Beschlussvorlage

Nr. GR/048/2020

Aktenzeichen	621.5680	Datum: 18.08.2020
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**
Ortschaftsrat Ehrstädt	Anhörung	17.09.2020	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	22.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	29.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Heinzengrund„ in Sinsheim-Ehrstädt (im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB); hier: Beschluss über die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Heinzengrund“ in Sinsheim-Ehrstädt im beschleunigten Verfahren nach § 13 in Verbindung mit § 13b BauGB, beschließt die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und beauftragt die Verwaltung, die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: **keine**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 19.11.2019 zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen.

Das Vorhaben entspricht der Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzepts von 2015, an dieser Stelle eine Siedlungsentwicklung zuzulassen. Der Geltungsbereich von 1,1 ha umfasst die gesamte intensiv genutzte Ackerfläche. Die Konzeption des 1,1 ha großen Baugebiets ermöglicht 17 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser in einer Größe von

etwa 400 bis 550 m². Zur Deckung des erhöhten Bedarfs von PKW-Stellplätzen aufgrund der ländlichen Lage im Stadtgebiet werden zu jeder Wohneinheit 2 Stellplätze auf privatem Grund vorgeschrieben.

Das Plangebiet soll im Nordosten über die Straße „Im Heinzengrund“ mit einer Ringerschließung, angebunden werden. An dieser Stelle ersetzt der Bebauungsplan „Heinzengrund“ die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleinflürlein“.

Um die Situation für die Unterlieger nicht nachteilig zu verändern, muss die Niederschlagswassermenge aus dem Baugebiet „Heinzengrund“ auf den natürlichen Gebietsabfluss reduziert werden. Daher wurde das Büro BIOPLAN Ingenieure Sinsheim beauftragt, vier alternative Varianten der Entwässerung und Rückhaltung zu untersuchen. In der nun favorisierten Variante soll das abfließende Niederschlagswasser im Norden des Gebiets gesammelt und zeitlich verzögert in die Kanalisation abgegeben werden. Ein zusätzlicher Puffer zum Schutz vor Hochwasser ist die Festlegung von Retentionszisternen für jedes Grundstück und die Dachbegrünung von flachgeneigten Dächern.

Das Oberflächenwasser, welches möglicherweise von den angrenzenden Flächen von außen in das Gebiet kommen könnte, soll mit Hilfe einer kleinen Verwallung im Süden des Geltungsbereichs zu den westlich und östlich angrenzenden Graswegen bis zu den vorhandenen Abläufen in der Nordost- bzw. Nordwestecke abgeleitet werden.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz ist dennoch zu berücksichtigen. In der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für die 23 nachgewiesenen Vogelarten ist der Umgebungsbereich (Hecken und Streuobstwiesen) ausreichend. Für die Goldammer, die die südlich angrenzende Feldhecke möglicherweise als Brutstätte aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung meiden könnte, wird eine neue ca. 30 m lange Hecke mit Saumstruktur in Offenlandschaft angelegt. Die beiden alten solitären Birnenbäume auf der sonst intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Geltungsbereich bleiben stehen. Für den Fall der Fällung durch die neuen Eigentümer sollen jedoch vorsorglich vier neue Bäume gepflanzt werden. Potentiell geeignete Standorte für beide Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Tobias Schutz Dezernatsleitung	Sebastian Falke Amtsleiter

Anlagen:
1. Übersichtslageplan
2. Abgrenzung Aufstellungsbeschluss (19.01.2020)
3. Abgrenzung Plangebiet neu (26.08.2020)
4. Bebauungsplan Planzeichnung (31.08.2020)
5. Textliche Festsetzungen (31.08.2020)
6. Begründung (31.08.2020)
7. Voruntersuchung (VU) und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
Entwässerungskonzeption