

Stadt Achern		Achern, 28.04.2026/jf	
FB 6 - FG 6.1 Stadtplanung und Klimaschutz		2026/094	
Erstellt durch:	FB-/FG-Leiter/-in	Dezernent	OB
Faißt, Jessica			
Sitzungsvorlage - Versand			
Ortschaftsrat Gamshurst		Ö	Vorberatung 12.05.2026
Gemeinderat		Ö	Beschlussfassung 22.06.2026

TOP

**Bebauungsplan "Hodapp"; Gemarkung Großweier
hier: Planung externe Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Gamshurst**

I. Sachverhalt:

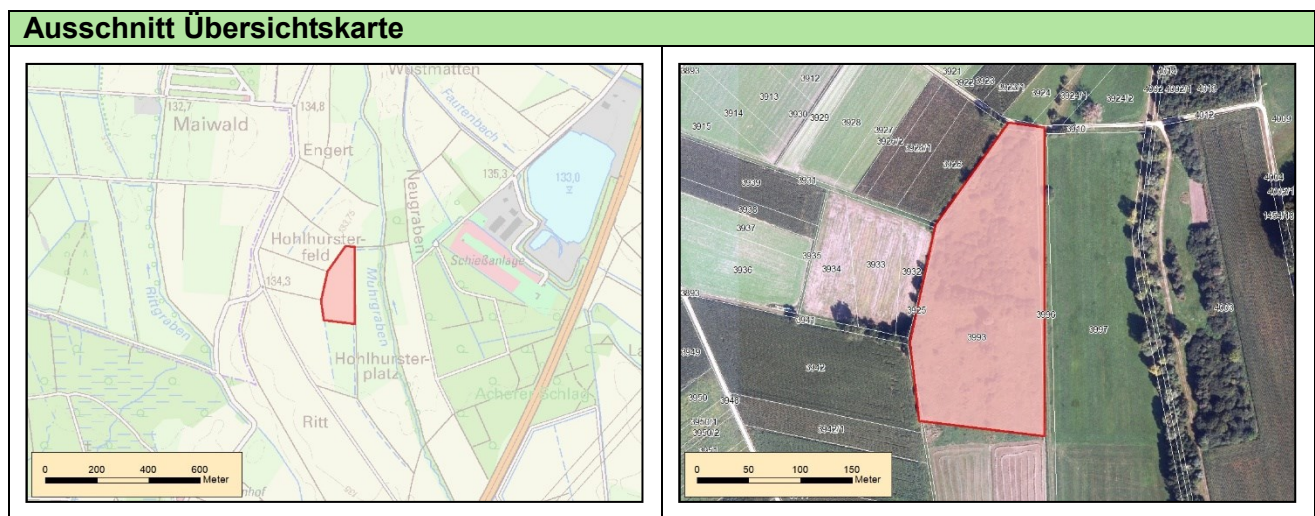
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) berücksichtigt werden, besonders § 1a Abs. 3 BauGB ist hier relevant. Hierbei geht es um die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach den § 9 i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB entweder als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und werden den jeweiligen Eingriffen zugeordnet. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Damit sind die Möglichkeiten eines Ausgleichs vielfältig und nicht nur als Festsetzungen im Bebauungsplan auf den Grundstücken der Vorhabenträger, sondern auch an anderer Stelle (§ 1a Abs. 3 Satz 3) zulässig, wird der Vorhabenträger aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen oft gar nicht in der Lage sein, seiner Ausgleichspflicht nach § 135a Abs. 1 BauGB selber nachzukommen. Das Gesetz enthält daher die pragmatische Lösung, dass die Gemeinde den Ausgleich anstelle und auf Kosten des Eingreifenden durchführen soll (§ 135a Abs. 2 BauGB).

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Hodapp“ wurden für das Schutzgut Boden sowie dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität Kompensationsdefizite festgestellt. Ein Teil dieses Defizit kann nicht durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gedeckt werden, daher sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen waren zuerst firmeneigene Flächen auf der Gemarkung Großweier vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Hodapp“ hat das Amt für Landwirtschaft (Landratsamt Ortenaukreis) jedoch Einwände gegen die vorgesehenen planexternen Ausgleichsmaßnahmen erhoben. Ihre Empfehlung war es bei der aktuell laufenden Biotopverbundplanung der Stadt Achern nach möglichen Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen zu suchen anstatt landwirtschaftlicher Flächen aus der Produktion zu nehmen.

II. Stellungnahme:

Nach der Rückmeldung des Amtes für Landwirtschaft (Landratsamt Ortenaukreis) wurde nach interner Rücksprache mit dem Fachgebiet 6.2 (Tiefbau, Mobilität und Grünflächen sowie dem Fachgebiet 4.5 (Wirtschaftsförderung und Liegenschaften) zuerst die Überprüfung des erforderlichen Umfangs an geplanten Ausgleichsmaßnahmen und folglich die Reduzierung. Im Rahmen dieser Prüfung konnte festgestellt, dass die firmeneigenen Grundstücke auf der Gemarkung Großweier nur teilweise nutzbar sind wegen der agrarstrukturellen Belange betreffend Flächenverbrauch, Zerschneidung von Bewirtschaftungsschläge, tatsächliche Gegebenheiten vor Ort (z.B. Verschattung durch Aufforstungsfläche, Bestandswald) und Vorgaben aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (z.B. nachrichtliche Übernahme der landwirtschaftlichen Vorrangfluren gem. Flurbilanz Baden-Württemberg). Andere firmeneigene Flächen sind bereits durch andere Ausgleichsmaßnahmen von anderen Vorhaben belegt. Ein Flächentausch wurde von Seitens des FG 4.5 (Wirtschaftsförderung Liegenschaften) für nicht sinnvoll erachtet, da es sich immer um landwirtschaftliche Flächen handelt. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürfen nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Diese Voraussetzung erfüllen sie, wenn sie in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt.

In der aktuell laufenden Biotopverbundplanung wurden mehrere Maßnahmen entwickelt, davon befindet sich die Maßnahme „Entwicklung eines Feldvogel-Habitats beim Maiwald“ auf der Gemarkung Gamshurst. Das Ziel dieser Maßnahme ist die Erhaltung eines bestehenden Feuchtbiotopkomplexes und die Entwicklung eines geeigneten Brutlebensraums für Feldvögel auf den Grundstücken mit den Flst.Nr. 3993 und 3996. Ein Bestandteil dieser Maßnahmen ist den Rückbau des dortigen Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 3996). Der anfallende Aushub mit Baumaterial des Wegs muss aus dem Biotop entfernt und entsorgt werden. Im Rahmen der notwendigen Erdarbeiten werden großflächigen Senken angelegt.



Nach interner Prüfung würde diese Teil-Maßnahme „Rückbau des Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 3996)“ sich als planexterne Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Hodapp“ eignen, folglich wurde die Maßnahme in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Mit Umsetzung der planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen kann das Defizit für das Schutzgut Boden durch die Überkompensation beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität ausgeglichen sowie dem Schutzgut Wasser schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. In der Gesamtbilanz wird ein geringfügiger Überschuss von 2.320 Ökopunkte erzielt. Damit kann das Vorhaben naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

Die externe Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle eignet sich, da sie mit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und Landschaftspflege vereinbar ist. Auf der Gemarkung Großweier steht keine quantitativ und qualitativ aufwertungsbedürftige oder aufwertungsfähige Fläche in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffs des Vorhabenträgers zur Verfügung. Die durch § 1a Abs. 3 Satz 3 eröffnete räumliche Entzerrung („an anderer Stelle“) von Eingriff wie Ausgleich soll im Rahmen des § 1 BauGB den Belangen des Naturschutzes angemessene Lösungen an anderer Stelle ermöglichen. Durch die Umsetzung der Teil-Maßnahme wird die Anfahrbarkeit Flst.Nr. 3993, 3997 und 3997/2 nicht beeinträchtigt. Das Fachgebiet 4.5 (Wirtschaftsförderung Liegenschaft) rät von einem Verkauf der Fläche ab hin zu einem öffentlich-rechtlichen Vertrag für die Nutzung der Flächen, da ansonsten die Erschließung der stadteigenen Grundstücke nicht mehr gesichert ist. Bei den Entwässerungsgräben entlang des Wirtschaftsweges handelt es sich um nachrangige Gräben, die zur Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücke (Flst.Nr. 3993 und 3997) dienen. Laut Auskunft des Fachgebiet 7.2 (Eigenbetrieb Technik) wäre ein Rückbau des Feldweges aus ihrer Sicht unproblematisch, da das Flst.Nr. 3997 direkt in den Muhrgraben entwässern kann. Der westliche Teil des Flst.Nr. 3993 könnte bei Bedarf/Notfall in den angrenzenden westlichen Graben entwässern. Vom Geländeprofil her wäre die nördliche Hälfte des Weges eher wasserführend als die südliche Hälfte. Das restliche Oberflächenwasser auf den restlichen Teilflächen wäre durch die geplante Maßnahme abgedeckt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Grundstück Flst.Nr. 3996 für die planexterne Ausgleichsmaßnahme zu dem Bebauungsplan „Hodapp“ zur Verfügung gestellt werden, aufgrund der o.g. Punkte und die Kosten der Maßnahme verbleiben beim Vorhabenträger.

III. Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat Gamshurst empfiehlt dem Gemeinderat, dass Flst.Nr. 3996 als externe Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Hodapp“ zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

1. Darstellung der Fläche
2. Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hodapp“