Hohberg
Mittendrin.
Diersburg · Hofweier · Niederschopfheim

Gemeinde Hohberg - Ortsteil Niederschopfheim

Bebauungsplan
„Laugasserfeld im Bindenesel“
mit Umweltbericht

Entwurf in der Fassung vom 30.12.2016

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Umweltbericht mit Anlagen

Gemeinde Hohberg - Satzung

über den Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ mit Umweltbericht
in Hohberg-Niederschopfheim

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBI. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten,
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am 30.01.2017 den Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ mit Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Laugasserfeld im Bindenesel" vom 30.12.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 30.12.2016
   b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 30.12.2016

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 30.12.2016, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 30.12.2016
   b. den textlichen Festsetzungen vom 30.12.2016

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ vom 30.12.2016
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan "Laugasserfeld im Bindenesel" mit Anlagen vom 30.12.2016.
3. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

§ 3 Ordnungswidrigkeit

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Hohberg, den 30. JAN. 2017

Der Bürgermeister Klaus Jehle

GEMEINDE 2 HOHBERG

Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Laugasserfeld im Bindenesel“ mit Umweltbericht

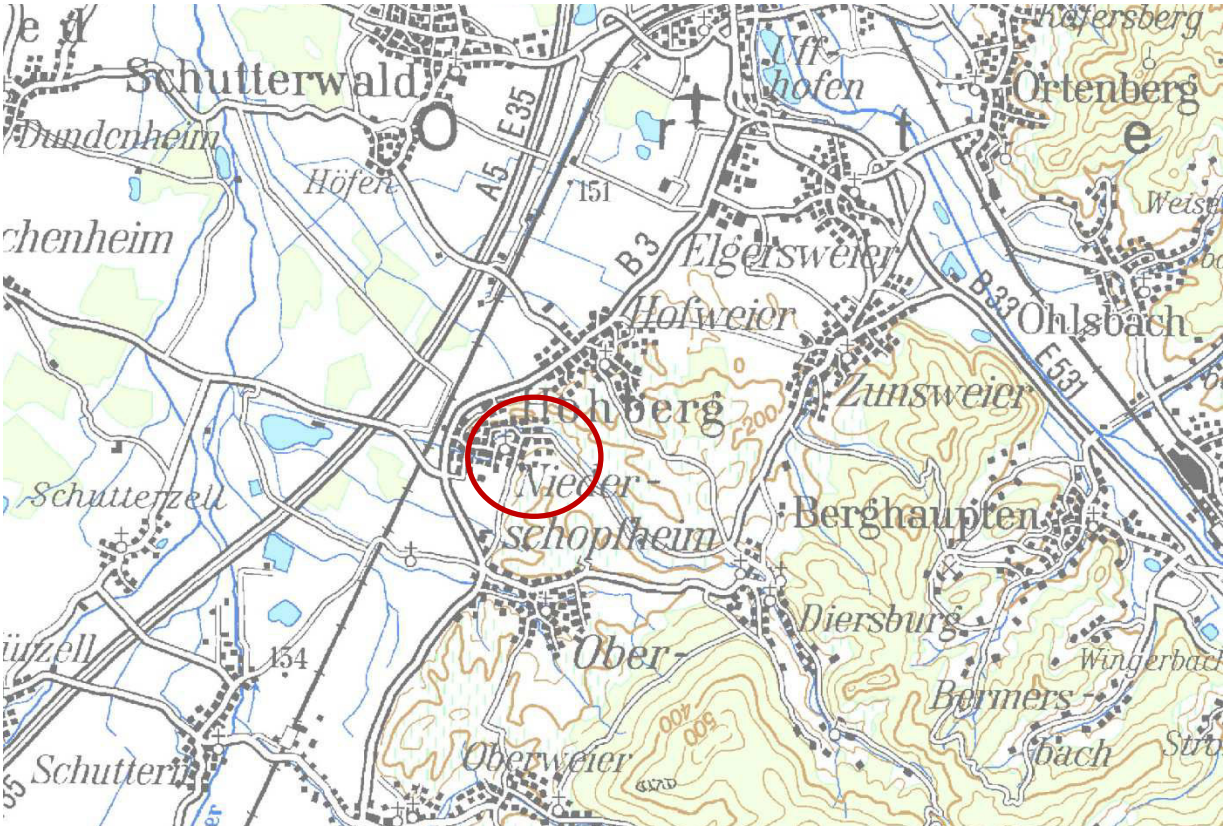
Der Bebauungsplan „Laugasserfeld im Bindenesel“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03. FEB. 2017 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den 03. FEB. 2017

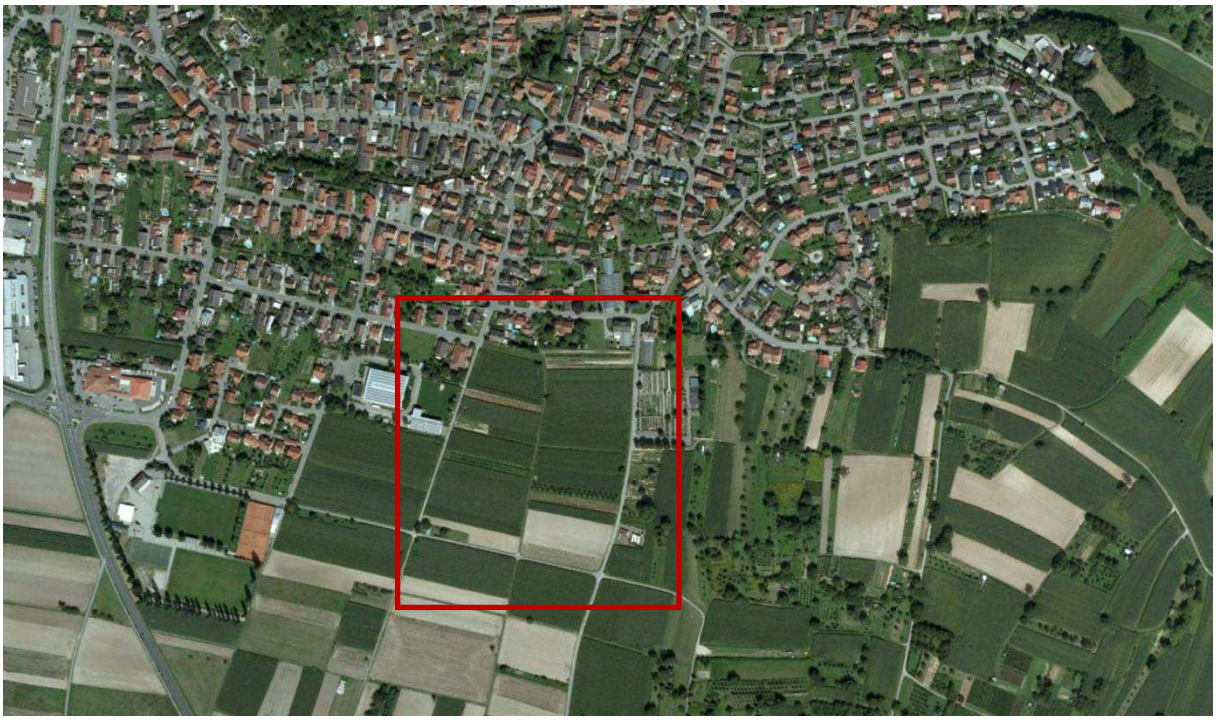
Der Bürgermeister Klaus Jehle

GEMEINDE 2 HOHBERG

Übersichtskarte



Übersichtskarte – ohne Maßstab



Luftfoto (ohne Maßstab)

Planzeichnung 1 - Gesamtplan - M 1:500

Zeichenerklärung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.3	Grundflächenzahl GRZ
TH 6,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
FH 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

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

- E – offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- ED – offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HG – abweichende Bauweise - Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg für PKW befahrbarer Fuß- und Radweg
  - St - PKW-Stellplatz St barr. - barrierefreier Stellplatz (3,50 m breit)
- V – Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage
- Abfall
- Elektrizität

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

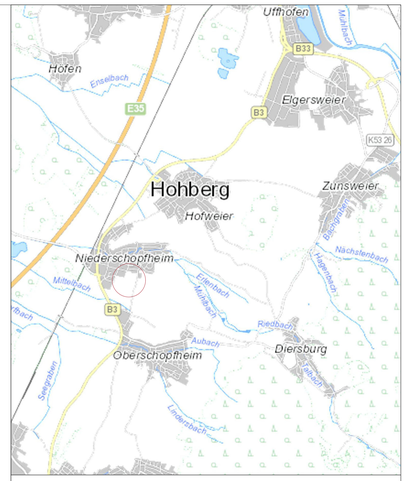
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- PG 1 – Pflanzgebot 1
- PG 2 – Pflanzgebot 2
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Gar – Garage
- Car – Carport
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Gebäude Bestand

Nachrichtliche Übernahme
- offener Graben (Gewässer untergeordneter Bedeutung)
- H – Bushaltestelle
- Weg entlang des Grabens
- Böschungen auf privaten Grundstücksflächen
- Flurstücke vor Umlegung



Übersicht ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 01.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt am 05.12.2014
frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB vom 24.07.2015 bis 21.08.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB vom 24.07.2015 bis 21.08.2015
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 26.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 39 am 30.09.2016
Auslegung	vom 10.10.2016 bis 10.11.2016
Erneute Auslegung	entfällt
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.09.2016
erneute Beteiligung	entfällt
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 30.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 5 am 03.02.2017
In Kraft getreten	am 03.02.2017

Ausgefertigt:
Hohberg, den 30. JAN. 2017
Bürgermeister Klaus Jehle

Zur Beurkundung:
Hohberg, den 03. FEB. 2017
Bürgermeisteramt

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

Hohberg Mühlenwinkel – Diersburg · Hofweier · Niederschopfheim

Gemeinde Hohberg
Ortsteil Niederschofheim

"Laugasserfeld im Bindenesel"

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	30.12.2016
Erstellt	KH		
Format	DIN A 0 841 x 1189 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01/A	geändert	

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald | fon (0781) 20552796
fax (0781) 2507290 | www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Nutzungsschablonen

1		2		3		4		5	
WA 1	-	WA 1	-	WA 2	-	WA 1	-	WA 1	-
0.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3	-	0.3	-
TH 6,50 m FH 9,50 m	E	TH 6,50 m FH 9,50 m	ED	TH 6,50 m FH 9,50 m	ED	TH 7,50 m FH 12,00 m	E	TH 6,50 m FH 9,50 m TH Gar. 3,25 m	HG
SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4°	SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4°	SD, WD, ZD PD, FD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25° FD 0-4°	SD, WD ZD, PD	SD, WD 15-45° ZD, PD 10-25°	Hauptgebäude SD, PD, FD Gar. FD	SD 15-45° PD 10-25° FD 0-4°
max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte		max. sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus		max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus der Hausgruppe	

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

FD	Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
PD	Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
ZD	Zeltdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
	Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
15-45°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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 11. November 2014 (GBl. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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

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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe - nur Erweiterung des nördlich des Plangebiets bestehenden Gartenbaubetriebs

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe, die die o. g. Voraussetzung nicht erfüllen

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 (GRZ) 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 sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird. Ein- und Ausfahrverbote sind dabei zwingend zu beachten.

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

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

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Nutzungsziffer 1
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 2
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 3
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsziffer 4
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)

Nutzungsziffer 5
abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
Innerhalb der Nutzungsziffer 5 werden für Garage und Hauptgebäude jeweils Baulinien festgesetzt. Diese sind zwingend zu beachten.
Hauptgebäude und Garage können innerhalb des Grundstücks unmittelbar aneinander gebaut werden, müssen es jedoch nicht.
Die Vorgaben für Hausgruppen und deren Garagen in den örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

4.0 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für jedes Einzelhaus der Hausgruppe 250 m², für Einzelhäuser 400 m² und für Doppelhaushälften 250 m².

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.
Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen.

Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, einhalten.

Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.
Ein Carport ist eine Abstellmöglichkeit für PKW o.ä., die aus Stützen und einem Dach besteht. Das Schließen der Seiten ist nicht zulässig bzw. ist das Bauwerk dann als Garage zu betrachten.

6.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

7.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke gekennzeichnet. Diese sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

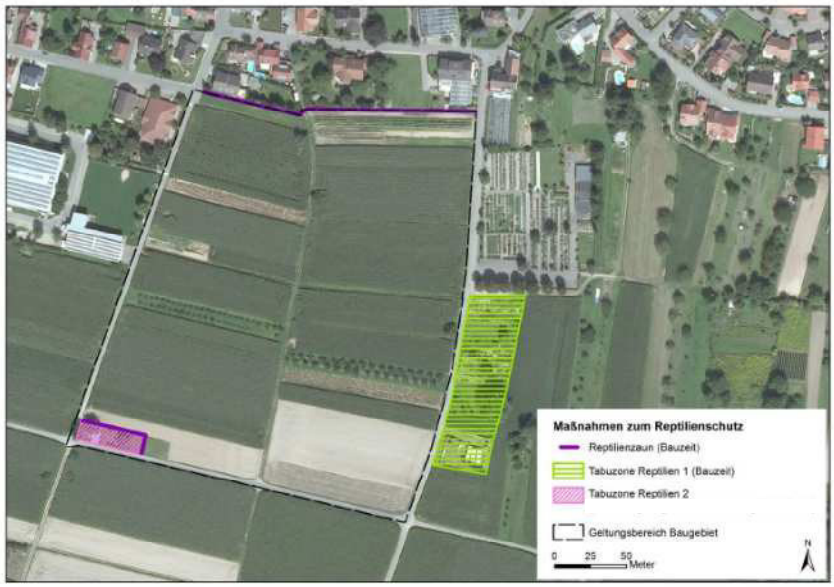
8.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Grundstückszufahrten, die über private Grünflächen oder Flächen mit Verkehrsgrün führen, sind nicht gestattet.
Ausnahmsweise ist eine Ein- und Ausfahrt sowie die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den Flurstücken 7829, 7843, 7879 und 7880 (Eckgrundstücke) auch innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, wenn die Hinterkante der Garage/des Carporst/der Stellplätze einen Abstand von max. 11 m zur Straßenbegrenzungslinie (an der das Ein- und Ausfahrverbot gekennzeichnet ist) einhält.

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

9.1 Bauzeitenbeschränkung
Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

9.2 Maßnahmen zum Reptilienschutz
Die Baufeldräumung im südwestlich gelegenen Gartenbereich (Tabuzone Reptilien 2) darf nur im April und von Mitte August bis Ende September stattfinden, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Davon sind der Abbruch des Gartenhäuschens, das Entfernen des dazugehörigen Holzlagers sowie der Gartenflächen betroffen.

Östlich des Gebiets wird eine Tabufläche für die Baustelleneinrichtung (Tabuzone Reptilien 1) ausgewiesen.



Auszug LAUFER, Juli 2015, S. 27

9.3 CEF-Maßnahmen

Bereits im Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind im nahen Umfeld des Baugebiets folgende Nistkästen für die vom Vorhaben betroffenen Vogelarten aufzuhängen:

Vogelart	Nistkastentyp (Fa. Schwegler)	betroffene Brutplätze	Anzahl Nisthilfen
Grauschnäpper	Halbhöhle Typ 2H	1	2
Haussperling	Nischenbrüterhöhle Typ 1N	2	4
Kohlmeise	Nisthöhle Typ 1B	1	2
Hausrotschwanz	Halbhöhle Typ 2H	1	2

Auszug Umweltbericht, Dietrich, 2016

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

Für alle Pflanzgebote gilt generell: im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbissschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zu pflanzen

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

10.1 Private Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen.

PG 1 – Bereich D

Auf den an die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens angrenzenden Flächen sind Gehölzflächen unter Verwendung von heimischen Sträuchern und Bäumen aus der Pflanzliste (siehe Anhang) anzulegen.
Die Sträucher sind ab einer Mindestbreite der Grünfläche von 1,50 m in ein bis drei Reihen zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht überschreiten. Lücken zwischen einzelnen Pflanzflächen sollen nicht größer als 5 m sein.
Die gehölzfrei verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und als Saumstreifen extensiv zu pflegen und nur maximal 2 x jährlich zu mähen.

PG 2 – Bereich E

Auf den privaten Grundstücken am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand ist zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen und zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ein mind. 3 m breiter Streifen durchgängig zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % heimische Arten aus der Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden.
Die Sträucher sind in zwei versetzten Reihen zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht unterschreiten. Je Grundstück sind außerdem mindestens zwei kleine oder mittelgroße Bäume (z. B. Feld-Ahorn oder Vogelbeere) in die Hecke zu pflanzen.

Mit der Bepflanzung ist ein Mindestabstand von 1 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen ist durch regelmäßigen Rückschnitt der Hecke zu gewährleisten.

10.2 Pflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der festgelegten Baumscheiben im Straßenraum werden folgende Baumarten festsgesetzt: nördlicher Teil des Gebiets – 24 Traubenkirschen (Prunus padus „Schloss Tiefurt“), südlicher Teil des Gebiets – 13 Blumeneschen (Fraxinus ornus)

10.3 Öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand – Flächen C1 und C2
Wiesenstreifen. Dieser soll mit einer Regio-Saatgutmischung Straßenbegleitgrün o.ä. eingesät werden. Es sind 2-4 Schnitte pro Jahr durchzuführen.

10.4 Verkehrsgrün
Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

11.0 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.

12.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Als Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umgesetzt bzw. sind bereits umgesetzt worden. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden eine bereits durchgeführte Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Hohberg herangezogen (Biotopaufwertung Hohlweg „Zixenberg“ – Ökokonto N7) sowie eine weitere Maßnahme aus dem Ökokonto durchgeführt (Biotopaufwertung Hohlweg „Hohbergweg – Ökokonto H19).
Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wurde bereits die Kalkung von ca. 16437 ha stark übersauerten Waldbodens durchgeführt. Die betreffenden Flächen und deren Lage können den Ausführungen im Umweltbericht entnommen werden.
Als planexterne Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird außerdem eine Grünlandextensivierung auf dem Flurstück 7021 in Hohberg-Niederschopfheim durchgeführt. Im Zuge der Maßnahme soll die bestehende Fettwiese mittlerer Standort durch extensive Bewirtschaftung aufgewertet werden.

Hohberg, den 30. JAN. 2017

GEMEINDE 2 HOHBERG

Klaus Jehle, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

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.

Nutzungsziffer 1-3	Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt
Nutzungsziffer 4	Satteldach und Walmdach DN 15-45“ Zeltdach und Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt (nur für untergeordnete Bereiche)
Nutzungsziffer 5	Satteldach DN 15-45° Pultdach DN 10-25° Flachdach 0-4° extensiv begrünt

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.
In den Bereichen der Nutzungsziffer 5 (Hausgruppe) sind für Garagen und Carports ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

In den Bereichen der Nutzungsziffer 4 (Mehrfamilienhäuser) sind untergeordnete Flachdach-Bereiche zulässig (FD DN 0-4°), die die festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m um max. 1,50 m überschreiten dürfen (maximale Traufhöhe untergeordnete Flachdach-Bereiche 9,00 m).
Dabei muss der untergeordnete Flachdach-Bereich zwingend unterhalb der geplanten Firsthöhe liegen. Der Flachdach-Bereich ist extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.
Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist dabei die Länge der Doppelhaushälfte maßgeblich.
Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,50 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gaube ist ein Abstand von mind. 0,50 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.
Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden.
An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden.
Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind beschichtet oder in anderer geeigneter Weise behandelt einzubauen, um einen Schadstoffabtrag durch Regenwasser zu vermeiden.

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 von Hausgruppen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei der Errichtung von Hausgruppen ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

4.0 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Garagen und Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt angrenzend an eine öffentliche Fläche errichtet werden, sind mit einem Mindestabstand von 50 cm zu den öffentlichen Flächen hin zu errichten und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe festgesetzte Pflanzgebote in der Planzeichnung).

5.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

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

Zufahrten, Stellplätze
Zufahrten und Stellplätze sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

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.

Vorgärten
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf der Einfahrtsseite des Grundstücks) sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Hohberg, den 30. JAN. 2017

GEMEINDE 2 HOHBERG

Klaus Jehle, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Baufeldfreimachung

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

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, …) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz und Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

5.0 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Abfallentsorgung

Da die Stichstraßen im südlichen Teil des Planungsgebiets nicht von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Bewohner der an diesen Stichstraßen gelegenen Grundstücke am Tag der Abholung ihre Müllbehälter im Bereich der Laugasser Straße aufstellen. Dort sind öffentliche Behälterstellplätze ausgewiesen, um das geordnete Aufstellen der Abfallbehälter am Tag der Abholung zu gewährleisten.

7.0 Kampfmittel

Für das Planungsgebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Dies kann jedoch nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

8.0 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Siggelkow 09/2016) bzw. dessen Fortschreibung im Zuge der Außenanlagenplanung der öffentlichen Flächen im Baugebiet (BHM Planungsgesellschaft mbH 10/2016) sieht vor, dass die privaten Grundstücke, die an die öffentliche Grünfläche mit Graben angrenzen, das auf ihren Grundstücken anfallende Regenwasser in den offen geführten Graben einleiten müssen. Betroffen sind folgende Flurstücke: 7853 - 7860 und 7844 - 7852.

Die Einleitung muss an den durch die Gemeinde bereitgestellten Einleitepunkten erfolgen. Alternativ kann die Einleitung oberflächlich erfolgen, wenn der Fuß- und Bewirtschaftungsweg im Grünzug nicht gekreuzt werden muss und keine Beschädigung der öffentlichen Grünfläche erfolgt.

9.0 Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind Gebäude und Garagen auf den Flurstücken 7853 – 7860 und 7844 – 7852 durch entsprechend gestaltete Gebäudeöffnungen bzw. Grundstückshöhen bis zu einer Fließtiefe von ca. 15 cm gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu schützen.

Pflanzliste

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen), **Samen giftig!**
Ligustrum vulgare (Liguster), **Beeren, Blätter und Rinde giftig!**
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), **Beeren giftig!**
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obstbäume:
(starkwüchsige, robuste Hochstammsorten für die Landschaftspflege)

Äpfel:
Bittenfelder Sämling
Blenheim
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskoop
Rote Sternrenette

Birnen:
Fäßlebirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Sülibirne

Kirschen:
Benjaminler
Dollensepplер
Schwarze Königin

Zwetschgen:
Bühler Zwetschge
Haferpflaume

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines
- 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans
- 1.2 Potentiale der Innenentwicklung in Hohberg
- 1.3 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und Artenschutz
- 2.3 Baugrund und Altlasten

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

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

5.0 Verkehr/Erschließung/Lärm
- 5.1 Lärm
- 5.2 Anbindung an das überörtliche Straßennetz
- 5.3 Innere Erschließung, Fußwege
- 5.4 Straßenquerschnitte

6.0 Ver- und Entsorgung
- 6.1 Wasserversorgung und Entwässerung
- 6.2 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

7.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 7.1 Allgemeines Plankonzept
- 7.2 Art der Nutzung
- 7.3 Maß der Nutzung
- 7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
- 7.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 7.6 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- 7.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
- 7.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.10 Pflanzgebote
- 7.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 7.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

10.0 Statistik

11.0 Zusammenfassung Umweltbericht

1.0 Allgemeines

1.1 Aufgabe und Notwendigkeit 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.

Seit 2011 wurden mit den Baugebieten "Fröschlach II" in Niederschopfheim und "Untere Lissen II" in Hofweier zwei Baugebiete entwickelt. Sämtliche gemeindeeigenen Bauplätze in diesen Gebieten sind verkauft und die Gebiete sind bereits zum Großteil bebaut.

Derzeit stehen der Gemeinde keine gemeindeeigenen Bauplätze zur Verfügung, die Nachfrage nach Bauplätzen ist allerdings ungebrochen groß.
Deshalb sollen die im Flächennutzungsplan in den Teilorten ausgewiesenen Flächen für die Wohnbauentwicklung in den nächsten Jahren durch eine verbindliche Bauleitplanung zu Bauland entwickelt werden.
Den Anfang macht dabei das Planungsgebiet „Laugasserfeld im Bindenesel“ in Niederschopfheim.

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.

1.2 Potentiale der Innenentwicklung in Hohberg

Um im Sinne der Novelle des Baugesetzbuches 2013 die Innenentwicklung in den Fokus zu nehmen, wurde die planschmiede hansert damit beauftragt, eine Städtebauliche Untersuchung zu den Potentialen der Innenentwicklung in Hohberg zu erarbeiten.

Dabei werden für jeden Ortsteil Baulücken und Potentialflächen für die Wohnnutzung auf Basis der Flächenausweisungen im aktuellen Flächennutzungsplan sowie gültiger Bebauungspläne erfasst.

Die erfassten Flächen werden in Kategorien unterteilt:
- klassische Baulücke = unbebautes Grundstück, direkt erschlossen, sofort bebaubar
- geringfügig bebaute Grundstücke = Grundflächenzahl geringer als 0,15, Nachverdichtung möglich
- Flächen mit Entwicklungspotential = Bebauung in der zweiten Reihe grundsätzlich denkbar, Umnutzung von vorhandenen Nebengebäuden denkbar, Leerstände/Brachen, Potentialflächen bei Nutzungsverlagerungen (z. B. Gewerbe)

Ziel dieser Untersuchung ist es, Entwicklungspotentiale aufzuzeigen und damit Denkprozesse in Verwaltung, Gemeinderat und bei den Grundstückeigentümern anzuregen. Des Weiteren sollen Handlungsempfehlungen zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale ausgearbeitet werden.

Die Untersuchung wird voraussichtlich Anfang 2017 fertiggestellt, erste Zwischenergebnisse liegen jedoch schon vor.

So zeigt sich, dass der Bauboom, der in den letzten Jahren im privaten Wohnungsbau eingesetzt hat, dazu führt, dass klassische Baulücken geschlossen werden.
So sind viele der im Kataster noch als unbebaut dargestellten Grundstücke mittlerweile bebaut oder werden gerade bebaut.

Potentialflächen zur Innenentwicklung in größerem Stil (z. B. Brachflächen aus Konversion oder Gewerbe) gibt es in Hohberg nicht.

Das Innenentwicklungspotential, so zeigt sich bereits jetzt, ist in Hohberg begrenzt. Vorrangig wird es bei diesem Prozess darum gehen müssen, einzelne Baulücken und kleinere Potentialflächen (Bebauung zweite Reihe und kleinere nichtbebaute Gebiete im Innerort) einer Entwicklung zuzuführen.

Keinesfalls sind Maßnahmen der Innenentwicklung geeignet, um die große Nachfrage nach Bauland, mit der sich die Gemeinde konfrontiert sieht, zu decken.
Sie können jedoch einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Gemeinde im Ortskern leisten, wenn es gelingt, die vorhandenen Potentiale zu aktivieren.

Um die stetige Nachfrage nach Bauland zu decken und die Entwicklung der Ortsteile nicht zu behindern bzw. deren Infrastruktur zu sichern, ist es also nach wie vor notwendig, die geplanten Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, zu entwickeln. Den Anfang hierzu macht wie unter 1.1 ausgeführt das Gebiet „Laugasserfeld im Bindenensel“, für das der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wird.

1.3 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederschopfheim am Fuß der Vorbergzone und liegt am Gemeindeverbindungsweg Richtung Oberschopfheim.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,4 ha.

Im Norden grenzt der derzeitige südliche Ortsrand von Niederschopfheim mit Wohnbebauung und einer Gärtnerei an.
Im Westen grenzen öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Halle und Schule, im Osten der Friedhof an.
Im Süden und teilweise im Südwesten und Südosten grenzt das Planungsgebiet an die freie Feldflur.
Etwa mittig wird das Planungsgebiet von einem offenen Graben (Gewässer untergeordneter Bedeutung) durchzogen.

Unmittelbar östlich des Planungsgebiets beginnt die Vorbergzone. Im Planungsgebiet selbst sind die Geländeverhältnisse nahezu eben.

Ziel der Planung ist es, eine bauliche Struktur sowie eine Grünstruktur zu schaffen, die sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügt und einen neuen südlichen Ortsrand für Niederschopfheim definiert.



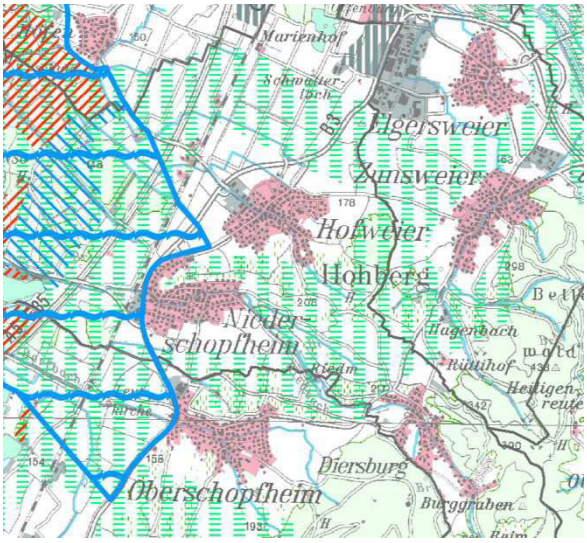
Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt
- im Westen durch die Lindenstraße, Flurstück Nr. 7107/1 (Kindergarten), Flurstück 7100 (Bolzplatz), Flurstücke Nr. 7085 bis 7094
- im Süden durch die Straße Flurstück Nr. 7170
- im Osten durch den Gemeindeverbindungsweg nach Oberschopfheim Flurstück Nr. 426
- im Norden durch die Flurstücke Nr. 7148, 7172/2, 7172, 7172/1 und 7173

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

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein (1995)



Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein (1995) ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte erfolgt keine besondere Hervorhebung der zu überplanenden Fläche.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und Artenschutz

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals.
Es grenzen auch keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Biotope nach § 32 NatSchG betroffen.

Für das Planungsgebiet wurde im Juli 2015 eine Artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt (LAUFER, Juli 2015). Es wurden die Artengruppen Vögel und Reptilien untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht bewertet und vertieft.

2.3 Baugrund und Altlasten

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten durchgeführt, das folgenden Baugrundaufbau zum Ergebnis hatte:
"(...) Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Getreide, Mais, Obstbau) im Baufeld erreicht die leicht humose und durchwurzelte Oberbodenschicht eine Mächtigkeit zwischen 0,4 m und 0,7 m. Zum Zeitpunkt der Untersuchung war der Oberboden meist stark verdichtet ^ und ausgetrocknet (Getreide geerntet). Der geringe Wassergehalt setzt sich zunächst auch in den tieferen Bodenschichten fort, die Konsistenz in den oberen Lagen vom Schwemmlöß liegt bei fest bis halbfest. Mit zunehmender Tiefe steigt der Wassergehalt an und die Konsistenz ändert sich über steif bis zu weich in den unteren Schwemmlößlagen. In den Schwemmlöß können geringmächtige Sandlagen (Grobsand) eingeschaltet sein (bei SG 6 und SG 7).
Ab etwa 2,0 m bis 3,6 m unter Gelände wird der Schwemmlöß durch feinsandigen Schluff (Schwemmsand) abgelöst. Die grauen, feinsandigen Schluffe sind meist stärker durchfeuchtet bis nass, der einzige Wasserzutritt in eine Schürfgrube konnte bei ca. 3,4 m unter Gelände in der Schürfgrube SG 1 beobachtet werden.
Steiniges, kiesiges Fremdmaterial findet sich nur am Rand des Baufelds am Rand der befestigten Straßen bzw. als Auffüllung im Bereich des mittleren Feldwegs (bei SG 6).
Organoleptisch waren in den Schürfgruben keine Hinweise auf Belastungen des Bodens zu erkennen. (...)" (Basler, 2014)

Näheres kann dem Gutachten entnommen werden.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung Mai 2014), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung Mai 2014) ist das Planungsgebiet unter den Nummern 3.2.7 (Teilgebiet „Laugasserfeld“) und 3.2.12 (Teilgebiet „Im Bindenesel“) als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gesamtbeurteilung im Flächennutzungsplan für das Teilgebiet 3.2.7: „Die Fläche ist für eine Wohnbebauung geeignet und sollte vorrangig entwickelt werden."
Gesamtbeurteilung im Flächennutzungsplan für das Teilgebiet 3.2.12: „Die Fläche ist für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet und sollte vorrangig (nach 3.2.7) entwickelt werden."

Folgende Hinweise für die Entwicklung der Gebiete wurden im Flächennutzungsplan für die beiden Teilbereiche gegeben:
- Eine durchlässige Bebauung mit Höhenbegrenzung ist zur Durchlüftung hintergelegener Bereiche des Ortes zu empfehlen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet
- Zur Vermeidung von emissionsschutzrechtlicher Konflikte durch den Einsatz von Pflanzenschutzmittel wird die Anlage von Abschirmstreifen empfohlen
- Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft

3.2 Verbindliche Bauleitplanung
Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie, Vegetation
Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Niederschopfheim in leicht nach Westen einfallenden, ebenen Acker- und Wiesengelände am Fuß der Vorbergzone.

Das Planungsgebiet wird momentan noch landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt, zwischen den Ackerflächen liegen Feldgärten und Streuobstbäume.

4.2 Erholungsnutzung und Landschaftsbild
Das Gebiet wird von drei Wegen/Straßen – im Westen die Lindenstraße, etwa mittig ein landwirtschaftlicher Weg, im Osten die Verbindungsstraße nach Oberschopfheim – umgeben.
Dem Planungsgebiet selbst kommt keine besondere Erholungsnutzung zu, die umgebenden Wege stellen jedoch die Verbindung zwischen Siedlung und offener Feldflur her.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die öffentlichen Nutzungen Schule, Halle und Kindergarten, die auch eine entsprechende Gebäudekubatur aufweisen. Im Osten grenzt direkt der Friedhof an. Entsprechend wird das Planungsgebiet im Landschaftsbild als „Lückenschluss" und neuer Ortsrand in Erscheinung treten.

4.3 Baubestand im Planungsgebiet und in der Umgebung
Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut, grenzt aber im Norden und Westen direkt an vorhandene Bebauung an.
Im Norden liegt Wohnbebauung sowie eine Gärtnerei – der derzeitige südliche Ortsrand in diesem Bereich - im Westen schließen öffentliche Nutzungen (Halle, Schule, Kindergarten) sowie im weiteren Verlauf Wohnbebauung neueren Datums an.
Im Osten liegt der Friedhof mit Gräberfeld und Aussegnungshalle.

Durch die geplante Bebauung wird einer neuer südlicher Ortsrand geschaffen und die Lücke zwischen den öffentlichen Nutzungen und dem Friedhof geschlossen.

4.4 Infrastruktur

In Niederschopfheim gibt es zwei Kindertagesstätten in kirchlicher Trägerschaft. Das Haus St. Brigitta liegt direkt im nordwestlichen Anschluss an das Planungsgebiet und erhält innerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebiets eine Erweiterung des Außenspielbereichs.
Ebenfalls direkt westlich angrenzend befindet sich die Grundschule Niederschopfheim.

Im Ortsteil Hofweier befindet sich eine Grund- und Werkrealschule/Gemeinschaftsschule, ebenso stehen weiterführende Schulen in Offenburg, Friesenheim und Lahr zur Verfügung und sind über den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Ortsmitte anzutreffen, westlich des Plangebiets ist ein großer Lebensmitteleinzelhändler angesiedelt. Außerdem findet freitags in Hofweier ein Wochenmarkt statt.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind weitgehend in Privatbesitz und zu geringem Anteil im Besitz der Gemeinde Hohberg.

4.6 Umweltzustand

Der Umweltzustand und die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind im beiliegenden Umweltbericht ausgeführt.

5.0 Verkehr/Erschließung/Lärm

5.1 Lärm

Um die Anbindung des Gebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz zu untersuchen, wurde das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein, Karlsruhe, beauftragt.
Ebenso wurde in diesem Gutachten die Lärmbelastung des Planungsgebiets u. a. durch die Bundesstraße 3, die in einiger Entfernung westlich des Gebiets verläuft, geprüft.

Zusammenfassende Beurteilung (Schalltechnische Untersuchung zum Neubaugebiet I und II "Laugasserfeld im Bindenesel", Koehler & Leutwein, Karlsruhe, November 2015):

"Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Laugasserfeld im Bindenesel" in Hohberg Ortsteil Niederschopfheim wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Mehrverkehrs der neu entstehenden Bauflächen sowie des Sportanlagenlärms der bestehenden Sporthalle eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen/-Immissione wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

Innerhalb der geplanten Bauflächen stellen sich unabhängig von der Erschließungsvariante überwiegend ruhige Wohnverhältnisse ein, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend unterschritten werden. Überschreitungen der Orientierungswerte in einem geringen Umfang ergeben sich in Abhängigkeit von der Erschließungsvariante vereinzelt an zu den äußeren Erschließungsstraßen hingerichteten Gebäudefronten, die jedoch innerhalb des Abwägungsspielraums der DIN 18005 liegen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergaben für die bestehenden Erschließungsstraßen, die durch zusätzlichen Verkehr des Neubaugebiets belastet werden, für alle untersuchten Erschließungsvarianten keine maßgeblichen Erhöhungen der Lärmbelastung bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz ist im Bebauungsplanverfahren daher nicht gegeben.
Allerdings zeigen die schalltechnischen Berechnungen, dass bei Verteilungen des zukünftigen Verkehrs über eine ausgebaute südliche Zufahrtstraße und Anbindung der Gartenstraße eine günstige Verteilung, die nur an einzelnen Gebäudefassaden eine Erhöhung von über 2 dB (A) bewirkt, an denen jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten sind.

Aus schalltechnischer Sicht ist daher der Ausbau der südlichen Zufahrtsstraße zu empfehlen.
Die Anbindung an die Gartenstraße bewirkt keine unzumutbaren Mehrbelastungen der bestehenden Erschließungsstraßen von Niederschopfheim.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen bezüglich Lärmschutz erforderlich.

Bezüglich des Sportanlagenlärms ist zu sagen, dass von den in größerem Abstand westlich der Sporthalle liegenden Parkplätze, sowie von Kommunikationsgeräuschen im Eingang durch die Abschirmung der Sporthalle selbst keine unzumutbaren Belastungen innerhalb des Neubaugebiets durch Sportanlagenlärm zu erwarten sind.
Auch die bestehende Lüftungsanlage weist im Betrieb höchster Auslastung nur geringe Schallleistungspegel auf, die im Neubaugebiet nicht zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV führen werden. Dies gilt auch für den Fall, dass in seltenen Fällen Spiele bzw. das Abgehen von Zuschauern bis in den Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr stattfinden, da für diesen Fall entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung um 10 dB (A) höhere Richtwerte anzusetzen wären."

5.2 Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die Ergebnisse des o. g. Gutachtens wurden in die Erschließungsplanung übernommen.
So erfolgt die Haupterschließung des Planungsgebiets im Süden und Osten über den Ausbau der bereits als Wirtschaftsweg bzw. Gemeindeverbindungsstraße bestehende „Umfahrung“. Diese ist im Westen an die Bundesstraße angebunden, im Norden schließt sie in Richtung Ortszentrum an das bestehende Straßennetz an.
Eine Anbindung an das örtlichen Straßennetz ohne Ausbau der "Umfahrung" hätte laut o. g. Gutachten zu einem zu starken Anstieg der Verkehrs- und damit der Lärmbelastung der angrenzenden Straßen geführt.

Eine zweite Anbindung in Richtung Ortszentrum, wenn auch von untergeordneter Bedeutung und auch entsprechend gestaltet, befindet sich am nordwestlichen Gebietsrand am Kindergarten (zur Gartenstraße).

Die Zufahrten ins Gebiet erfolgen von Süden her an einer Stelle und von Osten her an zwei Stellen.

Die derzeit vorhandene Nord-Süd-Verbindung (Lindenstraße) wird als für PKW befahrbarer Rad- und Fußweg erhalten, jedoch im nördlichen Bereich etwas verschwenkt, um die von der angrenzenden Kindertagesstätte benötige Erweiterung des Außenspielbereichs zu realisieren.
Ganz im Süden wird durch diese Verbindung das bereits vorhandene und für die Naherholung wichtige landwirtschaftliche Wegenetz angebunden.

Der nördliche Teil des Gebiets (oberhalb des Grabens) wird über einen für PKW befahrbaren Rad- und Fußweg mit dem südlichen Teil des Gebiets unterhalb des Grabens verbunden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt im Osten des Gebiets über zwei neue Bushaltestellen.

5.3 Innere Erschließung, Fußwege

Innerhalb des Planungsgebiets werden die Grundstücke über Ringe sowie Stichstraßen für die Grundstücke südlich des Grabens und im hinterliegenden Bereich der Ringe erschlossen.

Der im Bestand vorhandene Landwirtschaftsweg in der Mitte des Gebiets wird als Fuß- und Radweg erhalten und mäandriert in seiner Lage im Gebiet von Nord nach Süd.



Städtebaulicher Entwurf
Ohne Maßstab

5.4 Straßenquerschnitte

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche der Straßen werden im Bebauungsplan differenziert ausgewiesen.
Die Straßen-Ausbauplanung sieht in den Einmündungsbereichen und für den Ring folgende Querschnitte vor: 1,50 m einseitig durchlaufender Gehweg, 2,00 m Pflanz- und Parkstreifen, 5,00 m Fahrbahn („Umfahrung“ 6,00 m). Die Stichstraßen erhalten eine Breite von 4,25 m.

Im Bebauungsplan werden Baumstandorte und öffentliche Stellplätze im Straßenraum festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass auf Basis des Zuteilungsentwurfs der Umlegung für jedes Grundstück mindestens zwei Zufahrtsmöglichkeiten bestehen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung und Entwässerung

Gemäß § 45b Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Gemeinde Hohberg hat das Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH damit beauftragt, ein Konzept für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Planungsgebiets zu erarbeiten.

Naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftunskonzpet „Laugasserfeld im Bindenesel“ (Ingenieurbüro Siggelkow, 13.09.2016):

Gemäß der Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom 22.07.2016 wird das Neubaugebiet „Laugasserfeld/ Im Bindenesel“ in Hohberg-Niederschopfheim wie folgt entwässert:
Das geplante Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Eine ursprünglich vorgesehene Versickerung des Regenwassers kann auf Grund der Randbedingung nicht verwirklicht werden (Grundwasserflurabstand, Kreuzung von Graben und RW-Kanal).
Das anfallende Regenwasser soll über das vorhandene südwestlich gelegene Grabensystem in Richtung Bahngleise abgeleitet werden. Dort fließt es in den Mittelbach. Hydraulische Berechnungen ergeben, dass das Grabensystem bis zur Bahnlinie ausgebaut werden muss. Trotzdem liegt im Bereich zwischen Verlängerung „Laugasserfeld“ und „Lindenstraße“ ein Engpass, der nur ca. 250 l/s weiterleiten kann. Es müssen deshalb Rückhaltemaßnahmen getroffen werden.
Dazu soll auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 7079, südlich des Neubaugebietes gelegen, ein Rückhaltebecken angelegt werden. Dieses erhält eine Größe von ca. 475 m³ Rückhalteraum und ein Drosselabfluss von 410 l/s. Dieser wiederum ist aufgeteilt in einen Drosselabfluss, der in den oben genannten, begrenzten Grabenabschnitt (250 l/s Drosselabfluss) entlastet. Weiterhin soll ein Entlastungskanal in der Wegverlängerung ‚Laugasserfeld‘ bis zum Graben hergestellt werden (östlich vom Sportplatz). Dieser besteht aus zwei parallel verlaufenden Rohren, DN 500, mit einer Abflusskapazität von 2 x 118 l/s = 236 l/s. Ab hier (Weg „Laugasserfeld“ westwärts) ist der Graben ein Gewässer 2. Ordnung.
Der Graben innerhalt des Baugebietes soll weiterhin offen geführt werden. Im westlichen Bereich soll ebenfalls eine Rückhalteanlage mit ca. 190 m³ Rückhaltevolumen und einem Drosselabfluss von 95 l/s hergestellt werden.
Die Gräben bis zur Verlängerung der Straße „Laugasserfeld“, sind als „Gräben von untergeordneter Bedeutung“ anzusehen. Bis zu diesem Bereich wird für das Graben- bzw. Kanalnetz ein Überflutungsnachweis für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis durchgeführt. Das Landratsamt wird ins Benehmen gesetzt.
Weiterhin wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Gewässer 2. Ordnung (Graben ab Verlängerung „Laugasserfeld“) beantragt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Schmutzwasserkanäle innerhalb des Baugebietes. Diese werden an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz in der Straße „Laugasserfeld“ angeschlossen.
Zur Trinkwasserversorgung des Neubaugebietes „Laugasserfeld/ Im Bindenesel“ werden innerhalb des Gebietes neue Wasserleitungen verlegt. Diese werden an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Gemeinde Hohberg angeschlossen. Der Anschluss erfolgt an mehreren Punkten, so dass Ringleitungen entstehen. Damit ist auch der Brandschutz sicher gestellt.

6.2 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen
Das Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH ist mit den Planungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets beauftragt.

7.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Allgemeines Plankonzept

Die spezifischen Merkmale des Planungsgebiets wie die Lage zwischen Halle, Schule, Kindergarten und Friedhof, der mittig im Planungsgebiet verlaufende Graben und die Ortsrandlage mit vielfältigen Wegeverbindungen in die freie Landschaft sowie die vielfältigen Grünstrukturen in der Umgebung führten zum vorliegenden Planungskonzept.

Trotz der geringen wasserrechtlichen Bedeutung des Grabens (Gewässer untergeordneter Bedeutung, ein Gewässerrandstreifen muss nicht eingehalten werden) wird der Graben in eine öffentliche Grünfläche eingebettet, die die Grünstrukturen östlich des Planungsgebiets mit den grünen Außenbereichen der öffentlichen Nutzungen im Westen verknüpft. Nördlich und südlich davon entwickelt sich die Wohnbebauung.

Im Nordwesten des Planungsgebiets entsteht eine Erweiterungsfläche für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte St. Brigitta. Südlich davon wird die Spange der öffentlichen Grünflächen – westlich angrenzend liegt der Bolzplatz – durch einen Spielplatz für das neue Baugebiet ergänzt.

Die Bebauung im Planungsgebiet soll Einzel- und Doppelhäuser ermöglichen. Am westlichen Gebietsrand angrenzend an den Spielplatz sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, um den Bedarf an kleineren Mietwohnungen zu decken.
Am nordwestlichen Gebietsrand sollen zudem fünf Kettenhäuser entstehen. Hier möchte sich die Gemeinde die Möglichkeit schaffen, auch die Nachfrage nach kleineren Grundstücken befriedigen zu können.

Durch die innere Erschließung des Gebiets mit Ringen und Erschließungsstichen entstehen hinsichtlich Größe und Ausrichtung variable Grundstücke.

Nach Süden zur freien Landschaft sowie nach Osten zum Friedhof hin erhält das Planungsgebiet eine Eingrünung.

Da das Gebiet aufgrund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zu Kindergarten und Grundschule prädestiniert für junge Familien ist, wird für die Straßenverkehrsfläche eine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn vorgesehen.
Weitere Fußwegeverbindungen von Nord nach Süd, am südlichen und östlichen Gebietsrand sowie zu den öffentlichen Einrichtungen im Westen sorgen für eine gesicherte Fortbewegung aller Verkehrsteilnehmer.

7.2 Art der Nutzung
Als Art der Nutzung wird *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Umgebungsbebauung.
Es werden ein WA 1 und ein WA 2 mit entsprechend zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Generell zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Großteil des Planungsgebiets) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen, da sie mit dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung nicht vereinbar wären.

In einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Gebiets (Flurstück Nr. 7819) wird ein WA 2 festgesetzt. Hier soll zusätzlich zu den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auch die Erweiterung des nördlich des Plangebiets bestehenden Gartenbaubetriebs ausnahmsweise zulässig sein.
Direkt nördlich anschließend, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Gärtnerei Franz. Das betreffende Flurstück, das als WA 2 definiert wird, wird im Rahmen der freiwilligen Umlegung der Familie Franz zugeteilt.
Die Festsetzung des WA 2 an dieser Stelle sichert eine grundsätzliche Erweiterungsoption der Verkaufsräume der bestehenden Gärtnerei innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auch wenn derzeit keine konkreten Erweiterungspläne seitens der Familie Franz bestehen.
Da die Zweckbestimmung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet immer gewahrt bleiben muss, ist sichergestellt, dass der angestrebte Gesamtcharakter des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet durch die Festsetzung dieses WA 2 nicht beeinträchtigt wird.
Ebenso muss bei einer Betriebserweiterung § 15 BauNVO erfüllt sein (Gebietsverträglichkeit der konkreten Ausgestaltung des Betriebs).

Auf Basis des § 1 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauNVO wird entsprechend für dieses Teilgebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erweiterung des nördlich des Plangebiets gelegenen Gartenbaubetrieb festgesetzt.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebs wird ausdrücklich daran gekoppelt, dass der angrenzende Betrieb erweitert wird - dadurch wird die theoretische Möglichkeit der Entstehung eines neuen Betriebs auf dem betreffenden Flurstück verhindert.

Räume für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO automatisch zulässig und müssen nicht gesondert festgesetzt werden. Die Nutzung ganzer Gebäude durch freie Berufe (z. b. Ärztehaus) ist nicht zulässig.

7.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Entsprechend der BauNVO wäre im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 zulässig. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie mit dem Ziel, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen, wird die GRZ auf 0,3 verringert.
Damit wird gewährleistet, dass die Ausnutzung der Grundstücke in einem verträglichen Maß stattfindet.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Anlagen nach § 19 BauNVO um 50% gilt automatisch und muss nicht festgesetzt werden.

Um zu gewährleisten, dass sich das neue Baugebiet einfügt und ein einheitliches Erscheinungsbild bekommt, ist es notwendig, Höhenfestsetzungen für die Gebäude zu treffen.
Auch wurde bereits im Flächennutzungsplan angemerkt, dass Höhenfestsetzungen notwendig seien, um die Durchlüftung der dann hinterliegenden "Altbebauung" zu sichern.
Die Höhenfestsetzungen werden jedoch recht liberal getroffen, um die gewünschte vielfältige Bebauung zu ermöglichen.

Dabei werden die Trauf- und Firsthöhen als maximal zulässige Höhen festgesetzt.
Zulässig ist für die Einzel-, Doppel- und Kettenhausbebauung eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,50 m.

Für die Mehrfamilienhäuser am westlichen Gebietsrand ist eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 12,00 m zulässig. Für untergeordnete Flachdachbereiche darf die Traufhöhe um max. 1,50 m überschritten werden (maximale Traufhöhe der Flachdachbereiche 9,00 m). So werden Gliederungsmöglichkeiten für die größeren Baukörper eröffnet, ohne die Höhenentwicklung zu sehr zu öffnen.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach und Zeltdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach und Flachdach).
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgeblich, aus der auf das Grundstück eingefahren wird. Ein- und Ausfahrverbote sind dabei zwingend zu beachten.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet werden über Nutzungsziffern vier Bauweisen definiert:

Nutzungsziffer 1	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Nutzungsziffer 2	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nutzungsziffer 3	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nutzungsziffer 4	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Mehrfamilienhäuser)
Nutzungsziffer 5	abweichende Bauweise, Hausgruppen zulässig

Diese differenzierte Festsetzung entspricht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets und dem städtebaulichen Ziel, kosten- und flächensparende Parzellengrößen anbieten zu können.

Doppelhäuser sind aus gestalterischen und architektonischen Gründen nur in bestimmten Bereichen zulässig. Die Entstehung von Doppelhaushälften, die sich vorrangig nach Norden orientieren, soll dadurch vermieden werden.
Weitere Regelungen zur Gestaltung von Doppelhäusern werden in den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

In einem Teilbereich des Gebiets ist eine Hausgruppe mit fünf Häusern zulässig. Die Hausgruppe kann im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (Vorgabe der Firstrichtung, Baulinie für den Hauptbaukörper, Baulinie für Garagen) variabel ausgestaltet werden (z. B. als Kettenhäuser).
In diesem Bereich wird die Gemeinde laut Zuteilungsentwurf der Umlegung Grundstückeigentümer und kann damit den Bedarf an kleineren Grundstücksparzellen bedienen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Dabei sind die Baubereiche wo möglich bandartig entwickelt, so dass sich unabhängig von der späteren Grundstückseinteilung eine große Flexibilität ergibt.
Innerhalb der Ringe wird ein mind. 8,00 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, um die Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

Es wird darauf verzichtet, die Stellung der baulichen Anlagen stark zu reglementieren, auch um die flexible Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

7.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baubereiche sowie im seitlichen Grenzabstand bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.
Die hintere Baugrenze wird durch die Ausweisung von privaten Grünflächen in der Planzeichnung eindeutig definiert. Innerhalb dieser privaten Grünflächen dürfen weder Garagen noch Carports oder Stellplätze errichtet werden. Auch eine Ein-/Aus- oder Überfahrt über private Grünflächen ist nicht gestattet (siehe 7.8).

Carports und Stellplätze sind außerdem zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche einhalten. Damit wird neben dem gewünschten gestalterischen Bild der zurückspringenden Garagen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Außerdem ergibt sich durch das Zurückspringen der Garage automatisch der benötige zweite Stellplatz.

Nebenanlagen sind im Rahmen der Regelungen der BauNVO Baden-Württemberg zulässig. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete und ist ortstypisch.

Da es in der Praxis immer wieder zu Definitionsschwierigkeiten kommt, wird die Ausformung des Carports in den Festsetzungen definiert.

7.6 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt. Es sind pro Einzelhaus, pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus der Hausgruppe max. zwei Wohneinheiten zulässig, in den Mehrfamilienhäusern je max. sechs Wohneinheiten.
Diese Beschränkung ist notwendig, um die Funktionalität des Gebiets auch hinsichtlich der Unterbringungen des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten.

7.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke innerhalb des Gebiets werden als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

7.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung werden an verschiedenen Stellen im Planungsgebiet Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Direkt angrenzend an die Einmündungen der Stichstraßen werden Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Jeweils angrenzend an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt die Festsetzung, um das Verkehrsaufkommen auf diesen Flächen so gering wie möglich zu halten.

Entlang der Stichwege werden ebenfalls Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Hier beträgt die Breite der Straße nur 4,25 m, so dass aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzlicher Verkehr - etwa durch das Zurückstoßen von PKW aus einem Stellplatz - vermieden werden soll.

An der Nord-Süd-Verbindung der Straßen „Im Bindenesel“ und „Laugasser Straße“ werden Ein- und Ausfahrverbote jeweils für die Eckgrundstücke festgesetzt. Hier soll die durch die Ausweisung der Baubereiche angestrebte Durchgrünung zwischen den Baubereichen nicht durch Garagen aufgehoben werden.

Ausnahmsweise ist eine Ein- und Ausfahrt sowie die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen an diesen Stellen innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, wenn die Hinterkante der Garage/des Carpots/des Stellplatzes einen Abstand von max. 11 m zur Straßenbegrenzungslinie (an der das Ein- und Ausfahrverbot gekennzeichnet ist) einhält. In solch einem Fall wäre die Durchgrünung zwischen den Baubereichen nach wie vor gewährleistet und die Bebauung der Eckgrundstücke könnte etwas flexibler erfolgen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind dies eine Bauzeitenbeschränkung für Baufeldfreimachung und Rodung, eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung im südwestlich des Planungsgebiets gelegenen Gartenbereich sowie das Ausweisen einer Tabuzone zur Baustelleneinrichtung.

Außerdem müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nistmöglichkeiten für Vögel hergestellt werden.

Details zu den notwendigen Maßnahmen können dem Umweltbericht bzw. der Artenschutzrechtlichen Beurteilung entnommen werden.

7.10 Pflanzgebote

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll sowohl die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet als auch die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft definiert werden.

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.

Auf den privaten Grundstücken werden durch Pflanzgebot 1 und Pflanzgebot 2 Festsetzungen zur Gestaltung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen getroffen. Während im Bereich PG 1 (entlang des Grabens im Zentrum des Planungsgebiets) durch die Festsetzungen der Übergang zur öffentlichen Grünfläche entlang des Grabens definiert wird, wird im Bereich PG 2 (westlicher, südlicher und östlicher Gebietsrand) der Funktion der privaten Grünfläche als Abschirmstreifen zur Landwirtschaft durch die Festsetzungen Rechnung getragen.

7.11 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.

7.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Neben den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für die durch das Planungsgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ein externer Ausgleich notwendig.
Im Umweltbericht sind die Bilanzierung und der externe Ausgleichsbedarf beschrieben.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden eine bereits durchgeführte Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Hohberg herangezogen (Biotopaufwertung Hohlweg "Zixenberg" - Ökokonto N7) sowie eine weitere durchgeführt (Biotopaufwertung Hohlweg "Hohbergweg" - Ökokonto H19).

Als planexterne Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird außerdem eine Grünlandextensivierung auf dem Flurstück 7021 in Hohberg-Niederschopfheim durchgeführt. Im Zuge der Maßnahme soll die bestehende Fettwiese mittlerer Standort durch extensive Bewirtschaftung aufgewertet werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wurde bereits die Kalkung von ca. 164,37 ha stark übersauerten Waldbodens durchgeführt. Die betreffenden Flächen und deren Lage können den Ausführungen im Umweltbericht entnommen werden.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

8.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dächer
Da durch das Planungsgebiet der neue Ortsrand von Niederschopfheim gebildet wird, ist es notwendig, Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und zur Dachdeckung zu treffen.
Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Festsetzungen werden jedoch recht liberal gehalten, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren nicht zu stark einzuengen.

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

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.
Einschränkungen bestehen für den Bereich der Mehrfamilienhäuser, für die Flachdach als Dachform für das Hauptdach ausgeschlossen wird. Hier sind Flachdächer nur für untergeordnete Bereiche zulässig und müssen zwingend unterhalb der geplanten Firsthöhe des geneigten Hauptdaches liegen.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, das Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterisch verträglich errichtet werden.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdachs größer oder gleich 30° zulässig. Es werden Vorgaben zur Ausführung von Dachaufbauten gemacht, um zu gewährleisten, dass sich die Dachlandschaft in ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügt.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit wird es für sehr wichtig erachtet, dass solche Anlagen sinnvoll zu errichten und zu nutzen sind. Allerdings werden auch hier Vorgaben zur Ausführung gemacht, um zu verhindern, dass allzu „wilde" Dachlandschaften entstehen.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Außerdem sind blendfrei hergestellte Metall- und Blecheindeckungen sowie begrünte Dachflächen zulässig.

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen
Die Bebauung des Planungsgebiets soll insgesamt so flexibel wie möglich sein.
Doppelhäuser sind aus gestalterischen und architektonischen Gründen jedoch nur dort zulässig, wo zwei im Hinblick auf die Hauptausrichtung gleichberechtigte Hälften entstehen. Die Entstehung von "Nordhälften" soll verhindert 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.

Hausgruppen können an einer ausgewählten Stelle im Gebiet entstehen. Hier ist eine einheitliche Gestaltung ebenso wichtig wie bei der Errichtung von Doppelhäusern.

Für beide Hausformen 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.

Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, die mit ihrer Längsseite direkt an eine öffentliche Fläche angrenzend errichtet werden, sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe in der Planzeichnung eingetragene Pflanzgebote).
Diese Festsetzung gilt nur an den in der Planzeichnung durch Pflanzgebote markierten Stellen, und dient dazu, entlang der öffentlichen Erschließungsflächen eine "Korridorbildung" und optische Einengung durch private Nebenanlagen zu verhindern.

Fassaden
Vorgehängte Fassadenbekleidungen aus Kunststoff, die weder orts- noch regionaltypisch sind und gestalterisch unpassend wären, sind ausgeschlossen.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und einer möglichst geringfügigen Versiegelung werden folgende Festsetzungen erlassen:

Zufahrten und Stellplätze sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen im Sinne der Regelungen der Gemeinde Hohberg zur gesplitteten Abwassergebühr (Versiegelungsart 7 – z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
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.
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze an der Zufahrtsseite des Grundstücks) sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Anregung des Baurechtsamts der Landratsamts Ortenaukreis gestrichen - ebenso die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen.

Stellplatzverpflichtung
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge gedacht. Aufgrund der geringen Taktzeiten des öffentlichen Nahverkehrs ist jedoch davon auszugehen, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Fahrzeuge erforderlich sein werden.

Die Verkehrsflächen selbst sind weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt, 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.

9.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach § 124 BauGB durch einen Erschließungsträger. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten.

Die Umlegung wird in einem parallelen Verfahren durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, durchgeführt.

10.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 63.791 m²
davon	
Allgemeines Wohngebiet inkl. 10.415 m² private Grünflächen	ca. 45.608 m²
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.492 m²
Verkehrsfläche	ca. 14.691 m²

11.0 Zusammenfassung Umweltbericht

Dipl. Ing. Horst Dietrich, Freier Landschaftsarchitekt, Freiburg

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Laugasserfeld - Im Bindenesel" auf Gemarkung Niederschopfheim (Gemeinde Hohberg) bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Als Eingriffsschwerpunkte sind zu nennen:

- Der Verlust und die Beeinträchtigung von fruchtbarem Boden mit seinen vielfältigen ökologischen Funktionen durch Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen
- Verlust von Lebensräumen verschiedener geschützter Vogelarten

Durch planungsrechtliche Festsetzungen einschließlich zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können diese Eingriffe weitreichend minimiert und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Auf öffentlichen und privaten Grünflächen an den Rändern des Neubaugebietes kann außerdem eine gute Eingrünung realisiert werden.

Dennoch verbleibt für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen ein Ausgleichsdefizit, welches auf planexternen Flächen kompensiert werden muss.
Für das Schutzgut Boden wurde eine rund 164 ha große Waldfläche in einem Wasserschutzgebiet auf der Gemarkung Diersburg im August 2016 gekalkt, um die sauren Bodenverhältnisse zu neutralisieren, wodurch u. a. die Filter- und Pufferfunktion verbessert wird.
Den Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden verschiedene Maßnahmen zur Biotopaufwertung gegenübergestellt. Diese Maßnahmen werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Hohberg abgebucht.

Hohberg, den 30. JAN. 2017

GEMEINDE 2 HOHBERG

Klaus Jehle, Bürgermeister

planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

GEMEINDE HOHBERG

Umweltbericht

gemäß § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB
zum Bebauungsplan

„Laugasserfeld – Im Bindenesel“

Ortsteil Niederschopfheim

Fassung vom 30.12.2016
zum Satzungsbeschluss nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. Horst Dietrich
Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23
79100 Freiburg
Tel. (0761) 476 46 65

Bearbeitung: H. Dietrich, M. Hevart

INHALT

1 Einleitung 3
1.1 Beschreibung des Vorhabens 3
1.1.1 Angaben zum Standort 3
1.1.2 Art und Ziele des Vorhabens / Festsetzungen 4
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden 4
1.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes 5
1.2.1 Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen 5
1.2.2 Ziele aus den einschlägigen Fachplänen 6
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 7
2.1 Schutzgut Boden 7
2.2 Schutzgut Wasser 9
2.3 Schutzgut Klima und Luft 10
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 12
2.4.1 Bestandsbeschreibung und – bewertung / Vegetation 12
2.4.2 Bestandsbeschreibung und – bewertung / Fauna 14
2.5 Schutzgut Mensch 16
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 16
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
2.8 Wechselwirkungen 17
3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 17
4 Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung / -minimierung und zum Ausgleich 18
4.1 Eingriffsvermeidung / -minimierung 18
4.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser 18
4.1.2 Schutzgut Mensch 18
4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 18
4.1.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 18
4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 19
4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches 19
4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19
4.3.2 CEF-Maßnahmen - Anbringen von Bruthilfen/Avifauna 21
4.3.3 Schutzgut Boden 21
4.4 Vorschläge für Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan 22
4.4.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) 22
4.4.2 Pflanzgebote im Privatbereich (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB 23
5 Verbleibende Umweltauswirkungen 25
5.1 Nach Maßnahmenumsetzung verbleibende Umweltauswirkungen und schutzgutbezogene Bewertung der Erheblichkeit 25

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 25
6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 26
6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl 26
6.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl 26
7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken. 26
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 27

ANLAGEN

1	Bestandsplan	M 1 : 500
2	Konzept Grünordnung	M 1 : 500
3	Plan Maßnahme 1, Biotopaufwertung Hohlweg "Zixenberg"	M 1 : 1.000
4	Plan Maßnahme 2, Biotopaufwertung Hohlweg "Hohbergweg"	M 1 : 1.000
5	Plan Maßnahme 3, Wiesenextensivierung	M 1 : 1.000
6	Plan Maßnahme 4, Waldkalkung	M 1 : 20.000

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet schließt an den südlichen Ortsrand von Niederschopfheim an. Es liegt am Rand der Vorbergzone. Im Westen grenzt die Grundschule, östlich ein Friedhof entlang der Blumenstraße an das Gebiet. Das Gelände ist flach ausgeprägt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerflächen).

In der Mitte wird das Gebiet durch einen Entwässerungsgraben geteilt, südlich befindet sich eine Kirschbaum Niederstamm-Kultur und eine Zwetschgen Halbstamm-Kultur im Gebiet (vgl. Foto 1). Am südwestlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich ein kleiner Schuppen mit Holzlagerplatz und angrenzendem Garten (vgl. Foto 2).



Foto 1: Blick von Westen auf den Entwässerungsgraben in der Mitte des Planungsgebiets. Im Hintergrund ist die Grundschule Niederschopfheim zu sehen. Südöstlich lässt sich ein Teil der Kirsch Niederstamm-Kultur erkennen.



Foto 2: Blick von Norden auf den bestehenden Schuppen mit Holzlagerplatz im Planungsgebiet. Die Straße im Foto (Lindenstraße) stellt die Grenze des südwestlichen Geltungsbereichs dar.

1.1.2 Art und Ziele des Vorhabens / Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Einzelhausbebauung
- GRZ 0,3
- Grünfläche mit Entwässerungsgraben in der Baugebietsmitte

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst 63.791 m² (ca. 6,4 ha) und unterteilt sich in folgende geplante Nutzungen (Angaben der ‚planschmiede hansert’ zum B-Plan Entwurf vom 16.08.2015):

Tabelle 1: Übersicht der geplanten Flächennutzung im Planungsgebiet (Grundlage: B-Plan vom 16.08.2016)

Flächennutzung	***m²***	***%***
Wohnbaufläche einschl. privater Grünflächen	45.608	71,5
Verkehrsfläche	14.691	23
Grünzug inkl. Graben	1.493	2,3
Öffentliche Grünflächen (Kindergarten, Spielplatz, Verkehrsgrün)	1.999	3,2
Geltungsbereich	63.791	100

Gemäß § 19 BauNVO darf die GRZ durch Garagen/Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und andere Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Von der Ausschöpfung dieser Regelung ist auszugehen, so dass die Neuversiegelung mit der GRZ 0,3 + 0,15 = 0,45 zu berechnen ist. Daraus ergibt sich, abzüglich bereits im Bestand versiegelter Wege-

flächen, eine maximale **Neuversiegelung von ca. 32.096 m²** (20.524 m² bebaubare Flächen + 14.691 m² Verkehrsflächen – 3.119 m² Wirtschaftswegebestand und Gebäude). Kleinteilige Befestigungen im Spielplatzbereich oder Fußwege sind in Tabelle 3, Seite 8 aufgeführt.

1.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB): gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gemäß § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.
Die §§ 44 und 45 machen Aussagen zu Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz). Es gilt ein Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbot.
In den §§ 14-18 werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz) sowie die Verfahrensweisen und das Verhältnis zum Baurecht beschrieben.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind zu überprüfen. Bewertungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Gegebenenfalls sind vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): gem. §1a (2) ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten und um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen.

1.2.2 Ziele aus den einschlägigen Fachplänen

Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995, einschl. aktueller Änderung (Stand 09.2013)

- In der Raumnutzungskarte (Stand September 2013) erfolgt keine besondere Hervorhebung der überplanten Fläche.
- Im Süden grenzt ein Regionaler Grünzug direkt an das Planungsgebiet an.
- Laut Strukturkarte (Stand 2013) ist Hohberg eine Gemeinde mit Eigenentwicklung, die auf der Landesentwicklungsachse liegt.

Flächennutzungsplan VG Offenburg (2009) mit Umweltbericht

Im rechtskräftigen FNP ist das Gebiet, unterteilt in Nr. 3.2.7 „Laugasserfeld-Im Bindenesel“ und Nr. 3.2.12 "Im Bindenesel", als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Beide Gebiete sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im zugehörigen Umweltbericht wird das Gebiet „Laugasserfeld-Im Bindenesel“ als "bevorzugtes Gebiet" beschrieben, unter der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationserfordernissen. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird das Gebiet von der Gemeinde als erster Bauabschnitt betrachtet. Das im Umweltbericht beschriebene Gebiet "Im Bindenesel" soll aufgrund raumstruktureller Aspekte nach dem Gebiet „Laugasserfeld-Im Bindenesel“ entwickelt werden und ist daher in zweiter Priorität zu erschließen. Eine Abschnittsbildung ist nicht vorgesehen.

Landschaftsplan VG Offenburg (Entwurf 2010)

Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet entsprechend der FNP-Darstellung als geplantes Wohngebiet abgegrenzt.
Als landschaftsplanerische Ziele lassen sich folgende Aussagen aus verschiedenen thematischen Karten ableiten:

1. Gewährleistung der Zugänglichkeit der Landschaft als Naherholungsraum aus dem neuen Wohngebiet heraus.
2. Landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungsrandes.
3. Die Durchlüftung des Ortes soll durch eine Höhenbegrenzung und eine durchlässige Bebauung sichergestellt werden.
4. Gewährleistung einer ausreichenden Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet.
5. Erhalt der fruchtbaren Böden der Rheinebene.
6. Erhalt der umgebenden Streuobstbestände.

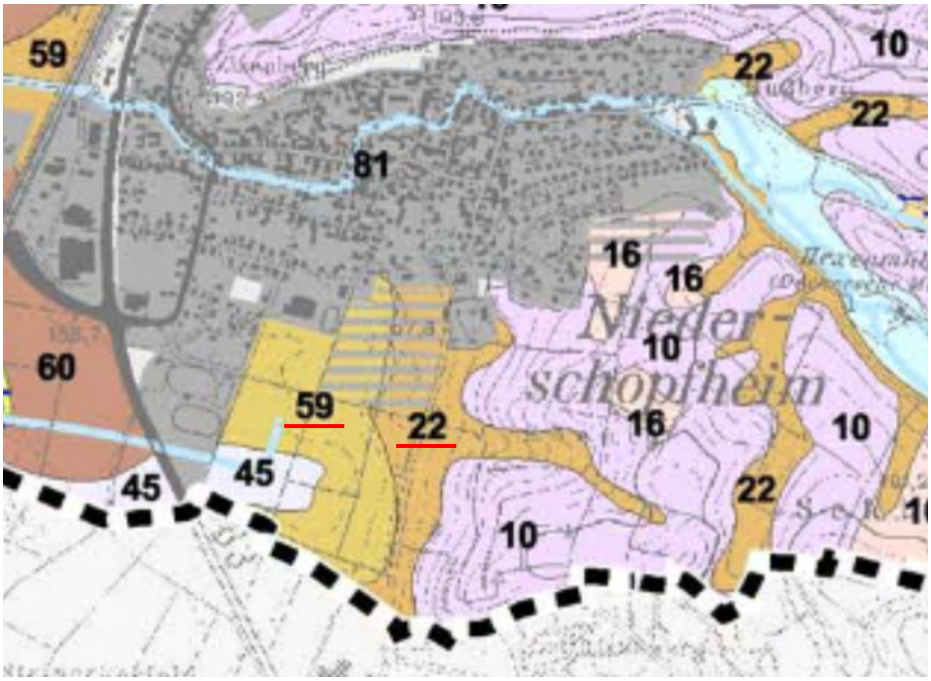
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt überwiegend verbal argumentativ, wird aber für die Schutzgüter *Boden* und *Tiere und Pflanzen* durch rechnerische Bilanzierungen gestützt. Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung basiert auf der Auswertung verschiedener Grundlagenwerke und des Landschaftsplanes der VG Offenburg mit verschiedenen Themenkarten.

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bodentypen: Kalkhaltiges Kolluvium im östlichen Teil (Nr. 22), Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund im westlichen Teil des Gebiets (Nr. 59).
Klassenzeichen der Bodenschätzung: sL 2 Lö.
Die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen liegen innerhalb der Klasse „> 74".



Grafik 1: Ausschnitt der Bodenlandschaftskarte (Karte 9) des Landschaftsplans der VG Offenburg (ohne Maßstab).

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Bodenfunktionen nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Bodenschutz 23, LUBW 2010). Die Datengrundlage bildet ein digitaler Datensatz des LGRB (RP Freiburg, Stand 2012).

Es ergibt sich die in Tabelle 2 dargestellte Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen mit den jeweiligen Flächenanteilen.

Tabelle 2: Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen mit den jeweiligen Flächenanteilen.

	Bewertungsklasse / Flächenanteil (ha)				
Bodenfunktion/Wertstufe	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Standort für die natürliche Vegetation	---	---	---	---	---
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	---	---	---	---	6,38
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	---	---	---	6,38	
Filter und Puffer für Schadstoffe	---	---	---	---	6,38

0 = keine Funktionserfüllung (versiegelte Flächen), bzw. Bewertung liegt nicht vor, 1= gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ wird nur bei sehr hoher Bedeutung (4) in der Eingriffsbewertung berücksichtigt. Diese Bewertungsklasse kommt im Geltungsbereich nicht vor. Bei der Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" liegen 50 % der Fläche innerhalb der Wertstufe 3, die restlichen 50 % innerhalb der Wertstufe 4. Für die Berechnung wurde deshalb 3,5 als Wertstufe angenommen. Die Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit und "Filter und Puffer für Schadstoffe" sind mit Wertstufe 4 bewertet. Aus der Bildung eines arithmetischen Mittelwertes aus den gewerteten Bodenfunktionen ergibt sich eine **Gesamtbewertung von 3,83** für die überplanten Flurstücke**.**

Auswirkungen des Vorhabens

Tabelle 3: Ermittlung des Versiegelungsgrades (Grundlage: Städtebaulicher Entwurf vom 16.08.2016).

	Fläche (qm)	***Versiegelungs-grad (%)***	***max. zulässige Versiegelung (qm)***
Geltungsbereich	**63.791**		
davon Wohnbaufläche (GRZ 0,3), zzgl. 50 % (= 0,45) zulässige Überschreitung durch Nebengebäude, Zufahrten etc.	45.608	45	20.524
Verkehrsflächen	14.691	100	14.691
Grünflächen			
Außenbereich Kindergarten	524	10	52
Spielplatz	1.321	10	132
Grünzug nach Süden + Verkehrsgrün	332	0	0
Grünzug mittig inkl. Graben	1.315	0	0
Summe	**63.791**		35.399
abzüglich Wege/Gebäudeflächen Bestand			3.119
max. Versiegelung:			**32.280**

Der Bebauungsplan bereitet die Überbauung und dauerhafte Versiegelung von Flächen mit insgesamt max. **32.280 m²** vor.

Die Eingriffe in den Boden werden gemäß der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Bodenschutz 24, LUBW 2012) ermittelt und quantifiziert. Auf diesen Flächen gehen die einzelnen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren (Planungswert = 0).

Der Kompensationsbedarf wird nach folgender Formel ermittelt:

KB(BWE) = F(m²) x (WvE – WnE)

mit KB (BWE) = Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten; F(m²) = Eingriffsfläche in m²;
WvE = Wertstufe vor dem Eingriff; WnE = Wertstufe nach dem Eingriff

Tabelle 4: Flächenanteile der Wertstufen, die durch die Bebauung verloren gehen / Kompensationsbedarf.

geplante Nutzung	*Fläche (m²)*	*WvE*	*WnE*	*KB (BWE)*
Nettobauland und Erschließung	32.280	3,83	0	123.632
			Kompensationsbedarf	**123.632**

Die Berechnung ergibt ein Kompensationsbedarf von 123.632 Bodenwerteinheiten. Die Umrechnung der Wertstufen in Ökopunkte erfolgt gemäß der Ökopunkteverordnung Baden-Württemberg durch die Multiplikation mit dem Faktor 4.

Der **Kompensationsbedarf** beträgt somit **494.528 ÖP**.

Planungserfordernis

Die Berechnung ergibt ein Defizit von 494.528 ÖP. Flächen für eine Entsiegelung oder Rekultivierung von Boden kann die Gemeinde nicht bereitstellen. Ersatzweise wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (LRA Ortenaukreis) sowie der Forstlichen Forschungs- und Versuchsanstalt Freiburg (FVA) eine Kalkung von extrem versauerten Waldböden zur Verbesserung des pH-Wertes durchgeführt (vgl. Kap 4.3.3).

Quellen:

- RP Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB, 2010): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB – digitaler Datensatz, Stand 11/2010
- Umweltministerium Baden-Württemberg (2006): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe; Download unter www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO); Stuttgart, 19.12.2010
- HHP – Hage+Hoppenstedt Partner: Landschaftsplan der VG Offenburg, Fortschreibung 2010

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Grundwasser

Als Grundwasserleiter stehen im Untergrund quartäre bzw. pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben an, die aber von einer Lößschicht überdeckt sind.
Die Schutzfunktion der Lößüberdeckung ist gering bis mittel. Die Grundwasserneubildungsrate aus Niederschlag ist mittel bis hoch.
Ein Wasserschutzgebiet wird vom Vorhaben nicht berührt. Die Vorbelastung aus der landwirtschaftlich- und gärtnerischen Nutzung des Gebietes wird als gering-mittel eingestuft.
Insgesamt wird eine **geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme und Grundwasserverschmutzung** festgestellt.

Oberflächengewässer
In der Mitte des Planungsgebiets ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Grundwasser
Die versiegelten Flächen in einem Umfang von ca. 3,23 ha gehen für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag verloren.

Oberflächengewässer/Entwässerung
Der Entwässerungsgraben bleibt erhalten. Negative Auswirkungen infolge der Planung sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 45b Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) soll das Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden.
Die Erschließungsplanung begegnet dem mit einem Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (aus AV vom 22.07.2016, Ingenieurbüro Siggelkow):

Das geplante Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser soll über das vorhandene, südwestlich gelegene, Grabensystem in Richtung Bahngleise in den Mittelbach abgeleitet werden. Aus den hydraulischen Berechnungen geht hervor, dass das Grabensystem bis zur Bahnlinie ausgebaut werden muss. Trotzdem liegt im Bereich zwischen Verlängerung "Laugasserfeld" und "Lindenstraße" ein Engpass vor, der nur ca. 250 l/s weiterleiten kann, weshalb Rückhaltemaßnahmen getroffen werden müssen.

Zur Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzept soll auf Flurst.-Nr. 7079 ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, welches einen Rückhalteraum von 475 m^3 und einen Drosselabfluss von 410 l/s besitzt. Der Abfluss wiederum ist aufgeteilt in einen Drosselabfluss, der den oben genannten, begrenzten Grabenabschnitt (250 l/s Drosselabfluss) entlastet.
Weiterhin soll ein Entlastungskanal in der Wegverlängerung "Laugasserfeld" bis zum Graben hergestellt werden (östlich vom Sportplatz). Dieser besteht aus 2 parallel verlaufenden Rohren (DN 500) mit einer Abflusskapazität von 2 x 118 l = 236 l/s.
Im westlichen Bereich soll ebenfalls eine Rückhalteanlage mit ca. 190 m^3 bei einem Drosselabfluss von 95 l/s hergestellt werden. Für das Graben- und Kanalnetz innerhalb des Plangebiets muss ein Überflutungsnachweis für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis durchgeführt werden.
Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über Schmutzwasserkanäle innerhalb des Baugebiets, welche an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden.

Ergebnis

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird die beschleunigte Einleitung von Regenwasser in einen Vorfluter verhindert und die Grundwasserneubildung aus Niederschlag aufrechterhalten, daher verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Quellen:

- HHP – Hage+Hoppenstedt Partner: Landschaftsplan der VG Offenburg, Fortschreibung 2010
- Ingenieurbüro Siggelkow (22.07.2016): Aktenvermerk zur Erschließung des Neubaugebiets "Laugasserfeld/ Im Bindenesel" in Hohberg-Niederschopfheim, Offenburg.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Mesoklimatische Einordnung

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk der Oberrheinebene. Im deutschlandweiten Vergleich zeichnet sich die Oberrheinebene durch sehr mildes Klima mit einem ausgeglichenen Jahresgang der Temperatur aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10,3°C. Der jährliche Niederschlag beträgt durchschnittlich etwa 713 mm. Kennzeichnend sind außerdem vorherrschend westlich bis südwestliche Winde.
Aus bioklimatischer Sicht kommt es im Sommerhalbjahr durchschnittlich an ca. 30 Tagen zu starker Wärmebelastung (Schwüle). Im Herbst und Winter ist die Nebelhäufigkeit hoch, wenn sich unter Hochdruckeinfluss Inversionswetterlagen ausbilden.

Lokal- und siedlungsklimatische Bedeutung

Kennzeichnend sind lokale Hauptströme des Luftaustausches in der Nacht infolge von reliefbedingtem Luftaustausch (vgl. Grafik 2: blaue Pfeile), sowie thermisch bedingter Luftaustausch durch Flurwindgebiete aus ummittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Grafik 2: schwarz punktierte Fläche).



Grafik 2: Ausschnitt der Klimakarte (Karte 21) des Landschaftsplans der VG Offenburg (ohne Maßstab).

Niederschopfheim ist entsprechend seiner Siedlungscharakteristik als Dorf-Klimatop anzusprechen, in dem die verschiedenen Klimakomponenten Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber dem Freiland eine leichte Dämpfung erfahren.
Das Plangebiet ist als Teil des die Siedlung umgebenden Freiland-Klimatops anzusprechen, was sich in einem stärker ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Windoffenheit und stärkerer Kaltluftproduktion ausdrückt. Die Unterschiede zwischen diesen beiden Klimatopen sind jedoch mäßig ausgeprägt, so dass die Ausgleichswirkung für die Wohngebiete von Niederschopfheim nur mäßige Bedeutung hat.

Lufthygiene
Die wenigen, im Plangebiet vorhandenen, Gehölze leisten einen geringen Beitrag zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Überbauung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Die Auswirkungen auf das Siedlungsklima werden gemäß den obigen Ausführungen aber nur geringfügig verschlechtert. Es sind auch keine erheblichen Schadstoffemissionen als Folge der Wohnbebauung zu prognostizieren.

Ergebnis

Erhebliche siedlungsklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Quellen:
- HHP – Hage+Hoppenstedt Partner: Landschaftsplan der VG Offenburg, Fortschreibung 2010
- Klima Baden-Württemberg, Niederschopfheim: online unter URL: http://de.climate-data.org/location/697071/

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.4.1 Bestandsbeschreibung und – bewertung / Vegetation

Die örtliche Bestandsüberprüfung erfolgte am 03.03.2015.
Darstellung des Bestandes und der Biotoptypen, vgl. Bestandsplan in der Anlage 1.

Liste der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume (vgl. Anlage 1, Bestandsplan):

Nummer	Baumart	Zustand	Stamm-Ø in cm
1	Apfel	2	60
2	Apfel	2	45
3	Nussbaum	1 - 2	50
4	Nussbaum	1 - 2	40
5	Apfel	2 - 3	35
6	Kirsche, 2-stämmig	2	25 / 30

Biotoptypen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend Ackerflächen, sowie ein Entwässerungsgraben ohne gewässertypische Strukturen vorhanden, die eine **geringe** Bedeutung aufweisen. Im südlichen Bereich befinden sich zwei Obstbaumbestände, die aufgrund der mittel- bzw. niederstämmigen Baumkultur mit **geringer** Bedeutung zu bewerten sind. Am südwestlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich eine gartenbaulich genutzte Fläche die eine **mittlere** Biotopbedeutung aufweist.

Tabelle 5: Tabelle Biotoptypenbewertung zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs nach ÖKVO (2010).

Flächennutzung	*Biotoptyp (nach LUBW)*	*Umfang (m²; Stck.)*	*Wertfaktor*	*Gesamtwert*
1 - Bestand				
Schuppen, Gebäude	60.10	69	1	69
Straßen / Wege, asphaltiert	60.20	3.050	1	3.050
unbefest. Fläche / Holzlager	60.24	138	2	276
Acker	37.10	54.239	4	216.956
Zierrasen	33.80	6	6	36
Grasweg	60.25	885	6	5.310
Garten	60.60	441	6	2.646
Natur- oder standortfremde Hecke	44.20	145	6	870
mehrjähr. Sonderkultur (niederstämmige Kirschen) auf Grünland	37.20	1.278	8	10.224
Entwässerungsgraben (mäßige Bedeutung x 0,8)	12.61	456	9	4.104
Streuobstbestand auf geringwertigen Biotoptyp**	45.40a	1.349	10	13.490
Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	1.690	13	21.970
Gebüsch mittl. Standorte (beeinträchtigt, x 0,6)	42.20	45	11	495
Einzelbaum, 2-stämmig, StU 78 cm	45.30a	2	6	936
Einzelbaum, StU 110 cm	45.30a	1	6	660
Einzelbaum, StU 126 cm	45.30a	1	6	756
Einzelbaum, StU 141 cm	45.30a	1	6	846
Einzelbaum, StU 157 cm	45.30a	1	6	942
Einzelbaum, StU 188 cm	45.30a	1	6	1.128
Fläche / Punkte Bestand		***63.791***		***284.764***
** Abwertung (x 0,7), da mittelstämmige Bäume				
2 - Planung, Stand: 16.08.2015				
Versiegelung (Nettobauland x GRZ + Verkehrsfläche)	60.10 / 20	35.079	1	35.079
private Grünflächen	60.60	25.084	6	150.506
kleine Grünfläche (Spielplatz, Außenbereich Kiga)	60.50	1.035	4	4.140
Fußweg, versiegelt (Ö-Grün)	60.21	552	1	552
Entwässerungsgraben (Ö-Grün)	12.61	440	13	5.720
Fettwiese mittl. Standorte (Ö-Grün)	33.41	994	13	12.922
Gebüsch mit standortuntypischen Arten (Ö-Grün)	44.11	315	10	3.150
Verkehrsgrün einschl. 34 Baumscheiben	60.50	290	4	1.160
Pflanzgebot Straßenbäume (mittlerer Stamm-umfang in 25 Jahren [100 cm] x 5 x Anzahl)	45.30a	34	5	17.000
Fläche / Punkte Planung		***63.789***		***230.229***
			Differenz 2 - 1	**54.535**

Die Bilanzierung der Biotoptypen (Tabelle 5) vor und nach der Durchführung der Planung ergibt ein **Kompensationsdefizit von 54.535 ÖP**.

Auswirkungen des Vorhabens

Die derzeit im Gebiet vorhandenen Biotoptypen gehen durch die Erschließung und Bebauung fast vollständig verloren. Ausgenommen hiervon ist der Entwässerungsgraben im Gebiet, der innerhalb einer geplanten Grünfläche erhalten und aufgewertet wird.

Das o.a. Kompensationsdefizit muss durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die vorhandenen Bäume im Planungsgebiet werden nicht erhalten.

2.4.2 Bestandsbeschreibung und – bewertung / Fauna

Die Gemeinde Hohberg hat das *Büro für Landschaftsökologie H. Laufer* aus Offenburg beauftrag, eine Artenschutzrechtliche Beurteilung durchzuführen, diese ist als Gutachten dem Bebauungsplan beigefügt.
Erfasst wurden die Avifauna sowie Reptilien im Zeitraum zwischen April und Juli 2014. Es wurden jeweils drei Begehungen durchgeführt. Bei den Untersuchungen konnte zusätzlich eine Amphibienart nachgewiesen werden.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom Juli 2015 lässt sich zusammenfassen:

Vogelarten

- Die Untersuchungen zur Avifauna ergaben insgesamt 13 Vogelarten (vgl. Abb. 4, Artenschutzrechtl. Beurteilung). Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 6 Vogelarten nachgewiesen, von der die Mehlschwalbe landesweit als gefährdet einzustufen ist:

Brutvogelarten	Nahrungsgäste	Gefährdungsstatus
Kohlmeise		ungefährdet
Haussperling		**Vorwarnliste**
Hausrotschwanz		ungefährdet
	Mehlschwalbe	**gefährdet**
	Mäusebussard	ungefährdet
	Rabenkrähe	ungefährdet

Weitere Vogelarten außerhalb des Plangebiets sowie deren Gefährdungsstatus sind dem separat beigefügten Bericht des Büros Laufer zu entnehmen.

Reptilien

- Als einzige Reptilienart wurde die Zauneidechse mit insgesamt 3 Individuen nachgewiesen (davon konnte ein Individuum innerhalb des Plangebiets dem Gartengrundstück am südwestlichen Rand nachgewiesen werden). Diese Art steht bundes- und landesweit auf der Vorwarnliste und ist durch das BNatSchG streng geschützt.
- Das Plangebiet selbst birgt auf Grund der aktuellen Nutzung/Strukturen ansonsten keine Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen.

Amphibien

- In einer Ackerfurche im nordwestlichen Bereich innerhalb des Plangebiets konnte der Grasfrosch nachgewiesen werden (vgl. Abb. 5, Artenschutzrechtlichen Beurteilung). Die Art ist in Baden-Württemberg weit verbreitet und gilt derzeit als "nicht gefährdet".

Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen auf geschützte Biotope (§ 33 NatschG/§ 30 BNatSchG)
Es sind keine geschützten Biotope im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorhanden.

Auf Grund des Vorkommens gefährdeter und streng geschützter Arten ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu befürchten. Zu nennen sind:

- die Tötung von Individuen im Zuge der Baumaßnahme.
- die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gehölzrodung und Bebauung.

Dem wird mit verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) begegnet. So sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verschiedene Bauzeitenbeschränkungen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes.
- Durchführung lokaler Vorsorgemaßnahmen (Vergrämung) zur Vermeidung des Tötungstatbestandes für die Zauneidechse.
- Anlage neuer Lebensstätten für verschiedene betroffene Vogelarten durch das Aufhängen von Nistkästen im nahen Umfeld des Neubaugebietes.

Ergebnis

Die Berechnung des Biotopwertes vor und nach Durchführung des Vorhabens (Tabelle 5) ergibt ein Defizit von 54.535 Ökopunkten. Für dieses Defizit ist ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Die Gemeinde Hohberg setzt hierfür drei im räumlichen Zusammenhang stehende Maßnahmen aus dem Ökokonto um. Die genaue Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen erfolgt unter Ziff. 4.2 ff und in den Anlagen 3,4 und 5.

Bei fachgerechter Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Quellen:

- Laufer, H: Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel und Reptilien, Baugebiet „Laugasserfeld im Bindenesel“; Offenburg, Juli 2015
- Kartierung geschützter Biotope (§ 32 NatSchG): Datenbereitstellung unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO); Stuttgart, 19.12.2010

2.5 Schutzgut Mensch

Die Betrachtung des Menschen als Schutzgut beinhaltet vor allem gesundheitliche Aspekte, wie Belastungen durch Lärm, aber auch regenerative Aspekte wie Erholungsfunktion und Wohnqualität überplanter bzw. angrenzender Gebiete.

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Lärm / Schadstoffe
Die überplanten Flächen unterliegen keiner besonderen Lärmbelastung.

Erholungsfunktion
Das Plangebiet selbst hat auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung keine hervorzuhebende Erholungsfunktion. Die an den Rändern des Gebietes verlaufenden Wege bleiben weiterhin erhalten.

Auswirkungen des Vorhabens

Es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf bereits bestehende Wohngebiete zu rechnen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen oder eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist nur unerheblich betroffen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Quellen:
- HHP – Hage+Hoppenstedt Partner: Landschaftsplan der VG Offenburg, Fortschreibung 2010

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich schließt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Es liegt eine Nutzungsstruktur aus Ackerflächen, Gärten und nieder- mittelstämmigen Obstbeständen vor.
Das Leistungs- und Funktionsvermögen des Landschaftsbildes ist im Flächennutzungsplan als sehr gering bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Bebauung gehen sechs hochstämmige Obstbäume als gliedernde Landschaftselemente verloren.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Es sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens / Ergebnis

Keine bekannt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.8 Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinaus zu beachten wäre.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann von einer weitgehenden Beibehaltung der bisherigen Flächennutzung ausgegangen werden. Bei fortlaufender landwirtschaftlicher Nutzung der Flächen als Acker, dem Erhalt der Obstbestände kommt es zu keiner Veränderung des Umweltzustands.

4 Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung / -minimierung und zum Ausgleich

4.1 Eingriffsvermeidung / -minimierung

4.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für private Zufahrten und Stellplätze.
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem mit Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken. Dadurch Minimierung der nachteiligen Auswirkungen des beschleunigten Oberflächenabflusses auf Oberflächengewässer.
- Versickerung innerhalb des Regenrückhaltebeckens zur Minimierung der Verluste für die Grundwasserneubildung. Die Versickerung erfolgt über eine belebte Bodenschicht, welche im Sohlbereich des Beckens neu herzustellen ist. Es ist eine Oberboden-Sand-Mischung zu verwenden, so dass der erforderliche kf-Wert erreicht wird.
- Weitestmögliche Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken.
- Soweit Mutterboden vorhanden ist, ist dieser separat zu behandeln, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Das Befahren und Lagern von Baumaterialien und Bodenmieten im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen / Ausgleichsflächen ist auszuschließen.

4.1.2 Schutzgut Mensch

- Im Planungsgebiet sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Die Rodung von Gehölzen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Frist (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.
- Der Eingriff im südwestlich gelegenen Gartenbereich, in dem eine Zauneidechse nachgewiesen wurde, darf nur im April und von Mitte August bis Ende September stattfinden (davon betroffen sind der Abbruch des Gartenhäuschens, das Entfernen des dazugehörigen Holzlagers sowie der Gartenflächen). Die Arbeiten sind möglichst schonend durchzuführen, um unentdeckten Tieren die Flucht zu ermöglichen.
  In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind zudem lokale Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, die eine Tötung von Individuen verhindern.
- Beachtung der vorgegebenen "Tabuzonen für Baustelleneinrichtungsflächen" (Gutachten H. Laufer).

Bei Einhaltung der vorgegebenen Vermeidungsstrategien können Tötung und erhebliche Störung der lokalen Population vermieden werden.

4.1.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzgeboten am West-, Süd und Ostrand des Gebiets.
- Gestaltung eines öffentlichen Grünzugs entlang des bestehenden Grabens.
- Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Die unter 4.1.4 genannten Bepflanzungsmaßnahmen können teilweise auch als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen angerechnet werden (Mehrfachfunktion). Für eine vollständige Eingriffskompensation sind jedoch weitere Maßnahmen auf planexternen Flächen erforderlich (vgl. Bilanzierung, Tab. 5, Seite 13).

4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Durch die Ausführung der Planung entsteht ein rechnerisches Defizit bezüglich des Schutzguts Tiere und Pflanzen von rund **54.535** Ökopunkten.
Der Ausgleich wird über folgende Maßnahmen vom Ökokonto der Gemeinde Hohberg abgebucht:

4.3.1.1 Maßnahme 1 - Biotopaufwertung Hohlweg "Zixenberg" (vgl. Plananlage 3)

Auf Gemarkung Hohberg-Niederschopfheim wurde eine Biotopaufwertung im Bereich eines Hohlwegs (Flst. Nr.: 48) im Gewann "Zixenberg" durchgeführt (2011-2014). Der Hohlweg ist als "§ 33-Biotop Nr.: 2751 3317 2227" gemäß BNatSchG geschützt. Durch die Umsetzung der Maßnahme konnten auf einer Fläche von 2.385 m^2 ein Punktgewinn von 17.150 Ökopunkten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (vgl. Tabelle 6) sowie zusätzlich 9.540 ÖP für das Schutzgut Boden erzielt werden. Daraus resultiert ein Gesamtgewinn von **26.690 ÖP**.
Die Maßnahme ist im Ökokonto der Gemeinde unter der laufenden Nr.: **N7** geführt.

Tabelle 6: Biotoptypenbewertung zur Biotopaufwertung des Hohlwegs "Zixenberg" nach ÖKVO (2010).

A. Zustand der Fläche vor Maßnahmendurchführung				
Teilflächen	Biotoptyp laut Biotopwertliste ÖKVO B-W	Fläche (m²)	ÖP/m²	Gesamtwert (ÖP)
1	Hohlweg (23.10) mit Lösssteilwand (21.20), stark beschattet durch Robinien, teilweise mit mesophytischer Saumvegetation (Faktor 0,8)	1.425	13,8	19.665
2	Robinien-Wald (59.17)	960	14	13.440
	Summe A	2.385		**33.105**
B. Zustand der Fläche nach Maßnahmendurchführung				
Teilflächen	Biotoptyp laut Biotopwertliste ÖKVO B-W	Fläche (m²)	Faktor	Punktwert
1	Hohlweg (23.10) mit Lösssteilwand (21.20), südexponiert und halbschattig	425	23	9.775
2	Lösssteilwand (21.20), nordexponiert und mäßig beschattet durch heimische, standorttypische Sträucher	1.000	18,4	18.400
3	Gebüsch trockenwarmer, basenreicher Standorte (42.12)	960	23	22.080
	Summe B	2.385		**50.255**
C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)			17.150

4.3.1.2 Maßnahme 2 - Biotopaufwertung Hohlweg "Hohbergweg" (vgl. Plananlage 4)

Auf Gemarkung Hohberg-Hofweier soll eine Biotopaufwertung im Bereich eines Hohlwegs (Flst. Nr.: 118) im Gewann "Hinter dem Berg" durchgeführt werden. Der Hohlweg ist als

"§ 33-Biotop Nr.: 1751 3317 3711" gemäß BNatSchG geschützt. Durch die Umsetzung der Maßnahme wird auf einer Fläche von 1.270 m^2 ein Punktgewinn von 14.732 Ökopunkten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (vgl. Tabelle 7) sowie zusätzlich 5.080 ÖP für das Schutzgut Boden erzielt. Daraus resultiert ein Gesamtgewinn von **19.812 ÖP**. Die Maßnahme ist im Ökokonto unter der laufenden Nr.: **H19** geführt.

Tabelle 7: Biotoptypenbewertung zur Biotopaufwertung des Hohlwegs "Hohbergweg" nach ÖKVO (2010).

A. Zustand der Fläche vor Maßnahmendurchführung				
Teil-flächen	Biotoptyp laut Biotopwertliste ÖKVO B-W	Fläche (m²)	ÖP/m²	Gesamtwert (ÖP)
	Hohlweg (23.10) mit Lösssteilwand (21.20) stark beschattet mit mesophytischer Saumvegetation (Faktor 0,8)	1.270	18,4	23.368
	Summe A	1.270		**23.368**
B. Zustand der Fläche nach Maßnahmendurchführung				
Teil-flächen	Biotoptyp laut Biotopwertliste ÖKVO B-W	Fläche (m²)	Faktor	Punktwert
	Hohlweg (23.10) mit Lösssteilwand (21.20), westexponiert und besonnt mit standorttypischen Sträuchern	520	30	15.600
	Lösssteilwand (21.20), ostexponiert und halbschattig mit standorttypischen Sträuchern	750	30	22.500
	Summe B	1.270		**38.100**
C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)			**14.732**

4.3.1.3 Maßnahme 3 - Grünlandextensivierung (vgl. Plananlage 5)

Auf Gemarkung Hohberg-Niederschopfheim wird eine Biotopaufwertung auf dem Flurstück Nr.: 7021 am südlichen Ortsrand durchgeführt. Das vorhandene Grünland ist durch intensive Düngung stark beeinträchtigt. Im Zuge der Maßnahme soll die bestehende Fettwiese mittl. Standort (Biotoptyp 33.41) durch extensive Bewirtschaftung aufgewertet werden. Durch die Maßnahme auf einer Fläche von 1.928 m^2 wird ein Punktgewinn von **10.026 Ökopunkten** für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (vgl. Tabelle 8) erzielt.

Tabelle 8: Biotoptypenbewertung zur Grünlandextensivierung nach ÖKVO (2010).

A. Zustand der Fläche vor Maßnahmendurchführung				
	Biotoptyp laut Biotopwertliste ÖKVO B-W	Fläche (m²)	ÖP/m²	Gesamtwert (ÖP)
	Fettwiese mittlerer Standorte (beeinträchtigt) * durch intensive Düngung beeinträchtigt, Faktor 0.8	1.928	10,4	20.051
	Summe A	1.928		**20.051**
B. Zustand der Fläche nach Maßnahmendurchführung				
	Biotoptyp laut Biotopwertliste ÖKVO B-W	Fläche (m²)	ÖP/m²	Gesamtwert (ÖP)
	Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich) * Aufwertung durch extensive Bewirtschaftung, Faktor 1.2	1.928	15,6	30.077
	Summe B	1.928		**30.077**
C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)			**10.026**

Der Punktegewinn für diese 3 Maßnahmen beträgt insgesamt **56.528 ÖP**.

Da das Kompensationsdefizit zum Pflanzen/Tiere 54.535 ÖP beträgt, verbleibt rechnerisch ein Punkteüberschuss von 1.993 ÖP, der dem Ökokonto Hohberg gutgeschrieben werden kann.
Damit sind die durch die Umsetzung des B-Plans entstehenden Eingriffe bezüglich des Schutzguts Tiere und Pflanzen ausreichend kompensiert.

4.3.2 CEF-Maßnahmen - Anbringen von Bruthilfen/Avifauna

Ergänzend zu den unter Ziff. 4.1.3 beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind im nahen Umfeld des Baugebietes folgende Nistkästen für die vom Vorhaben betroffenen Vogelarten aufzuhängen:

Vogelart	Nistkastentyp (Fa. Schwegler)	betroffene Brutplätze	Anzahl Nisthilfen
Grauschnäpper	Halbhöhle Typ 2H	1	2
Haussperling	Nischenbrüterhöhle Typ 1N	2	4
Kohlmeise	Nisthöhle Typ 1B	1	2
Hausrotschwanz	Halbhöhle Typ 2H	1	2

4.3.3 Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Die Gemeinde hat im August 2016 eine Kalkung von ca. 164,7 ha stark versauerten Waldböden durchgeführt. In Tabelle 9 werden Angaben zur Flächengröße, Flurstücke und Lage der einzelnen Teilflächen gemacht (vgl. Plananlage 6):

Tabelle 9: Eigentumsverhältnisse, Flächengröße und Lokalität zu der Waldkalkungsmaßnahme.

Eigentum	Bezeichnung Einzelfläche		Fläche (ha)	Flurstück	Lokalität / Distrikt
Gemeindewald	A		33,7	7271	nördl. Burggraben
	B		95,1	438	Distrikt Gansert
		Summe	128,8		
		Verbraucht (Untere Lissen II)	60,0	438	Distrikt Gansert
		Verfügbar	69		
Privatwald	C		8,6	417/31	Steinenfirst
	D		15,6	1015/1	Distrikt Gansert
	E		72,9	1029, 801/1	Distrikt Heiligenwald
	F		9,0	815	Distrikt Ehmülerswald
		Summe	106		
		Gesamt Verfügbar	**175**		

Folgende Berechnung zur benötigten Kalkungsfläche wird zugrunde gelegt:

Benötigter Ausgleich SG Boden (vgl. Kap. 2.1):
- 32.280 m² Versiegelung x 15,32 ÖP = **494.528 ÖP Kompensationsbedarf**

Anrechnung Waldkalkung mit 0,3 ÖP/m² (1 ÖP = 3,33 m²)

=> 494.528 x 3,33 = 1.646.778 m² / **164,7 ha Ausgleichsfläche im Wald** (Kalkung)

Kosten für die Kalkung: 320 € / ha brutto

=> 164,7 ha x 320 € = **52.704 €**

Die Maßnahme wurde auf Anregung des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz aufgenommen und ist in ein Projekt eingebunden, welches die Wiederherstellung vorindustrieller (vor 1920) pH-Werte zum Ziel hat und gemeinsam mit der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA) betrieben wird.

Auf der Grundlage erster Bodenanalysen vom 29.07.2012 ist eine einmalige Kalkung mit 3 t/ha Dolomit erforderlich.

Durch die umgesetzte Waldkalkungsmaßnahme ist das Ausgleichsdefizit zum Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

4.4 Vorschläge für Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan

4.4.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

(Vgl. hierzu auch das grünordnerische Konzept, Anlage 2 zum Umweltbericht)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: Im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten 2 Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten.
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbissschäden zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der festgelegten Baumscheiben im Straßenraum werden folgende Baumarten festgesetzt:

- nördlicher Teil des Gebiets - 21 Traubenkirschen (Prunus padus 'Schloss Tiefurt')
- südlicher Gebietsteil - 13 Blumeneschen (Fraxinus ornus)

Grünstreifen am Westrand (vgl. C1, C2 in Anlage 2)

Es wird ein Wiesenstreifen festgelegt. Dieser soll mit einer Regio-Saatgutmischung Straßenbegleitgrün, o.ä. eingesät werden. Es sind 2-4 Schnitte/Jahr durchzuführen.

Grünflächen am Graben / Spielplatz (vgl. A, B1 und B2 in Anlage 2)

Diese Grünflächen werden vom Büro BHM Planungsgesellschaft geplant.
Die aktuellen Planungsgrundlagen sind in Tab. 5, Seite 13, eingearbeitet.

4.4.2 Pflanzgebote im Privatbereich (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

PG 1, Bereiche D

Auf den an die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens (B1, B2) angrenzenden Flächen sind Gehölzflächen unter Verwendung von heimischen Sträuchern und Bäumen aus unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind ab einer Mindestbreite der Grünfläche von 1,50 m in 1 – 3 Reihen zu pflanzen, der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht überschreiten. Lücken zwischen einzelnen Pflanzflächen sollen nicht größer als 5 m sein.
Die gehölzfrei verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und als Saumstreifen extensiv zu pflegen und nur maximal 2 x jährlich zu mähen.

PG 2, Bereiche E

Auf den privaten Grundstücken am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand ist zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ein mind. 3 m breiter Streifen entlang des landwirtschaftlichen Weges durchgängig zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % heimische Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
Die Sträucher sind in zwei versetzten Reihen zu pflanzen, der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht überschreiten. Je Grundstück sind außerdem mindestens zwei kleine oder mittelgroße Bäume (z. B. Feld-Ahorn oder Vogelbeere) in die Hecke zu pflanzen. Mit der Bepflanzung (Sträucher und Bäume) ist ein Mindestabstand von einem Meter zum landwirtschaftlichen Weg einzuhalten. Die uneingeschränkte Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges ist durch regelmäßigen Rückschnitt der Hecke zu gewährleisten.

Pflanzliste:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen), Samen giftig!
Ligustrum vulgare (Liguster), Beeren, Blätter und Rinde giftig!
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), **Beeren giftig!**
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obstbäume:
(starkwüchsige, robuste Hochstammsorten für die Landschaftspflege)

Äpfel:
Bittenfelder Sämling
Blenheim
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskoop
Rote Sternrenette

Kirschen:
Benjaminler
Dollenseppler
Schwarze Königin

Zwetschgen:
Bühler Zwetschge
Haferpflaume

Birnen:
Fäßlebirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Sülibirne

Dachbegrünung (Empfehlung)
Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (< 10° Neigung) extensiv zu begrünen (z.B. Sedum-Gras-Dächer, mit ca. 6 bis 8 cm Substrataufbau).

5 Verbleibende Umweltauswirkungen

5.1 Nach Maßnahmenumsetzung verbleibende Umweltauswirkungen und schutzgutbezogene Bewertung der Erheblichkeit

In der nachfolgenden Tabelle sind die nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt, die nach Umsetzung der oben beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben und in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

x = abwägungserhebliche nachteilige Auswirkungen
(x) = geringe nachteilige Auswirkungen, nicht abwägungserheblich
--- = keine nennenswerten Auswirkungen

Schutzgüter	***Verbleibende Auswirkungen***	***Abwägungs-erheblichkeit***
Boden	Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Hierzu wird eine Waldkalkung zur Verbesserung der Bodenverhältnisse durchgeführt (vgl. Anlage 6).	(x)
Grundwasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aus Niederschlag. Die Erschließungsplanung begegnet dem mit einem Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung.	(x)
Oberflächengewässer	Eine beschleunigte Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter wird verhindert. Geringfügige Mehrbelastung des Vorfluters.	(x)
Klima	Keine.	--
Luft	Keine.	--
Tiere	Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Einzelbäumen als Lebensräume; Schaffung höherwertiger Lebensräume auf externen Ausgleichsflächen (vgl. Anlage 3-5). Zusätzlich werden CEF-Maßnahmen für den Verlust der Bruthabitate der betroffenen Vogelarten durchgeführt.	(x)
Pflanzen	Verlust von Vegetationsflächen. Keine Betroffenheit geschützter Pflanzenarten. Schaffung höherwertiger Lebensräume auf externen Ausgleichsflächen (vgl. Anlage 3-5).	(x)
Orts- und Landschaftsbild	Keine.	--
Mensch / Erholung	Keine.	--
Mensch / Gesundheit	Keine.	--
Kultur- und Sachgüter	Keine.	--

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Aktuell ist der Bedarf an Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) nicht erkennbar.

6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

(Auszug aus der Begründung zum B-Plan)
Seit 2011 wurden mit den "Fröschlach II" in Niederschopfheim und "Untere Lissen II" in Hofweier zwei Baugebiete entwickelt. Sämtliche gemeindeeigenen Bauplätze in diesen Gebieten sind verkauft und die Gebiete sind bereits zum Großteil bebaut. Deshalb sollen die im Flächennutzungsplan in den Teilorten ausgewiesenen Flächen für die Wohnbauentwicklung in den nächsten Jahren durch eine verbindliche Bauleitplanung zu Bauland entwickelt werden.

6.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Um im Sinne der Novelle des Baugesetzbuches 2013 die Innenentwicklung in den Fokus zu nehmen, wurde die planschmiede hansert damit beauftragt, eine Städtebauliche Untersuchung zu den Potentialen der Innenentwicklung in Hohberg zu erarbeiten. Potentialflächen zur Innenentwicklung in größerem Stil (z.B. aufgelassene Gewerbeflächen) sind in Hohberg nicht vorhanden. das Innenentwicklungspotential ist begrenzt. Vorrangig wird es bei diesem Prozess darum gehen müssen, einzelne Baulücken und kleinere Potentialflächen (Bebauung in zweiter Reihe und kleinerer nichtbebauter Innerortsgebiete) einer Entwicklung zuzuführen.

Keinesfalls sind Maßnahmen der Innenentwicklung geeignet, um die große Nachfrage nach Bauland, mit der sich die Gemeinde konfrontiert sieht, zu decken.
Sie können jedoch einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Gemeinde im Ortskern leisten, wenn es gelingt, die vorhandenen Potentiale zu aktivieren.

Um die stetige Nachfrage nach Bauland zu decken und die Entwicklung der Ortsteile nicht zu behindern bzw. deren Infrastruktur zu sichern, ist es also nach wie vor notwendig, die geplanten Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, zu entwickeln.

7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Darstellung und Bewertung erfolgt überwiegend verbal-argumentativ.
Bei der ergänzenden quantitativen Bewertung und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Schutzgüter *Boden* sowie *Tiere und Pflanzen* wurden die Bewertungsvorgaben der *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19.12.2010)* angewendet.
Eine faunistische, artenschutzrechtliche Überprüfung bezüglich Avifauna und Reptilien wurde vom Büro Laufer vorgenommen. Mögliche Auswirkungen auf die Avifauna und deren Kompensation werden durch entsprechende CEF-Maßnahmen hinreichend berücksichtigt.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Laugasserfeld-Im Bindenesel“ auf Gemarkung Niederschopfheim bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Als Eingriffsschwerpunkte sind zu nennen:

- Der Verlust und die Beeinträchtigung von fruchtbarem Boden mit seinen vielfältigen ökologischen Funktionen durch Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen.
- Verlust von Lebensräumen verschiedener (geschützter) Vogelarten.

Durch planungsrechtliche Festsetzungen einschließlich zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen zur Avifauna) können diese Eingriffe weitreichend minimiert und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.
Auf öffentlichen und privaten Grünflächen an den Rändern des Neubaugebietes kann außerdem eine gute Eingrünung realisiert werden.

Dennoch verbleibt für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen ein Ausgleichsdefizit, welches auf planexternen Flächen über Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde kompensiert werden soll.

Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden wurde eine rund 164 ha große Waldfläche in einem Wasserschutzgebiet auf Gemarkung Diersburg gekalkt, um die sauren Bodenverhältnisse zu neutralisieren, wodurch u. a. die Filter- und Pufferfunktion verbessert wird.



Zeichenerklärung

Biotoptyp / Biotoptypnummer (sortiert nach Wertigkeit)

	Schuppen, Gebäude	60.10
	Straßen / Wege, asphaltiert	60.20
	unbefestigte Fläche / Holzlager	60.24
	Acker	37.10
	Zierrasen	33.80
	Grasweg	60.25
	Garten	60.60
	natur- oder standortfremde Hecke	44.20
a	Intensivwiese als Dauergrünland	33.61
	Entwässerungsgraben (mäßige Bedeutung x 0,8)	12.61
b	Niederstammkultur (Kirschen) auf Grünland	37.20
	Fettwiese mittlerer Standorte	33.41
	Gebüsch mittl. Standorte (beeinträchtigt, x 0,6)	42.20
1	Einzelbäume (Nr., vgl. Text UB)	45.30a
	Geltungsbereich Bebauungsplan	

Hohberg
Mittendrin.

Gemeinde Hohberg

Umweltbericht zum Bebauungsplan

"Laugasserfeld - Im Bindenesel"

ANLAGE 1 zum UB - Bestandsplan

Maßstab: 1 : 500
Datum: 02.04.2015
Bearbeiter: H. Dietrich

Planung grünberatung
Dipl. Ing. Horst Dietrich Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23 79100 Freiburg Tel. 0761 41030

KIGA

A

B2

D

D

B1

D

D

E

E

C1

E

C2

E

E

E

E

Zeichenerklärung

Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

A	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Planung BHM)
B1, B2	Öffentliche Grünfläche (Grünzone mit Graben und Fußweg, Planung BHM)
KIGA	Aussenbereich Kindergarten
C1, C2	Öffentlicher Grünstreifen Westrand, vgl. Festsetzungen im Text UB
D	Private Grünfläche, Rahmengestaltung zur Grünzone Graben und zum Spielplatz, vgl. Festsetzungen PG1 im Text UB
E	Private Grünfläche, Pufferfläche/Abschirmung zur Landwirtschaft, vgl. Festsetzungen PG 2 im Text UB

Verkehrsgrün / Baumscheiben

Pflanzgebote, Straßenbäume
Traubenkirsche (Prunus padus 'Schloss Tiefurt')

Blumenesche (Fraxinus ornus)

Geltungsbereich Bebauungsplan

N

Hohberg
Mittendrin.

Gemeinde Hohberg

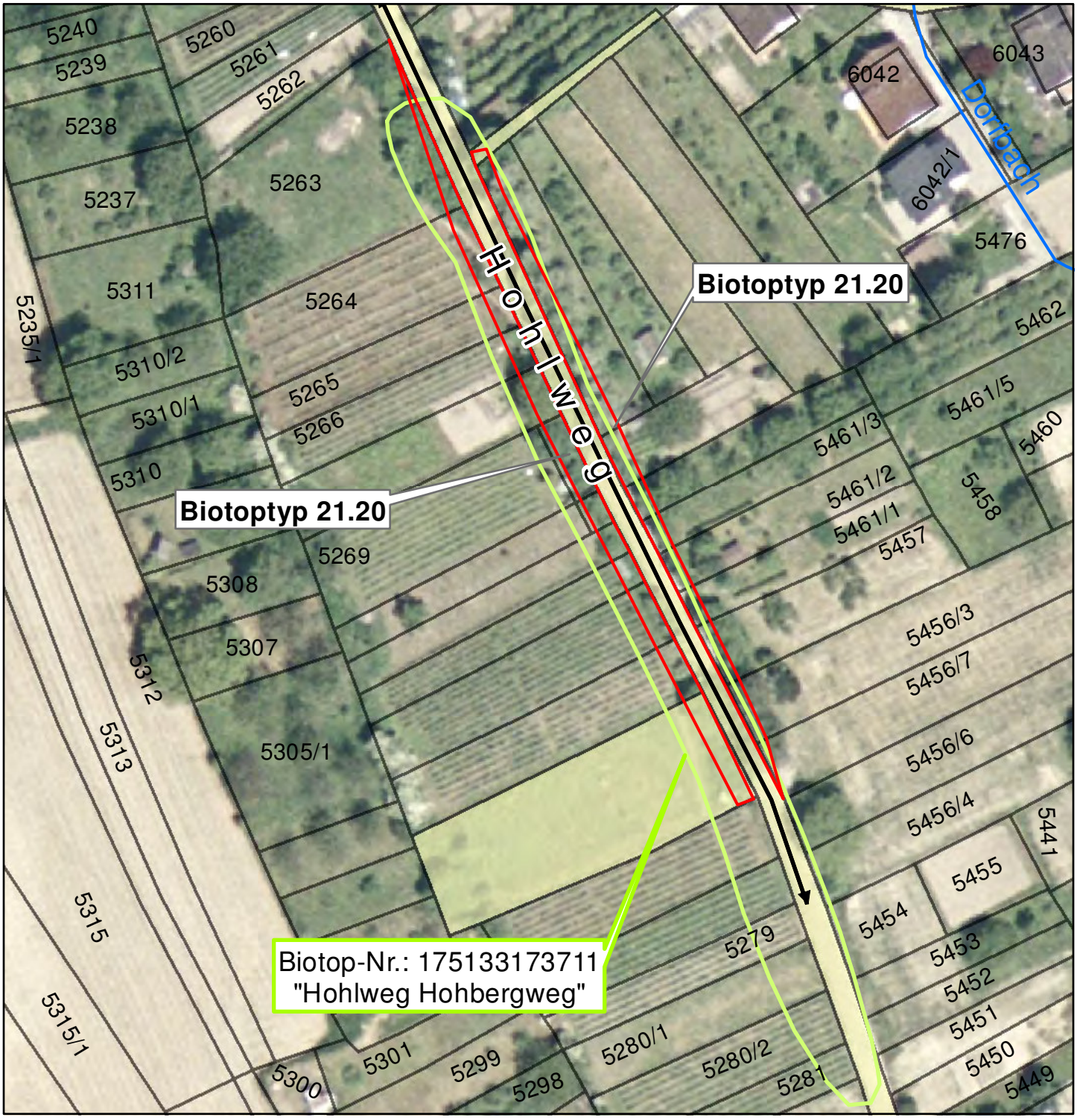
Umweltbericht zum Bebauungsplan

"Laugasserfeld - Im Bindenesel"

ANLAGE 2 zum UB - Konzept Grünordnung

Maßstab: 1 : 500
Datum: 30.12.2016
Bearbeiter: H. Dietrich

Planung grünberatung
Dipl. Ing. Horst Dietrich Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23 79100 Freiburg Tel. 0761 41030



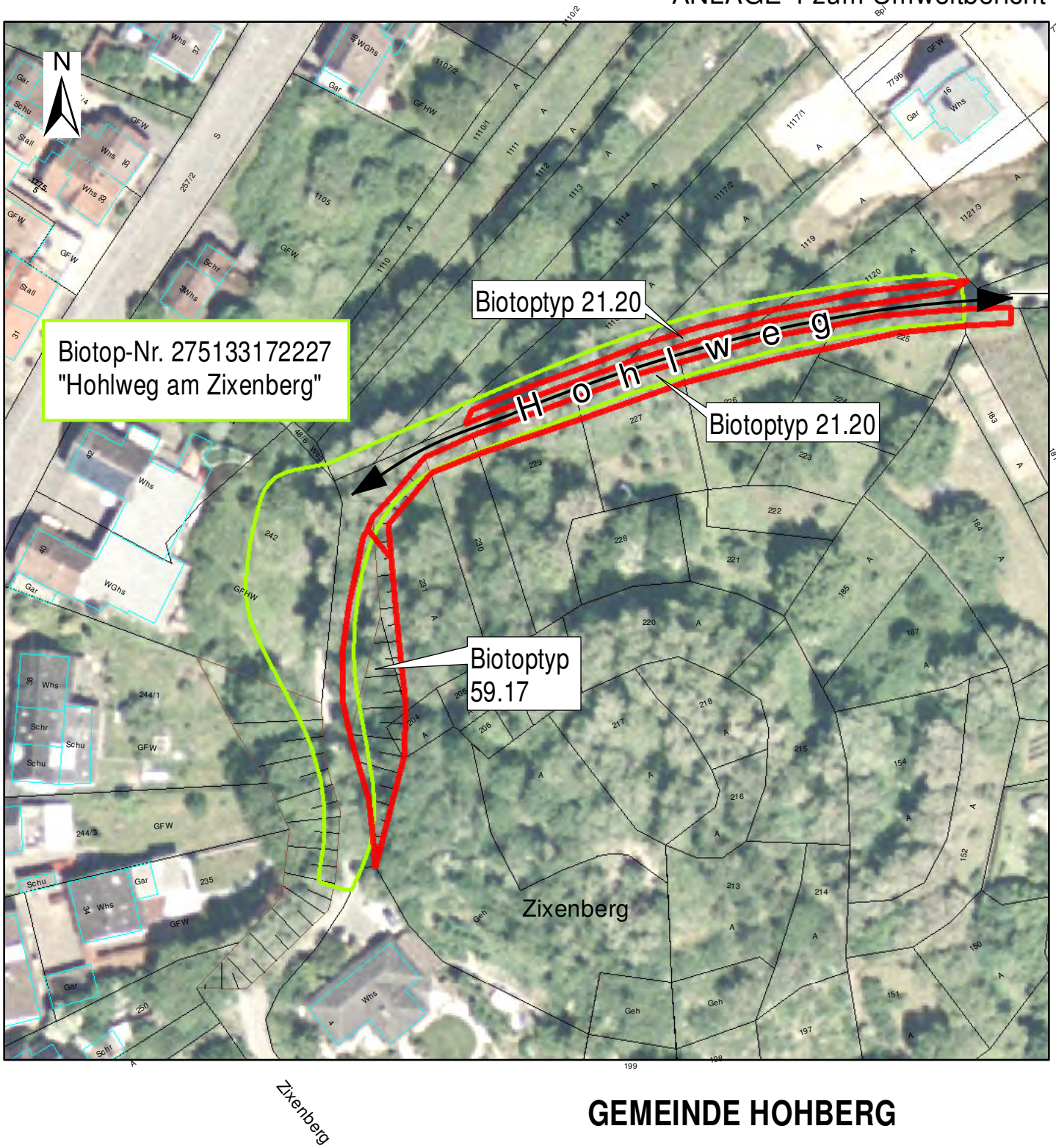
GEMEINDE HOHBERG

Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Laugasserfeld - im Bindenesel"

ANLAGE 3
Ausgleichsmaßnahme 2 / Hofweier

Maßstab, Plangröße: 1 : 1.000 / DIN A4
Datum: 30.12.2016
Bearbeiter: H. Dietrich, M. Hevart

grünberatung
Dipl. -Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23 79100 Freiburg Tel.: 0761/476 4665



GEMEINDE HOHBERG

Umweltbericht zum Bebauungsplan

"Laugasserfeld - im Bindenesel"

ANLAGE 4

Ausgleichsmaßnahme 1 / Niederschopfheim

Maßstab, Plangröße:	1 : 1.000 / DIN A4
Datum:	30.12.2016
Bearbeiter:	H. Dietrich, M. Hevart

grünberatung

Dipl. -Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23 79100 Freiburg Tel.: 0761/476 4665



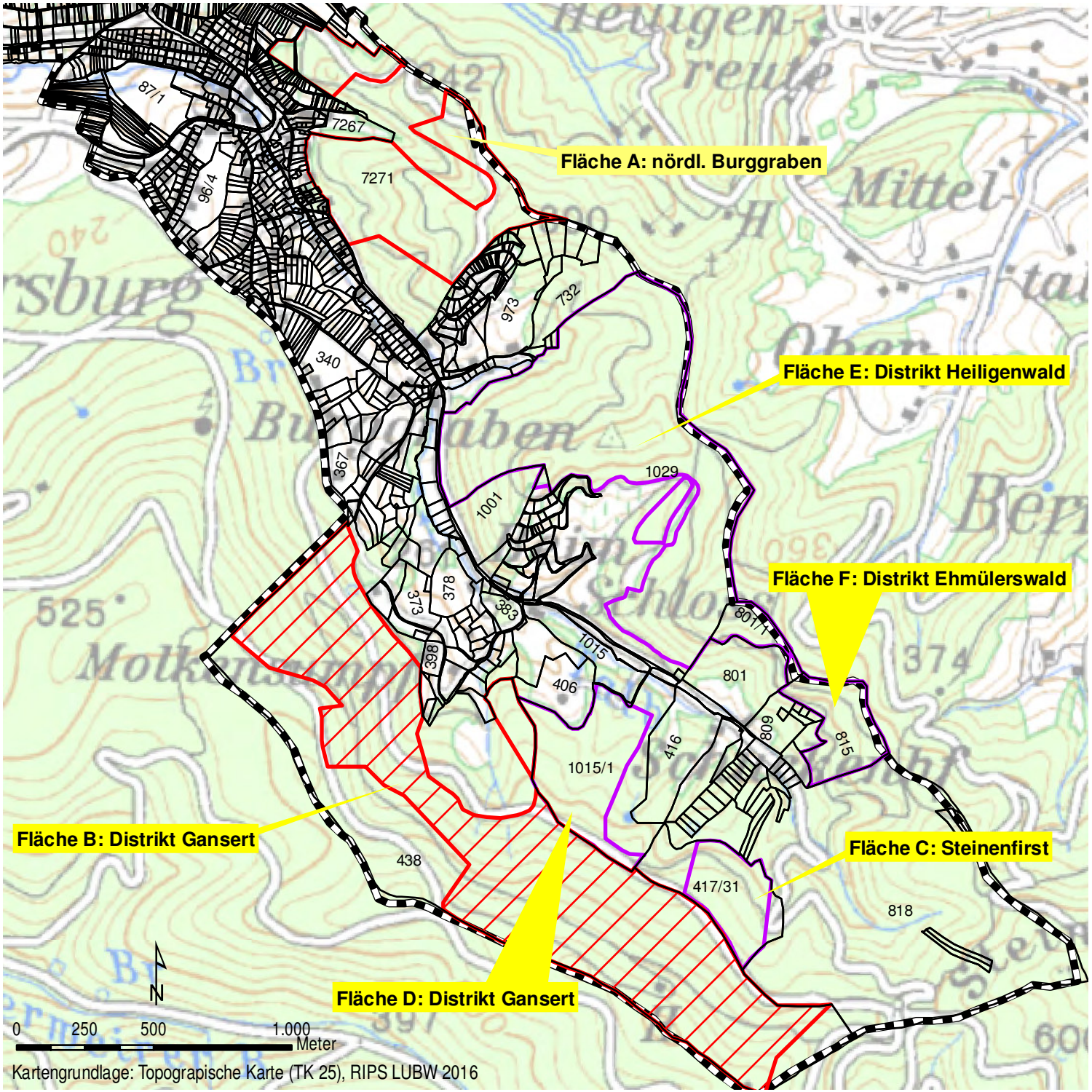
GEMEINDE HOHBERG

Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Laugasserfeld - im Bindenesel"

ANLAGE 5
Ausgleichsmaßnahme 3 / Wiesenextensivierung

Maßstab, Plangröße: 1 : 1.000 / DIN A4
Datum: 30.12.2016
Bearbeiter: H. Dietrich, M. Hevart

grünberatung
Dipl. -Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23 79100 Freiburg Tel.: 0761/476 4665



ANLAGE 6 zum Umweltbericht

Zeichenerklärung

Kalkungsflächen

- Privatwald (ca. 106 ha)
- Gemeindewald (ca. 37 ha)
- Gemeindewald (ca. 92 ha)
  (ca. 60 ha bereits als Ausgleich für Baugebiet "Untere Lissen II" verbraucht)

Gemeindegrenze Hohberg

GEMEINDE HOHBERG

Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Laugasserfeld - im Bindenesel"

ANLAGE 6
Ausgleichsmaßnahme 4 / Waldkalkung

Maßstab, Plangröße:	1 : 20.000 / DIN A4
Datum:	30.12.2016
Bearbeiter:	H. Dietrich, M. Hevart

grünberatung
Dipl. -Ing. Horst Dietrich - Freier Landschaftsarchitekt
Schwimmbadstr. 23 79100 Freiburg Tel.: 0761/476 4665