

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

6. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 „Mühlberg und Geisbrunnen in Hohberg“

Begründung

Dezember 2025

Inhaltsübersicht

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Standort und Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Flächenbedarf und Nutzungen**
- 5. Standortauswahl und Standortbewertung**
- 6. Verkehrskonzept**
- 7. Umweltbericht**
- 8. Verfahrensdaten**
- 9. Flächensteckbrief**

1. Anlass und Ziel der Planung

Änderungsfläche Mühlberg

In der Gemeinde Hohberg besteht dringender Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Derzeit stehen der Gemeinde keine gemeindeeigenen Bauplätze zur Verfügung, die Nachfrage nach Bauplätzen ist allerdings ungebrochen groß. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind entweder nicht verfügbar oder können aufgrund anderer Gegebenheiten nicht entwickelt werden.

Aus diesem Grund soll die bisher als Gemeinbedarf dargestellte Fläche „Mühlberg“ im Ortsteil Diersburg in eine Wohnbaufläche geändert werden. Als ursprüngliche Nutzung zur Erweiterung der Schule in Diersburg wird die Fläche nicht benötigt.

Änderungsfläche Geisbrunnen

Die bestehende Wohnbaufläche „Geisbrunnen“ soll um die Größe (ca. 0,3 ha) reduziert werden, welche bei der Änderungsfläche Mühlberg zusätzlich als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

2. Standort und Geltungsbereich

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Änderungsbereiche, welche sich beide in der Gemeinde Hohberg befinden.

Änderungsfläche Mühlberg

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten des Ortsteils Diersburg nördlich der Sportplatzstraße im stark hängigen Gelände. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Reb Gelände intensiv genutzt und regelmäßig bewirtschaftet. Zwischenzeitlich findet auf der Fläche keine weinbauliche Nutzung mehr statt, so dass aufgrund der Nutzungsaufgaben die Flächen brachgefallen sind. Die Änderungsfläche ist ca. 0,3 ha groß.

Änderungsfläche Geisbrunnen

Die Änderungsfläche „Geisbrunnen“ befindet sich im Nordwesten von Diersburg westlich der Kreisstraße. Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Die Änderungsfläche ist ca. 0,3 ha groß.

3. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Regionalplan

Für die Gemeinden Hohberg sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

In der Raumnutzungskarte des derzeit geltenden Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist die zu überplanende Fläche Änderungsfläche Mühlberg sowie die Änderungsfläche Geisbrunnen in Hohberg nicht näher bestimmt (siehe Abb. 1).

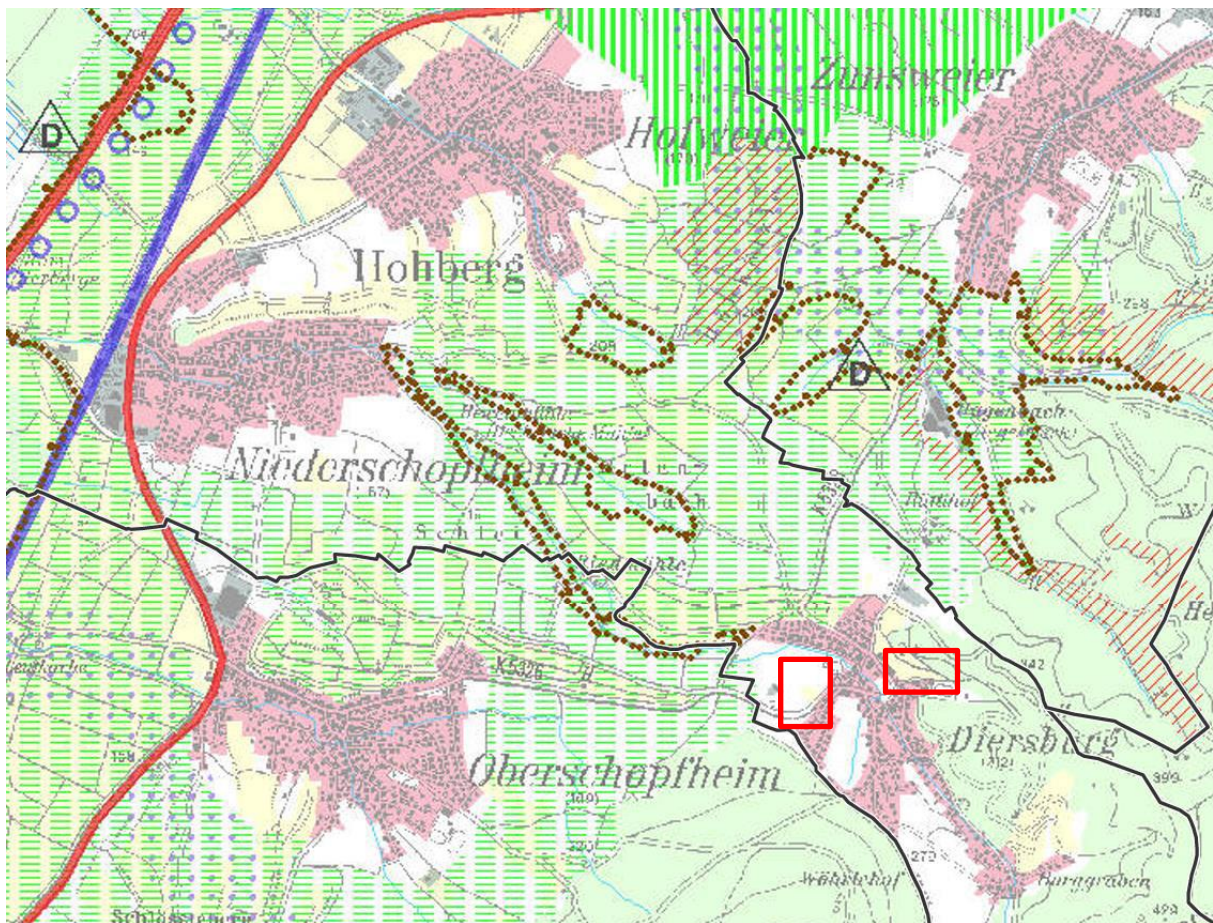


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019) – ohne Maßstab

Die Gemeinde Hohberg ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs gilt Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) Regionalplan. Bei der Bedarfsermittlung sind vorhandene Bauflächenpotenziale in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (siehe PS 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan). Da in Diersburg noch eine Wohnbaufläche von ca. 1,7 ha (Wohnbaufläche Geisbrunnen) im rechtswirksamen

Flächennutzungsplan vorhanden ist, erfolgt der dargestellte Flächentausch. Somit ist eine darüberhinausgehende Wohnbauflächenbedarfsbegründung nicht erforderlich.

4. Flächenbedarf und Nutzungen

Änderungsfläche Mühlberg

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Allgemeinbildende, öffentliche Schulen“ dargestellt. Da die Grundschule Diersburg derzeit und auch perspektivisch keinen Erweiterungsbedarf hat und sich alle Grundstücke in Gemeindeeigentum befinden, kann hier zeitnah eine Entwicklung erfolgen, um den tatsächlichen Bedarf an Grundstücken für Bauwillige bereitzustellen. Ebenfalls für die Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaufläche spricht die Lage, welche sich besonders eng am Siedlungszusammenhang befindet und keine umfangreiche zusätzliche Erschließung benötigt wird. Für den Bereich wurden bereits von der Gemeinde Hohberg städtebauliche Entwürfe mit unterschiedlichen Typologien und unterschiedlicher städtebaulicher Dichte erarbeitet.

Der ausgewählte Entwurf, der im Bebauungsplan umgesetzt werden soll, sieht eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern und drei freistehenden Einzelhäusern auf kleinen Grundstücken vor. Dies resultiert aus einer eingehenden Auseinandersetzung mit dem Ort und insbesondere der Hanglage. Aufgrund der Hangsituation ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich nicht sinnvoll. Das Gebiet tritt aufgrund seiner Topographie recht exponiert vor dem bisherigen Ortsrand in Erscheinung. Daher wird die Bebauung mit zunehmender Hanglage in Kubatur und Höhenentwicklung beschränkt, um eine Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Änderungsfläche Geisbrunnen

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie soll in ihrer Größe reduziert werden. Die Änderungsfläche soll zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt werden. Die Gemeinde verfolgt derzeit auch die Umsetzung dieses Wohngebiets. Einer Realisierung wurde von den privaten Eigentümern grundsätzlich zugestimmt. Allerdings gestalten sich die Verhandlungen zur Flächenverfügbarkeit schwierig. Die Erschließung ist aufgrund der Größe und der Lage des Baugebiets aufwendiger und damit auch nicht kurzfristig zu realisieren. Aus diesem Grund wurde ein kleiner Bereich der Wohnbaufläche als Tauschfläche für die zukünftige Wohnbaufläche Mühlberg ausgewählt.

5. Standortauswahl und Standortbewertung

Änderungsfläche Mühlberg

Die nachfolgenden Ausführungen geben eine Übersicht über die im Flächennutzungsplan als in Planung ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Hohberg, welche im Rahmen der Standortauswahl der Änderungsfläche Mühlberg geprüft und bewertet wurden.

Hohberg-Hofweier

In Hofweier sind gemäß aktuell rechtsgültigem FNP noch drei Reserveflächen verfügbar. Sowohl auf Fläche 3.1.5 (Bezeichnung im FNP: Bühlengasse BA 1) als auch auf Fläche 3.1.10 (Bezeichnung im FNP: Bühlengasse BA 2) ist mittlerweile

schon eine Bebauung erfolgt (siehe Abb.2). Daher können diese Wohnbauflächen nicht als Standortalternativen angesehen werden.

Die Fläche 3.1.8 (Bezeichnung im FNP: Untere Lissen) befindet sich am nördöstlichen Ortsrand von Hofweier. Auch dieses Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und einer Bebauung zugeführt.

Für den Ortsteil Hofweier sind dementsprechend keine Standortalternativen bzw. Flächenreserven mehr verfügbar.

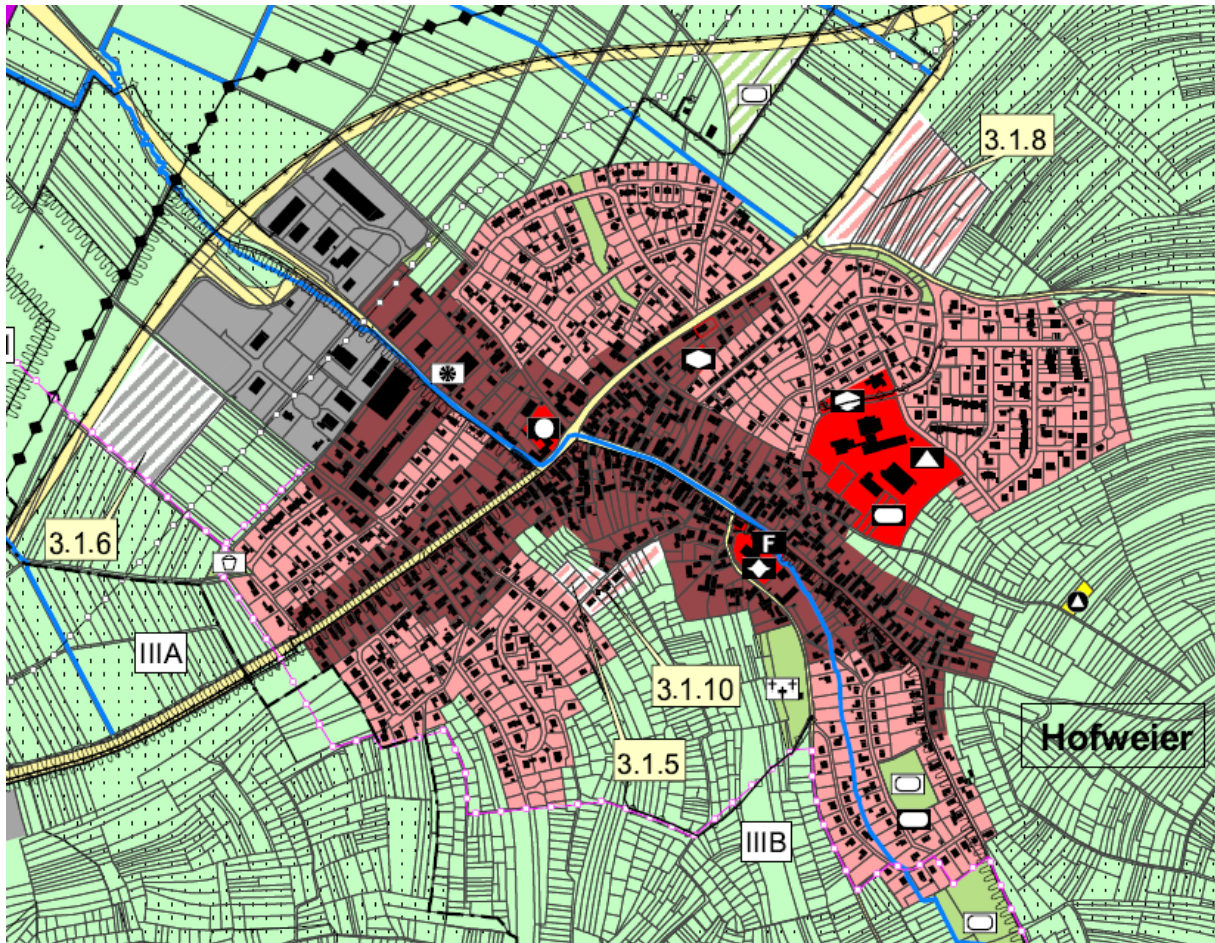


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 – ohne Maßstab

Hohberg-Niederschopfheim

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) sind in Niederschopfheim drei Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Fläche 1 (Bezeichnung im FNP: 3.2.5 Alte Landstraße) befindet sich im Süden der Ortslage zwischen der Bundesstraße 3 und der Alten Landstraße, direkt angrenzend an einen Lebensmittelmarkt. Die Fläche ist mittlerweile vollständig bebaut, sie kann daher nicht mehr als Reservefläche angerechnet werden.

Die Fläche 3.2.7 (Bezeichnung im FNP: Laugasserfeld) befindet sich zwischen der Grundschule Niederschopfheim und dem Friedhof und rundet den südlichen Ortsrand somit ab. Im Zusammenhang mit der direkt südlich angrenzenden Fläche 3.2.12 (Bezeichnung im FNP: Im Bindenesel) wurde zwischenzeitlich ein großes zusammenhängendes Neubaugebiet realisiert.

Fläche 4 (Bezeichnung im FNP: Fläche 3.2.4, Kleine Ritti) befindet sich am östlichen Ortsrand und ist mit einer Größe von 0,26 ha nicht als Alternative zu sehen, da die Gemeinde Hohberg derzeit auch die Umsetzung dieses Wohnbaugebiets verfolgt.

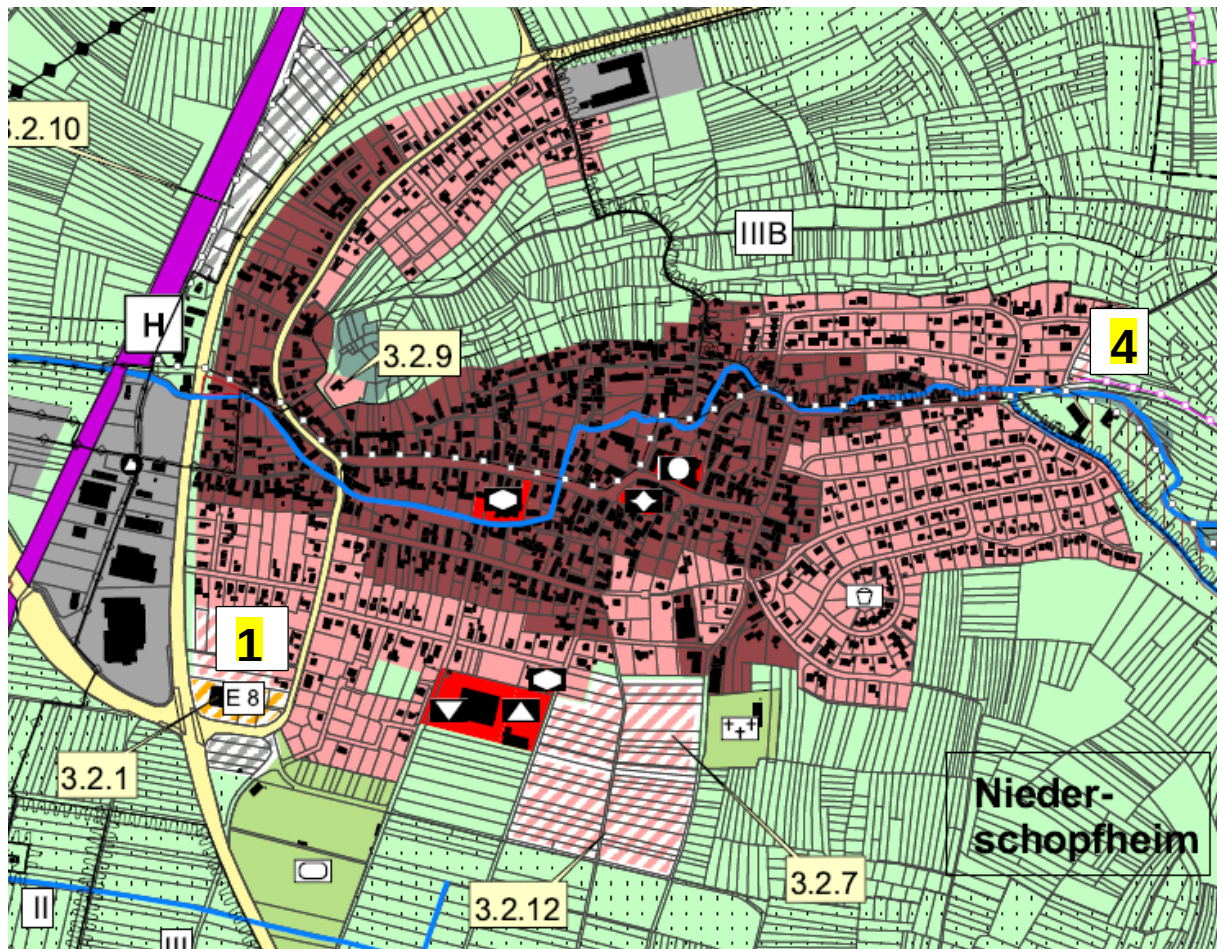


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 – ohne Maßstab

Hohberg-Diersburg

Im Ortsteil Diersburg befinden sich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch zwei Wohnbauflächen in Planung. Fläche 3.3.4 (Bezeichnung im FNP: Abrundung Liebgraben) am südlichen Ortsrand wurde als Baugebiet „Am Liebgraben“ zwischenzeitlich realisiert und einer Bebauung zugeführt. Somit steht diese Fläche nicht mehr zur Verfügung.

Die Fläche 3.3.5 (Bezeichnung im FNP: Geisbrunnen) stellt für Diersburg eine Erweiterungsmöglichkeit gemäß Flächennutzungsplan dar. Derzeit verfolgt die Gemeinde Hohberg auch die Umsetzung dieses Wohngebiets.

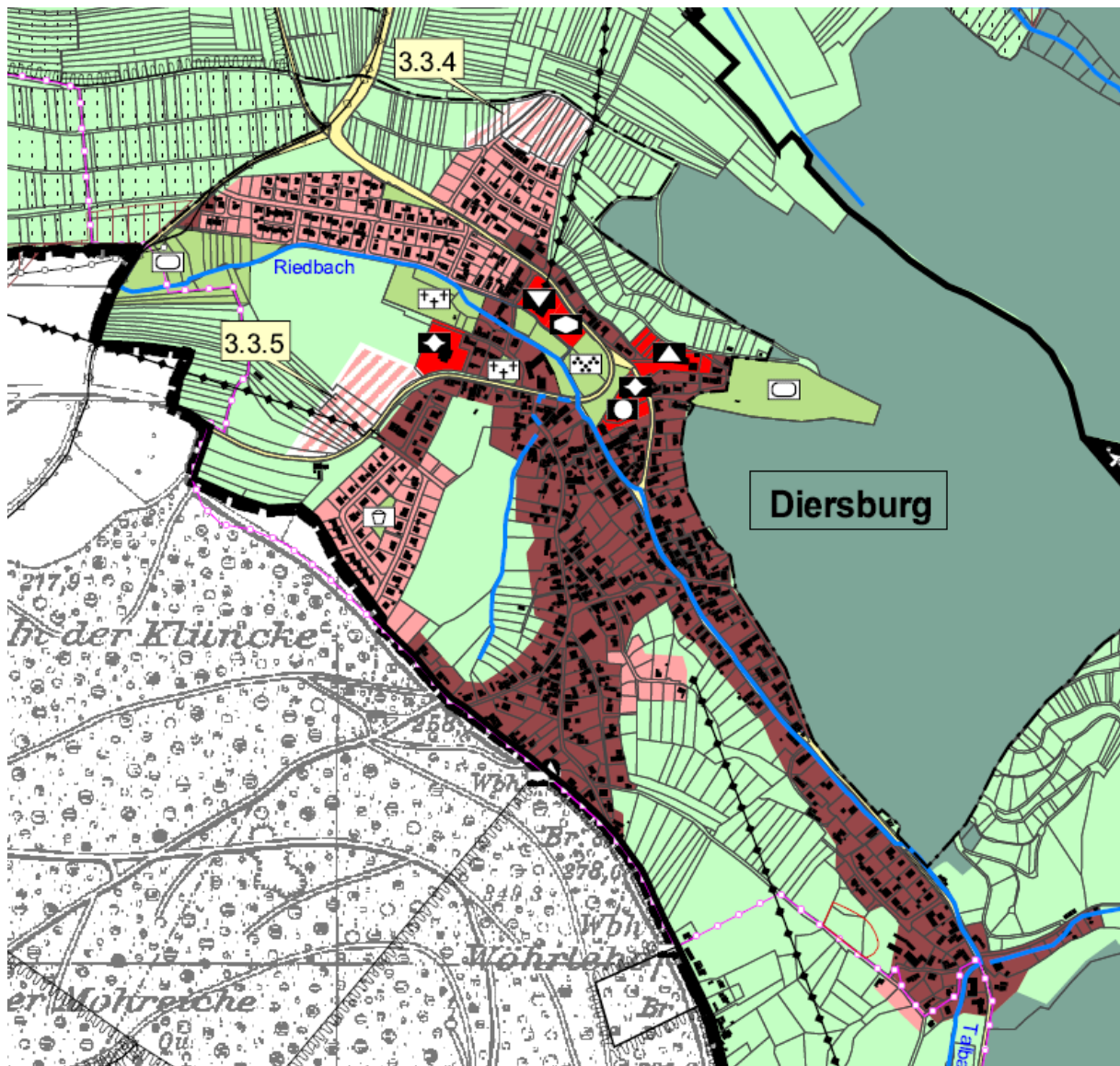


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2009 – ohne Maßstab

Änderungsfläche Geisbrunnen

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche 3.3.5 bezeichnete Wohnbaufläche Geisbrunnen stellt für den Ortsteil Diersburg eine Erweiterungsmöglichkeit dar. Die Gemeinde verfolgt derzeit auch die Umsetzung des Wohngebiets. Einer Realisierung wurde von den privaten Eigentümern grundsätzlich zugestimmt. Allerdings gestalten sich die Verhandlungen zur Flächenverfügbarkeit schwierig. Aus diesem Grund wurde ein kleiner Bereich der Wohnbaufläche als Tauschfläche für die zukünftige Wohnbaufläche Mühlberg ausgewählt.

6. Verkehrskonzept

Änderungsfläche Mühlberg

Die zukünftige Wohnbaufläche ist über die Sporthallenstraße erschlossen und anfahrbar.

Änderungsfläche Geisbrunnen

Da es sich bei der Änderungsfläche Geisbrunnen um eine Verkleinerung der bestehenden Wohnbaufläche handelt, ist in diesem Fall kein Verkehrskonzept erforderlich. Die verbleibende Wohnbaufläche ist über die Kreisstraße erschlossen.

7. Umweltbericht

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde ein Umweltbericht erstellt.

Die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit werden im Einwirkungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf ihr Umweltbelange zusammenfassend beschrieben. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mühlberg“. Durch die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, werden für alle Schutzgüter voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Auch durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Geisbrunnen“, mit Verkleinerung des geplanten Wohnbaugebiets und Ausweisung als Grünfläche bzw. Fortbestand der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, treten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im Vergleich zur bisherigen FNP-Planung auf die einzelnen Schutzgüter ein. Durch den Flächentausch entstehen positive Wirkungen auf die Schutzgüter des UVPG und die Umwelt.

8. Verfahrensdaten

16.10.2024	Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg
12.05.-13.06.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderungsfläche Mühlberg
04.08.-05.09.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Änderungsfläche Geisbrunnen
24.09.2025	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Beschluss der öffentlichen Auslegung
13.10.-14.11.2025	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
xxxx	Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Feststellungsbeschluss
xxxx	Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans
xxxx	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

9. Flächensteckbriefe

Änderungsfläche 3.2.16

Wohnbaufläche Mühlberg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,3 ha
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Allgemeinbildende, öffentliche Schule
Geplante Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
Planstand	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.
Fachplanungen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Gute Erreichbarkeit über bestehendes Straßenverkehrsnetz
Abschnittsbildung	Im FNP nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	
Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur	gegeben
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzung, Schule, Wohnen
Anlass der Gebietsausweisung	Dringender Bedarf an Bauplätzen
Prognose der Umweltauswirkungen	
Einstufung	Nach überschlägiger Prüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert wird, werden bei den Schutzgütern keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, die zu kompensieren sind.
Empfohlene Maßnahmen	Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.
Artenschutzrechtlichen Aspekte	Keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten daher nicht ein.

Änderungsfläche 3.2.16
Wohnbaufläche Geisbrunnen

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,3 ha
Bisherige Darstellung im FNP	Wohnbaufläche
Geplante Darstellung im FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche
Planstand	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionalplanerische Belange (Günzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.
Fachplanungen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Gute Erreichbarkeit über bestehendes Straßenverkehrsnetz
Abschnittsbildung	Im FNP nicht relevant
Belastungen	
Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur	gegeben
Benachbarte Nutzungen	Gewerbliche Nutzungen im Westen Landwirtschaftliche Nutzung im Süden und Osten
Anlass der Gebietsausweisung	Tauschfläche
Prognose der Umweltauswirkungen	
Einstufung	Nach überschlägiger Prüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert wird, werden bei den Schutzgütern keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, die zu kompensieren sind.
Empfohlene Maßnahmen	Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.
Artenschutzrechtlichen Aspekte	Keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten daher nicht ein.