

Bebauungsplan

„Mädachäcker - 1. Änderung und Erweiterung“ Hohenwart

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 5 -
A. Geltungsbereich	- 5 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 5 -
C. Verfahrensablauf	- 6 -
D. Übergeordnete Planungen	- 6 -
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	- 6 -
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	- 6 -
E. Gebietsbeschreibung	- 6 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 6 -
4. Rechtliche Bindungen	- 6 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 7 -
F. Planungskonzept	- 7 -
1. Nutzungskonzept	- 7 -
2. Erschließung	- 7 -
3. Ausgleichskonzept	- 7 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 7 -
1. Kosten	- 7 -
2. Flächenbilanz	- 7 -
3. Ergänzende Verfahren	- 8 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 8 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 8 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 8 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 8 -
1.3. Bauweise	- 9 -
1.4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 10 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 10 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 10 -
2.2. Stellplätze	- 10 -
2.3. Einfriedungen	- 10 -

Teil II. Umweltbericht	- 11 -
A. Einleitung	- 11 -
1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung	- 11 -
2. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen	- 11 -
2.1. Regionalplan	- 11 -
2.2. Landschaftsplan	- 11 -
2.3. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie/Natura 2000	- 12 -
2.4. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG	- 12 -
2.5. Weitere Schutzgebiete	- 12 -
2.6. Artenschutz	- 13 -
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 14 -
1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 14 -
2. Übersicht über die geprüften Alternativen	- 14 -
3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung	- 14 -
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	- 15 -
5. Bilanz	- 16 -
C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen	- 16 -
D. Zusammenfassung des Umweltberichtes	- 16 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Hohenwart. Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Ho7 „Mädachäcker - Spielesäcker“. Er wird begrenzt durch das bestehende Wohngebiet im Osten, die Ermlandstraße im Norden, den Hohlweg im Westen und den Feldweg in Verlängerung des Mädachäckerweges im Süden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha.



B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Ortsteil Hohenwart kann der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen. Die freien Grundstücke in den Wohngebieten Ermlandstraße und Obere Maden befinden sich nicht im Zugriff der Gemeinde, sodass hier eine Steuerung der Siedlungsentwicklung kaum möglich ist.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet auszuweisen. Es soll ein Baugebiet mit ca. 25 – 30 Grundstücken entstehen. Die Bebauung soll in Anlehnung an das angrenzende Baugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren aufgestellt mit Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

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

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

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

Es handelt sich hierbei um eine leichte Nordhanglage: Das Plangebiet fällt vom südlichen Plangebietsrand zum nördlichen um ca. 10 m ab. Auf der Länge von ca. 195 m fällt dies kaum auf.

Die Umgebung ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einzelhäusern.

Westlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Hohlweg.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Es gibt noch keine bestehende Bebauung.

3. Bestehende Planungen

Für den östlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Ho7 „Mädachäcker - Spielesäcker“ vom 28.11.1980. Er setzt dort 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.

4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen in Form von Baugenehmigungen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Es soll ein Wohngebiet entstehen mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Der Lage entsprechend soll die Verdichtung nicht zu hoch sein. Dies wird bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der maximalen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

Weiter soll durch Ordnung der Vorgartenbereiche, der Firstrichtung und der Gebäudehöhen eine dem Ort entsprechende städtebaulich gestalterische Qualität erreicht werden.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Ermlandstraße. Es muss von der bestehenden Straße zum Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 1,5 – 2,0 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 noch eine Durchfahrt zur Straße Am Wiesenrain, die allerdings ausschließlich für PKW befahrbar sein wird.

Nach Süden führt ein Fußweg zur freien Landschaft. Weitere Fußwegeverbindungen führen von den Sackgassen zum bestehenden Weg oberhalb des Hohlwegs. Damit soll das Gebiet durchlässig für Fußgänger sein, die Zugang zur Erholungslandschaft suchen.

3. Ausgleichskonzept

wird ergänzt

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 m²	Fläche in %
Wohnbaufläche	12.685	80
Verkehrsfläche	3.200	20
Gesamt	15.885	100

3. Ergänzende Verfahren

Im Rahmen der Baulandbereitstellung ist folgendes Verfahren vorgesehen. Aktuell befinden sich über 80 Prozent der betroffenen Grundstücke in privater Hand. Um neue Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Baulandbereitstellung für die Zukunft zu vermeiden, ist vorgesehen, dass entweder die Stadt die Grundstücke in der Umlegung übernimmt oder aber bei den privaten Bauplätzen eine Bauverpflichtung dinglich im Grundbuch gesichert wird – analog wie bei der Veräußerung von städtischen Bauplätzen. Abweichend zu den dort üblichen zwei Jahren 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.

Die Begründung dieser Bauverpflichtung ist nur möglich, wenn die Eigentümer dem zustimmen. Es ist daher beabsichtigt, die Baulandbereitstellung im Rahmen einer so genannten vereinbarten gesetzlichen Umlegung durchzuführen. In der vereinbarten gesetzlichen Umlegung wird ferner geregelt, dass die Grundstückseigentümer, die in der Umlegung einen Bauplatz erhalten, anteilig alle Kosten der Entwicklungsmaßnahme tragen - analog wie bei einer privaten Erschließungsträgerschaft.

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 großflächigere Grundstücke und gute Verkehrsanbindungen benötigen, die das neue Wohngebiet nicht bieten kann.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

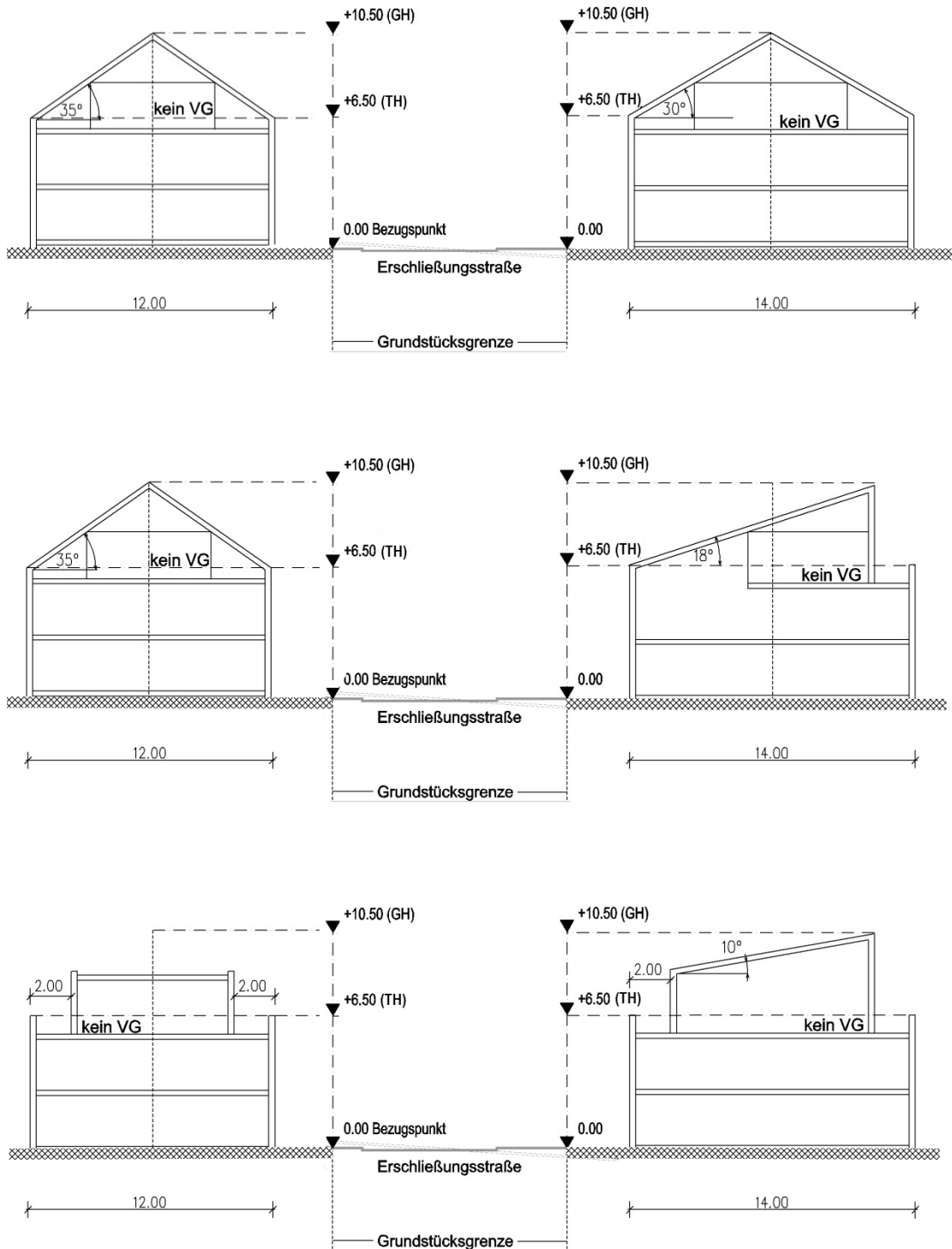
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe definiert.

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. Die GFZ wurde entsprechend mit 0,6 festgesetzt. Dies trägt ebenso dazu bei, die Verdichtung nicht zu hoch werden zu lassen.

Die Traufhöhe wurde auf maximal 6,50 m und die Gebäudehöhe auf 10,50 m festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden für:

- für Gebäude mit Flachdächern, wenn die Außenwand des obersten Geschosses auf mindestens zwei gegenüberliegenden, firstparallelen Gebäudeseiten mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt. In diesem Fall ist für die unteren Geschosse eine Attikahöhe von maximal 6,50 m zulässig.

- bei Gebäuderücksprüngen von mindestens 2,00 m, jedoch nur auf max. 30% der Gebäudelänge an dieser Gebäudeseite.



Beispielhafte Darstellung der zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen

1.3. Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, dürfen jedoch nur maximal 20 m lang sein. Dies soll verhindern, dass zu massive und große Baukörper entstehen, die auf einem entsprechend großen Grundstück zulässig wären.

1.4. *Flächen für Nebenanlagen und Garagen*

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und grenzständig entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Grundfläche von maximal 3 m² nicht überschreiten. Insgesamt dürfen alle Nebenanlagen zusammen nicht größer als 10 m² sein.

Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßengrundstücksgrenze, wenn sie senkrecht zur Straße angeordnet sind.

Freistehende Garagen und Carports sind unzulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen mit mindestens der Hälfte ihrer Längsseite mit dem Hauptbaukörper verbunden sein. Garagen und Carports müssen mindestens 5 m von der Straße entfernt stehen. Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Dächer

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

Dachdeckung und Fassadengestaltung

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. *Stellplätze*

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Hier wird festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen sind und 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn die Wohnfläche kleiner als 70 m² 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.

2.3. *Einfriedungen*

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßen(seiten)raums werden Vorgaben zu den Einfriedungen der Haus- und Vorgärten gemacht. Es soll ein qualitätvoller 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

A. Einleitung

1. Erfordernis/Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt:

Allgemeine Grundlagen	– Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Pforzheim
Gebietsspezifische Grundlagen	– Bebauungsplan HO11 „Mädachäcker/Spielesäcker“ vom 28.11.1980 – Ökologische Gebietsbeschreibung des Amtes für Umweltschutz (vom 01.02.2016) – Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Ökologie Planung Forschung, Okt. 2016)

Die Wahl des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgutspezifisch und wurde den während der Durchführung der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnissen angepasst. Durch das Vorhaben entstehende Wechselwirkungen wurden bei der schutzgutspezifischen Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt.

2. Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachgesetzen und –plänen

2.1. *Regionalplan*

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Direkt angrenzend befindet sich ein Regionaler Grünzug.

2.2. *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan stellt wie der Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche dar. Entlang des bestehenden Hohlweges wird die Pflanzung bzw. Erhaltung von Gehölzreihen/Alleen als Maßnahme dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt den Hohlweg als Grünfläche dar und als gesetzlich geschütztes Biotop. Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes wird das Konfliktpotential für diese geplante Baufläche als hoch bewertet und darauf hingewiesen, dass der Hohlweg als gesetzlich geschütztes Biotop zu erhalten ist. Konfliktpotential wird vor allem gesehen durch die Inanspruchnahme siedlungsnaher Freiflächen, die Überplanung landschaftstypischer Elemente

(Streuobstwiese am Ortsrand) sowie der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

2.3. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie/Natura 2000

Rund 40 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Natura 2000-Gebiet „Würm-Nagold-Pforte“ (7118-341). Auf Grund dieser Nachbarschaft wurde im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2004 eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die eine Verträglichkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche mit den seinerzeit bekannten Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ergeben hat.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich auch im Planungsgebiet Flächen befinden, die als Lebensraumtyp in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführt werden (magere Glatthaferwiese ohne Salbei, vgl. folgende Abbildung: grüne Flächen sind „artenreiche Mähwiesen“, Quelle: LUBW).



2.4. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Hohlweg mit Feldhecke (Biotop Nr. 7118-231-0045). Das gesetzlich geschützte Biotop soll unbeeinträchtigt erhalten bleiben.

2.5. Weitere Schutzgebiete

Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim (2.31.001) an. Das Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

Naturschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Die Verordnung des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord beschränkt nicht die Bauleitplanung.

2.6. Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt (Ökologie Planung Forschung, Oktober 2016).

Das Gutachten wurde erforderlich, da mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich Eingriffe in Gehölzbestände und Grünlandflächen erfolgen werden. Es werden Habitatstrukturen entfernt oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, die Lebensräume verschiedener artenschutzrechtlich geschützter Tierarten darstellen können.

Es wurden 33 Vogelarten nachgewiesen, davon 15 als Brutvögel eingestuft, 11 weitere als potenzielle Brutvögel. Im Geltungsbereich eignen sich Gehölze als Bruthabitate für Freibrüter und Höhlenbäume für Höhlenbrüter. Zwei Fledermausarten wurden nachgewiesen. Mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten ist nicht zu rechnen. Ein Vorkommen des Eremiten wird ausgeschlossen.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan umgesetzt werden. Damit ist der Bebauungsplan nicht mehr geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Die Entnahme von Gehölzen sowie das Reinigen und Umhängen der vorhandenen künstlichen Nisthilfe müssen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sie sind nur zulässig zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar.
- Die Habitatbäume Nr. 3, 4 und 5 dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar bei länger anhaltendem Frost gefällt werden. Eine ökologische Baubegleitung muss vor der Fällung sicherstellen, dass die Baumhöhlen und Spalten zum Zeitpunkt der Entnahme keine Besiedelung durch Fledermäuse aufweisen.
- Die Feldhecke entlang des Hohlweges ist bei angrenzenden Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen und langfristig zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen sind durch ökologische Baubegleitung auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen.
- Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten muss im räumlich-funktionalen Zusammenhang eine Feldhecke mit standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 3-5 m und einer Länge von mind. 100 m in Kombination mit einem 3-5 m breiten Saumstreifen gepflanzt werden. Der Saum ist extensiv zu pflegen (einmalige Mahd ab August mit Abtransport des Schnittgutes).
- Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten müssen entfallende Obstbäume durch Nachpflanzungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzt werden (Verhältnis 1 : 1).
- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken oder Verbindungsgänge, sind unzulässig. Spiegelnde Fassaden und Fenster mit einem Außenreflexionsgrad >15% sind an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen oder zur offenen Feldflur unzulässig.
- Im räumlich-funktionalen Zusammenhang sind als Ausgleich für die entfallenden potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den überplanten Bäumen Vogelnisthilfen – eine Starenhöhle, zwei Großraumnisthöhlen und drei Nischenbrüterhöhlen – sowie zwei Fledermausflachkästen in Absprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde aufzuhängen. Außerdem muss eine Bruthöhle für den Steinkauz in

räumlichem Zusammenhang, aber ausreichender Entfernung vom neuen Wohngebiet installiert werden.

- Als CEF-Maßnahme wird die Aufhängung von drei Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm im räumlich-funktionalen Zusammenhang festgesetzt. Die Höhlen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Sie müssen jährlich im Herbst gereinigt werden. Diese Maßnahme muss bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden überwiegend als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt, einzelne alte Obstbäume befinden sich auf den Wiesenflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet sehr wahrscheinlich als Grünlandfläche sowie als siedlungsnahes Erholungsgebiet für Spaziergänge weiter genutzt werden. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Osthälfte wäre auch denkbar, dass die dort derzeit festgesetzte öffentliche Grünfläche angelegt wird, eine gestalterische Aufwertung wird jedoch als unwahrscheinlich eingeschätzt. Eine Bebauung wäre auf diesen Flächen jedenfalls nicht zulässig.

2. Übersicht über die geprüften Alternativen

Im Ortsteil Hohenwart übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das vorhandene Angebot, da sich freie Grundstücke in den Wohngebieten Ermlandstraße und Obere Maden nicht im Zugriff der Gemeinde befinden und auf dem Grundstücksmarkt derzeit nicht angeboten werden. Um dennoch Wohnbauland im Ortsteil zur Verfügung stellen zu können, wird diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche überplant. Weitere Alternativen im Bereich des Ortsteils Hohenwart sind nicht vorhanden.

3. Überblick über die Schutzgüter, die zu erwartenden Auswirkungen und deren Bewertung

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe gibt die folgende Tabelle.

Nachfolgend: (+) positiv / (o) neutral / (-) negativ / (--) erheblich negativ

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Mensch / Siedlung	Das Plangebiet liegt südwestlich von Hohenwart und wird im Nordwesten, Norden und Osten von Wohngebieten begrenzt. Es wird als Grünlandfläche genutzt, Pfade in den Wiesenflächen zeigen, dass das Gebiet von Spaziergängern zumindest durchquert wird. Kulturgüter sind nicht bekannt.	Die Siedlungsfläche wird vergrößert. Wiesenflächen zum Spazierengehen und Hundelauf entfallen, diese Nutzung wird nach Süden verlagert. Eine besondere Funktion als Naherholungsgebiet ist jedoch derzeit nicht erkennbar. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger wird erhalten bleiben. Insofern wird der Eingriff als nicht erheblich gewertet.	(-)

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastungen	Zu erwartende Auswirkungen	Einstufung der Eingriffe
Wasser	Im Gebiet befinden sich keine Oberflächen-gewässer. Ein WSG ist nicht betroffen.	Die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der zu erwartenden Überbauung und Versiegelung vermindert (ca. 1,6 ha) Da die Bodenaufgabe geringmächtig ist, ist mit einer hohen Empfindlichkeit für Verschmutzungen des Grundwassers zu rechnen.	(--)
Arten / Biotope	In den Grünlandflächen sind überwiegend Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie zu finden (Glatthaferwiese nährstoffarmer Standorte sowie Glatthaferwiese nährstoffreicher Standorte mit artenreicher Ausbildung). Westlich grenzt der Hohlweg als gesetzlich geschütztes Biotop an. Das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten wurde untersucht (s. Kap. 1.2). Es wurden 33 Vogelarten nachgewiesen, (15 als Brutvögel, 11 als potenzielle Brutvögel). Im Geltungsbereich eignen sich Gehölze als Bruthabitate für Freibrüter und Höhlenbäume für Höhlenbrüter. Zwei Fledermausarten wurden nachgewiesen. Mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten ist nicht zu rechnen. Ein Vorkommen des Eremiten wird ausgeschlossen.	Die Lebensraumfunktion der Flächen wird zerstört (ca. 1,6 ha). 12 Obstbäume werden entfallen, die potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng geschützte Arten sind. Der Hohlweg mit Feldhecke bleibt als Lebensraum erhalten. Mit der Festsetzung von bestimmten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 1.2) ist keine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG zu erwarten.	(--)
Geologie / Boden	Eine Vorbelastung der Böden, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Der Bodentyp wird von der unteren Naturschutzbehörde als Braunerde auf oberem Buntsandstein angegeben. Die Leitungsfähigkeit der Böden liegt im mittleren Bereich, sie sind mittel bis gering durchlässig und weisen eine mittlere Trophiestufe sowie mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die Mächtigkeit der Bodenaufgabe ist relativ gering.	Durch die Überplanung werden die Böden irreversibel zerstört (ca. 1,6 ha). Eine landwirtschaftliche Nutzung wird ausgeschlossen.	(--)
Klima / Luft	Die Planfläche wird vom Klima der angrenzenden Siedlung beeinflusst. Sie ist für die Frischluftversorgung der benachbarten Siedlungsflächen nur von geringer Bedeutung. Im Bestand gehen keine schädlichen Luftschadstoffwirkungen von der Fläche aus. Für die Kaltluftproduktion sorgen südlich angrenzende Grünlandflächen.	Durch die geplante Bebauung wird sich die Erwärmung der Fläche erhöhen (Straßen, Gebäude). Durch das geplante Wohngebiet sind keine schädlichen Luftschadstoffwirkungen zu erwarten. Auf Grund der geringen Funktion für die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlung wird dieser Eingriff als nicht erheblich gewertet.	(-)
Landschaftsbild / Erholungsfunktion	Das Plangebiet fügt sich vom Landschaftsbild her harmonisch in die Umgebung ein (Siedlungsrand, umgebende Grünland- und Gehölzstrukturen). Eine besondere Bedeutung als Naherholungsgebiet ist nicht erkennbar, jedoch wird das Gebiet von Spaziergängern genutzt.	Die Nutzung als Naherholungsgebiet wird durch das Wohngebiet überplant. Das Landschaftsbild wird sich verändern, die geplante Siedlungsfläche wird sich jedoch in der Ausgestaltung als Arrondierungsfläche an die umgebenden Wohngebiete anpassen. Insofern wird der Eingriff als nicht erheblich gewertet.	(-)

Da die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Klima/Luft sowie Landschaftsbild/Erholungsfunktion nicht als erheblich negativ betrachtet werden, werden im Weiteren nur die übrigen Schutzgüter betrachtet.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

5. Bilanz

Ergänzend zu der verbalen Betrachtung der Eingriffe in die Schutzgüter werden die Eingriffe rechnerisch bilanziert. Dafür werden der Ist-Zustand (Kartierungsstand 2016) und der durch den Bebauungsplan zulässig gemachte Planungszustand einschließlich der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Methodisch wird dabei nach dem Biotopwertmodell der Stadt Stuttgart vorgegangen, bei dem einzelnen Teilflächen (Biotoptypen) Wertstufen zugeordnet sind. Die Tabelle der Wertstufen baut auf dem baden-württembergischen Biotoptypen-Kartierungsschlüssel auf. Flächengröße multipliziert mit der Wertstufenzahl ergibt jeweils eine Wertpunktzahl, die für den Eingriffsraum addiert werden.

Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden wird bilanziert, indem die Bodenwertigkeit vor dem Eingriff (Bodenwertzahl multipliziert mit der Flächengröße) der zu erwartenden Bodenwertigkeit nach Vollzug der Planung gegenübergestellt wird¹. Dabei wird wie in der Biotopbilanz unterschieden nach Verkehrsflächen und Wohngebiet. Im Wohngebiet wird für den Anteil der festgesetzten GRZ eine Versiegelung unterstellt, für die übrigen Flächen auf den Grundstücken ist nur von einer Teilversiegelung bzw. einer Anlage als Garten auszugehen.

Das Bilanzierungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Als Eingriffsfläche zählt das geplante Baugebiet abzüglich der Flächen, die im geltenden Bebauungsplan Mädachacker – Spielesäcker (Ho 07) vom 28.11.1980 als Straßenverkehrsfläche (Flst. Nr. 1969) festgesetzt sind, auf denen also Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind. Außerdem wird der asphaltierte Weg am Nordrand des Gebietes ausgeklammert, da dort der Eingriff bereits erfolgt ist. Die Eingriffsfläche für die Bilanzierung umfasst ca. 1,6 ha.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

C. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der üblichen Umweltüberwachung (Immissionsschutz, Klimaanalyse: Temperatur, Wind etc. – vgl. entsprechende Berichte wie z.B. „Umweltdaten der Stadt Pforzheim“ des Amtes für Umweltschutz) der damit befassten Umweltbehörden überprüft.

D. Zusammenfassung des Umweltberichtes

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Pforzheim, den 31.01.2017
62 SH/DA

¹ Angelehnt an die Arbeitshilfe der LUBW: „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2012)