

Beschlussvorlage

Nr. GR/010/2021

Aktenzeichen	621.4240.8	Datum: 14.01.2021
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Ehrstädt	Anhörung	18.02.2021	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	23.02.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Heinzengrund,, in Sinsheim-Ehrstädt hier: Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung für den Bereich „Heinzengrund“ in Sinsheim-Ehrstädt beim Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen eine Abweichung von dem Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ § 6 ROG in Verbindung mit § 24 LplG zu beantragen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachverhalt:

In Sinsheim-Ehrstädt soll zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in der Gesamtstadt ein kleines Einfamilienhausgebiet auf einem stadteigenen Grundstück entwickelt werden. Dafür hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen. Der Geltungsbereich von 1,1 ha umfasst die gesamte intensiv genutzte Ackerfläche.

Entgegen den ersten Überlegungen einer baulichen Entwicklung rein auf dem städtischen Flurstück Nr. 2149, wurde in das Bebauungsplanverfahren eine Teilfläche des südlich gelegenen Flurstücks Nr. 2148 in die Entwurfsplanungen einbezogen. Ausschlaggebend waren die Erkenntnis, dass die südliche Ackerfläche nicht mehr auskömmlich hätte bewirtschaftet werden können sowie das Bestreben, eine wirtschaftliche Ringschließung im Baugebiet anlegen zu können.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Ein Beschluss des Bebauungsplans setzt also die vorherige Lösung dieses raumordnerischen Konfliktes voraus.

Eine Rücksprache mit dem Regionalverband ergab, dass eine Abweichung vom Planziel trotz der geringen Flächengröße nicht in Aussicht gestellt werden kann, da aktuell an der Fortschreibung der Raumnutzungskarte des Regionalplanes gearbeitet wird.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde die Fläche des Bebauungsplanes „Heinzengrund“ bereits durch die Stadtverwaltung für eine bauliche Entwicklung gemeldet, da sie sich aus fachlicher Sicht aufgrund der isolierten Lage und umgebender Biotopstrukturen nicht für ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft eignet. Das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz des Rhein-Neckar-Kreises äußert aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken zu der baulichen Überplanung der konkreten Fläche.

Das Bebauungsplanverfahren könnte gestoppt werden, bis die Änderung des Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar beschlossen wurde. Diese Option schlägt die Verwaltung nicht vor, da die Bauplätze zur Deckung dringenden Wohnraumbedarfes (auch der Gesamtstadt) dienen und der Bebauungsplan „Heinzengrund“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan bis Ende 2021 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden muss.

Stattdessen rät die Verwaltung dem Gemeinderat, dem Vorschlag des Regierungspräsidiums zu folgen und ein Zielabweichungsverfahren anzustreben. Aufgrund der inhaltlich unstrittigen Aspekte ist davon auszugehen, dass ein solches etwa ein halbes Jahr Bearbeitungszeit benötigen wird. Bei einem (durch die Verwaltung erwartetem) positivem Bescheid über die Zielabweichung kann dann der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes fristgerecht gefasst werden.

Für ein erfolgreiches Zielabweichungsverfahren wird es notwendig, zum Ausgleich für die Neuentwicklung bereits bestehende Bauflächen-Potenziale des Flächennutzungsplanes aufzugeben. Dafür kommen die nicht umgesetzten Flächenpotenziale im Norden von Ehrstädt in Frage. Diese Flächen ließen sich aufgrund ihres Zuschnittes, der Erschließungssituation sowie der Hochwassergefahrenlage nur unter sehr hohem technischen und finanziellem Aufwand aktivieren. Zudem wurden diese Flächen bereits bei der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes identifiziert als Flächen, auf die verzichtet werden könnte zugunsten einer Entwicklung des „Leitziels des kompakten Dorfes“.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlage:

1. Übersicht Flächenreserven im Flächennutzungsplan / Ortslage Ehrstädt