

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/054/2022**

Aktenzeichen	780.415	Datum: 13.06.2022
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	30.06.2022	öffentlich
Ortschaftsrat Ehrstädt	Anhörung	18.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	21.07.2022	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Flurbereinigung Ehrstädt / Genehmigung des Flurbereinigungsplans**

#### Vorschlag / Ergebnis:

1.  
Die Gemeinde stimmt dem vorliegenden Entwurf des Plans nach § 41 FlurbG einschließlich des Kosten- und Finanzierungsplanes grundsätzlich zu, ausgenommen hiervon sind die Maßnahmen 1944 und 1945 – Lückenschluss für Naherholung und Wanderer im Bereich Schlossberg.
2.  
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen über Linienführung und Ausbaustandard der im Entwurf des Plans nach § 41 FlurbG ausgewiesenen öffentlichen Feld- und Waldwege – abgesehen von den unter Ziff. 1 bereits aufgeführten Maßnahmen Nr. 1944 und 1945.
3.  
Die Gemeinde verpflichtet sich, die im Entwurf des Plans nach § 41 FlurbG ausgewiesenen landschaftspflegerischen Anlagen entsprechend des von der Flurneuordnung aufgestellten zugehörigen Pflegeplanes im Interesse einer nachhaltigen Sicherung zu pflegen.
4.  
Der Gemeinderat beschließt Gewässerrandstreifen nur insoweit zu erwerben, als sie für die Kompensation des durch die Rückhaltebecken verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlich sind.

---

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Freiwilliger Beitrag der Stadt Sinsheim	283.500 €
Anteiliger Teilnehmerbeitrag 64 €/ha	1.100 €
Kosten zu Lasten der Stadt	284.600 €

---

## **Sachverhalt:**

Die Flurbereinigung Sinsheim-Ehrstädt wurde am 30.11.2010 als Regelverfahren angeordnet, um die Produktivität der landwirtschaftlichen Betriebe durch bessere Erschließung und Bodenordnung zu steigern und die Wasserverhältnisse zu verbessern. Außerdem sollten Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2005 hat die Stadt Sinsheim zugestimmt, dass ihr die später im Flurbereinigungsplan ausgewiesenen gemeinschaftlichen Anlagen zu Eigentum zugeteilt werden und sie die Unterhaltung dieser Anlagen mit deren Übergabe übernimmt. Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischer Begleitplanung (Plan nach § 41 FlurbG) soll dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg in Kürze zur Plangenehmigung vorgelegt werden. Hierzu ist eine Zustimmung des Gemeinderats zum Planentwurf einschließlich Kosten- und Finanzierungsplan, zum Ausbaustandard und zur Linienführung der öffentlichen Feld- und Waldwege sowie zum Pflegeplan für die landschaftspflegerischen Anlagen erforderlich.

Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischer Begleitplanung wurde vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Flurneuordnung in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft sowie den hauptsächlich betroffenen Trägern öffentlicher Belange aufgestellt. Insbesondere hatten die von der Stadt Sinsheim beauftragte Flussgebietsuntersuchung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) maßgebliche Auswirkungen auf die Planung.

Basierend auf der Flussgebietsuntersuchung von 2017 plant die Stadt Sinsheim zum Hochwasserschutz der Ortslage von Ehrstädt Rückhaltungen in den Gewannen „Kleinflürlein“ und „Obere Wiesen“. Für diese Bauwerke ist die Flächenbereitstellung durch Bodenordnung über die Flurbereinigung vorgesehen. Wasserrechtliche Genehmigung, Bau und Finanzierung werden außerhalb der Flurbereinigung von der Stadt Sinsheim übernommen und nur nachrichtlich dargestellt. Weitere dezentrale Rückhaltungen sind in der Flurbereinigung somit nicht mehr notwendig. Der Hochwasserschutz für Ehrstädt wird damit, entgegen der ursprünglich beabsichtigten Realisierung im Flurbereinigungsverfahren, als eigenständige kommunale Maßnahme durchgeführt und finanziert.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von 2020 ergab u.a., dass Fledermäuse, Großer Feuerfalter, Zauneidechsen und Brutvögel (z.B. Feldlerche, Goldammer) durch die im Jahr 2019 geplanten Flurbereinigungsmaßnahmen betroffen gewesen wären. Diesbezügliche Eingriffe wurden daher durch Umplanung deutlich reduziert und unter Berücksichtigung der Natur- und Artenschutzbelange nach Möglichkeit der Erhalt von Landschaftselementen einer Neuanlage dieser Strukturen vorgezogen. Auch der Wegebau findet nun weitestgehend auf bestehenden Trassen statt, wodurch neue Eingriffe vermieden werden.

Der 2005 dem Gemeinderat vorgelegte Kosten- und Finanzierungsplan ging von Gesamtkosten in Höhe von 900.000 € aus. Die Flurbereinigung sollte nur unter der Voraussetzung, dass Zuschüsse von Bund und Land mit mindestens 57 % bewilligt werden, vorangetrieben werden. Die dabei aufzubringende Differenz für Stadt und Teilnehmergeinschaft (TG) lag nach damaliger Schätzung bei 387.000 €. Der nicht gedeckte Aufwand sollte von der Stadt Sinsheim mit 337.900 € (37,5 %) und von den Teilnehmern mit 49.100 € (5,5 %) getragen werden. Im Jahr 2011 wurde eine Zuschusserhöhung auf 65 % von Land und Bund zugesagt. Daher wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2011 die Kostenbeteiligung der Stadt auf 283.500 € (31,5 %) und der Anteil der TG auf 31.500 € (3,5 %) reduziert. Der aktuelle Kostenplan weist nunmehr Gesamtkosten von rd. 1.350.000 € aus. Hauptkostenpunkt ist der Wegebau mit rd. 930.000 €, der nach den Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RLW) durchgeführt wird. Insgesamt werden rd. 11 km Wege gebaut (rd. 2 km Asphaltwege, rd. 4 km Schotterwege, rd. 5 km Grünwege). Im Gegenzug werden rd. 5 km nicht mehr benötigte Wege rekultiviert. Durch erhöhte Anforderungen an das Wegenetz und allgemeine Preissteigerungen (auch in der jüngsten Vergangenheit) haben sich die kalkulierten Kosten hierfür seit Verfahrensbeginn deutlich erhöht.

Die Umlage an den Verband der Teilnehmergeinschaften für den Bau und das Kassenwesen ist ebenfalls gestiegen und liegt derzeit bei 15,5 % der Ausführungskosten. Im Gegenzug gibt es

inzwischen aber auch mehr Fördermöglichkeiten. So werden aufgrund zusätzlicher ökologischer Maßnahmen und der Lage im Gebiet des LEADER Kraichgau entsprechend der aktuellen Förderrichtlinie rd. 77 % Zuschuss von Bund und Land in Aussicht gestellt. Somit wäre der von der Stadt Sinsheim im Jahr 2011 beschlossene Eigenanteil von 283.500 € (rd. 21 %) trotz der Kostensteigerung ausreichend. Bisher wurden von der Stadt Sinsheim hierzu Abschläge in Höhe von 20.000 € geleistet. Bei den Grundstückseigentümern verbleibt ein Eigenanteil von etwa 32.000 € (rd. 2 %).

Die im Plan nach § 41 FlurbG vorgesehenen Maßnahmen 1943, 1944 und 1945 werden verwaltungsseitig kritisch gesehen, die Übernahme der Anlagen in die Unterhaltungsbulast der Stadt Sinsheim - und damit schlussendlich die Herstellung der Wegeverbindung – kann nicht empfohlen werden. Aufgrund der Lage des ortsnahen Teils des gewünschten Weges parallel zur Kreisstraße war es der Flurneuordnung nicht möglich diesen Bereich des Wegs unter dem ansonsten herrschenden Kostenregime der Flurneuordnung herzustellen. Der Rhein-Neckar-Kreis hat anlässlich eines Ortstermins die Notwendigkeit eines straßenparallelen Weges verneint und eine Kostenbeteiligung abgelehnt. Die Stadt Sinsheim wiederum hat die von der Teilnehmergeinschaft gewünschte Mitfinanzierung von der Beteiligung der vorgenannten Protagonisten abhängig gemacht und – nach deren Ablehnung – ebenfalls nicht gewährt.

Die Vorstandschaft der Teilnehmergeinschaft hat beschlossen, die geplanten Maßnahmen Nr. 1944 und 1945 als Schotterweg zu bauen, wobei Maßnahme 1945 zu 100 % auf Kosten der Teilnehmergeinschaft hergestellt werden sollte. Aufgrund des an der Stelle beachtlichen Gefälles ist zu befürchten, dass starke Regenfälle zu Erosionsschäden führen und eine Verfrachtung des abgeschwemmten Materials in den Bereich der Kreisstraße oder in Straßeneinläufe erfolgen wird. Möglicherweise wird die Stadt Sinsheim sehr kurzfristig mit dem Wunsch eines nachträglichen Ausbaus in Asphalt konfrontiert, was in Zeiten zunehmender Starkregenereignisse mit damit einhergehenden nicht kalkulierbaren Überschwemmungsszenarien abzulehnen ist. Die durchgeführte Flussgebietsuntersuchung hat ergeben, dass Teile der Kanalisation in Ehrstädt bei starken Niederschlagsereignissen grenzwertig belastet sind. Zwar schaffen die in der Planung befindlichen Becken eine gewisse Entlastung, diese würde aber durch die weitere –in diesem Fall freizeitbedingte –Versiegelung konterkariert. Erste Äußerungen des Unverständnisses den Weg als Schotterweg herzustellen, wurden seitens der Vorstandschaft – obwohl durch diese in der Bauart ausdrücklich gewünscht - bereits anlässlich der fachtechnischen Prüfung geäußert.

Ein weiterer Grund den gewünschten Weg abzulehnen, liegt in den beiden Eiskellern, die unter der geplanten Wegetrasse liegen. Das Grundbuch zeigt für beide Keller jeweils ein Nutzungs- und Unterhaltungsrecht für je einen der gastronomischen Betriebe der Ortschaft. Hinsichtlich der Standsicherheit der Keller ist nichts bekannt, inwieweit das Unterhaltungsrecht einer Unterhaltungspflicht gleichkommt, wäre ggf. zu klären. Mit Abschluss der Flurbereinigung wird die Kommune üblicherweise Eigentümerin der Wegegrundstücke – die auf- oder im Grundstück liegenden Bauwerke gehen mit allen Rechten und Pflichten regelmäßig als wesentlicher Bestandteil auf den neuen Eigentümer über. Es ist davon auszugehen, dass ein Einsturz der Keller zu Schäden an dem geplanten Weg führen würde, die Frage hinsichtlich Schadensersatz müsste insbesondere nach einer nicht auszuschließenden Löschung der Dienstbarkeit(en) unter anwaltlicher Begleitung beantwortet werden.

Der gewünschte Lückenschluss kann durch die ohnehin geplante Ertüchtigung eines bestehenden Weges im Bereich Fronwasen (Maßnahme 1962) und den ebenfalls geplanten Neubau eines Grünweges (Maßnahme 1941) erreicht werden. Von Vorteil wäre hier das im Mittel geringere Gefälle und der wegfallende Verkehrslärm der Kreisstraße.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke im Gewinn Schlossberg könnten mit geringem Aufwand an deren westlichem Ende eine Anbindung an das Verkehrsnetz erfahren.

Die landschaftspflegerischen Anlagen, zu deren Übernahme und künftigen Pflege sich die Stadt Sinsheim verpflichtet, umfassen Saum- und Randstreifen, Sukzessionsflächen, Gras- und Krautflächen, Obstbaumpflanzungen und Feuchtfelder. Sie sind in einem Pflegeplan mit Pflegeanleitung und ungefähren jährlichen Kosten - ca. 3.700 € - aufgeführt. Später nach Fertigstellung und

Entwicklungspflege der landschaftspflegerischen Anlagen wird der Pflegeplan zur Übergabe an die Stadt konkretisiert und Bestandteil des Flurbereinigungsplans. An den Gewässern Mühlbach (Hasselbergergraben) und Kleinflürlein werden der Stadt Sinsheim die Gewässerrandstreifen soweit diese für den flurbereinigungsbedingten Eingriffsausgleich erforderlich sind, bereits als Hochstaudenflur zur weiteren Pflege übergeben. Es ist geplant weitere Gewässerrandstreifen an den Gewässern Hörnlegraben, Harzofengraben, Grombachergraben und Dombach an die Stadt abzugeben, hier könnten theoretisch künftig Aufwertungen z.B. als Ausgleichsmaßnahmen oder für das Ökokonto erfolgen.

Bei der Beurteilung des Sachverhalts ist zu berücksichtigen, dass diese Gewässerrandstreifen - ca. 2,7 ha. - nicht von der Teilnehmergeinschaft zur Verfügung gestellt werden, sondern von der Stadt Sinsheim unter Abgabe von Landwirtschaftsflächen und unter Berücksichtigung der Bodenbewertung quasi eingetauscht werden müssten. An ungünstigen Stellen liegt das Wertverhältnis zwischen Gewässerrandstreifen und einzuwerfender Ackerfläche nahezu bei 1:1. Eine weitere maßgebliche Größe in der Überlegung ist die Tatsache, dass während der Laufzeit des Verfahrens mehrfach geäußert wurde, dass das Ausgleichspotenzial nicht Maßnahmen außerhalb Ehrstädt's zugeordnet werden soll.

Aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen heraus verbietet es sich demnach, zeitnah große, bereits aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommene Flächen an den Gewässern zu erwerben, aufzuwerten und langfristig zu pflegen um diese – irgendwann und wohl nur teilweise – derzeit nicht absehbaren Maßnahmen in Ehrstädt als Eingriffsausgleich zuzuordnen. Es wird daher empfohlen, aktuell nur diejenigen Flächen entlang der Gewässer zu erwerben, die zum Ausgleich für die Hochwasserschutzmaßnahmen benötigt werden.

Nach ersten Aussagen des mit der Fachplanung beauftragten Büros liegt der Bedarf hierfür bei ca. 61.000 Ökopunkten. Das Potential aller zur Disposition stehenden Gewässerrandstreifen liegt bei ca. 226.000 Punkten.

Flächen entlang der Gewässer, die tatsächlich für den Ausgleich künftiger Maßnahmen benötigt werden, können dann möglicherweise zeitnah, zu einem der gesetzlich eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit angemessenen Preis und ohne den bis dahin vielleicht über Jahre hinweg betriebenen städtischen Pflegeaufwand, erworben und ökologisch aufgewertet werden.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan
2. Kosten- und Finanzierungsplan
3. Pflegeplan