

1 Grundlagen

Die Gemeinde gliedert sich in die 3 Ortsteile Hofweier, Niederschopfheim und Diersburg. 2004 zählte Hohberg 7.897 Einwohner.

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Hohberg mit allen drei Ortsteilen als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen.

Während Hofweier und Niederschopfheim am Übergang von der Vorbergzone zur Niederungszone liegen, ist Diersburg vollständig der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Regionalplan ist der Korridor zwischen den westlich gelegenen Ortslagen von Hofweier und Niederschopfheim und den östlichen Ortslagen von Diersburg und dem nördlichen angrenzenden Zunsweier (Stadt Offenburg) als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Regionale Grünzug erstreckt sich auch auf die Freiräume zwischen den Ortslagen entlang der B 3 – Oberschopfheim, Niederschopfheim, Hofweier und Elgersweier – und sichert so die noch verbleibenden Zäsuren zwischen diesen Ortschaften. Allerdings lässt die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs noch Spielräume für eine Siedlungsentwicklung zu.

Am nördlichen Ortsrand von Niederschopfheim ist als ortsbildprägendes Landschaftselement der Höhenrücken des Zixenbergs zu erwähnen, der sich bis in die Ortslage hinein schiebt und aufgrund der sehr steilen Topografie die Bebauung in diesem Bereich begrenzt. Im Osten von Niederschopfheim ist der Niederungsbereich des Erlenbachs, der auch die Ortslage durchfließt, teilweise als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) ausgewiesen. Als prägende Elemente sind außerdem die zahlreichen Hohlwege zu erwähnen, die als Biotop nach § 32 NatSchG geschützt sind.

Im Westen bildet die B 3 und die Bahnstrecke der Rheintalbahn die Begrenzung der Siedlungsflächen und eventueller Erweiterungen. Niederschopfheim liegt unmittelbar an der Bahnlinie: Der ehemalige Bahnhof wird derzeit als Haltepunkt nicht mehr bedient, für den Nahverkehr ist die Einrichtung eines Haltepunkts jedoch vorgesehen.

Diersburg ist über Kreisstraßen an Zunsweier und Oberschopfheim angebunden, nach Hofweier und Niederschopfheim bestehen örtliche Verbindungsstraßen.

Örtliche Gewerbegebiete sind in Hofweier und Niederschopfheim vorhanden. Sie liegen jeweils im Westen der Ortslagen (B 3, Bahnlinie). Darüber hinaus verfügt Hohberg über Flächen innerhalb des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes 'Gewerbepark Raum Offenburg'.

Bezüglich der Kinderbetreuung stehen in Hofweier zwei katholische Kindergärten mit 68 bzw. 61 Betreuungsplätzen, in Niederschopfheim zwei katholische Kindergärten mit 45 bzw. 78 Betreuungsplätzen und in Diersburg der ökumenische Kindergarten mit rd. 86 Betreuungsplätzen zur Verfügung. In Hofweier und Diersburg werden auch Hort-Plätze für die Betreuung von Grundschulkindern angeboten.

In Hofweier besteht eine Grund- und Hauptschule. Darüber hinaus sind Grundschulen in Niederschopfheim und Diersburg vorhanden.

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurden gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 bei der Bedarfsermittlung die Berechnungsparameter 'Bevölkerung 2020' und die Belegungsdichte verändert. Durch die Reduzierung des angenommenen Bevölkerungswertes von vorher 8.100 Einwohnern auf 7.700 Einwohner (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1.2 – 6.1.4) hat sich der Bedarfswert für Hohberg von vorher 233 WE auf jetzt nur noch 164 WE reduziert.

Bereits im letzten Verfahrensschritt hat sich die Gemeinde Hohberg die Zurückstellung der Flächenausweisungen 3.1.7 und 3.2.8 entschieden. Es ergibt sich daraus eine Flächenausweisung im FNP-Entwurf von insgesamt 211 WE. Die Überschreitung des Bedarfswertes in einer Größenordnung von 47 WE bzw. rd. 2,0 ha wurde vom Regierungspräsidium Freiburg akzeptiert.

2 Allgemeine Konzeption

In Hofweier sind Erweiterungsmöglichkeiten nur im Norden der Ortslage vorhanden, die dort jedoch durch die Verkehrsstrassen und durch die Topografie begrenzt werden. Am südöstlichen Ortsrand sind aufgrund der bewegten Geländeformation nur geringfügige Abrundungen denkbar. Eine Ausdehnung des Ortes Richtung Südwesten / Niederschopfheim sollte vermieden werden, um die räumliche Trennung der beiden Ortschaften aufrecht zu erhalten. Im Westen bzw. Nordwesten liegen die bestehenden Gewerbegebiete (GE Binzburgstraße).

In Niederschopfheim ist insbesondere der relativ ebene Bereich im südlichen und östlichen Anschluss an Grundschule, Kindergarten und Hohberghalle für eine Siedlungserweiterung geeignet. Östlich des Friedhofes wird das Gelände bewegter und steigt deutlich an – hier sollten Siedlungserweiterungen nur noch begrenzt erfolgen.

In Diersburg werden Siedlungserweiterungen aus planerischer Sicht nur in geringfügigem Ausmaß, im Sinne der Eigenentwicklung und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur mitgetragen.

Die in die FNP-Fortschreibung neu aufgenommenen Flächenausweisungen spiegeln diese Konzeption wider. In allen Bereichen ist auf die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung und der Innenentwicklung zu verweisen.

Die im Planverfahren zurückgenommenen Flächen 3.1.7 und 3.2.8 wurden in der Vorentwurfsplanung geprüft und werden derzeit aus Bedarfsgründen zurückgestellt. Sollte nach Auffüllung der verbleibenden Flächen nachweislich weiterer Bedarf bestehen, können die Flächen im Zuge einer FNP-Änderung wieder reaktiviert werden.

Die Erweiterungen der örtlichen Gewerbegebiete (Binzburgstraße / Hofweier und Oberlohr / Niederschopfheim) dienen der An- bzw. Umsiedlung ansässiger Handwerker- und Kleinbetriebe. (siehe hierzu auch die Erläuterungen in den Flächensteckbriefen). Für beide Gebiete wurden parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans Bebauungspläne aufgestellt, die zwischenzeitlich rechtskräftig sind.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene Baulandreserven und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
3.1 Hofweier										
3.1.1	W	B-Plan	Obere Lissen II	--	4	--	--	I	--	4
3.1.2	W	B-Plan	Obere Lissen III	--	9	--	--	I	--	9
3.1.3	W	B-Plan	Im Windenloch	--	10	--	--	I	--	10
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									23	
3.1.4	G	FNP	GRO Hohberg BA 1	8,0	--	-	--	--	8,0	--
Zwischensumme FNP - Reserve									--	
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									23	
3.2 Niederschopfheim										
3.2.2	W	B-Plan	Schlei im Löcherig	zu mehr als 80 % bebaut						
3.2.3	W	B-Plan	Marienhalde	zu mehr als 80 % bebaut						
3.2.9	W	Antrag	BP Zixenberg	0,2	3	--	--	I	0,2	3
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									3	
3.2.4	W	FNP	Kleine Ritti	0,26	4	--	--	I	0,26	4
3.2.5	W	FNP	Alte Landstraße	1,05	15	--	--	I	1,05	15
3.2.6	G	FNP	Südl. der Alten Landstr.	0,5			--	--	0,5	--
Zwischensumme FNP - Reserve									19	
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									22	

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
3.3 Diersburg										
3.3.1	W	B-Plan	Ölerstraße	zu mehr als 80 % bebaut						
3.3.2	W	B-Plan	Weinbergstraße	--	3	--	--	I	--	3
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									3	
3.3.3	W	FNP	Liebgraben	0,99	15	--	--	I	0,99	15
Zwischensumme FNP - Reserve									15	
Gesamtsumme gesetzte Reserven									18	
3.3.4	W	Antrag	Abrundung Liebgraben	0,28	4	--	--	I	0,28	4
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									22	
Summe Gemeinde Hohberg aus a)									67	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
3.1 Hofweier										
3.1.5	W	Antrag	Bühlengasse BA 1	0,18	3	grün	grün	I	0,18	3
3.1.6	G	Antrag	Erweiterg. GE Binzburgstr.	2,50	--	grün	grün	--	2,50	--
3.1.7 ²	W	Antrag	Breitmattenfeld	2,57	59	gelb	grün	II	entfällt	0
3.1.8	W	Antrag	Untere Lissen	3,12	50	orange	gelb	I	3,12	50
3.1.9	G	Antrag	GRO Hohberg BA 2	27,9		orange	gelb	--	27,9	--
3.1.10	W	V+G	Bühlengasse BA 2	0,53	8	grün	grün	III	0,53	8
3.1.11 ⁴	W	Antrag	Obere Lissen Erweiterung	1,23	20	orange	gelb	--	--	--
3.1.12 ⁵	G	Antrag	Südlich Ziegelweg / GRO	0,39	--	grün	grün	--	--	--
3.1.13	S	Antrag	Freizeit- u. Vereinsnutzung / Angelsport (Königswaldsee)	0,30	--	gelb	gelb	--	0,30	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									61	
3.2 Niederschopfheim										
3.2.1	S	Antrag	Fröschlach / Einzelhandel	0,70	--	--	--	--	0,70	--
3.2.7	W	Antrag	Lauggasserfeld	2,36	54	gelb	grün	I	2,36	54
3.2.8 ³	W	Antrag	Schlei im Löcherig II	2,38	55	gelb	grün	III	entfällt	0
3.2.10	G	Antrag	Oberlohr II	1,80		gelb	grün	--	1,80	--
3.2.12	W	V+G	Im Bindenesel	2,99	69	grün	grün	II	2,99	69
Summe aufgenommener Flächen aus b)									123	

* grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
3.3 Diersburg										
3.3.5	W	Antrag	Gaisbrunnen	1,68	27	orange	gelb	I	1,68	27
3.3.6 ¹	W	V+G	An der Rütli / Am Tiergarten	1,72	28	grün	grün	entfällt	--	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									27	
Summe Gemeinde Hohberg aus b)									211	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1 3.3.6 entfällt aus Bedarfsgründen, verkehrliche Anbindung und Entsorgung problematisch
- 2 3.1.7 wird aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Bedarf) zurückgestellt
- 3 3.2.8 wird aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Bedarf) zurückgestellt
- 4 3.1.11 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen
- 5 3.1.12 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

Bühlengasse BA 1

Nr. 3.1.5

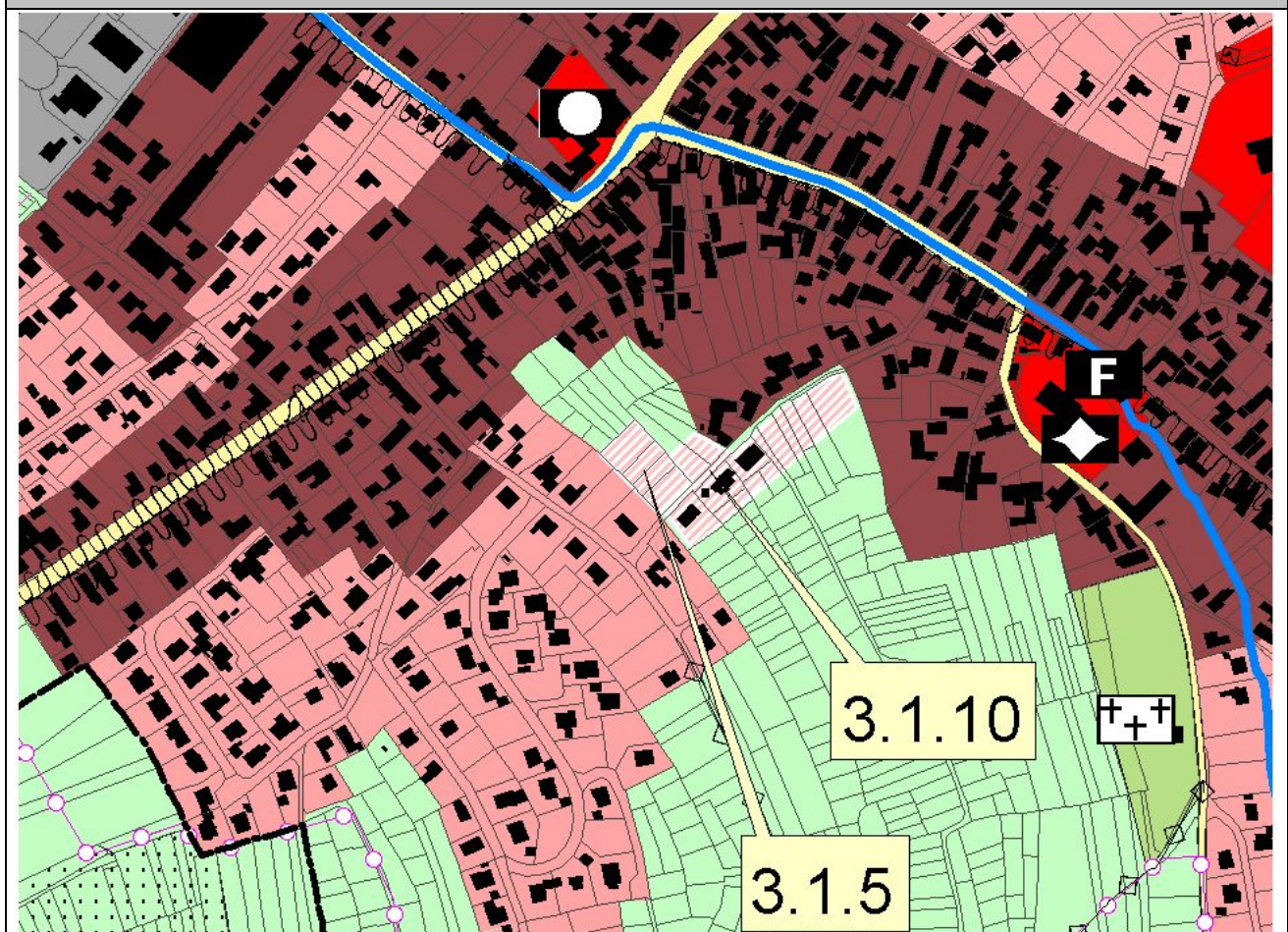
Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,18 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 3 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	Bebauungsplan im Verfahren, Bebauung teilweise bereits erfolgt

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Bühlengasse BA 1

Nr. 3.1.5

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	Lage im WSG Hohberg-Hofweier / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über einen Stichweg von der Bühlengasse	
Abschnittsbildung	nein	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 - 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Lückenschluss der Bebauung entlang der Bühlengasse, Bebauung bereits Bestand	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse bei der Gebäudestellung und Gebäudehöhe, um eine Durchlüftung zu gewährleisten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus dem Eingriff in Gehölzstrukturen, Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt können aufgrund fehlender Informationen nicht getroffen werden.	
Gesamtbewertung		
	Die Flächenausweisung vollzieht eine teilweise bereits bestehende Bebauung, für die sich der Bebauungsplan jedoch noch im Verfahren befindet, nach	Rangfolge: I

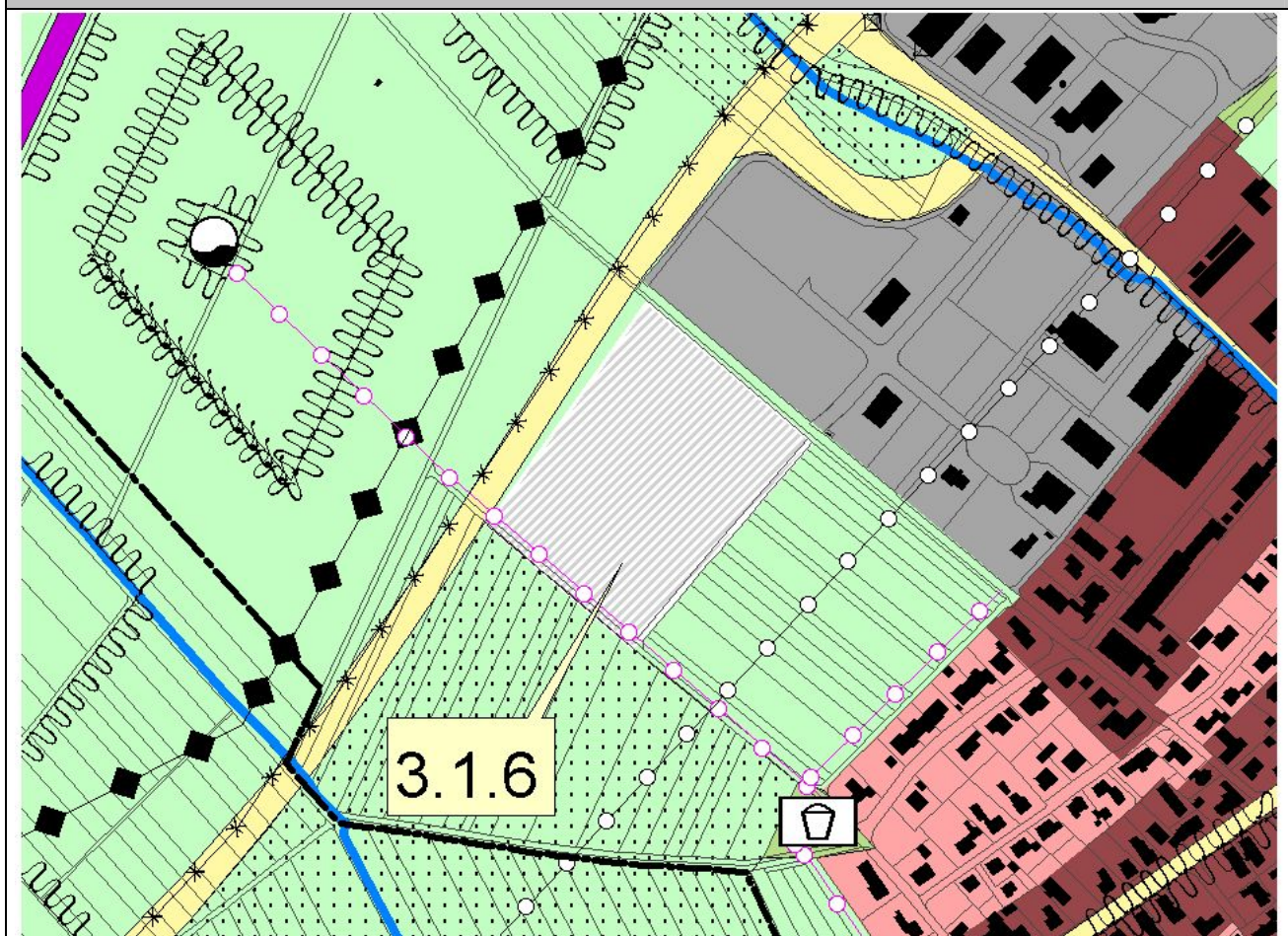
Erweiterung GE Binzbürgstraße
Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Nr. 3.1.6

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,50 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	B-Plan in Parallel-Aufstellung inzwischen rechtskräftig / genehmigt

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung GE Binzburgstraße

Nr. 3.1.6

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Hohberg-Hofweier / Zone III A	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an die Franckensteinstraße, d.h. an das bereits bestehende Gewerbegebiet möglich.	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landwirtschaft, B 3 - Umgehungsstraße	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche liegt in ebenem Gelände und gliedert sich an bereits bestehende Gewerbeflächen an. Mit der Flächenausweisung wird die südliche Kante der Ortsbebauung erreicht, eine weitere Ausdehnung nach Süden sollte nicht erfolgen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Einhaltung der Vorgaben durch das Wasserschutzgebiet - Vermeidung von Schadstoffeintrag während der Bauphase, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt.	

Erweiterung GE Binzbürgstraße

Nr. 3.1.6

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Gesamtbewertung	<p>Der Standort bietet sich für die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen an, damit sollte die Ausdehnung nach Süden jedoch ihren Abschluss finden. Der Gebietsrand sollte zur freien Landschaft eingegrünt werden.</p> <p>Es ist vorgesehen, die Flächen des GE Binzbürgstraße für die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu nutzen. Um eine Konkurrenzsituation zu den Flächen des GRO, der vorrangig großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe aufnehmen soll, zu vermeiden ist die Grundstücksgröße auf maximal 5.000 qm zu begrenzen.</p> <p>Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde Hohberg der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt, der mit Datum vom 26.05.2008 vom LRA Ortenaukreis genehmigt wurde.</p>	Rang- folge: --
------------------------	--	-------------------------------

Breitmattenfeld

Nr. 3.1.7

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

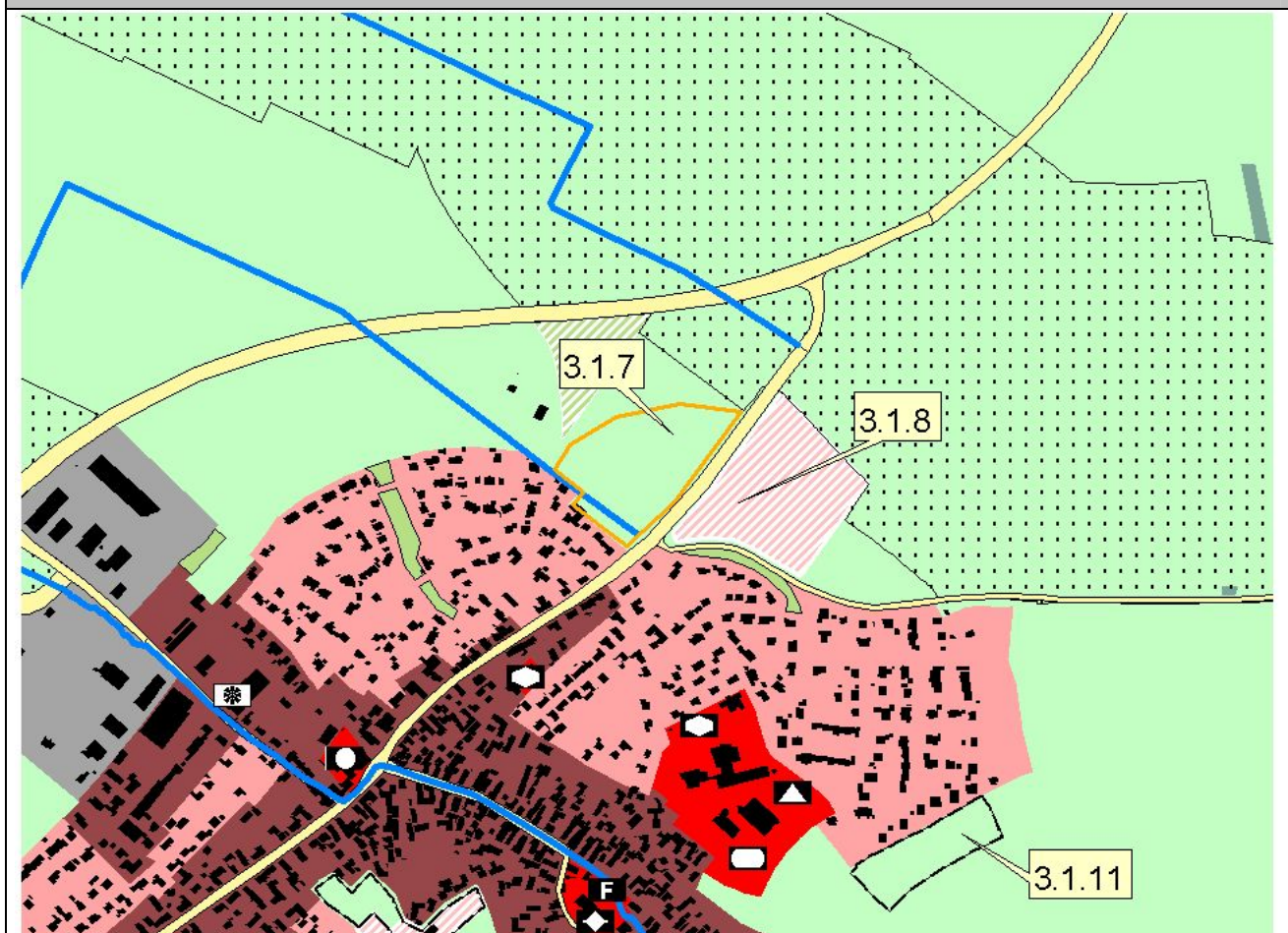
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	2,57 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 59 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Breitmattenfeld

Nr. 3.1.7

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	direkte Anbindung an die Freiburger Straße denkbar, weiterhin Anknüpfung an die Breitmattstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigungen durch B3 – Umgehung	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Flächenstandort befindet sich im ebenen Geländebereich und entfaltet somit keine Fernsichtwirkung. Die Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes ist dennoch von Bedeutung.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Breitmattenfeld

Nr. 3.1.7

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evtl. werden Lärmschutzmaßnahmen im westlichen Bereich erforderlich, alternativ ist eine Reduzierung der Fläche und intensive Eingrünung in diesem Bereich denkbar. - Schutz des Boden-Wasserhaushaltes insbesondere während der Bauphase <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Lärmschutz sind insbesondere technische Maßnahmen (Lärmschutzwall/-Wand) erforderlich sowie eine intensive Eingrünung des Bereichs bzw. Reduzierung der Baufläche im westlichen Teil. - Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt ist das gesamte anfallende Regenwasser im Gebiet zu versickern und nach Möglichkeit an anderer Stelle empfindliche Böden zu entsiegeln. 	
Gesamtbewertung	<p>Aufgrund seiner Lage in der Ebene ist die Fläche hinsichtlich des Landschaftsbildes und der verkehrlichen Erschließung unproblematisch, auf der anderen Seite handelt es sich hier jedoch um feuchte Standorte. Zudem sind Lärmbelastungen von der ca. 150 m entfernten B 3 zu befürchten.</p> <p>Daher wird die Fläche 3.1.7 gegenüber der Flächenausweisung 3.1.8 nachrangig eingestuft.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.</p>	<p>Rang- folge: II</p>

Untere Lissen

Nr. 3.1.8

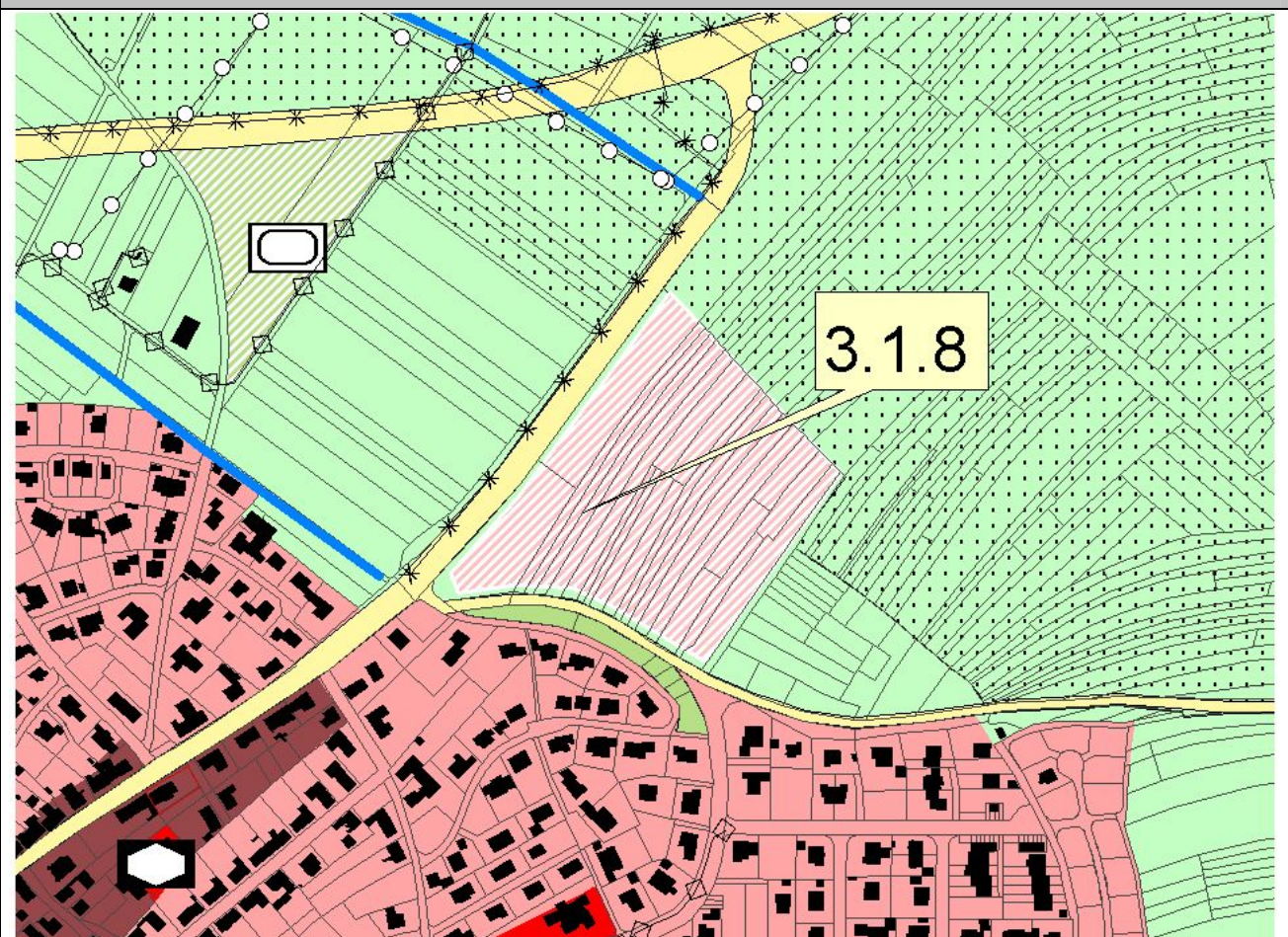
Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	3,12 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 50 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Untere Lissen

Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Direkte Anbindung an die Freiburger Straße möglich. Die am südlichen Gebietsrand vorbeiführende Straße (Richtung Zunsweier) ist als Hohlweg teilweise unter Schutz gestellt (§ 32 NatSchG). Langfristig sieht die Gemeinde eine veränderte Trassenführung dieser Straße entlang des nördlichen Gebietsrandes vor, um so eine Schonung und Rekultivierung des Hohlwegs zu ermöglichen. Damit wäre eine weitere Anbindungsmöglichkeit der Fläche gegeben.	
Abschnittsbildung	derzeit noch nicht absehbar (evtl. Inanspruchnahme des ebeneren Flächenteils an der Freiburger Straße als 1. BA)	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch B3 – Umgehung prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Entlang der Freiburger Straße ist die Fläche auf einer Breite von ca. 70 m zunächst noch relativ eben, danach steigt sie deutlich an (Höhenunterschied ca. 15 m). Durch eine Bebauung des hängigen Bereiches ist eine entsprechende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Untere Lissen

Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der östliche Bereich sollte aufgrund des ansteigenden Geländes, der starken Böschungskante zum Hohlweg am südlichen Rand sowie des hochwertigen Landschaftsbildes nicht bebaut werden. - Erhalt der hochwertigen Streuobstbestände sowohl als Biotop an sich und als Lebensraum als auch als Eingrünung des Ortsrandes. - Insgesamt wird eine Bebauung nicht empfohlen, die Fläche westlich der Straße ist vorzuziehen (ebene Lage, ausgeräumt, stark vorbelastet); sollte eine Bebauung dennoch erfolgen wird eine Reduzierung der Fläche auf den westlichen Bereich empfohlen. - Höhenbegrenzung der Gebäude und Aufnehmen der Hanglage bei der Gebäudestellung sowie intensive Durchgrünung des Gebietes, um eine Integration der Gebäude in die Landschaft zu ermöglichen <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich für das Landschaftsbild, die Raumstruktur und die Ortsrandgestaltung sowie für das Schutzgut Arten und Biotope. Denkbar ist die Neuanlage von Streuobstbeständen nördlich der geplanten Wohnbebauung sowie eine intensive Eingrünung des neuen Ortsrandes auch entlang der Straße. 	

Untere Lissen

Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Gesamtbewertung	<p>Aufgrund der topografischen Situation ist die Fläche hinsichtlich des Landschaftsbildes und der verkehrlichen Erschließung nicht unkritisch. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Fläche soll langfristig die Situation des vorhandenen Hohlweges verbessert werden, gleichzeitig bedeutet die geplante, neue Trassenführung einen weiteren Einschnitt in das Landschaftsbild.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Begrenzung durch Verkehrstrassen im Westen, durch die Topografie im Osten) stehen außer den beiden Flächenausweisungen 3.1.8 und 3.1.7 weitere Alternativstandorte zur Wohnbauerweiterung in Hofweier nicht zur Verfügung. Die Flächenausweisung wird daher in das frühzeitige Verfahren zur Abprüfung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange eingebracht.</p> <p>Im Hinblick auf die Problemstellungen der Fläche 3.1.7 sieht die Gemeinde Fläche 3.1.8 vorrangig gegenüber 3.1.7.</p> <p>Die Einbindung in das Landschaftsbild ist bei der späteren Bebauung des hängigen Geländeteils aufgrund der Fernsichtwirkung entsprechend zu berücksichtigen (Eingrünung, Gebäudehöhen).</p>	Rangfolge: I
------------------------	---	-------------------------------

GRO Hohberg BA 2

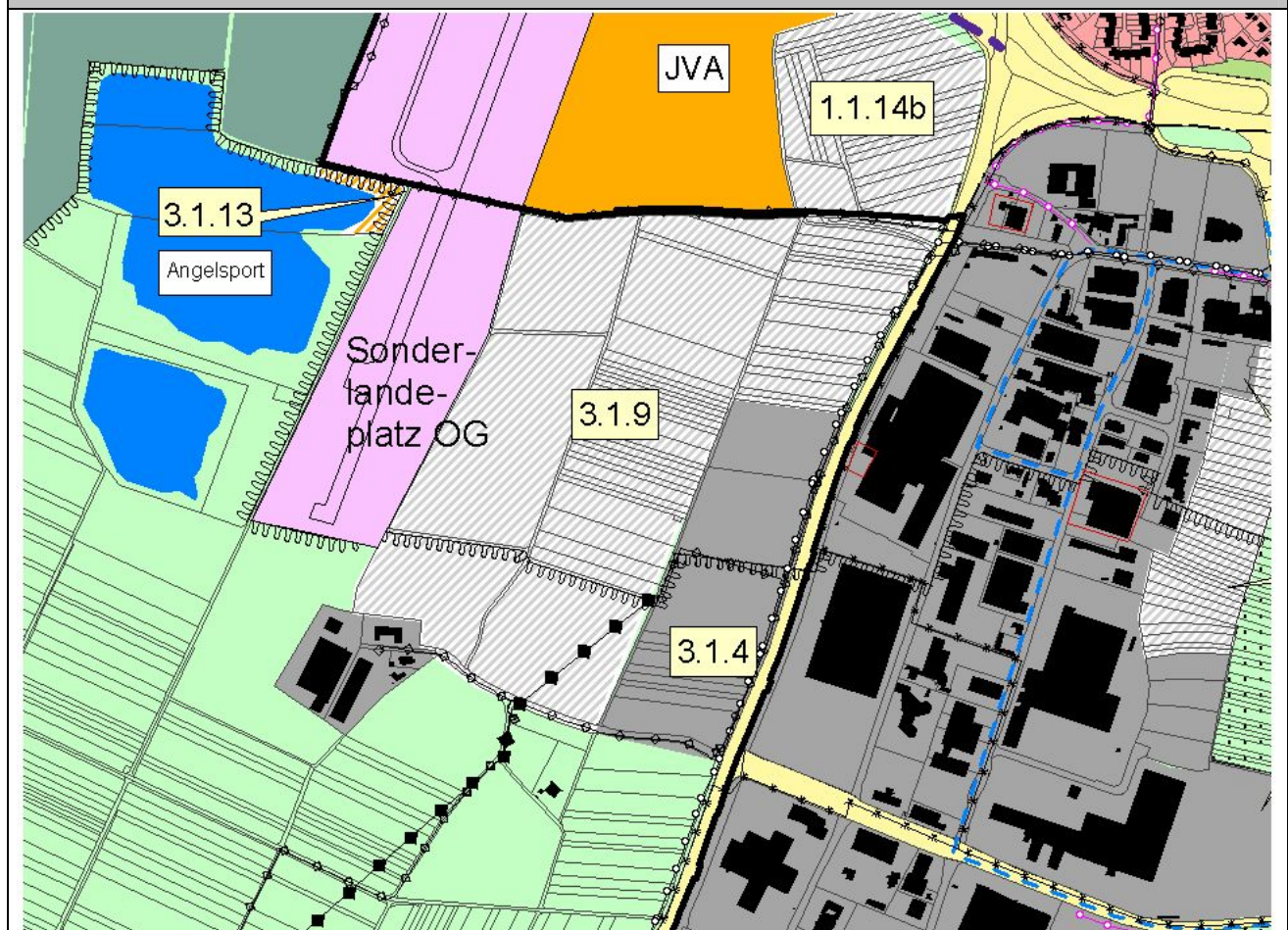
Nr. 3.1.9

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	27,9 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	Gesamtkonzept GRO

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



GRO Hohberg BA 2

Nr. 3.1.9

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (4. Änderung des Regionalplans 1995, verbindlich erklärt am 16.08.2000)	
Fachplanungen	kleinflächig sind Geschützte Biotope innerhalb der Fläche betroffen (Feldgehölze und Hecken), tw. Lage innerhalb WSG Schutterwald / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die B 3 und den geplanten Südzubringer: der Trassenverlauf ist noch offen. Im FNP ist diejenige Freihaltetrasse, die geplante Bauflächen im Bereich des GRO berührt, dargestellt; weitere Trassenvarianten sind als Beiplan in der FNP-Begründung / Teil 1 (Kap. 13) enthalten.	
Abschnittsbildung	Fläche bildet den 2. BA innerhalb der Flächen des GRO auf Gemarkung Hohberg	
Belastungen	evtl. Einschränkungen bzgl. des Landeplatzes beachten (Bauschutzbereiche); 110 kV-Leitung im Süden; Flächen mit Entsorgungsrelevanz im südwestl. Bereich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landeplatz, Sonderbaufläche JVA, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild		
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GRO Hohberg BA 2

Nr. 3.1.9

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besondere Berücksichtigung (Erhalt, Befreiung, Ausgleich) der nach § 32 geschützten Biotop sowie der noch vorhandenen Einzelgehölze des ursprünglich als Obstwiese erfassten 'Geschützten Grünbestandes' - Erhalt des Streuobstbestandes als Eingrünung des Gebietes - Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen zur Vermeidung der Gefährdung des Grundwassers - klären der Altlastensituation - Auf eine Begrenzung der Gebäudehöhe sowie eine Südost-Nordwest-Ausrichtung der Gebäude, um die Durchlüftung auch der nachfolgenden Gebiete zu gewährleisten, ist zu achten <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Kompensationserfordernis ist durch den Eingriff in hochwertige Biotopstrukturen sowie die Gefährdung des Grundwassers gegeben. 	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist Teil des abgestimmten Gesamtkonzeptes zum Interkommunalen Gewerbegebiet 'Gewerkepark Raum Offenburg' und wird entsprechend in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Damit ist die Voraussetzung zur Weiterentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.	Rangfolge: --

Bühlengasse BA 2

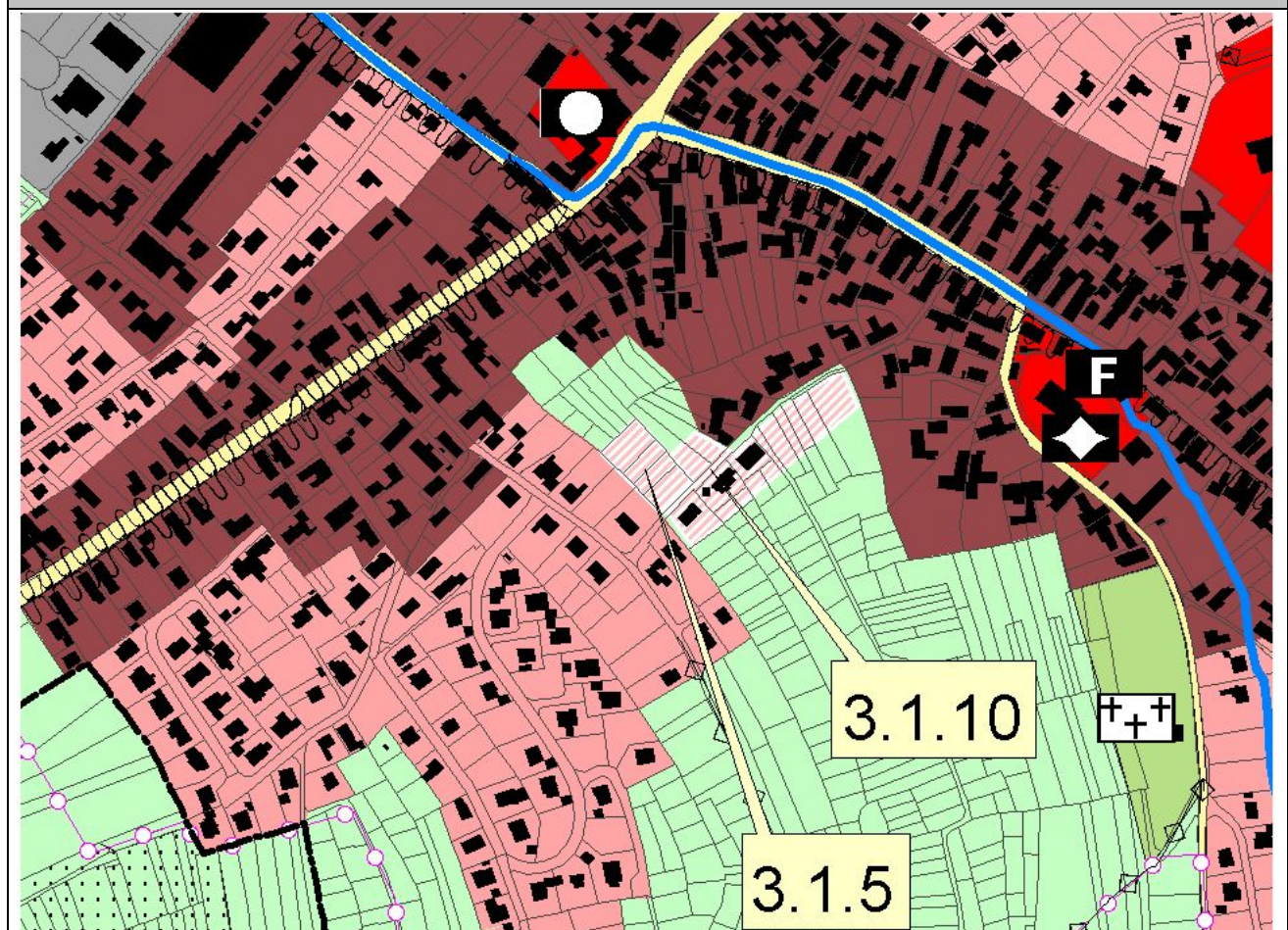
Nr. 3.1.10

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,53 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 8 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung teilweise bestehende Bebauung (ohne Bauflächenausweisung im FNP)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Bühlengasse BA 2

Nr. 3.1.10

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	tw. Siedlungsfläche Bestand, tw. keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Hohberg-Hofweier / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der Bühlengasse mit jeweils einer Baureihe, Ergänzung der dort bereits vorhandenen Bebauung, die im bisherigen FNP jedoch ohne Bauflächenausweisung war	
Abschnittsbildung	Auffüllung je nach Bedarf und Interesse möglich	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 - 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft (Rebflächen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Lückenschluss der Bebauung entlang der Bühlengasse, Bebauung teilweise bereits Bestand, Anpassung der Bebauung an die Topografie	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - aufgelockerte Bebauung mit Gebäudestellung in Ost-West-Ausrichtung, um die klimatische Durchlüftung des nachfolgenden Siedlungsbereichs sowie eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten Hinweise zur Kompensationserfordernis - Die Eingriffe in die Ortsrandgestaltung sind durch eine entsprechende harmonische Neugestaltung und Eingrünung des neuen Ortsrandes zu kompensieren.	

Bühlengasse BA 2

Nr. 3.1.10

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung stellt eine geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeit dar. Die Bauflächenausweisung im FNP schafft eine der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür. Die Fläche kann je nach Bedarf und Interesse der betreffenden Grundstückseigentümer aufgefüllt werden.	Rang- folge: III
------------------------	--	---------------------------------

Sonderbaufläche 'Freizeit' am Königswaldsee

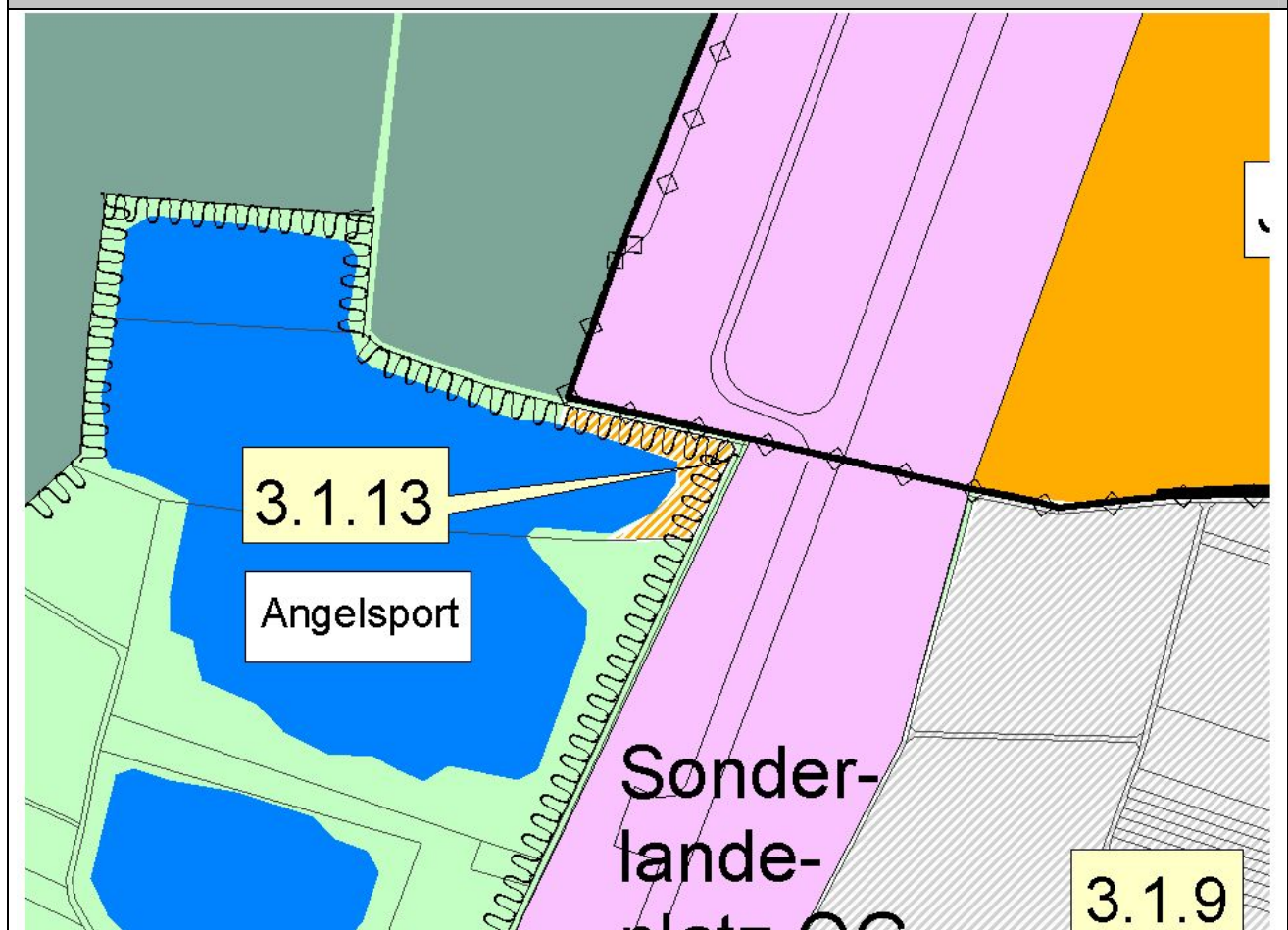
Nr. 3.1.13

Gemeinde Hohberg / Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,3 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Sonderbaufläche 'Freizeit- und Vereinsnutzungen / Angelsport' in Zusammenhang mit den Königswaldseen
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Sonderbaufläche 'Freizeit' am Königswaldsee

Nr. 3.1.13

Gemeinde Hohberg / Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Schutterwald / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	über das bestehende Wegenetz gut erschlossen	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr, evtl. auch durch den Landeplatz	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur		
Benachbarte Nutzungen	Sonderlandeplatz Offenburg, Wald, Landwirtschaft, Wasserflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Königswaldsee ist ein Zielpunkt für die Naherholung, insbesondere auch für die südlichen Siedlungsbereiche der Stadt Offenburg. Am nordöstlichen Uferrand befindet sich das Vereinsheim des Angelsportvereins Hofweier, das geringfügig erweitert werden soll. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist dadurch nicht zu erwarten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Sonderbaufläche 'Freizeit' am Königswaldsee

Nr. 3.1.13

Gemeinde Hohberg / Hofweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Eingriffen in das Gewässer und Schadstoffeinträgen in den Boden oder das Gewässer während der Bauphase - Reduzierung des Erweiterungsbaus auf das unbedingt erforderliche Maß - Erhalt des Gehölzbestandes <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und evtl. in die Gehölzbestände und Wasserfläche.</p>	
Gesamtbewertung	<p>Auslöser der Flächenausweisung ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Vereinsheims des Angelsportvereins Hofweier. Parallel zur Flächennutzungsplanung soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Damit sind die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Außerdem dient der B-Plan dazu, eine Regelung für zukünftige Nutzungen und Erweiterungen zu treffen, was positiv zu bewerten ist.</p>	<p>Rangfolge --</p>

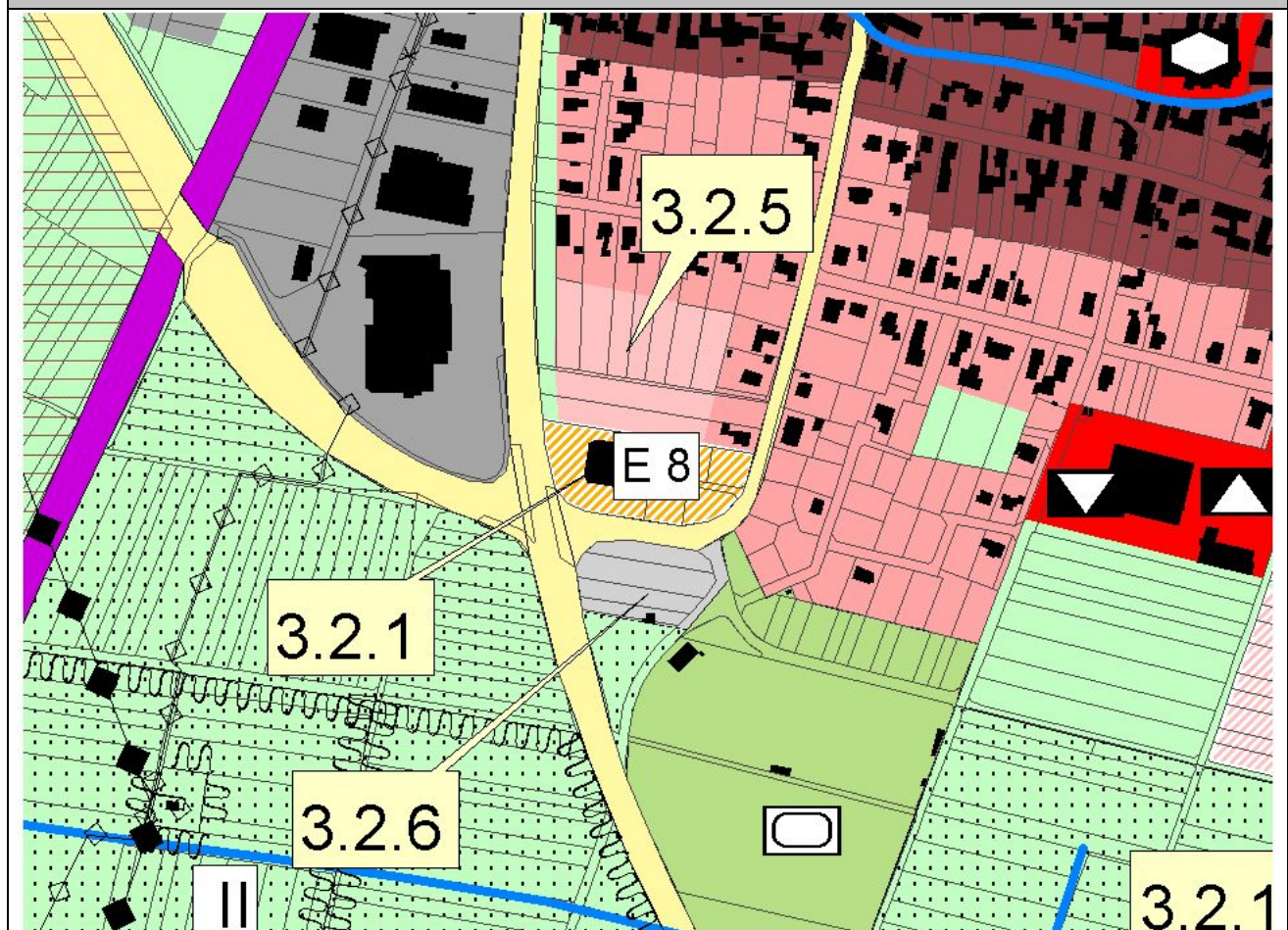
Nr. 3.2.1

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,7 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	gemischte Baufläche
geplant	Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel, maximal zulässige Verkaufsfläche 1.500 qm
Planstand	Umwidmung einer bisher bereits ausgewiesenen Baufläche von M in S

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Fröschlach / Einzelhandel

Nr. 3.2.1

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erschließung und Zufahrt von der Alten Landstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim und Wohnbauflächen ca. 500 - 600 m,	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gewerbliche Baufläche 3.2.6 südl. der Alten Landstraße	
Ortsbild / Landschaftsbild	keine Konflikte: die Fläche liegt am Rande der Ortslage und war auch bisher für eine Bebauung vorgesehen bzw. ist mit dem derzeit bestehenden Lebensmittelmarkt teilweise bereits bebaut.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	keine landschaftsplanerische Bewertung, da Bestandsfläche	
Empfohlene Maßnahmen	--	

Fröschlach / Einzelhandel

Nr. 3.2.1

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Gesamtbewertung	<p>Der an diesem Standort bereits bestehende Lebensmittelmarkt im östlichen Bereich der Flächenausweisung soll erweitert werden. Dazu werden die noch unbebauten Bereiche im Westen der Flächenausweisung herangezogen werden. Mit der vorgesehenen Erweiterung überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit, was eine Ausweisung als Sonderbaufläche im FNP erfordert.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird die Erweiterung am bestehenden Standort befürwortet, die raumordnerische Verträglichkeit wurde im Vorfeld nachgewiesen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Es wurde eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.500 qm festgesetzt, die entsprechend in den FNP übernommen wird.</p>	Rangfolge: I
------------------------	---	-------------------------------

Lauggasserfeld

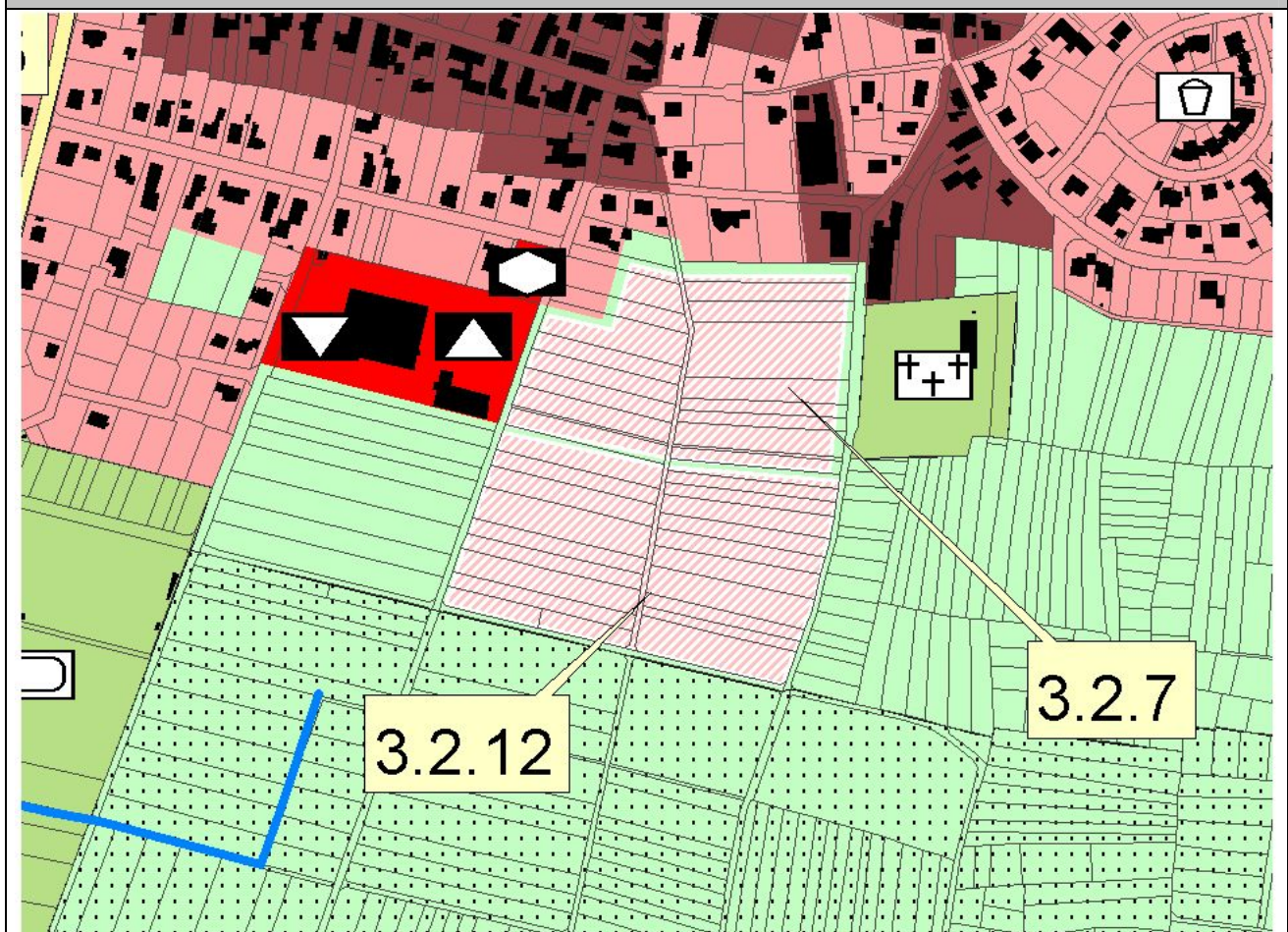
Nr. 3.2.7

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,36 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 54 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Lauggasserfeld

Nr. 3.2.7

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das örtliche Straßennetz (Gartenstraße, Lindenstraße) möglich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, in Zusammenhang mit Fläche 3.2.12 ist die Fläche 3.2.7 als 1. BA zu sehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim ca. 300 m, Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kiga) in unmittelbarer Nähe	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf (Schule, Kiga), Grünfläche (Friedhof)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche rundet die Ortslage zwischen den öffentlichen Einrichtungen und dem Friedhof ab. Während das Gelände östlich der Weberstraße ansteigt und mit einer deutlichen Hangkante eine natürliche Begrenzung bildet, bietet sich der ebene südwestliche Bereich für eine Siedlungserweiterung an.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Lauggasserfeld

Nr. 3.2.7

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine durchlässige Bebauung mit Höhenbegrenzung ist zur Durchlüftung hintergelegener Bereiche des Ortes zu empfehlen - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, evtl. Dachbegrünung als Festsetzung - Einhalten der Gewässerrandstreifen und Vermeidung von Eingriffen in den Graben - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und die Brachfläche. 	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Ver- und Entsorgung unproblematisch und wird daher von der Gemeinde in erster Priorität der Erschließung gesehen.	Rangfolge: I

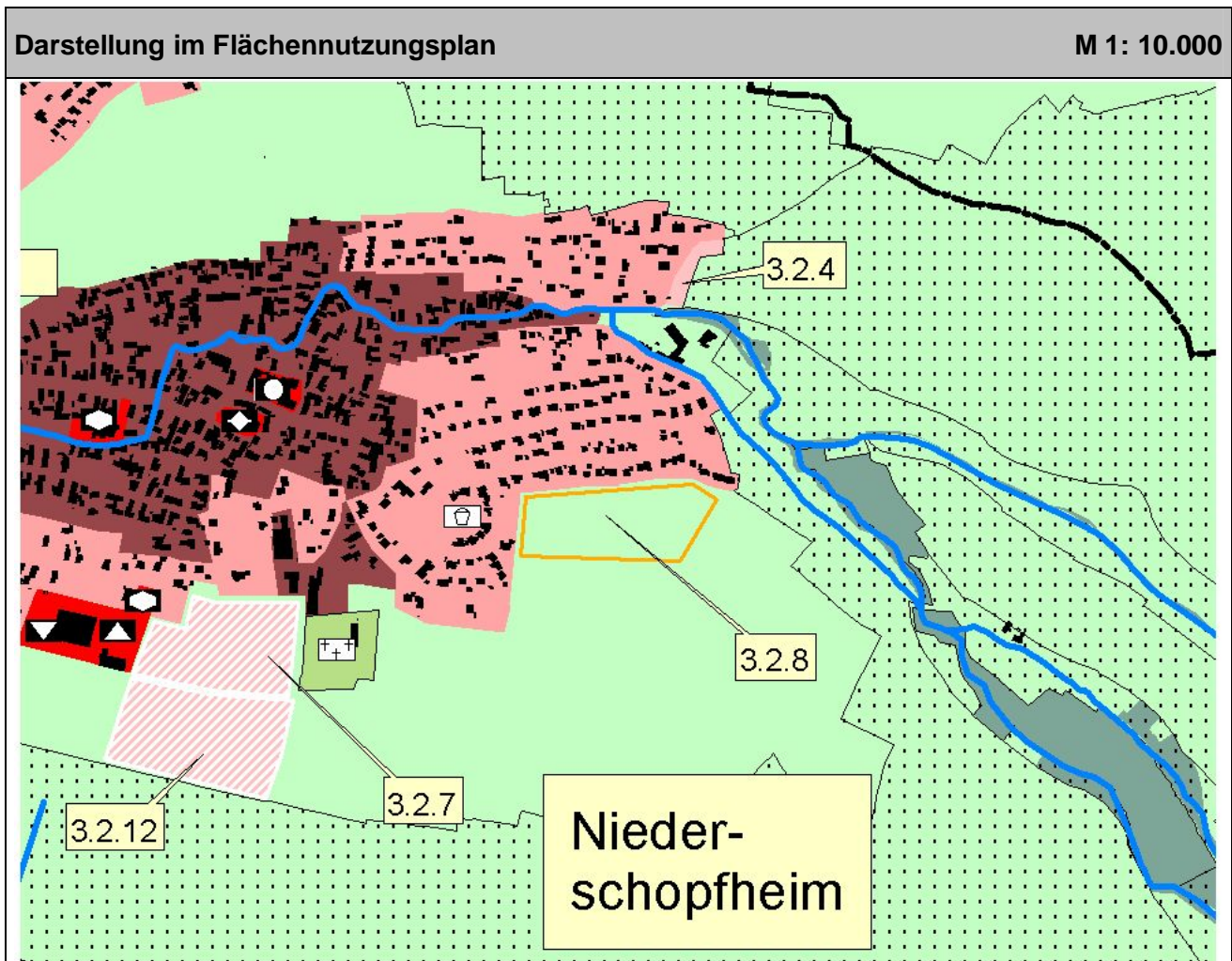
Schlei im Löcherig

Nr. 3.2.8

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,38 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 55 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP



Schlei im Löcherig

Nr. 3.2.8

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das örtliche Straßennetz (Verlängerung Rosenstraße), eine Durchbindung zur Steinebühlstraße ist aufgrund der topografischen Verhältnisse (u.a. Hohlweg) auch langfristig nicht möglich; daher Prüfung, in welchem Ausmaß die Abwicklung zusätzlicher WE über das bestehende Ortsnetz in diesem Bereich noch verträglich ist	
Abschnittsbildung	derzeit nicht abzusehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim und Infrastruktureinrichtungen ca. 500 – 750 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaftsfläche	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche schließt sich an das bereits bestehende Baugebiet 'Schlei im Löcherig' an und dehnt sich weiter in Richtung Höhenlage / Kuppe aus. Entsprechend sensibel muss die Einbindung und Eingrünung der späteren Bebauung erfolgen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Schlei im Löcherig

Nr. 3.2.8

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Fläche im östlichen Bereich, um das Überschreiten oder Bebauen der Kuppenlage und damit den Eingriff in den angrenzenden Landschaftsraum zu vermeiden, - dichte Abpflanzung des neuen östlichen Ortsrandes zur Integration des Gebietes in die Landschaft - Erhalt eines möglichst großen Teils des bestehenden Gehölzbestandes - Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und Landschaftsstruktur sowie in die hochwertigen Brachflächen, die Gehölzbestände, Grünland und Weiden und die Böden mit sehr hohem Potential als Standort für Kulturpflanzen 	
Gesamtbewertung	<p>Die Fläche ist hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Einbindung in das Landschaftsbild nicht ohne Konflikte. Gleichzeitig bietet sie sich als abschließende Abrundung des Bereichs 'Schlei im Löcherig' an. Sie wurde daher gegenüber den Flächen 3.2.7 und 3.2.12 nachrangig gesehen.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.</p>	Rangfolge III

GE Oberlohr II

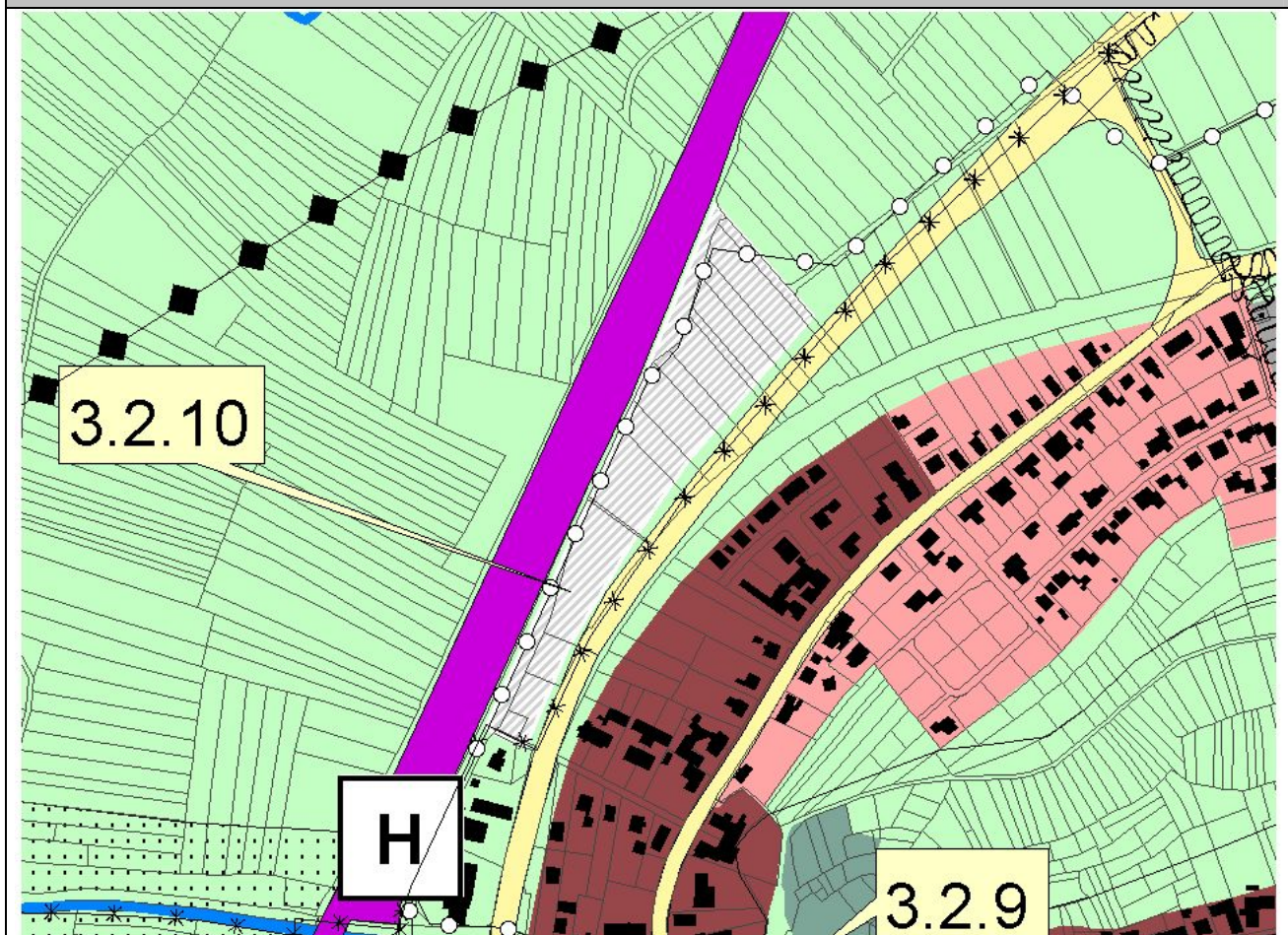
Nr. 3.2.10

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,80 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung, für den südlichen Teilbereich parallel aufgestellter B-Plan rechtskräftig (Oberlohr II)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



GE Oberlohr II

Nr. 3.2.10

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	ABS / NBS Rheintalbahn, Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Kurz- bis mittelfristig ist eine durchgehende Straßenführung entlang der Bahn geplant. Auf Höhe des Anschlusses der Alten Landstraße an die B3-Umgehung soll über einen Kreisel auch der Anschluss der neuen Gewerbeflächen erfolgen. Gegenüber dem ehemaligen Bahnhofsgebäude sollen Stellplätze für Park-and-Ride entstehen.	
Abschnittsbildung	südlicher Teilabschnitt als 1. BA (B-Plan im Verfahren)	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigungen durch Bahn und B3, Planung der ABS / NBS (eventueller Flächenanspruch) und einzuhaltender Abstand von Bundesstraßen beachten	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsflächen (Bahn, B 3)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Bereich zwischen Bahn und B 3 eignet sich für die Ansiedlung von Gewerbe. Eine über die jetzige Flächenausweisung hinausgehende Ausdehnung ist im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bis Höhe des geplanten Anschlusspunktes 'Alte Landstraße' im Norden noch vertretbar. Auf eine weitere bandartige Ausdehnung der Gewerbeflächen sollte jedoch verzichtet werden. Die Erweiterung sollte erst erfolgen, wenn ein nachweislicher Bedarf besteht und die vorhandenen Gewerbeflächen aufgefüllt sind.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GE Oberlohr II

Nr. 3.2.10

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Vermeidung von Eingriffen in die Grabenstrukturen, Einhalten der Gewässerrandstreifen - Vermeidung von Oberflächenabfluss durch Dachbegrünung der Gewerbebauten - Eingrünung des Gebiets zur Integration in die Landschaft <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt. 	

Gesamtbewertung	<p>Die Fläche ist für die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die sich teilweise aus beengten Verhältnissen in der Ortslage auslagern möchten, vorgesehen. Da diesbezüglich schon ein konkreter Bedarf besteht, wurde für den südlichen Teilabschnitt das B-Plan-Verfahren parallel zur FNP-Fortschreibung eingeleitet.</p> <p>Kurz- bis mittelfristig ist die oben beschriebene, nördliche Anbindung an die B 3 vorgesehen, um eine reibungslose Verkehrsabwicklung in dem Gewerbegebiet zu gewährleisten. Eine über die jetzige Flächenausweisung hinausgehende Ausdehnung ist im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bis Höhe des geplanten Anschlusspunktes 'Alte Landstraße' im Norden noch vertretbar. Die Erweiterung sollte jedoch erst erfolgen, wenn ein nachweisbarer Bedarf besteht und die vorhandenen Gewerbeflächen aufgefüllt sind.</p> <p>Um eine Konkurrenzsituation zu den Flächen des GRO, der vorrangig großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe aufnehmen soll, zu vermeiden ist die Grundstücksgröße auf maximal 5.000 qm zu begrenzen.</p> <p>Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde Hohberg der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt, der mit Datum vom 30.01.2008 vom LRA Ortenaukreis genehmigt wurde.</p>	<p>Rangfolge:</p> <p>--</p>
------------------------	--	------------------------------------

Im Bindenesel

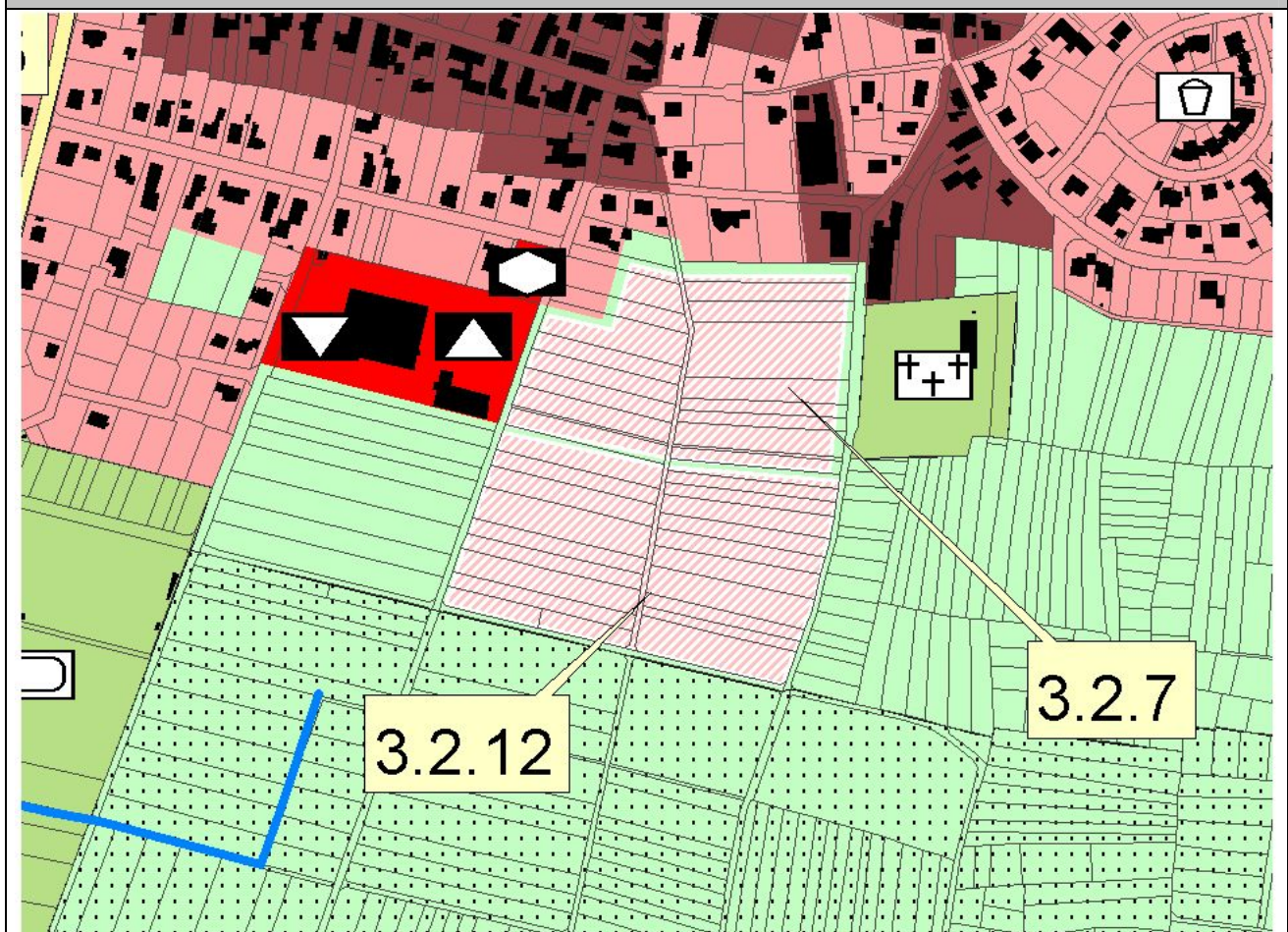
Nr. 3.2.12

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,99 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 69 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Im Bindenesel

Nr. 3.2.12

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen, regionaler Grünzug südlich angrenzend	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das örtliche Straßennetz (Gartenstraße, Lindenstraße) möglich, ggfls. auch Anschluss an die Alte Landstraße über Ausbau der Straße am Sportplatz	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, in Zusammenhang mit Fläche 3.2.7 ist die Fläche 3.2.12 als 2. BA zu sehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim ca. 400 m, Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kiga) in unmittelbarer Nähe	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf (Schule, Kiga)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Während das Gelände östlich der Weberstraße ansteigt und mit einer deutlichen Hangkante eine natürliche Begrenzung bildet, bietet sich der ebene südwestliche Bereich für eine Siedlungserweiterung an. Aufgrund des südlich angrenzenden regionalen Grünzugs ist mit dieser Fläche die Ausdehnung der Ortslage nach Süden erreicht, eine entsprechende Eingrünung und Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft sollte entsprechend berücksichtigt werden.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Im Bindenesel

Nr. 3.2.12

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine durchlässige Bebauung mit Höhenbegrenzung ist zur Durchlüftung hintergelegener Bereiche des Ortes zu empfehlen - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, evtl. Dachbegrünung als Festsetzung - Erhalt der Gehölzbestände - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt, die Brachfläche und die Gehölzbestände. 	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unproblematisch. Sie wird daher von der Gemeinde in zweiter Priorität der Erschließung nach 3.2.7 gesehen.	Rang- folge II

An der Kreisstraße (Gaisbrunnen)

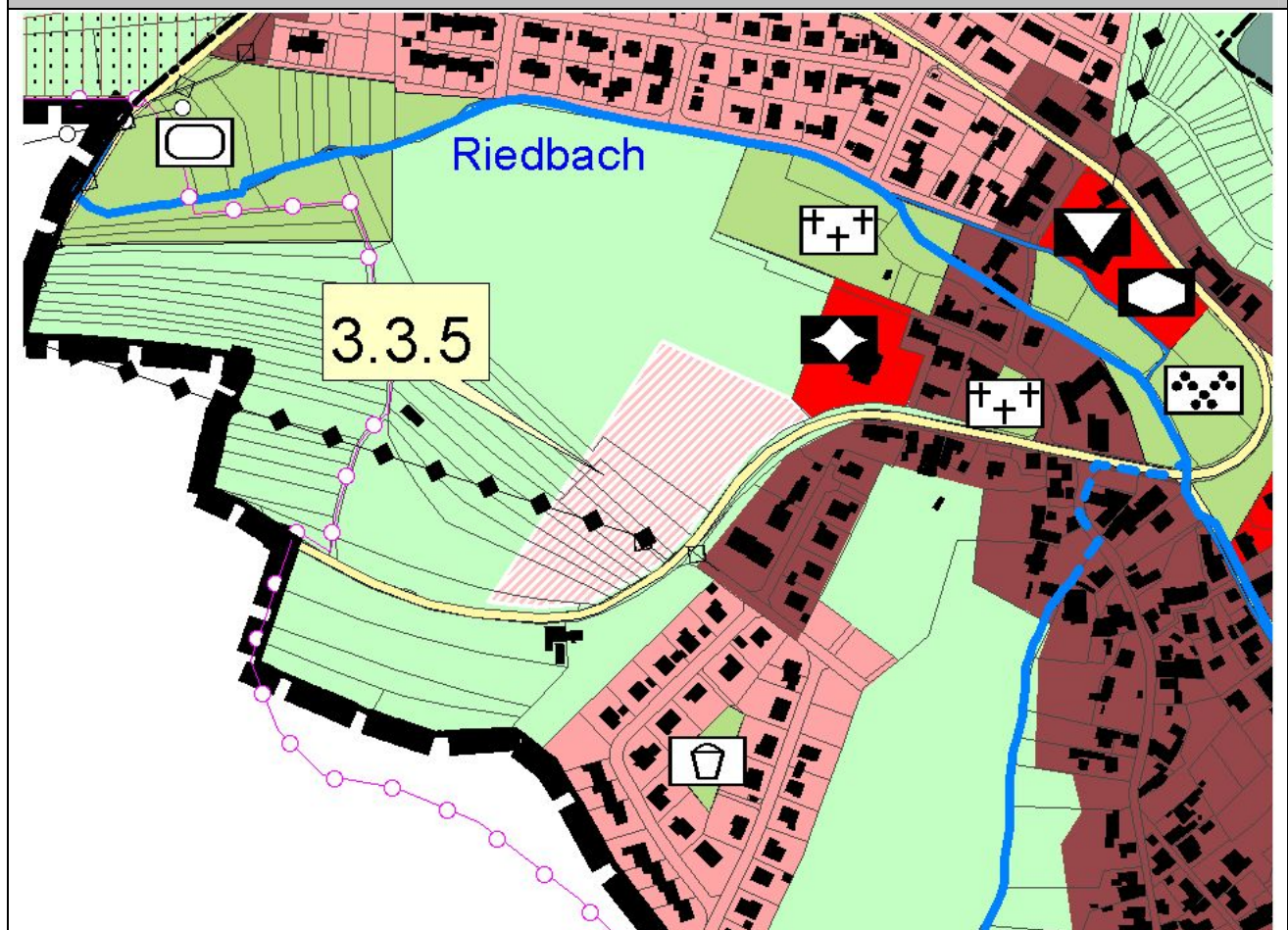
Nr. 3.3.5

Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,68 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 27 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



An der Kreisstraße (Gaisbrunnen)

Nr. 3.3.5

Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen (§ 32 Biotop angrenzend, an der K 5326)	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Kreisstraße auf Höhe der Einmündung der Ellenrieder Straße, dadurch Definition und Neugestaltung der Ortseinfahrt möglich, aufgrund der abgetrennten Lage ist die Herstellung einer fußläufige Anbindung an den Ortskern wichtig und vorzusehen	
Abschnittsbildung	derzeit nicht abzusehen	
Belastungen	Fläche wird von 20 kV-Leitung gequert. Aufgrund der intensiven Nutzung durch Weinbau in Teilbereichen ergeben sich Anhaltspunkte für Schadstoffkontaminationen.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Diersburg und Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftsfläche	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche bildet einen neuen Siedlungsbereich, der als Pendant zum gegenüberliegenden Baugebiet 'Lehnacker' (Felix- / Ellenriederstr.) gesehen werden kann. Es handelt sich um leicht hängiges Gelände, das für eine Wohnbebauung jedoch verträglich ist.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

An der Kreisstraße (Gaisbrunnen)

Nr. 3.3.5

Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Eingriffen in das geschützte Biotop sowie in die hochwertigen Streuobst- und sonstigen Gehölzbestände auf der Fläche - Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und harmonische Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Eingrünung des neuen Ortsrandes zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und Gestaltung des Übergangs zum Friedhof und zum Schloss <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und die Raumstruktur sowie in die Streuobst- und Gehölzbestände und das Grünland. 	
Gesamtbewertung	<p>Trotz der Inanspruchnahme eines bisher noch unberührten Außenbereiches ist die Flächenausweisung aufgrund der noch verträglichen topografischen Situation und der guten verkehrlichen, ver- und entsorgungstechnischen Erschließung, auch im Vergleich abgeprüfter Alternativstandorte, vertretbar.</p> <p>Zunächst stehen für Diersburg jedoch mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Baugebiet 'Am Liebgraben' (3.3.4 + 3.3.5) noch Reserven zur Verfügung.</p>	Rangfolge: I