Gemeinde Hohberg - Ortsteil Diersburg

Bebauungsplan

„Mühlberg“

mit Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 05.08.2026

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Altbergbauliches Gutachten

Gutachtliche Stellungnahme Lärm

Geotechnisches Gutachten

Untersuchung Bodenproben Kupfergehalt

Entwässerungskonzept

Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung

Kampfmitteluntersuchung

Starkregenbetrachtung

Gemeinde Hohberg - Satzung

über den Bebauungsplan „Mühlberg“ mit Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026, in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am 21.09.2026 den Bebauungsplan „Mühlberg“ mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlberg“ mit Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der des Bebauungsplans "Mühlberg" vom 05.08.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:200 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 05.08.2026
   b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 05.08.2026

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 05.08.2026, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:200 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Bauvorschriften vom 05.08.2026
   b. den örtlichen Bauvorschriften vom 05.08.2026

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „Mühlberg“ vom 05.08.2026
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mühlberg“ mit integrierter saP, IUS Weibel & Ness, 02.04.2026
4. Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, IUS Weibel & Ness, 14.06.2023
5. Altbergbauliches Gutachten, arguplan GmbH, 27.06.2023
6. Geotechnisches Gutachten - Bodengutachten – Abfalltechnische Untersuchung, GeoSolutions Consulting GmbH, 02.10.2023
7. Untersuchung Bodenproben, Eurofins Umwelt Ost GmbH und Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, 04.07.2024

8. Gutachtliche Stellungnahme - Prognose und Beurteilung der durch Straßenverkehr, Kirchenglockenläuten und die Sportanlagennutzung im Plangebiet hervorgerufenen Lärmeinwirkungen, Dr. Wilfried Jans - Büro für Schallschutz, 05.11.2024
9. Entwässerungskonzept, Boos Ingenieurbüro für Entwässerung und Verkehr, 19.12.2025
10. Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl, UXO PRO Consult, 17.03.2026
11. Kampmitteluntersuchung, KaMiSu Kampfmittelsuche, 29.05.2026
12. Starkregenbetrachtung, Lindschulte Ingenieurgesellschaft Baden-Baden mbH, 18.06.2026

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 21. 09. 2026

GEMEINDE HOHBERG

Der Bürgermeister Andreas Heck

Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Mühlberg“ mit Umweltbericht

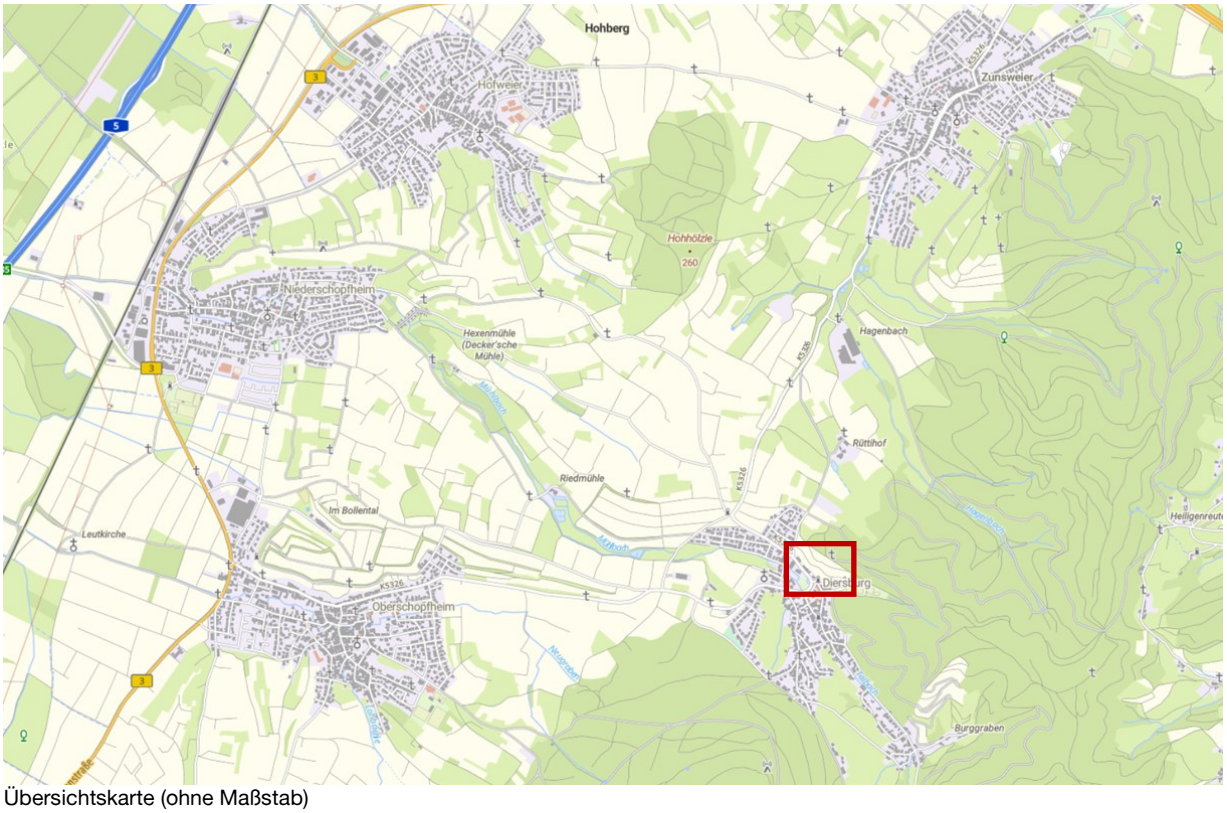
Der Bebauungsplan „Mühlberg“ mit Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 25. 09. 2026 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 25. 09. 2026

GEMEINDE HOHBERG

Der Bürgermeister Andreas Heck

Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)


Luftbild (ohne Maßstab)

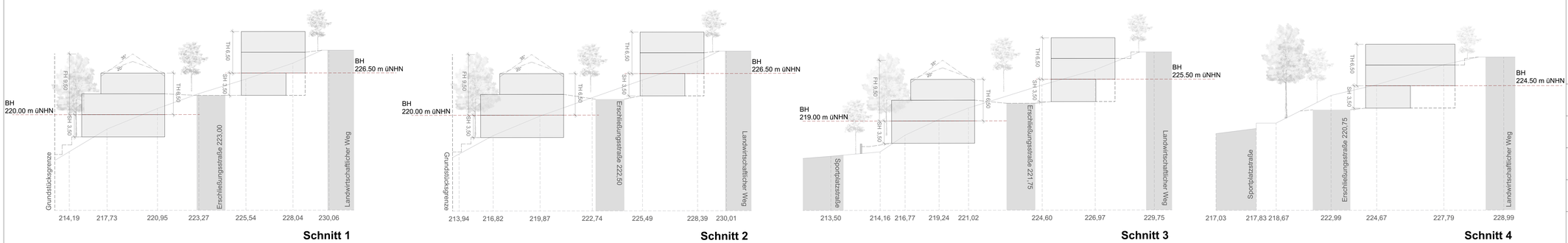
Mühlberg

Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe Sockelgeschosshöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

WA 1	-
0.4	-
TH max. 6,50 m SH max. 3,50 m	E
FD	FD 0°-4°
1 WE je angefangene 250 m²	

WA 2	-
0.4	-
TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m SH max. 3,50 m	D
SD, FD	SD 20°-35° FD 0°-4°
1 WE je angefangene 200 m²	

Planzeichnung M 1:200



Geländeschnitte M 1:250

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA 1, 2 — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- 1 WE je angefangene 200 m² — Beschränkung der Zahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0.4 — Grundflächenzahl GRZ
- TH 6,50 — Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe BH
- FH 9,50 — Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe BH
- SH 3,50 — Sockelgeschosshöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter von der Oberkante des geplanten Geländes bis zur Bezugshöhe BH
- BH 224.50 m üNHN — Bezugshöhe, Angabe in m üNHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- LW + F + R — Landwirtschaftlicher Weg, Fuß- und Radweg
- P — Öffentliche Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage
- M — Müllbehälterstandplatz

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

- M01 — Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - siehe Textfestsetzungen Ziffer 10.3
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- PG 1 — Pflanzgebot
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

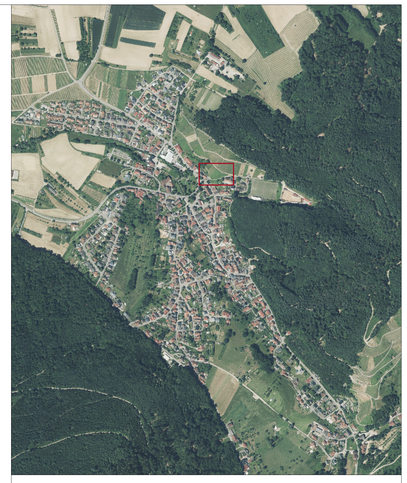
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Carports, Stellplätze und Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Car — Carports
- St — Stellplätze
- N — Nebenanlagen
- LR — Leitungsrecht - zugunsten der Gemeinde Hohberg — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

- SD — Satteldach — § 74 Abs. 1 LBO BW
- FD — Flachdach — § 74 Abs. 1 LBO BW
- Firstrichtung — § 74 Abs. 1 LBO BW
- 20°-35° — Dachneigung — § 74 Abs. 1 LBO BW

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- Gebäude Bestand
- geplante Grundstücksgrenze
- Böschungen
- SH=223.65 — Geplante Straßenhöhen in Meter üNHN
- Sichtdreieck



Übersicht ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 08.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr.15 am 12.04.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB vom 12.04.2024 bis 10.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB vom 11.04.2024 bis 10.05.2024
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 09.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 07 am 13.02.2026
Auslegung	vom 18.02.2026 bis 23.03.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.02.2026
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 21.09.2026

Ausgefertigt:

Hofweier, den 21.09.2026
Bürgermeister Andreas Heck

Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB auf der Homepage am 25.09.2026
In Kraft getreten	am 25.09.2026

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Gemeinde Hohberg
Ortsteil Diersburg

Bebauungsplan
"Mühlberg"

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	05.08.2026
Erstellt	KH,DB		
Format	DIN A 0 841 x 1189 mm	Maßstab	1:200
Plannr. + Index	S/01	geändert	

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m.W.v. 28.02.2026, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 und **WA 2** - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Sockelgeschosshöhe sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

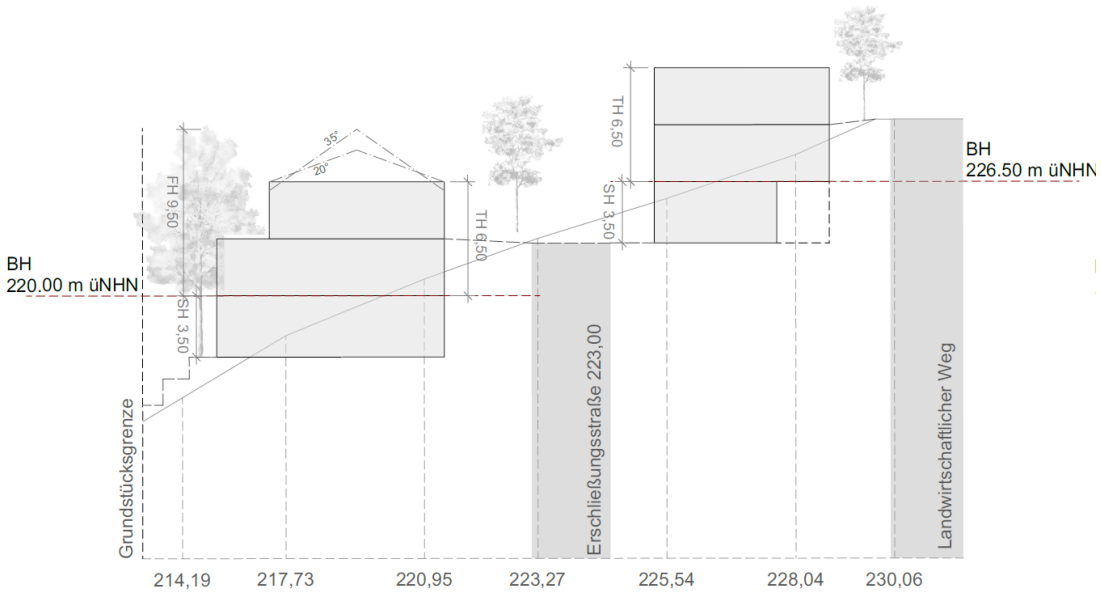
Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- First- und Sockelgeschosshöhen ist die durch Planeintrag auf den einzelnen Flurstücken festgesetzte Bezugshöhe (BH) als Höhe üNHN.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und versetztem Satteldach), bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Als Sockelgeschosshöhe (SH) gilt das Maß von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Bezugspunkt.

WA 2 – Im Dachgeschoss ist die talseitige Außenkante gegenüber dem Erdgeschoss um 3,00 m zurückzuversetzen.



Beispielschnitt – Schnitt 1 (Lage siehe Planzeichnung) – ohne Maßstab

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

WA 1 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

WA 2 - offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

In der offenen Bauweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer befestigten Fläche (Terrasse) mit einer Grundfläche von max. 20 m² pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. Dabei ist mit der befestigten Fläche ein Grenzabstand von mind. 1,00 m zu Nachbargrenzen einzuhalten. Bei Doppelhäusern kann die befestigte Fläche auch an die gemeinsame Grundstücksgrenze reichen.

Ebenso ist in der offenen Bauweise die Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 2,50 m für den direkten Anbau von Balkonen gestattet. Die Fläche je Balkon darf dabei 10 m² nicht überschreiten.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade nach jeder Seite ist zulässig.

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind ausschließlich vollständig ins Hauptgebäude integriert zulässig.

Oberirdische Nebenanlagen - also solche, die hochbauliche in Erscheinung treten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Außerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Nebenanlgen und überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen z.B. Hütten für Gartengeräte bis max. 20 m³ Rauminhalt zulässig - nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebote.

Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z. B. ins Gelände ganz oder teilweise eingelassene Pools, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 m² zulässig - nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebote.

6.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 200 m² Grundstücksfläche zulässig.

7.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.
Bei der Anordnung von Ein- und Ausfahrten sind die festgesetzten Pflanzgebote zwingend zu beachten.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt.

9.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Eine Fläche für Versorgungsanlagen – Müllbehälterstandplatz ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung muss zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 2.700 K) zu wählen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.
Lichtanlagen in Form einer flächigen Beleuchtung mit weitreichender Sichtwirkung sowie Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

10.2 Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum von 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) mit einer Farbtemperatur von maximal 2.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.

10.3 Maßnahmenfläche M01 (Anlage einer Trockenmauer):
Die bestehende Sandstein-Trockenmauer an der Südgrenze des Geltungsbereichs ist abzubrechen, ca. 4 m nach Süden zu versetzen und innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmenfläche als hinterfüllte Trockenmauer aus den vorhandenen Sandsteinen neu herzurichten.

11.0 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.
Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Hohberg zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

12.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Die Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Bei Einzelbaumpflanzungen sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) zu pflanzen und zu erhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

12.1 Private Grundstücke
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 200 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen.

Pflanzgebot 1
Auf den privaten Grundstücken am nördlichen Gebietsrand sind min. 1,80 m hohe Hecken und Sträucher in Reihe zu pflanzen (PG 1). Die Lücken zwischen den Sträuchern dürfen maximal 50 % der Grundstückslänge innerhalb des Pflanzgebots betragen und sind mit min. 1,50 m hohen geschlossenen Einfriedungen zu schließen – geschlossene Einfriedungen sind Einfriedungen, bei denen mind. 70 % der Ansichtsfläche nicht licht- und luftdurchlässig ist.
Durch regelmäßigen Schnitt der Hecken und Sträucher ist zu gewährleisten, dass die angrenzenden öffentlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

12.2 Pflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der festgelegten Baumstandorte werden folgende Baumarten festgesetzt: nördlicher Teil des Gebiets – eine Traubenkirsche (Prunus padus „Schloss Tiefurt“), südlicher Teil des Gebiets – eine Blumenesche (Fraxinus ornus), jeweils Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.)

12.3 Öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand.
Diese wird mit einer Regio-Saatgutmischung Straßenbegleitgrün o.ä. eingesät werden. Es sind 2-4 Schnitte pro Jahr durchzuführen.

13.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

GEMEINDE HOHBERG

Hohberg, den 21. 09. 2026
Andreas Heck, Bürgermeister

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Für Garagen, Carports und sonstige baulichen Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-4° oder Satteldächer, die Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen, mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

1.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer (Dachneigung von 0-4°) sind extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie Dachflächen von untergeordneten Bauteilen wie Erker und Vordächer etc.
Die Pflege bzw. Unterhaltung der begrünten Dachflächen darf ausschließlich mit einem naturnahen und grundwasserunschädlichen Dünger erfolgen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden.
Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallation aus unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink, Blei und Aluminium unzulässig.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

3.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünflächengestaltung mit Schotter oder anderen anorganischen Materialien ist nicht zulässig. Auf die Anforderungen aus § 9 Abs. 1 LBO BW und § 21a NatSchG BW wird verwiesen.

Befestige Flächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen, Feinschotter aus kornabgestuftem Mineralgemisch, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern
Die Geländeverhältnisse zwischen Erschließungsstraße und Grundstück sind einander anzugleichen, ebenso die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke.
Höhenunterschiede sind durch Abböschungen und/oder Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.
Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baufenster unzulässig.
Die Höhe von Böschungen und Stützmauern darf max. 1,50 m betragen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle geplantes Gelände/untere sichtbare Stützmauerkante. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.
In Kombination sind Böschungen und Stützmauern zulässig, wenn zwischen den Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird (Terrassierung, siehe Systemschnitte in der Planzeichnung.

Sichtschutzblenden an Terrassen bei Doppelhäusern
Sichtschutzblenden an Terrassen sind auf der Gartenseite im Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen
Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken/Sträucher sowie durchlässige Zäune (Metallgeflecht oder Holzlattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen oder mit Rankpflanzen begrünt sowie senkrechte Photovoltaik Module zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an allen öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Oberkante der Straße in Fahrbahnmitte) sowie an allen übrigen Grundstücksgrenzen max.1,50 m betragen.

4.0 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

5.0 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

6.0 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage (Zisterne) mit einem Nennvolumen von mind. 5,5 m^3 herzustellen. Davon sind mindestens 3 m^3 als Retentionsvolumen vorzusehen. Es ist ein Drosselabfluss von max. 0,5 l/s herzustellen.
Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen, die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser ohne Bodenpassage (Durchfließen des Niederschlagswassers durch eine belebte Bodenschicht) ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

GEMEINDE HOHBERG

Hohberg, den 21. 09. 2026
Andreas Heck, Bürgermeister

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Hinweise

1.0 Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachung und Rodung dürfen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01.Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 Grünordnung

- Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).
- Für Saatarbeiten gilt DIN 18917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.
- Schutz der Baumstandorte vor unterirdischen Leitungen
  Bei der Verlegung von Leitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Pflanzquartieren und Belüftungsgräben einhalten.
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
  Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18920.

3.0 Auflagen zu erhöhten Kupfergehalten im Boden des Bebauungsplangebiets „Mühlberg“, Hohberg-Diersburg

1. Der bei den Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets „Mühlberg“ anfallende kupferhaltige humose Oberboden (Mutterboden) darf nur wie folgt verwertet oder entsorgt werden:
   a. Auffüllungszwecke (Massenausgleich) innerhalb des Bebauungsplangebiets
   b. Auftrag auf bestehenden Rebgeländen im Zuge von Auffüllungs- und Planierungsmaßnahmen (Notwendigkeit einer bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung)
   c. Entsorgung auf der für erhöht kupferhaltiges Bodenmaterial von Rebgeländen zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie Offenburg-Zunsweier.
2. Eine anderweitige Entsorgung des humosen Oberbodens bedarf der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Eine Verwertung auf Acker- und Grünlandflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.
3. Der bei den Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets „Mühlberg“ anfallende Unterboden darf nur wie folgt verwertet oder entsorgt werden:
   a. Auffüllungszwecke (Massenausgleich) innerhalb des Bebauungsplangebiets
   b. Auftrag auf bestehenden Rebgeländen im Zuge von Auffüllungs- und Planierungsmaßnahmen (Notwendigkeit einer bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung)
   c. Entsorgung auf der für erhöht kupferhaltiges Bodenmaterial von Rebgeländen zu-gelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie Offenburg-Zunsweier.
   d. Verwertung im Zuge der Erstellung von Bauwerken (Lärmschutzwälle, Straßen-dämme, Auffüllung in Gewerbe- und Industriegebieten)
4. Eine anderweitige Entsorgung des Unterbodens bedarf der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

4.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Bestimmungen der § 1a Abs.2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs so wie insbesondere § 3 Abs.3 des Landes- Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

5.0 Altbergbau

Relikte des Altbergbaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlberg“ wenig wahrscheinlich, aber wegen der Nähe zum ehemaligen Eisensteinbergbau nicht völlig auszuschließen.
Die Grundstückseigentümer sowie die bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen tätigen Unternehmen sollten daher über den ehemaligen Bergbau informiert werden. Sofern bei Bauarbeiten bzw. bei anderweitiger Nutzung des Geländes Einbrüche oder Bodenbewegungen auftreten oder wenn sich Hohlräume, Öffnungen oder Verfüllungen ehemaliger Einbrüche zeigen, sollten die Arbeiten bis zu einer fachlichen Prüfung unverzüglich eingestellt werden.

6.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Aus- führende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7.0 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.
Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/ glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprallan-glasflaechen)

8.0 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpen, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll in maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern.
Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

9.0 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Bereich der Sportplatzstraße Ecke Kreisstraße befindet sich ein Kupferkabel auf der Rückseite des Hauses Nr. 23. Am Rand des Planungsgebiets Sportplatzstraße Ecke Waldrain befinden sich mehrere Glasfaser- und Kupferkabel. Diese müssen bei Arbeiten geschützt werden. Unsere Kabel dürfen weder beschädigt noch in ihrer Lage verändert werden. Aufgrund der Nähe zu unserer Trasse muss an den genannten Stellen ggf. von Hand geschachtet werden. Zu unseren Anlagen sind bei Kreuzungen und bei Parallelverlegung lichte Abstände von 0,3 m einzuhalten. Bei grabenlosen Bauverfahren sind lichte Abstände von mindestens 1,0 m zu den Anlagen der Telekom einzuhalten. Falls dieses Mindestmaß nicht sicher eingehalten werden kann, sind im Kreuzungsfall die betroffenen Telekomanlagen freizulegen. Unsere Kabel liegen in der Regel auf 60 cm Tiefe.

Vor Beginn der Arbeiten muss die ausführende Firma eine aktuelle Trassenauskunft bei der Telekom einholen: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Anhang (Vorschlag Pflanzliste)

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus domestica	Speierling

Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten und Herkunft

Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

ohne Rankhilfen:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

mit Rankhilfen:

Clematis montana	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Vitis vinifera	Weinrebe

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung
- 2.3 Artenschutz
- 2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet
- 2.5 Starkregen
- 2.6 Klimaschutz
- 2.7 Kampfmittel
- 2.8 Baugrund und Altlasten
- 2.9 Altbergbau
- 2.10 Lärmschutz
- 2.11 Denkmalschutz

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
- 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse
- 4.1 Topographie und Vegetation
- 4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung
- 4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse
- 4.5 Umweltzustand

5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung
- 5.1 Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6.1 Allgemeines Plankonzept
- 6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

9.0 Statistik

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

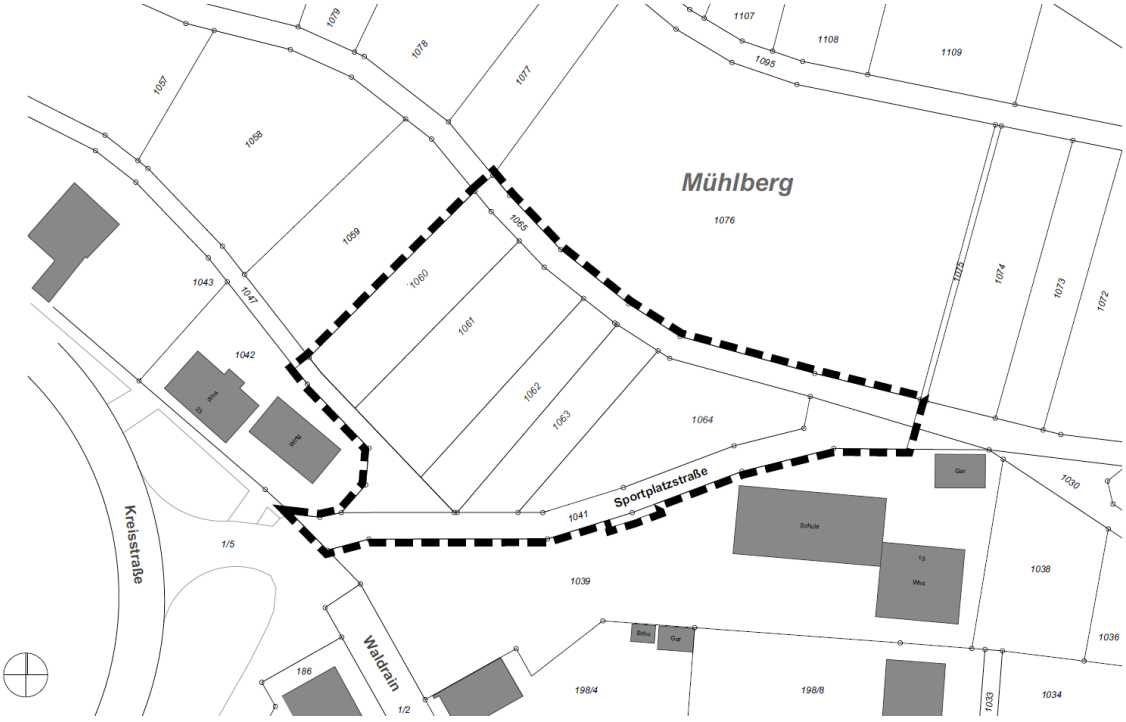
In der Gemeinde Hohberg besteht dringender Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Die Gemeinde ist bestrebt, diesen Bedarf in den einzelnen Ortsteilen nach und nach zu decken.

Derzeit stehen der Gemeinde keine gemeindeeigenen Bauplätze zur Verfügung, die Nachfrage nach Bauplätzen ist allerdings ungebrochen groß.

Durch die dezentrale Entwicklung von Wohnbaugebieten in den Ortsteilen soll dazu beigetragen werden, die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung der Ortsteile für die Zukunft zu sichern. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der mittel- und langfristigen Sicherung der Nahversorgung sowie der Tragfähigkeit der Kindergärten und der Schulen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha und liegt im Osten des Ortsteils Diersburg nördlich der Sportplatzstraße.
Er wird begrenzt im Norden durch Flurstück Nr. 1076, im Westen durch die Flurstücke Nr. 1065 (Straßengrundstück), 1059, 1047, 1042, 1/5 und im Süden durch das Flurstück Nr. 1039 sowie im Osten durch das Flurstück Nr. 1065 (Straßengrundstück).

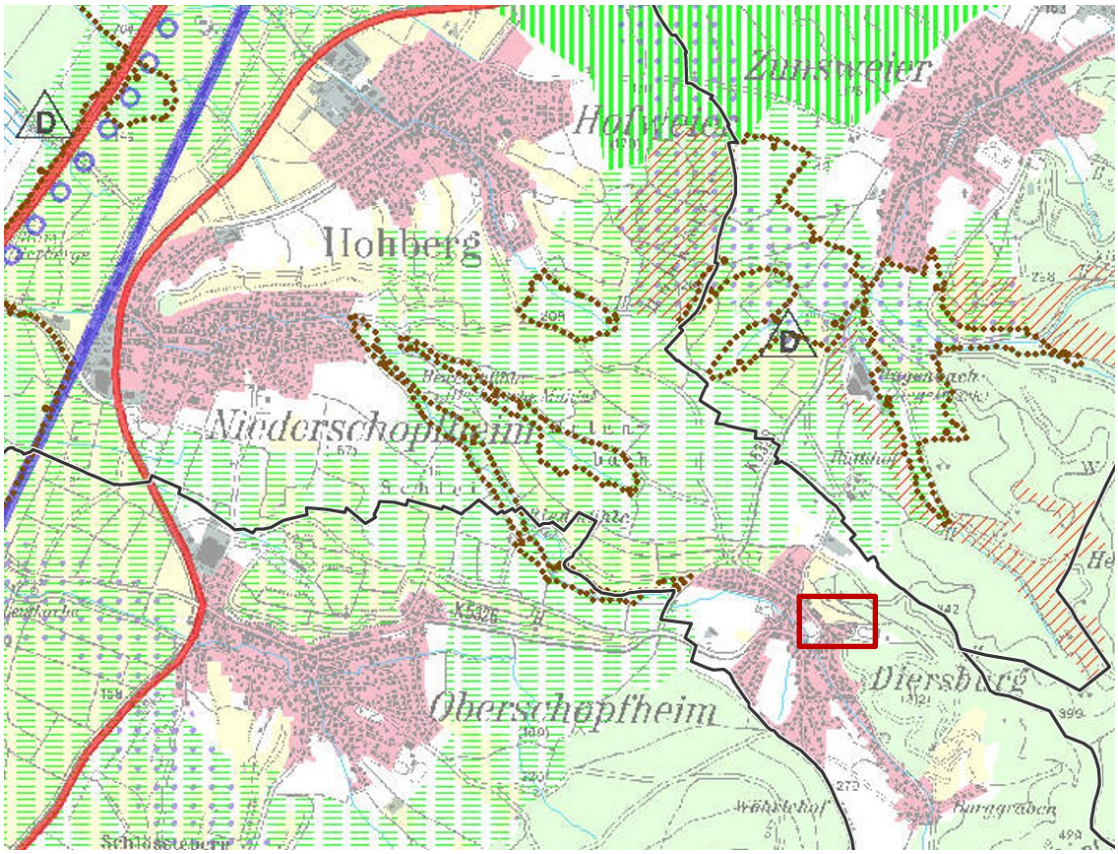
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mühlberg" - ohne Maßstab

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein



Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) - ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte des derzeit geltenden Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist die zu überplanende Fläche nicht näher bestimmt. Die Fläche wird nachrichtlich als landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg) dargestellt.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW der amtlichen Biotopkartierung des Landes bzw. der LUBW sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, allerdings entspricht die Trockenmauer an der Südgrenze des Geltungsbereichs, aufgrund ihrer Größe (Mauerfläche > 2 m², Höhe mindestens 0,5 m) den Kriterien der Einstufung als nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop. Für die Inanspruchnahme der Trockenmauer ist eine Ausnahme nach den Voraussetzungen des § 30 BNatSchG notwendig.
Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mühlberg“, IUS Weibel & Ness, 02.04.2026) entnommen werden.

2.3 Artenschutz

Vor Inanspruchnahme der Fläche im Außenbereich ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können.
Dazu wurde eine Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung sowie eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf ein Vorkommen von Reptilien in Auftrag gegeben („Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung“, IUS Weibel & Ness, 14.06.2023, Umweltbericht mit integrierter saP, IUS Weibel & Nes, 02.04.2026):

„Auf Grundlage der Habitatpotentialanalyse ist davon auszugehen, dass durch die Flächeninanspruchnahme Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können, da Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Eidechsen) oder europäische Vogelarten betroffen sein können.
Vögel mit brutanzeigendem Verhalten konnten bei der Begehung im Mai 2023 nicht nachgewiesen werden. Bäume mit Baumhöhlen, die Höhlen- oder Nischenbrütern einen Brutplatz bieten, wurden im Geltungsbereich ebenfalls nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen gefährdeter Freibrüter kann aufgrund der intensiven Nutzung der angrenzenden Flächen und der vergleichsweisen hohen Störungsintensität durch die angrenzende Bebauung ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Trockenmauer am südlichen Rand des Geltungsbereiches, ist ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Mauer- und Zauneidechse denkbar. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind für die Arten nicht geeignet, da sie aufgrund der Nutzungsaufgabe dicht bewachsen sind und keine offenen Bodenstellen mit Sonn-, Eiablage oder Nahrungsplätzen bieten. Bei der Begehung wurden keine Eidechsen nachgewiesen, aufgrund der Habitatstrukturen sind ein Vorkommen aber nicht sicher auszuschließen.

Zur Feststellung einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien, wurde eine methodengerechte Überprüfung der Bestandssituation zur Aktivitätszeit (vier Begehungen ab Ende März/Anfang April) durchgeführt.

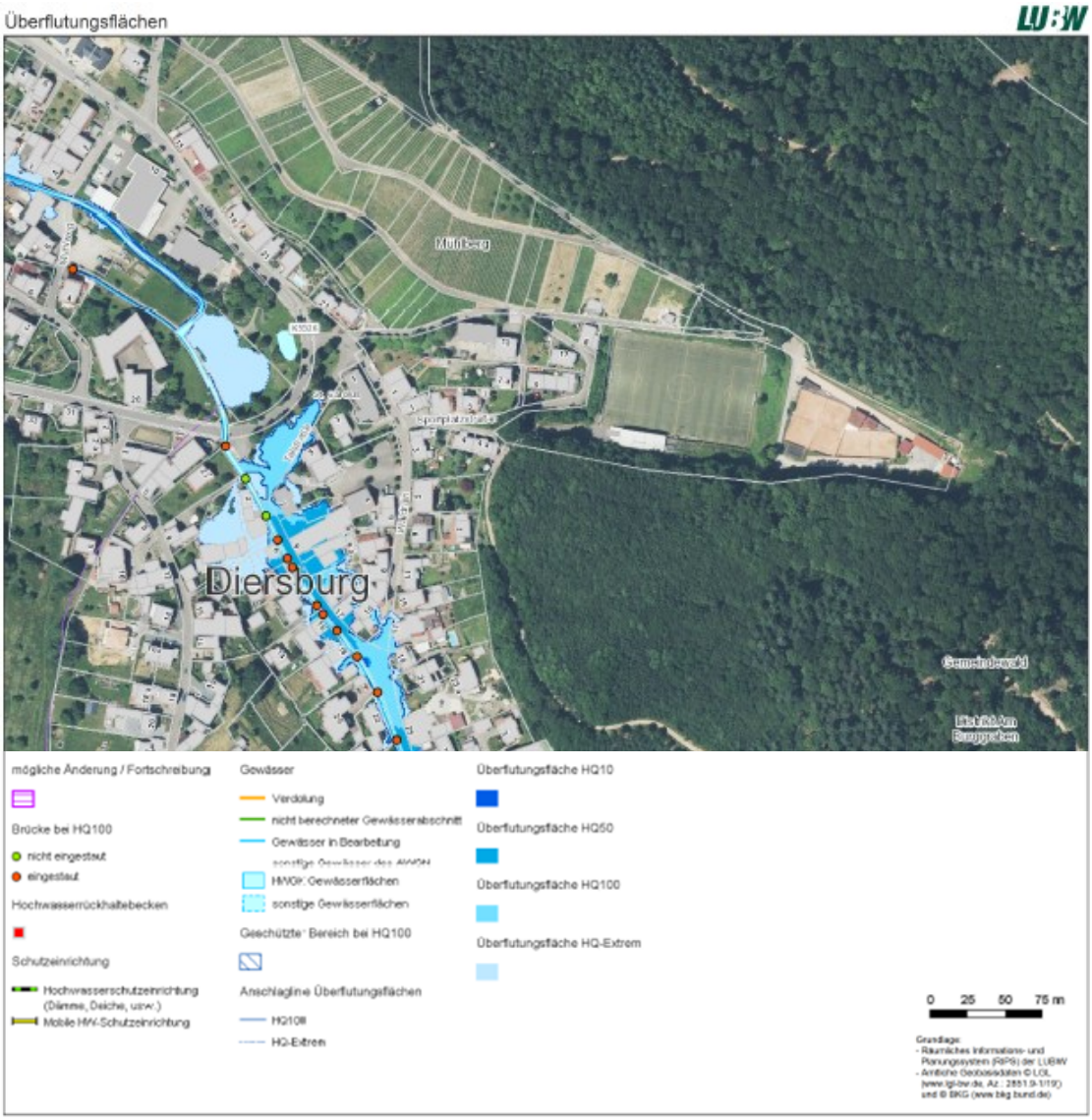
„Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der Reptilien konnten im Geltungsbereich keine Reptilien nachgewiesen werden. Auch an der Trockenmauer selbst wurden keine Eidechsen festgestellt. Grund hierfür ist vermutlich die vollständige Beschattung der Mauer durch den Bewuchs, die eine Thermoregulation für die Tiere an Sonnplätzen nicht möglich macht. Eine regelmäßige Nutzung der Trockenmauer als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Mauer- oder Zauneidechse wird daher ausgeschlossen“.

Hinweise auf Habitatstrukturen, die für sonstige gemeinschaftlich geschützte Arten aus den Gruppen der sonstigen Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere oder totholzbewohnenden Käfer geeignet sind, ergaben sich bei der Begehung nicht. Sie finden keine geeigneten Lebensräume im Geltungsbereich. Für diese Artengruppen kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kann es kann es zum Verbotstatbestand der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten i.S. v. § 44 (1) Nr. 1 sowie zum Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 (1) Nr. 3 für gebüsch- und gehölzbrütende Vogelarten kommen.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen müssen die gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden“.

2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet



Auszug aus den Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 04.01.2024

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

2.5 Starkregen

Das Ing.-Büro Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Baden-Baden führte eine Starkregenbetrachtung für das Plangebiet durch (Mail vom 18.06.2026 „Starkregenbetrachtung „Hohberg-Diersburg – Baugebiet Mühlberg“).

Die Starkregenbetrachtung umfasst den Ist-Zustand im Planungsgebiet sowie die Hangflächen, deren Abfluss in Richtung des Baugebietes erfolgt.

Eine Bewertung möglicher Gefährdungen für Unterlieger war nicht Bestandteil der Betrachtung. Die aus dem Baugebiet resultierende Starkregengefahr wurde bereits im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Das Vorgehen wurde mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt f. Wasserwirtschaft, Herrn Huber, abgestimmt

Aus den Berechnungsergebnissen ergeben sich für den Geltungsbereich folgende wesentliche Erkenntnisse:

1. In den Szenarien „selten“ und „außergewöhnlich“ zeigen sich innerhalb des Geltungsbereichs kaum Überflutungsflächen mit Überflutungstiefen größer 5 cm.
2. Kleinräumige Überflutungsflächen treten in den Szenarien „selten“ und „außergewöhnlich“ im Bereich der Sportplatzstraße am südlichen Rand des Geltungsbereichs auf.
3. Im Szenario „extrem“ zeigen sich ausgeprägtere Überflutungsflächen auf der Sportplatzstraße. Zusätzlich treten kleinere Überflutungsflächen auf dem Feldweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs auf.
4. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wurde ergänzend für das „außergewöhnliche“ Ereignis eine Abflussganglinie ausgewertet. Diese stellt den Oberflächenabfluss aus den nördlich angrenzenden Hangflächen in den Geltungsbereich dar. Die Abflusssumme über die Simulationszeit von 2 Stunden beträgt dabei ca. 44 m³.

Verschlechterungen der Starkregensituation für Unterlieger durch Neubauten infolge zusätzlicher Versiegelung und Bebauung sind grundsätzlich möglich. Die vorliegende Berechnung des Ist-Zustands weist jedoch nicht auf eine deutliche Verschlechterung im Plan-Zustand hin.

Nach Rücksprache mit Herrn Huber wurde durch die Prüfung von Starkregen den wasserwirtschaftlichen Belangen ausreichend Sorge getragen, weitere Berechnungen zum Plan-Zustand sind nicht notwendig.
Im Zuge der Erschließungsausführungsplanung erfolgt eine Prüfung zur Optimierung der Oberflächenentwässerung z.B. durch optimierte Einlässe (Kanalschächte) oder Tiefbordsteine.

2.6 Klimaschutz

Der Geltungsbereich liegt inmitten einer ausgeprägten Wärmeinsel, die sich auf das gesamte Oberrhein-Tiefland erstreckt. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8 - 10°C. Die Zahl von über 40 Sommertagen (Lufttemperatur > 25°C) unterstreicht die thermische Begünstigung des Planungsraums und der angrenzenden Bereiche. Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen betragen etwa 800 mm. Diese fallen zu einem großen Teil im Sommerhalbjahr und sichern eine gute Wasserversorgung der Äcker- und Sonderkulturen.
Charakteristisch für das Oberrheintal bei anhaltendem, schwachwindigem Strahlungswetter im Herbst- und Winter sind ausgeprägte Inversions-Wetterlagen. Aufgrund der dann schlechten Austauschbedingungen kommt es zur Ansammlung von Luftschadstoffen. Die Inversionen führen im Rheintal und der angrenzenden Vorbergzone vorwiegend im Herbst und Winter zu länger anhaltendem Nebel.

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Kaltluftentstehungsgebiet (Offenlandbereich im Ausgleichsraum) eingestuft. Aufgrund der Hangneigung treten schwache Luftströmungen in der Nacht in Form von Hangabwinden auf. Überregional oder regional bedeutsame Luftleitbahnen oder lokal bedeutsame Talwindsysteme liegen im Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich ist Teil eines Freiland-Klimatops, das durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Windoffenheit und einer starken Kaltluftproduktion mit in die angrenzende Niederung abfließender Kaltluft (Kaltluftstrom) charakterisiert ist und damit einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und gehört damit zu den wärmsten Gebieten Deutschlands. Charakteristisch sind warme Sommertage mit hoher Wärmebelastung sowie zahlreiche Wintertage mit Inversionslagen. Es weist darüber hinaus schlechte Durchlüftungsverhältnisse auf. Nähere Angaben hierzu sowie die Bewertung der klimatischen Situation sind im Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 02.04.2026) zu entnehmen.

2.7 Kampfmittel

Auszug Gutachten der UXO PRO Consult vom 17.03.2026, Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl:

„Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Erfahrungsgemäß gelangten 8 - 18 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Explosion. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund oben genannter Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Für diese Teile des Erkundungsgebietes empfehlen wir eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung). Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Wir empfehlen dringend, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.
In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach unserem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.



Erkundungsgebiet und Ergebnisse der Luftbildauswertung in heutiger Umweltsituation und auf einem historischen Luftbildausschnitt, Uxo Pro Consult GmbH

Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig“. Im weiteren Verlauf wurde die Fachfirma KaMiSu mit der Kampfmitteluntersuchung beauftragt. Im untersuchten Bereich wurden keine kampfmittelrelevanten Auffälligkeiten festgestellt.

2.8 Baugrund und Altlasten

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde ein Geotechnisches Gutachten (Bodengutachten – Abfalltechnische Untersuchung, GeoSolutions Consulting GmbH, 04.07.2023) beauftragt. Hierbei wurden die Tragfähigkeit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilt sowie eine abfalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Grund- oder Schichtwasser wurde im Bereich der Aufschlüsse nicht angetroffen. Von Versickerungen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 wird in den anstehenden Böden abgeraten. Gemäß dem durchgeführten Sickerversuch ist der anstehende Boden als gering sickerfähig zu beschreiben. Die vorliegenden Böden in den Homogenbereichen Erd-2 (Schluffe) besitzen eine ausreichende Tragfähigkeit für die Bettung der Rohre. Die Bettung der Rohre kann gemäß DIN EN 1610 nach Typ 1 mit einer unteren Bettungsschicht erfolgen. Ebenfalls möglich ist eine Bettung der Rohre in Flüssigboden. Um eine ausreichende Festigkeit auf dem Planum im Bereich zu Zufahrtsstraßen zu erreichen, wird empfohlen eine Bodenverbesserung mittels Bindemittel (Kalk, Zement) durchzuführen. Die anstehenden Böden sind für Bodenverbesserungen gut geeignet. Beim Aushub von Baugruben bzw. Leitungsgräben fallen die Bodenklassen 1 und 4 bzw. die Homogenbereiche Erd-1 und Erd-2 an. Freie Böschungen dürfen einen Böschungswinkel von 60° nicht überschreiten. Das in der Baugrube anfallende Sicker- bzw. Oberflächenwasser kann über eine offene Wasserhaltung gefasst werden. Entsprechend der abfalltechnischen Untersuchung sind die anstehenden Bodenmaterialien der Güte BM-0 zuzuordnen. Durch das Landratsamt Ortenaukreis wurden Bodenproben entnommen und auf die Parameter Kupfer (Feststoff), pH-Wert (Calciumchloridmethode) und Humusgehalt analysieren lassen (Untersuchung Bodenproben, Eurofins Umwelt Ost GmbH und Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, 04.07.2024). Es wurden aus zwei Teilflächen jeweils eine Bodenmischprobe aus dem Ober- und Unterboden entnommen. Dabei wurde festgestellt, dass die betreffenden Böden des Bebauungsplangebiets nicht uneingeschränkt verwertbar sind. Im Hinblick auf die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung von anfallendem Erdaushub bei den geplanten Baumaßnahmen wurden Auflagen nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine weiteren Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

2.9 Altbergbau

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Landesbergdirektion im Regierungspräsidium Freiburg darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe der Planungsfläche im 19. Jahrhundert untertägiger Bergbau stattgefunden hat. Zur Ermittlung und Bewertung der altbergbaulichen Situation wurde ein Altbergbauliches Gutachten (Gutachter Markscheider Dipl.-Ing Jörg Fugmann, arguplan GmbH, 27.06.2023) beauftragt.

„Innerhalb des Gewanns Mühlberg wurde in Diersburg bis zum Ende des 18. bzw. bis Mitte des 19. Jahrhunderts in einer Ganglagerstätte Eisenerz abgebaut. Die maximal ca. 25 m breite, bergbaulich beeinflusste Gangstruktur zieht sich von der Kreisstraße in nordöstliche Richtung den Hang hinauf.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlberg“ erstreckt sich nicht in den altbergbaulichen Einwirkungsbereich. Belege für oder Hinweise auf das Vorhandensein von Tagesöffnungen (Stollenmundlöcher, Schächte) oder untertägige Grubenbaue liegen nicht vor und sind aufgrund der Beschaffenheit der Ganglagerstätte innerhalb der vorgesehenen Bauflächen auch nicht zu erwarten. Der Lichtschacht als nächstgelegene Tagesöffnung der ehemaligen Grube befindet sich in einer Entfernung von 40 m nordwestlich. Die dort dokumentierten Nachbrüche sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht relevant. Eine Bebauung der gesamten Fläche ist ohne Einschränkungen hinsichtlich des Altbergbaus möglich. Tagesbrüche oder altbergbaubedingte schädigende Bodenbewegungen sind nicht zu erwarten“.

2.10 Lärmschutz

Zur Prognose und Beurteilung der durch Straßenverkehr, Kirchenglockenläuten und die Sportanlagennutzung im Plangebiet hervorgerufenen Lärmeinwirkungen wurde eine Gutachtliche Stellungnahme (Büro für Schallschutz Dr. Jans, 05.11.2024) beauftragt.

Auszug Gutachtliche Stellungnahme:
„Auf der Grundlage, der in Abschnitt 2.2 aufgeführten Ausgangsdaten zur Sportanlage des SV Diersburg und unter Berücksichtigung der in Abschnitt 4.1 genannten Randbedingungen wurde, nachgewiesen, dass vor Fassaden potentieller Gebäude im Plangebiet die maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden und deshalb hinsichtlich Sportlärm keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Mit den in Abschnitt 2.4 aufgeführten Ausgangsdaten zum Fahrzeugverkehr auf der K 5326 und den in Abschnitt 6.1 genannten Randbedingungen wurde nachgewiesen, dass vor Fassaden potentieller Gebäude im Plangebiet die maßgebenden Referenzwerte von DIN 18 005 Beiblatt 1] und auch der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Deshalb sind zum Schutz vor Verkehrslärm keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Auf der Grundlage, der in Abschnitt 5.1 beschriebenen Messergebnisse wurde in Abschnitt 5.2 die im Plangebiet durch säkulares Glockenläuten hervorgerufene Lärmeinwirkung bestimmt und anhand der Vorgaben der TA-Lärm beurteilt. Sowohl die für den Spitzenpegel "nachts" als auch die für den Beurteilungspegel "nachts" jeweils maßgebende Anforderung der TA-Lärm werden durch das Zeitläuten der St. Carolus-Kirche nicht eingehalten werden. Da keine "aktiven" Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Schallquellen (Glockenturm) vorgesehen sind, ist das säkulare Zeitläuten im Zeitraum "nachts" auszuschließen. Gemäß Mitteilung der Gemeindeverwaltung soll deshalb zukünftig das Zeitläuten der St. Carolus-Kirche morgens mit dem 6-Uhr-Läuten (kurz nach 6.00 Uhr) beginnen und bis einschließlich zum 9-Uhr-Läuten um 21.00 Uhr fortgeführt werden“.

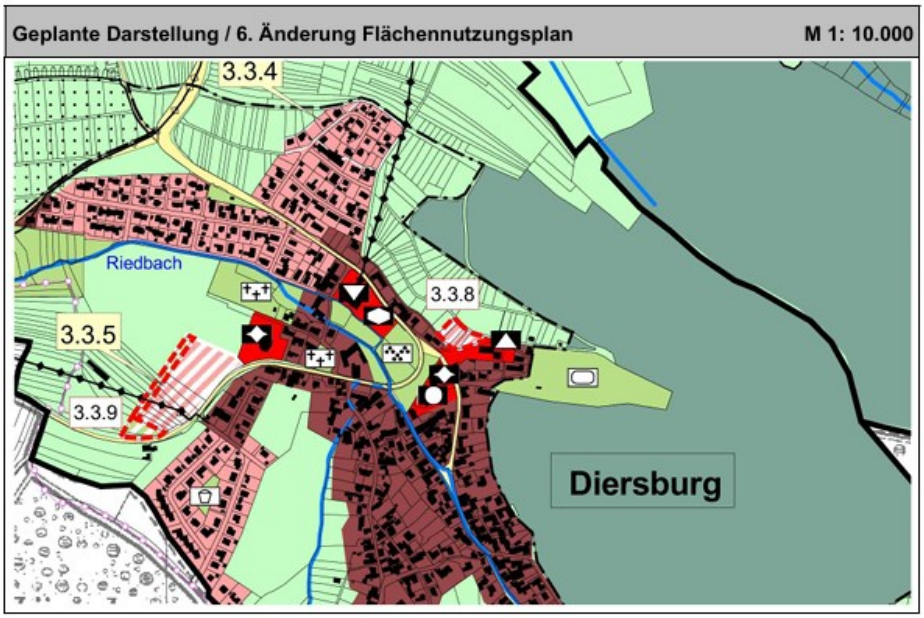
2.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten und/oder sonstigen Objekte.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung





Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) ist das Planungsgebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Allgemeinbildende, öffentliche Schulen“ dargestellt.

Da die Gemeinde Hohberg aufgrund dem vorhandenen Wohnbauflächennachweis keine weitere Wohnbaufläche über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinaus ausweisen darf, muss nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg ein Flächentausch stattfinden. Die bestehende Wohnbaufläche „Geisbrunnen“ soll um die Fläche (ca. 0,33 ha) reduziert werden, welche bei der Änderungsfläche Mühlberg zusätzlich als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das Regierungspräsidium hat den geänderten Flächennutzungsplan am 17.06.2026 genehmigt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie und Vegetation

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortsteils Diersburg der Gemeinde Hohberg, nördlich der Sportplatzstraße im stark hängigen Gelände.

Die Fläche des geplanten Geltungsbereichs wurde in der Vergangenheit als Rebgelände intensiv genutzt und regelmäßig bewirtschaftet. Zwischenzeitlich findet auf der Fläche keine weinbauliche Nutzung mehr statt, sodass aufgrund der Nutzungsaufgabe die Flächen brachgefallen und teilweise mit Brombeeren und Ruderalvegetation bestanden sind. Die Straßengrundstücke im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind asphaltiert. Der Hang wird im Süden entlang der Straße von einer betonierten Stützmauer, zum Flurstück 1047 von einer Trockenmauer begrenzt. Naturräumlich zählt der Geltungsbereich zum Naturraum „Mittlerer Schwarzwald“ und schließt östlich an die Vorbergzone des Schwarzwaldes (Naturraum „Lahr-Emmendinger Vorberge“) an.









Fotos planschmiede hansert – März 2023

4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Die Landschaft im Umkreis des Geltungsbereichs ist für die westlichen Randbereiche des Schwarzwaldes kennzeichnend. Prägend ist die Vorbergzone mit einem kleinstrukturierten Wechsel von Nutzungen (Obst-, Weinbau, Äcker, Feldgärten). In den höheren Lagen, insbesondere Richtung Osten, schließen sich bewaldete Bereiche an. Westlich der Bundesstraße 3 schließt die Rheinniederung mit Acker-, Wiesen- und Waldflächen an. Eine Besonderheit des Raumes stellen die durch den Kiesabbau entstandenen Baggerseen dar.
Die Fläche des geplanten Geltungsbereichs wurde in der Vergangenheit als Rebgelände intensiv genutzt und regelmäßig bewirtschaftet.

Zwischenzeitlich findet auf der Fläche keine weinbauliche Nutzung mehr statt, sodass aufgrund der Nutzungsaufgabe die Flächen brachgefallen sind. Die Straßengrundstücke im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind asphaltiert. Der Hang wird im Süden entlang der Straße von einer betonierten Stützmauer, zum Flurstück 1047 von einer Trockenmauer begrenzt.
Die Sichtbeziehungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs reichen nach Westen und Süden über den Ortskern von Diersburg und die Vorbergzone in Richtung der Rheinebene. Nach Osten und Norden in die Vorbergzone und den Schwarzwald. Aufgrund der Hanglage sind in diese Richtungen keine weitreichenden Sichtbeziehungen möglich.
Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg liegt am Rande der Landschaftsbildeinheit „Feldflur zwischen Niederschopfheim und Diersburg“ und ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Empfindlichkeit gegenüber Störungen des Landschaftsbildes und Verlust erholungswirksamer Räume für die angrenzende Landschaftsbildeinheit wird als mittel eingestuft. (IUS Weibel & Ness, 02.04.2026)

4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Im Plangebiet selbst ist keine Bebauung vorhanden.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der Gemeinde Hohberg.

4.5 Umweltzustand

Der Umweltzustand wird im Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 15.01.2026) ausführlich anhand der Schutzgüter beschrieben und bewertet.

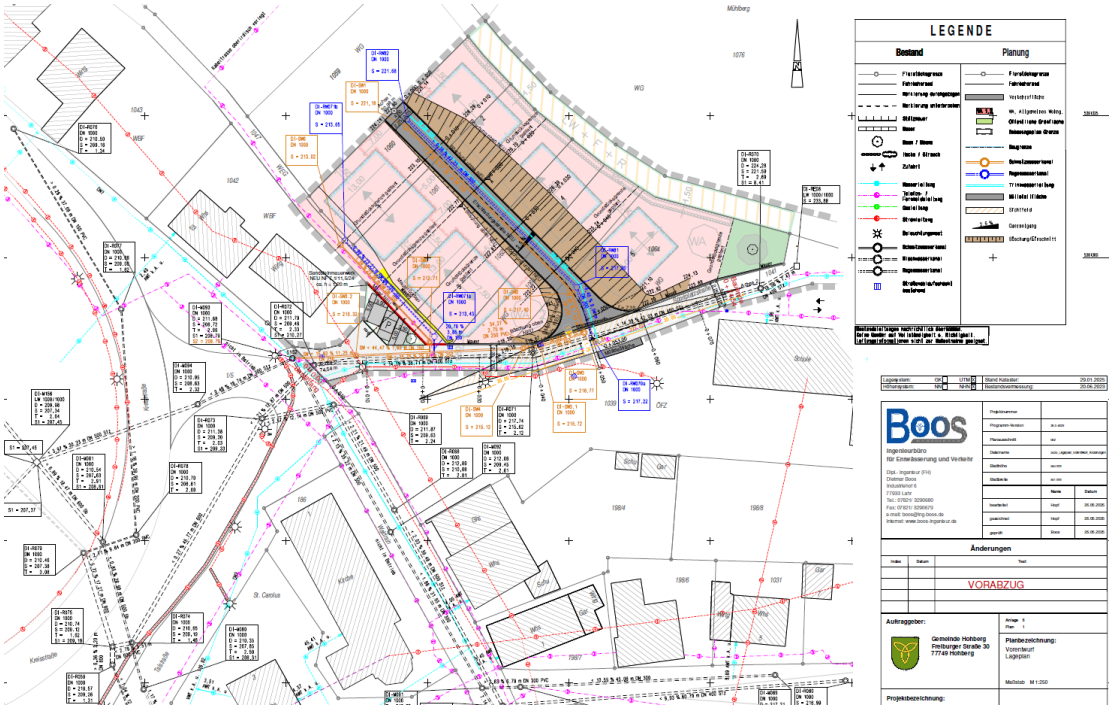
5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung

5.1 Erschließung

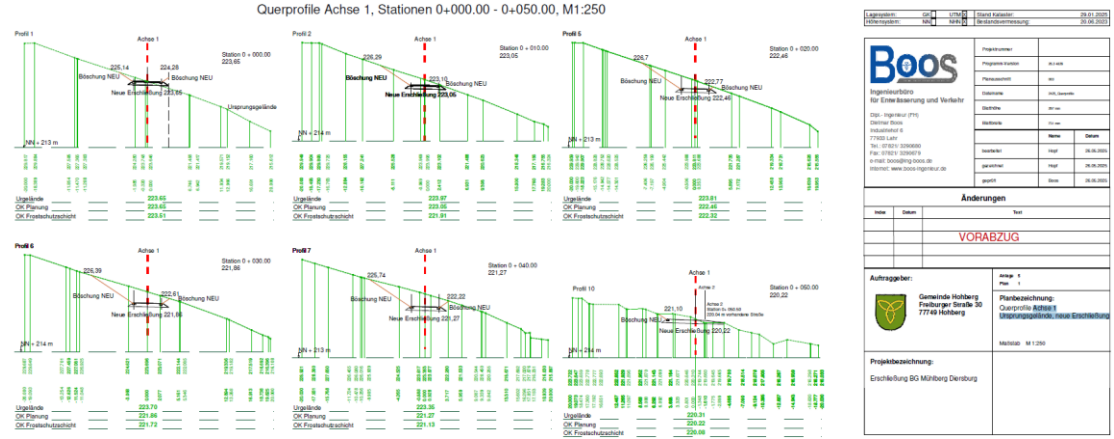
Die Erschließung schließt an die Sportplatzstraße an. Am nördlichen Gebietsrand schließt ein landwirtschaftlicher Weg an.

5.2 Ver- und Entsorgung

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers im geplanten Wohngebiet „Mühlberg“ wird eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das Regenwasserkanalnetz gewählt. Die Grundstücke werden mit Retentionszisternen ausgestattet. Eine Behandlung des Oberflächenwassers ist nicht erforderlich. Das Schmutzwasser wird in entsprechenden Schmutzwasserleitungen gesammelt und dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße am Waldrain zugeführt. Nähere Ausführungen können dem Entwässerungskonzept (Boos Ingenieurbüro für Entwässerung und Verkehr, 19.12.2025) entnommen werden.



Vorentwurf Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Boos Ingenieurbüro für Entwässerung und Verkehr, 19.12.2025



Vorentwurf Querprofile Achse 1 Ursprungsgelände, neue Erschließung, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Boos Ingenieurbüro für Entwässerung und Verkehr, 19.12.2025

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Allgemeines Plankonzept

Im Planungsgebiet soll entsprechend der Nachfrage und dem Bedarf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Erschließungsstich.

Das Gebiet tritt aufgrund seiner Topografie recht exponiert vor dem bisherigen Ortsrand in Erscheinung. Der Bebauungsplan trägt dieser sensiblen Situation in mehrfacher Hinsicht Rechnung:

- Im Norden wird der Übergang zur freien Landschaft durch einen 1,5 m breiten Pflanzstreifen sowie einen ca. 4 m breiten Randweg definiert, so dass ein neuer Ortsrand entsteht.
- Die Bebauung wird mit zunehmender Hanglage in Kubatur und Höhenentwicklung beschränkt, um eine Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten.
- Ebenso werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die das Einfügen der Bebauung unterstützen sollen.
- Über Pflanzgebote wird die Eingrünung des Gebiets gewährleistet.

6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die allgemeine zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben zugelassen, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies entspricht den vorhandenen Nutzungsarten der Umgebung sowie der angestrebten Nutzung im Plangebiet.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.
Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt, was der Lage am Ortsrand entspricht und sicherstellt, dass die Überbauung keine zu große Fläche beansprucht und damit keine zu hohe Verdichtung am Ortsrand erfolgt.

Um auf die teils sehr unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten reagieren zu können, werden Trauf- und Firsthöhe sowie die maximale Sockelgeschosshöhe jeweils bezogen auf eine individuelle Bezugshöhe üNHN festgesetzt.

Über die Festsetzung einer Bezugshöhe kann individuell eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung erfolgen.

Anhand eines Modells sowie mithilfe von Geländeschnitten (siehe Planzeichnung) werden die konkreten Zahlenwerte der zulässigen Trauf-, First- und Sockelhöhen überprüft.

Die Traufhöhe (TH) wird als Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Zulässig sind max. 6,50 m.
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut. Zulässig sind max. 9,50 m.
Zusätzlich wird die Sockelgeschosshöhe (SH) – die maximale Höhe zwischen geplantem Gelände und dem Bezugspunkt– festgesetzt. Zulässig sind max. 3,50 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene *Bauweise* – je nach Planeintrag als Einzelhaus oder Doppelhaus – festgesetzt. Dies entspricht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets und dem städtebaulichen Ziel, kosten- und flächensparende Parzellengrößen anbieten zu können.

Doppelhäuser sind aus gestalterischen Gründen nur in der südlichen Baureihe zulässig. Eine Bebauung mit Doppelhäusern in den nördlichen Bereichen wäre aufgrund der topografischen Situation sowie der geringeren Grundstückstiefe nur mit gestalterisch unbefriedigenden Lösungen und einer höheren Versiegelung möglich. Weitere Regelungen zur Gestaltung von Doppelhäusern werden in den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Für Terrassen und Balkone wird jeweils die mögliche Überschreitung festgesetzt, um die Baubereiche nicht zu groß werden lassen zu müssen bzw. um nicht einen separaten Baubereich für Terrassen und Balkone festsetzen zu müssen.

Die *Stellung der baulichen Anlagen* wird bestimmt durch die Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung. Aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht ist es notwendig, die Firstrichtung bei Satteldächern parallel zum Hang festzusetzen, dies entspricht auch dem städtebaulichen Gesamtbild vor Ort.

Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der für sie ausgewiesenen Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche zulässig.

Garagen sind ausschließlich vollständig ins Hauptgebäude integriert zulässig. Im Bereich zwischen Straße und Baugrenze sind sie nicht zugelassen, um den engen Straßenraum nicht weiter zu verengen.

Oberirdische Nebenanlagen - also solche, die hochbauliche in Erscheinung treten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen z.B. Hütten für Gartengeräte bis max. 20 m³ Rauminhalt zulässig - nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebote. Damit wird sichergestellt, dass am Übergang zur freien Landschaft keine Ansammlung von „Hütten“ entsteht.
Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z. B. ins Gelände ganz oder teilweise eingelassene Pools, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 m² zulässig - nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebote - zulässig

Um eine verträgliche, ortstypische Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Die zulässige *Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden* soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Diese Beschränkung ist notwendig, um die Funktionalität des Gebiets auch hinsichtlich der Unterbringungen des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. In Wohngebäuden ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und je angefangene 200 m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets gesteuert werden.

Im WA 1 pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche	WE
250 m²	1
251 m² bis 500 m²	2
501 m² bis 750 m²	3
usw.	

im WA 2 pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche	WE
200 m²	1
201 m² bis 400 m²	2
401 m² bis 600 m²	3
usw.	

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden im Bereich des Doppelhaus- und Einzelhausgrundstücks nördlich der Sportplatzstraße festgesetzt, da die Steigungsverhältnisse der öffentlichen Erschließungsstraße eine sinnvolle Erschließung der nördlichen Grundstücke nicht zulassen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Erschließungsstich.

In der Planzeichnung sind *Verkehrsflächen* festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

Der derzeit vorhandene landwirtschaftliche Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg - gesichert.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Stellplätze – dient der Unterbringung des Besucherverkehrs.

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So können ggf. Nahwärmekonzepte umgesetzt oder während des Lebenszyklus der Gebäude aufkommende Fragestellungen hinsichtlich der Speicherung von Energie baulich umgesetzt werden, ohne eine aufwändige Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen. Außerdem ist eine Fläche für die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung im Bereich der Sportplatzstraße in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Festsetzungen zu *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ergeben sich aus den angefertigten artenschutzrechtlichen Gutachten, die den Unterlagen beigefügt sind. Hierzu zählen Vorgaben zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung. Außerdem wird die Anlage einer Trockenmauer festgesetzt. Mit dem Neubau/der Versetzung der bestehenden Trockenmauer, unter Verwendung der vorhandenen Steine, kann der Biotopausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.
Nähere Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Ausarbeitungen entnommen werden.

In der Planzeichnung werden *Flächen für Leitungsrechte* festgesetzt, die den geplanten Verlauf von Schmutz- und Regenwasserleitungen auf den privaten Grundstücken sichern.

Durch die Festsetzung von *Pflanzgeboten* soll sowohl die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet als auch die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft definiert werden. Außerdem dient das Pflanzgebot am nördlichen Gebietsrand als Immissionsschutzstreifen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Für alle Pflanzgebote werden allgemeine Festsetzungen zur Erstanpflanzung und Pflege getroffen. So ist im Rahmen der Fertigstellungspflege ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten, die dafür notwendigen Pflegearbeiten werden genau definiert.
Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Das Pflanzgebot 1 (im Norden des Gebiets) wird auf eine Strauchpflanzung auf 50 % der Läge des Grundstücks innerhalb des Pflanzgebotes reduziert. Die max. 50 % Lücke in der Bepflanzung ist zwingend mit einer geschlossenen Einfriedung (mind. 70 % der Ansichtsfläche der Einfriedung nicht licht- und luftdurchlässig) zu schließen, um einen grundlegenden Immissionsschutz zu gewährleisten.

Bislang war die gängige Praxis, einen Mindestabstand von 10 m zwischen Baugrundstück und landwirtschaftlichem Grundstück einzuhalten. Dieser konnte durch eine Pflanzgebot auf 2/3 reduziert werden.
Ein neues Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München (15 CS 21.1147 vom 19.05.2021) stellt nun im Leitsatz fest, dass „bei einer angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenkultur (…) für das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ein Sicherheitsabstand von 2 m zu Nutzungen, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind, erforderlich aber auch grundsätzlich (vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls) ausreichend [ist], um den Anforderungen des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zu genügen.“

Im vorliegenden Fall trennt im Norden ein Weg (Abstand mind. 4,00 m) die Baugrundstücke von den landwirtschaftlichen Flächen, im Osten grenzt keine landwirtschaftliche Fläche an. Um dennoch einen Immissionsschutz zu erzielen, wird das Pflanzgebot so gefasst, dass auf jeden Fall eine Abschirmung der privaten Grundstücke durch Pflanzung oder Einfriedung gewährleistet ist.

Eine weiterführende umweltschutzfachliche Begründung kann dem Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 02.04.2026) entnommen werden.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Da sich das Gebiet wie vorbeschrieben am Ortsrand befindet, werden örtliche Bauvorschriften zu *Dachform, Dachneigung zur Dachdeckung* aufgenommen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und eine gestalterisch verträgliche Fernwirkung der Dachlandschaft erreicht wird.

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldach und Flachdach mit entsprechend zugeordneten Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind dabei zwingend extensiv zu begrünen.

Als Dachform für Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulanordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

Für *Doppelhäuser* wird festgesetzt, dass durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen ist, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden. Städtebaulich und gestalterisch negative Ergebnisse entstehen, wenn keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung von Doppelhäusern gemacht werden bzw. wenn zwei Doppelhaushälften mit stark unterschiedlichen Parametern hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung etc. errichtet werden.

In den Festsetzungen zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstück*e werden Regelungen zur Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen, Aufschüttungen/Abgrabungen/ Stützmauern sowie Sichtschutzblenden an Terrassen von Doppelhäusern getroffen.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen, damit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden.

Um im hängigen Gelände keine zu großen Erdbewegungen und Hangsicherungsmaßnahmen zu generieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausbildung von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie von Stützmauern getroffen. Da die Grundstücke im Planungsgebiet eine große Tiefe aufweisen und somit auch eine große Höhendifferenz bei der Gestaltung der Außenanlage zu überbrücken ist, sind solche örtlichen Bauvorschriften notwendig.

So sind die Höhenverhältnisse der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Grundstücke untereinander aufeinander abzustimmen. Stützmauern dürfen maximal 1,50 m hoch sein, Böschungen nicht steiler als 1:1,5. In Kombination dürfen Stützmauern und Böschungen errichtet werden, wenn zwischen den Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten wird (siehe dazu Systemschnitte in der Planzeichnung, z. B. Schnitt 1).

Sichtschutzblenden an Terrassen bei Doppelhäusern sind auf der Gartenseite im Anschluss an die Gebäudeaußenkante bis zu max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig.

Mit den Festsetzungen zu den *Einfriedungen* und Beschränkung der Höhe wird das Ziel erreicht, eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu vermeiden.

Niederspannungsleitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Abs 3. Satz 2 Telekommunikationsgesetz, nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da die Verkehrsflächen im Planungsgebiet weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken.
Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den erforderlichen Parkraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

Außerdem werden Festsetzung zum Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser und Schmelzwasser getroffen. So soll das Hohberger Kanalnetz entlastet werden und der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden.

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

9.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	3.342 m²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.027 m²
Straßenverkehrsfläche	ca.	877 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	325 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	103 m²
Fläche für Versorgungsanlagen – Müllbehälterstandplatz	ca.	10 m²

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 02.04.2026)

Auf den Flurstücken 1060, 1061, 1062, 1063 und 1064 der Gemeinde Hohberg, Gemarkung Diersburg, ist auf einer Fläche ca. 0,33 ha die Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die Fläche des ca. 0,33 ha großen geplanten Geltungsbereichs wurde in der Vergangenheit als Rebgelände intensiv genutzt und regelmäßig bewirtschaftet.

Zwischenzeitlich findet auf der Fläche keine weinbauliche Nutzung mehr statt, sodass aufgrund der Nutzungsaufgabe die Flächen brachgefallen und teilweise mit Brombeeren und Ruderalvegetation bestanden sind. Die Straßengrundstücke im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind asphaltiert. Der Hang wird im Süden entlang der Straße von einer betonierten Stützmauer abgefangen. Zum Flurstück 1047 begrenzt eine Trockenmauer, die aufgrund ihrer Größe nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW geschützt ist, den Geltungsbereich. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Geltungsbereichs ist bis auf die Trockenmauer an der Südgrenze aufgrund der Strukturarmut und der intensiven Nutzung der Fläche insgesamt eher gering. Durch den vollständigen Verlust der Lebensraumfunktionen stellt die Versiegelung und Überbauung der Flächen aber eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope dar.

Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind, u.a aufgrund der Vorbelastungen durch die bisher intensive Nutzung sowie der Störung durch die angrenzende Ortslage keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden Maßnahmen formuliert, mit denen die zu erwartenden Auswirkungen der Planung vermieden bzw. gemindert werden. Diese werden als Empfehlungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Für die zusammenfassende Bewertung des mit der geplanten Bebauung/Versiegelung/ Flächenumwidmung verbundenen Gesamteingriffs wird eine Flächenbilanzierung der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotoptypen) entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2010b) vorgenommen.
Schutzgutübergreifend wird bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens, einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen und des Neubaus bzw. der Versetzung Trockenmauer, der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Durch die textlichen Festsetzungen sowie die zusätzlich formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Ökokontos können planungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen und ersetzt werden. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden erfüllt. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten konnten im Geltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht festgestellt werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens, kann sicher ausgeschlossen werden.

GEMEINDE HOHBERG

Hohberg, den 21. 09. 2026
Andreas Heck, Bürgermeister

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net