

## **SIO – Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Hungerberg“, Gemarkung Zell-Weierbach**

**Behandlung der während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange**

##### **2.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme Einwände, Hinweise und Anregungen enthalten**

###### **2.1.1 bn Netze GmbH, Freiburg** Schreiben vom 12.05.2022

*Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 15.04.2021 wurde in der Auswertung für Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und hat weiterhin Gültigkeit.*

Stellungnahme der Verwaltung:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

###### **2.1.2 Offenburger Wasserversorgung GmbH** Schreiben vom 12.05.2022

*Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 15.04.2021 wurde in der Auswertung für Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und hat weiterhin Gültigkeit.*

Stellungnahme der Verwaltung:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

###### **2.1.3 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg** Schreiben vom 13.05.2022

*Die drei Bebauungspläne wurden nach § 13a BauGB in einem Sammelverfahren aufgestellt und umfassen 4 kleine Flächen der Innenentwicklung zur Deckung von Wohnbedarf. Wir begrüßen die Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand.*

*Sofern sich die Bebauungspläne nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln sollten, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft der Bebauungspläne erfolgen.*

*Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie die Bebauungspläne zuzustellen.*

*Betreffend Ihrer Auswertungen der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung weisen wir darauf hin, dass wir auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme (E-Mail v. 19.04.2021) abgegeben haben.*

*Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.*

Stellungnahme der Verwaltung:  
*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**2.1.4 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg**  
Schreiben (E-Mail) vom 08.06.2022

*Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.*

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

*Keine*

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

*Keine*

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

**Geotechnik**

*Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

*Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:*

*Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

### **Boden**

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.*

### **Mineralische Rohstoffe**

*Von rohstoffgeologischer Seite wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).*

### **Grundwasser**

*Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.*

### **Bergbau**

*Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.*

*Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.*

### **Geotopschutz**

*Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.*

### **Allgemeine Hinweise**

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Anlage: Merkblatt

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **2.1.5 Landratsamt Ortenaukreis - Gesamtstellungnahme**

Schreiben (E-Mail) vom 10.06.2022

### ***Vermessung und Flurneuordnung***

Untere Vermessungsbehörde:

*Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbe-  
reich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Be-  
denken bestehen nicht.*

Untere Flurneuordnungsbehörde:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuord-  
nungsverfahren. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### ***Straßenbauamt***

*Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Belange der Kreisstraßen nicht be-  
troffen. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht  
geltend gemacht. Eine weitere Beteiligung des Straßenbauamtes am Verfahren ist  
nicht erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### ***Amt für Umweltschutz***

#### ***Artenschutz***

*In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros faktorgrün vom  
05.10.2021 sind Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die  
vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen euro-  
päischen Vogelarten wurden Zaun- und Mauereidechsen festgestellt.*

*Die in Kapitel 8 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermei-  
dungsmaßnahmen V1 – Rodungsbeschränkung zum Schutz der Vogelarten, V2 –  
Beschränkung Baubeginn zum Schutz der Vogelarten, V3 – Vergrämung von Zaun-  
und Mauereidechse sowie V4 – Aufstellen eines Reptilienschutzzauns sind durchzu-  
führen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1  
Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.*

*Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zaun- und Mauereidechse sowie dem Gartenrotschwanz verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind die in Kapitel 8.2 dargestellten CEF-Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 zum Schutz der festgestellten Vogel- und Reptilienarten vorgezogen umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.*

*Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.*

*Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 zum Schutz des Gartenrotschwanzes sowie der Zauneidechse ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen für den Gartenrotschwanz innerhalb der fünf Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden. Die Standorte der Nistkästen (CEF1) sowie der Ausgleichsfläche für die Zauneidechse (CEF2) sind zu konkretisieren und der unteren Naturschutzbehörde nachträglich vorzulegen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Durchführung der Maßnahmen zur Gewährleistung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG obliegt grundsätzlich den Eingreifenden, d.h. insbesondere den Bauherren, Grundstückseigentümern und Vorhabensträgern. Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 werden im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt C.1, Hinweise als Maßnahmen 2 und 5 durchgeführt. Eine Verpflichtung der Eingreifenden zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag, dessen Anlage u.a. die hier vorliegende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird.

Die planexternen Maßnahmen werden durch die Eingreifenden auf städtischen Grundstücken durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden durch die Bauherren durchgeführt.

Die Beauftragung des Monitorings über die Durchführung der verschiedenen Maßnahmen für die Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 BNatSchG sowie einer ökologischen Baubegleitung erfolgt ebenfalls durch die Eingreifenden. Diese Verpflichtung wird vonseiten der Stadt Offenburg über die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Die jährlich in einem Zeitraum von fünf Jahren zu erstellenden Monitoringberichte sowie die Konkretisierung der Standorte der Nistkästen für den Gartenrotschwanz (CEF-Maßnahme 1) sowie der Ausgleichsfläche für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme 2) werden der Unteren Naturschutzbehörde durch die Eingreifenden vorgelegt.

## **Umweltschaden**

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das nach § 30 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“ (Nr. 175133173083).

Dieses wird durch die geplante Nutzung teilweise zerstört und daher erheblich beeinträchtigt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Auf Grund der Beschaffenheit des Biotoptyps sowie dieses Hohlwegs ist ein gleichartiger Ausgleich als Hohlweg nicht möglich. Eine Ausnahme kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Folglich kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG ein Antrag auf Befreiung gestellt werden. Die Voraussetzungen für eine naturschutzrechtliche Befreiung ergeben sich aus § 67 Abs. 1 S. 1 BNatSchG. Bei der Entscheidung über eine Befreiung von den Vorschriften zum Biotopschutz steht den anerkannten Naturschutzvereinigungen ein Mitwirkungsrecht zu (vgl. § 49 Abs. 1 Nr. 7 BNatSchG).

Die Erfolgsaussichten eines Antrags auf Befreiung können wir derzeit nicht abschätzen. Wir empfehlen daher eine alternative Planung zu prüfen, bei der keine erhebliche Beeinträchtigung des Hohlwegs anzunehmen ist.

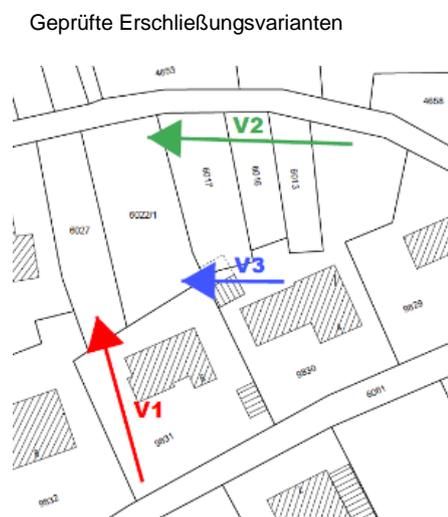
### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Am 4. Juli 2022 hat die Stadt Offenburg, ergänzend zur Vorlage der Planung bei der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Offenburg im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung, einen Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt. In den Antragsunterlagen wurden neben dem geplanten, dauerhaften Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop insbesondere die bestehenden Planungsalternativen und die vorgesehene Ersatzmaßnahme dargestellt.

Für die Erschließung des Grundstücks wurden folgende alternative Möglichkeiten geprüft und aus nachfolgend erläuterten Gründen verworfen:

- Anbindung an den Laubenlindeweg (V1): Zwischen den Straßen Laubenlindeweg und Am Hungerberg besteht im Bereich des betroffenen Grundstücks Laubenlindeweg 6 ein Höhenunterschied von über neun Metern. Das Gelände steigt insbesondere im Süden am Laubenlindeweg stark an. Hier und auch an



den Nachbargebäuden wurden im Bestand bisher keine Grundstückszufahrten hergestellt, sondern Garagen in den Hang integriert und die Gebäude nördlich des Laubenlindewegs über Treppen erschlossen. Die Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen oder einer Zufahrt zum nördlich anschließenden neuen Baugrundstück Am Hungerberg ist hier nicht möglich.

- Anbindung an Am Hungerberg über das Gesamtgrundstück Laubenlindeweg 4 (FSt.-Nrn. 9830, 6013, 6016 und 6017) im Osten: Auf dem Grundstück Laubenlindeweg 4 wird im Bereich der FSt.-Nrn. 6013, 6016 und 6017 ebenfalls ein neues Gebäude vorgesehen. Hypothetisch kann eine Erschließung nördlich dieses Gebäudes geprüft werden (V2). Ein solcher Erschließungsstich – der zudem zu einem hohen Maß an Versiegelung führen würde – befindet sich jedoch auch unmittelbar südlich des gesetzlich geschützten Biotops „Hohlweg Am Hungerberg“ zu dessen Schutz die geplante zusätzliche Bebauung absichtsvoll nach Süden abgerückt wurde.
- Eine Anbindung von Süden über die Hofeinfahrt im Bestand (V3) ist aufgrund der bestehenden Baulichkeiten im Laubenlindeweg 4 erheblich erschwert. Grundsätzlich stehen die erforderlichen privaten Grundstücksflächen Dritter nicht für eine Durchführung dieser Maßnahme zur Verfügung.

Die Befreiung wurde nach Prüfung der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Durchführung der Beteiligung der gesetzlich anerkannten Umweltschutzverbände am 16. September 2022 durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der Belang ist somit als planerisch bewältigt anzusehen.

### **Naturpark**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach §2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Ergebnis**

*Bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bestehen zum Artenschutz keine Bedenken. Auf Grund der Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops „Hohlweg Am Hungerberg“ bestehen zur aktuellen Planung jedoch erhebliche Bedenken. Es wird empfohlen eine alternative Planung auf Flurstück Nr. 6027 in Betracht zu ziehen um eine Beeinträchtigung des Hohlwegs zu vermeiden.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wurde gefolgt und ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung einschließlich einer Alternativenprüfung hinsichtlich des nicht vermeidbaren Eingriffs in die Hohlwegböschung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Mit Erteilung der naturschutzrechtlichen Befreiung kann der Bebauungsplan „Am Hungerberg“ in Zell-Weierbach somit in der Fassung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung geführt werden.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.04.2021 zur Frühzeitigen Beteiligung. Ergänzungen hierzu sind keine erforderlich.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **2.1.7 BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) e.V.**

Schreiben vom 21.06.2022

*Hiermit gibt die BUND-Ortsgruppe Offenburg eine Stellungnahme ab zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Hungerberg“ auf Gemarkung Zell- Weierbach.*

*So löblich eine Nachverdichtung sein mag, speziell hier erscheint sie uns wegen der Schädigung des Biotops „Hohlweg“ am Hungerberg nicht zulässig.*

*Eine Schädigung ist, wie von der Verwaltung dargelegt, bereits eingetreten. So sei der Hohlweg „... in der Örtlichkeit partiell nicht mehr ablesbar“ (siehe 1.1, Absatz 1 der Stellungnahme der Verwaltung), da durch Errichtung der bestehenden Gebäude Nr. 11 und 15 bereits die Böschung abgetragen worden sei. Zu befürchten ist jetzt, dass durch die weiteren Baumaßnahmen, wie von der Verwaltung zugegeben, weitere Eingriffe erfolgen, die durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. So die weitere Ausweitung „...geringfügige Verbreiterung um ca. 2 m“ (2.1.2. Absatz 2).*

*Dieses Vorgehen beschädigt das Biotop nach dem Motto, dass es geringer schützenswert sei, da man vorher schon seine Beeinträchtigung zugelassen hat. Eine echte „Ersatzmaßnahme“ ist gar nicht möglich.*

*Es wird weiter argumentiert, dass die Zufahrt für das östliche Grundstück über die an den „...Wirtschaftsweg anschließende Grundstückszufahrt für das Gebäude Laubendeweg 4 erfolgen“ könne. Dennoch wird der Hohlweg dadurch beeinträchtigt bzw. weiter beschädigt. Unvorstellbar, wie hier Kräne, Baufahrzeuge und künftig Feuerwehrfahrzeuge zum Gebäude kommen wollen, ohne dass der Hohlweg letztendlich doch (nach Genehmigung des Bebauungsplans) teilabgetragen werden muss. Das Gebäude Nr. 11 hat keine (Feuerwehr-)Zufahrt, die für das neu zu errichtende dahinterliegende östliche Gebäude nutzbar wäre. Hier gibt es lediglich einen schmalen Fußweg.*

*Dies sehen wir hier als ganz wesentlich an. Ohne den guten Willen der Verwaltung anzuzweifeln, wären es einmal mehr Sachzwänge die letztlich zur Naturzerstörung führen.*

*Die artenschutzrechtliche Prüfung beweist; dass es gerade am Ortsrand abseits von städtischen und abseits von landwirtschaftlich genutzten Flächen Reste einer schützenswerten Artenvielfalt gibt.*

*Ob eine Streuobstwiese oder ein Wäldchen oder eine Feldhecke, wie hier bedroht, im Kataster als solche ausgewiesen oder von Privatpersonen ursprünglich als Garten angelegt waren, spielt für die festgestellten 26 teilweise bedrohten Vogelarten, Zauneidechsen u.v.a. keine Rolle. Gerade die verwilderte Flora ist wertvoll. Fraglich ist auch, wie beispielsweise die Auflage, Nistkästen einmal jährlich zu kontrollieren, umgesetzt wird. Dies würde ja. sogenannte „Ewigkeitskosten“ verursachen, die vermutlich vermieden werden sollen.*

*Die Gefährdung/Zerstörung eines Biotops und auch die erforderlichen Maßnahmen bei einer Bebauung stehen nicht im Verhältnis zu dem gewonnenen Wohnraum für zwei Parteien.*

*Übrigens auch ungeklärt ist, nach Ablehnung einer Umspannstation für das E-Werk, wie bei zukünftig höherer Stromlast (Solarpflicht, Wärmepumpe, E-Auto) die Versorgungssicherheit gewährleistet ist.*

*Im Vordergrund steht offenbar das „Versilbern“ eines ehemals prestigeträchtigen großen Grundstücks, dessen Bearbeitung nur für den Eigentümer mittlerweile wohl zu aufwendig geworden ist. Dafür wird eine Beschädigung eines Biotops und der dortigen Artenvielfalt, die dem Gemeinwohl zugutekommt, in Kauf genommen. Dies ist durch Errichten einer Trockenmauer und anderer schwer zu überprüfender „Ersatzmaßnahmen“ nicht heilbar,*

*Aus diesen Gründen lehnen wir nach wie vor den vorgesehenen Bebauungsplan ab.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Einwender äußert die Befürchtung eines wesentlichen großflächigeren Eingriffes in die Böschung des Hohlwegs als von der Stadt Offenburg dargelegt und wendet sich gegen eine potentielle Verharmlosung des Eingriffes aufgrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten Beschädigungen.

Die Stadt Offenburg beachtet die Belange im Bundes- und Landesnaturschutzrecht festgeschriebenen Biotopschutzes und hat verschiedene Planungsvarianten zur Minimierung der Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“, Nr. 175133173083 geprüft. Darauf aufbauend wurde jene Entwurfsvariante in den Bebauungsplan implementiert, welche die geringsten nachteiligen Auswirkungen auf das Biotop bedeutet hat. Durch die Vorbereitung einer Zufahrt auf das FSt.-Nr. 6027 unmittelbar östlich des Grundstückes Am Hungerberg 11 (FSt.-Nr. 6036) im Bebauungsplan „Am Hungerberg“ wird eine dauerhafte Rücknahme des Biotops auf einer Fläche von nur ca. 2,88 m<sup>2</sup> erforderlich – an dieser Grundstücksgrenze war der Hohlweg bereits in der Vergangenheit bereits eingeebnet worden. Dies bedeutet nicht, dass Beschädigungen des Biotops in der Vergangenheit bagatellisiert bzw. auch heute weiterhin unbegrenzt in Kauf genommen oder seine Schutzwürdigkeit in Frage gestellt wird, sondern vielmehr, dass weiterer Eingriffe konsequent auf ein Mindestmaß bei einer gleichzeitigen Ermöglichung einer zuzüglichen Bebauung im Innenbereich beschränkt werden.

Eine Beschädigung des Hohlwegs über das im Bebauungsplan planerisch vorbereitet und in der naturschutzrechtlichen Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Offenburg genehmigte Maß wird weder durch den Bebauungsplan „Am Hungerberg“ ermöglicht noch von der Stadt Offenburg befürwortet. Dies bezieht sich auch explizit auf die Baudurchführung und Baustelleneinrichtung für das westliche der beiden neu geplanten Einfamilienhäuser. Der Biotopschutz ist auch in der Bauphase beachtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass auch an anderer Stelle im Stadtgebiet komplexe Baustelleneinrichtungen mit erhöhten Aufwand unter Vermeidung von Beschädigungen an anderen Sachgütern – zum Beispiel in Hinterliegersituationen in der Innenstadt – erforderlich sind und ebensolche in der Vergangenheit bereits erfolgreich durchgeführt wurden. Dies obliegt der Verantwortung der Bauherrschaft.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der durch den Bebauungsplan „Am Hungerberg“ erforderliche Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“ einer naturschutzrechtlichen Befreiung bedarf, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG von der Stadt Offenburg beantragt und am 16. September 2022 durch die Untere Naturschutzbehörde im LRA Ortenaukreis erteilt wurde.

In der Stellungnahme wird die Möglichkeit einer Ersatzmaßnahme bezweifelt. Aus fachlicher Sicht ist festzuhalten, dass für den Eingriff in das Kulturbiotop „Hohlweg“ kein Ausgleich gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erfolgen kann. Dieser Ausgleich müsste zum einen in vglw. kurzer Zeitspanne realisierbar und zudem „artgleich“ sein. Die Anlage eines neuen Hohlwegs an anderer Stelle ist jedoch in der Regel nicht möglich, da Hohlwege im Rahmen ihrer Nutzung über einen langen Zeitraum entstehen. Als Ersatzmaßnahme wird jedoch die Errichtung einer Trockenmauer vorgesehen, die ebenfalls als Kulturbiotop anzusehen ist. Die Anlage der Trockenmauer wird im Bebauungsplan „Am Hungerberg“ durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB gesichert. Entgegen der Ausführungen in der Stellungnahme ist somit eine Ersatzmaßnahme möglich.

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden für die Artengruppen „Vögel“ und „Reptilien“ verschiedene, für den Siedlungsrand typische Arten – in ihrer Zahl mutmaßlich auch begünstigt durch die naturnahe Anlage insbesondere der F1St.-Nrn. 6027 und 6022/1 – festgestellt. Für die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Hungerberg“ voraussichtlich verlorengelassenen Lebensräume der betroffenen Individuen wurden CEF-Maßnahmen konzeptioniert und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Durch Umsetzung dieser Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert werden. Über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und den Erfolg ihrer Durchführung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde Monitoringberichte vorzulegen. Die Verantwortung hierfür obliegt der Bauherrschaft. Der Belang ist, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, abschließend und umfassend bewältigt.

Die Stadt Offenburg hat sich nach Eingang der Stellungnahme des E-Werks Mittelbaden bezüglich des Wunschs nach einer zusätzlichen Trafostation im Plangebiet „Am Hungerberg“ in Abstimmung mit der Betreiberin des Stromleitungsnetzes abgestimmt. Dabei konnte im Plangebiet kein technisch geeigneter und gleichzeitig mit der geplanten Bebauung kompatibler Standort identifiziert werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich „Am Hungerberg“ nur eine vergleichsweise

kleine Fläche von nun vier Baugrundstücken und insgesamt ca. m<sup>2</sup> umfasst und aufgrund seiner aktuellen, planerischen Bearbeitung in den Fokus der Standortwahl gerückt ist. Eine Beeinträchtigung der Versorgungssicherheit ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Mit dem E-Werk Mittelbaden wurde einvernehmlich vereinbart, dass an anderer Stelle im Umfeld die Standortsuche fortgesetzt wird.

Abschließend wird seitens des Einwenders festgehalten, dass aus seiner Sicht hier nur ein geringer Gewinn an Bauland und einem geringen Vorteil für das Allgemeinwohl einem großen Eingriff in die Umwelt gegenüberstellt.

Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Die Eingriffe in die Umwelt (hier: Betroffenheiten des besonderen Artenschutzes und des gesetzlich geschützten Biotops) wurden im Verfahren sachgerecht ermittelt und mittels der planerischen Konzeption von Vermeidungs-, CEF- und Ersatzmaßnahmen sachgerecht bewältigt. Es wird – auf einer hierfür angemessenen Fläche und in einer mit der Lage am Ortsrand korrespondierenden Dichte – Baurecht für vier statt bisher zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen. Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Siedlungszusammenhang, der entsprechend des gesetzlich implementierten Vorrangs der Innenentwicklung gem. § BauGB prioritär baulich zu entwickeln ist. Zusammenfassend kann festgehalten, dass die Belange, die für eine Durchführung der Planung sprechen jene Belange, die ihr entgegenstehen, überwiegen.

## **2.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme keine Einwände, Hinweise und Anregungen enthalten**

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (separater Versand)
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft
- IHK Industrie- und Handelskammer, Südlicher Oberrhein, Freiburg
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1, Industrie- Schwerpunkt Luftreinhaltung

## **2.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 5, Referat 52, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr
- Terranets bw GmbH, Stuttgart
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Offenburg
- Naturschutzbund Offenburg