Anlage 1, Teil 2 zur Vorlage
GA/001/2022

Flächennutzungsplan
der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

Teil-Fortschreibung

Vorentwurf

nach der Neufassung vom 06.07.2006

„Flächentausch Ehrstädt“

Ortsteil Ehrstädt

Begründung

Stand: 27.04.2022

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

Stadt Sinsheim, Amt für Stadt- und Flächenentwicklung
Wilhelmstraße 14-18
74889 Sinsheim
stadtplanung@sinsheim.de
https://www.sinsheim.de

1 RECHTSGRUNDLAGEN

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

<u>Ort</u>: **Stadt Sinsheim, Ortsteil Ehrstädt**

<u>Änderung</u>: **Darstellung Wohnbaufläche „Heinzengrund“ (ca. 1,15 ha) und Fläche für Landwirtschaftliche Nutzung auf Tauschflächen (ca. 1,12 ha)**

2 ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

2.1 Anlass und Erfordernis für die Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Sinsheim hat am 19.11.2019 zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für die Gesamtstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ nach § 13 b BauGB im Ortsteil Ehrstädt beschlossen.

Lage Baugebiet „Heinzengrund“

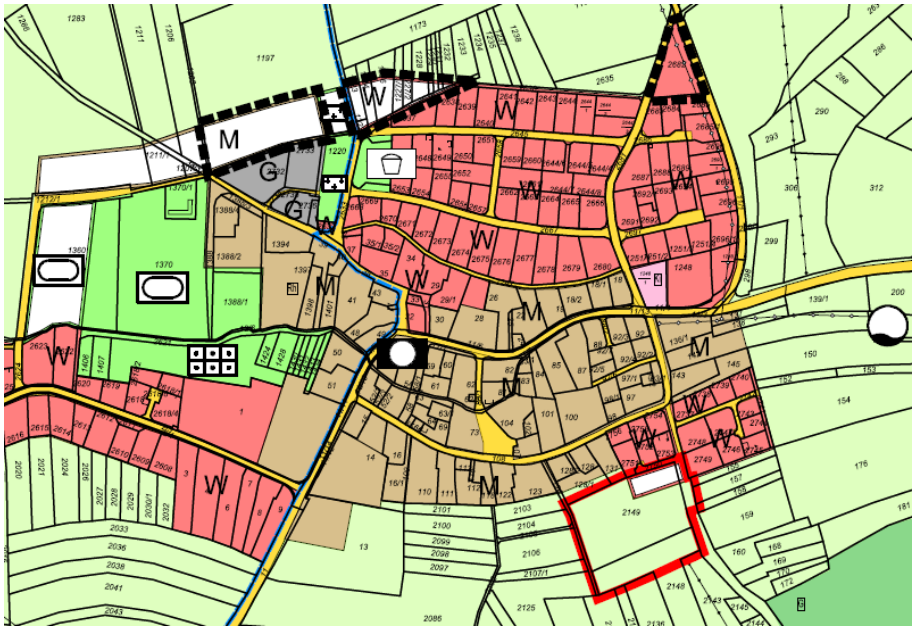
Die Erweiterung des Siedlungsbereichs soll auf einer solitär liegenden Ackerfläche am südöstlichen Ortsrand stattfinden. Der derzeit rechtskräftige Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (2014) enthält für den größeren Teil des Geltungsbereichs eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die bis an den Ortsrand reicht. Das Regierungspräsidium Karlsruhe stellte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Zielkonflikt mit dem Regionalplan Rhein-Neckar fest.

Daher beschloss der Gemeinderat am 23.02.2021, einen Antrag auf Zielabweichung zu stellen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe ist, unter der Vorrausetzung eines von der Stadt Sinsheim vorgeschlagenen Flächenausgleichs am nördlichen Ortsrand, diesem Antrag am 07.09.2021 gefolgt. Der Flächenausgleich soll zeitnah bauplanungsrechtlich durch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren gesichert werden.

Lageplan Tauschflächen am nördlichen Ortsrand

Der Gemeinderat sagte im Grundsatz die Rücknahme geplanter Bauflächen am nördlichen Ortsrand zu (GR Sitzung 23.02.2021). Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Heinzengrund“ die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan im Jahr 2022 vorzubereiten (GR-Sitzung vom 22.11.2021). Diese Änderung ist Gegenstand der folgenden Ausführungen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Teilfortschreibung



Geltungsbereich Teilfortschreibung FNP „Flächentausch Heinzengrund“ (schwarz gestrichelt) und Berichtigung Wohnbaufläche „Heinzengrund“ (rot)

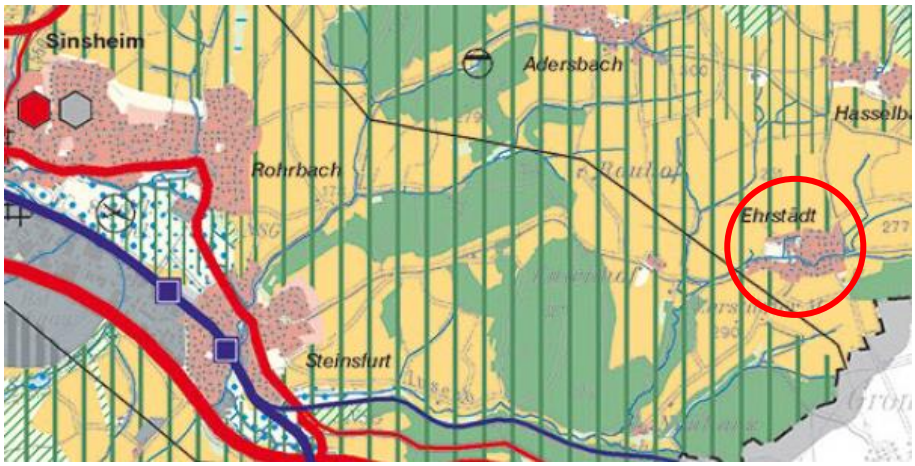
Der räumliche Geltungsbereich der Teil-Fortschreibung umfasst, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, die geplanten Bauflächen in den Gewannen „Stickelacker“, „Ziegeläcker“ und „Rosenberg“ (schwarz gestrichelt), die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Zuge gleichzeitig um die neue Wohnbaufläche des Baugebiets Heinzengrund berichtigt (rot markiert).

2.3 Regionalplan Rhein-Neckar - Zielabweichung

Die Stadt Sinsheim als Mittelzentrum im ländlichen Raum gehört laut Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar zu den Kommunen, die als „Siedlungsbereiche Wohnen“ festgelegt sind.

Die Flächen des Geltungsbereichs (Tauschflächen) gehören in der Raumnutzungskarte Ost zum Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (2014) als geplante Bauflächen zum Siedlungsbereich. Sie grenzen jedoch an einen regionalen Grünzug und landwirtschaftlichen Vorrangflächen an.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014, Auszug Raumnutzungskarte Ost

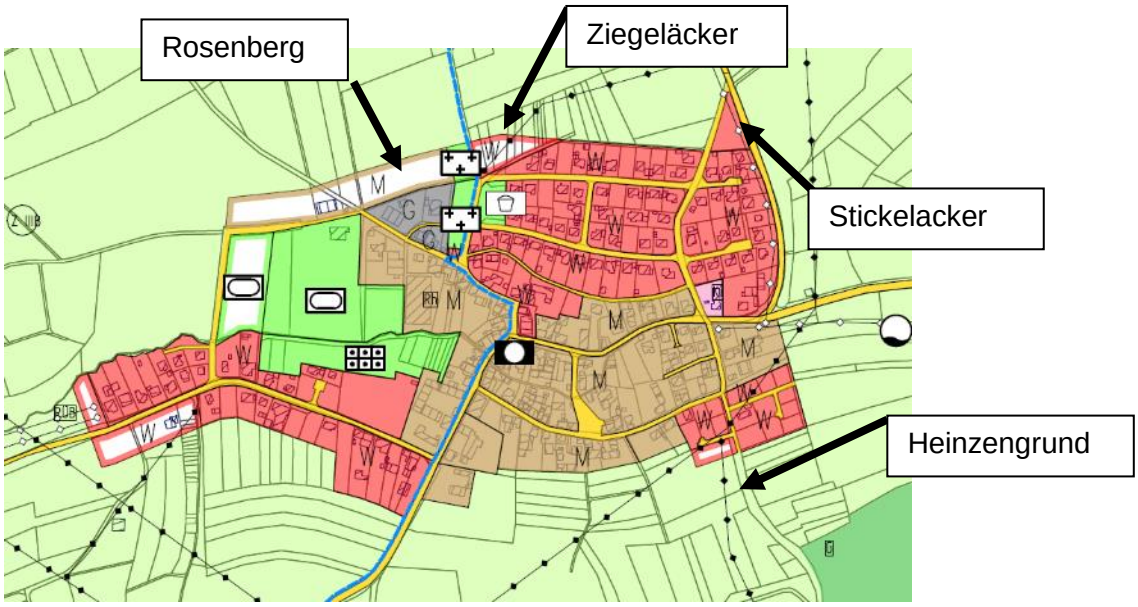
Dagegen ist die Fläche des Baugebiets „Heinzengrund“ (noch) als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das Ziel des Vorrangs für die Landwirtschaft im Gewann Heinzengrund ist die Sicherung ihrer wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen. Eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche Bodennutzung ist gemäß Plansatz 2.3.1.2 ERP auf Vorrangflächen für die Landwirtschaft nicht zulässig. Damit entsprach im Gewann Heinzengrund die ge-

wünschte Siedlungserweiterung in der vorgesehenen Ausdehnung nicht dem Ziel der Raumordnung. Daraufhin wurde von der Stadt Sinsheim am 17.03.2021 ein Antrag auf Zielabweichung und die Herausnahme der Fläche aus dem landwirtschaftlichen Vorrang gestellt, dem seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe am 07.09.2021 zugestimmt wurde. Zum Ausgleich der Flächeninanspruchnahme sollten jedoch im Gegenzug Fläche in annähernd gleicher Größe für die Siedlungserweiterung zurückgenommen werden. (Anlage 3)

Die Stadt Sinsheim hat sich daher gegenüber dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband verpflichtet, die im Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand gelegenen potentiellen Siedlungsflächen zu Gunsten freiraumschützender Festlegungen freizumachen. Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss wurde am 23.02.2021 gefasst.

Der regionalplanerische Konflikt, welcher durch den Bebauungsplan „Heinzengrund“ entstand, ist mit der Bewilligung der Zielabweichung vom 07.09.2021 unter der Bedingung der Aufgabe der oben genannten, bisher geplanten Bauflächen gelöst. Diese Verpflichtung wird in der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Regionalplans, Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen, soll zukünftig der landwirtschaftliche Vorrang auf der Fläche des Baugebiets „Heinzengrund“ entfallen und dem Siedlungsbereich zugeordnet werden.

2.4 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim, Angelbachtal, Zuzenhausen, 2006, Auszug Ehrstädt-Ortslage

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen (Stand 06.07.2006) sieht im Gewann „Heinzengrund“ eine Arrondierungsfläche entlang der vorhandenen Stichstraße vor. Die restliche Fläche des nun geplanten Baugebiets „Heinzengrund“ ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich die Flächen, die zurückgenommen werden sollen. Es handelt sich um zwei geplante Wohnbauflächen (Gewann „Stickelacker“, Gewann „Ziegeläcker“) und eine geplante Baufläche in gemischter Bauweise (Gewann „Rosenberg“).

2.5 Wohnbauflächenbedarf

Das Mittelzentrum Sinsheim ist mit 127 km^2 eine Flächenstadt mit einem hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Grünflächen. In den 12 ländlich geprägten Ortsteilen Sinsheims leben 2/3 der Bevölkerung. Diese sind als Basis des kommunalen Zusammenlebens für die gesamtstädtische Entwicklung von besonderer Bedeutung und wichtige Orte der Identifikation sowie des lokalen Gemeinwesens. Da Sinsheimer Ortsteile meist eine gute Grundversorgungsinfrastruktur haben, sind sie als Wohngemeinden bei Familien beliebt.

Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt ist zwischen 2010 und 2020 um 749 EW (+2,1 %, Stadt Sinsheim, Einwohnermeldeamt, 31.12.2020) gewachsen. Der Siedlungsdruck und die Nachfrage nach Wohnraum sowie kurzfristig verfügbarer Bauflächen für Ein- bis Zweifamilienhäuser ist daher ungebrochen hoch. Neben Bedarfen nach neuen, der aktuellen Lebenssituation angepassten Wohnformen und der Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner wird zukünftig weiter mit einer Zunahme des Siedlungsdrucks gerechnet. Der Wohnflächenbedarf, insbesondere durch Wanderungsgewinne, soll zwar laut Regionalplan vorrangig in der Kernstadt gedeckt werden. Tatsächlich aber finden sich weder in der Kernstadt noch entlang der Siedlungsachsen kurzfristig entwickelbare Flächen für Familienhäuser. Die Gründe dafür sind vielfältig. Insbesondere von Bedeutung sind hierbei die wirtschaftlich sinnvolle Flächengröße, die Entwässerungssituation, der notwendige Hochwasserschutz, die vorhandene Topografie, die vorhandene Dimensionierung der technischen Infrastruktur im Bestand und insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die eine zeitnahe Entwicklung verhindern.

Der kurzfristige Bedarf der Gesamtstadt soll mit mehreren kleineren, ortsverträglichen Baugebieten in Sinsheimer Ortsteilen, u.a. in Ehrstädt, gedeckt werden.

2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

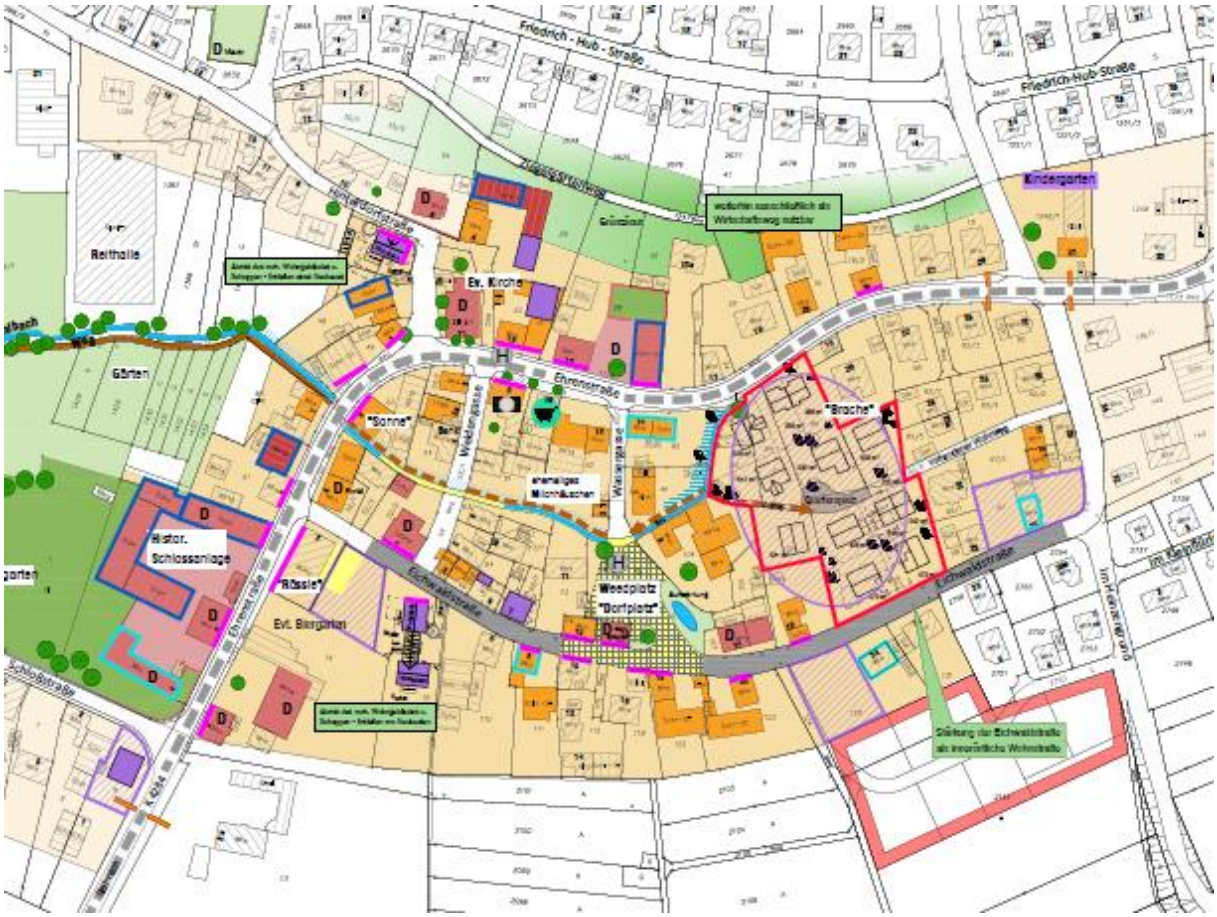
Im Jahr 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim als Rahmenplan für die Gesamtstadt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Es stellt den Stand vielfältiger Entwicklungsbereiche dar und definiert auf dieser Basis, Strategien, Ziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung in Sinsheim für die kommenden Jahre.

Für eine nachhaltige und ressourcenschonende sowie dorfgerechte Siedlungsentwicklung wird die hohe Bedeutung des Vorrangs der Innenentwicklung (Reaktivierung, Nachverdichtung) herausgestellt. Bei der Entwicklung von Wohnraumangeboten sollen jedoch die demographischen Entwicklungen beachtet und ein differenziertes, zielgruppengerechtes Angebot im Blick behalten werden.

2.7 Örtliches Entwicklungskonzept „Bergdörfer“

Die kleinsten Ortsteile der Stadt Sinsheim, die sogenannten „Bergdörfer“, zu denen Ehrstädt zählt, unterscheiden sich von anderen in Einwohnerzahl, Größe und infrastruktureller Ausstattung. Sie sind vom demografischen Wandel stärker betroffen. Um die (noch) vorhandenen Strukturen zu sichern, liegt seit 10 Jahren hier ein besonderes Augenmerk in der Entwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur. Dazu gehört auch ein aktives Flächenmanagement im Ortskern.

Im Rahmen eines Modellprojekts (MELAP Plus, 2010-2015) aber auch danach, auf Grundlage des gemeinsamen örtlichen Entwicklungskonzepts „Bergdörfer“ (Dezember 2015), hat sich die Stadt Sinsheim intensiv um die Reaktivierung innerörtlicher Gebäude und Brachflächen bemüht. Die sogenannte „Ehrstädter Brache“ zwischen Ehrenstraße und Eichwaldstraße soll in Verbindung mit einem Konzeptverfahren für den Bau von dorfgerechten Geschosswohnungsbau bebaut werden, während im Baugebiet „Heinzengrund“ Familienwohnhäuser entstehen sollen.



Örtliches Entwicklungskonzept „Bergdörfer, Auszug Maßnahmenplan Ehrstädt, 2015

Das gemeinsame örtliche Entwicklungskonzept „Bergdörfer“ sieht bereits im Gewann „Heinzengrund“ eine Siedlungserweiterung vor, die über die geplante Arrondierungsfläche im Flächennutzungsplan von 2006 hinausgeht. Insbesondere ausschlaggebend für eine Entwicklung an dieser Stelle war die Nähe zum Dorfplatz und zum angedachten neuen Rathaus/ Feuerwehrhaus am Dorfplatz.

2.8 Flurneuordnungsverfahren Ehrstädt - Flussgebietsuntersuchung

Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens Ehrstädt wurde 2017 eine Flussgebietsuntersuchung für das Einzugsgebiet des Mühlbachs vorgenommen. Die Flussgebietsuntersuchung führte zu der Erkenntnis, dass eine Siedlungserweiterung am östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand regelmäßig den Unterlauf des kanalisierten Mühlbaches überlasten würde, so dass Hochwässer nur mit hohem Aufwand in den Ausbau der dörflichen Infrastruktur vermieden werden könnten.

Eine Entwicklung der im bisherigen Flächennutzungsplan geplanten Wohnbauflächen am nord-nordöstlichen Ortsrand Ehrstädts wird daher nicht mehr angestrebt.

2.9 Bebauungsplan „Heinzengrund“

Nach Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, unter der Bedingung der Rücknahme von im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbauflächen in annähernd gleicher Größe, hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim am 22.11.2021 den Bebauungsplan „Heinzengrund“ nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung am 02.12.2021 rechtskräftig. Das vereinfachte Verfahren war insbesondere auch deshalb möglich, da auf der zu überplanenden solitär liegenden und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche keine erheblichen Umweltkonflikte zu erwarten waren. (Anlage 2)

Baugebiet „Heinzengrund“, Gestaltungsplan, 28.08.2020

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Vorbereitung von 17 Bauplätzen für Familienhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet. Zusammen mit der Anbindung über die bestehende Straße „Im Heinzengrund“ umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von insgesamt ca.

1,15 ha und geht damit in ihrem Flächenanspruch über die im Flächennutzungsplan und im örtlichen Entwicklungskonzept „Bergdörfer“ an dieser Stelle bisher geplante Wohnbaufläche hinaus. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses hat der Gemeinderat der Vorbereitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan im Jahr 2022 zugestimmt.

3 PLANINHALT UND SEINE AUSWIRKUNGEN

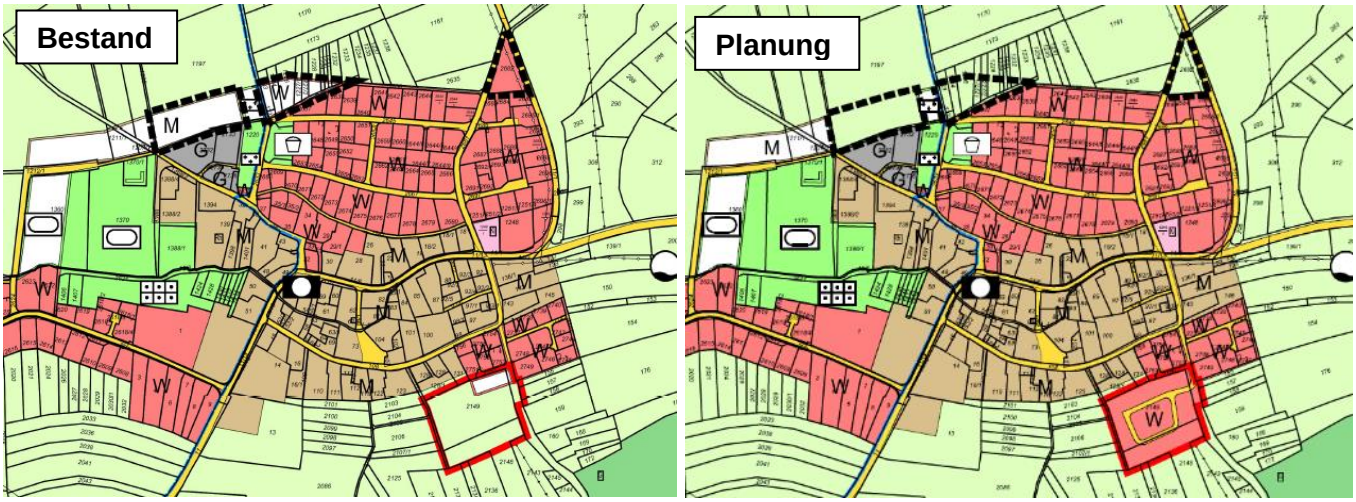
3.1 Ziele

Das neue Baugebiet „Heinzengrund“ im Ortsteil Ehrstädt soll den Siedlungsdruck in der Stadt Sinsheim abmildern und dem Bedürfnis nach einem Familienhaus Raum geben. Zusammen mit der Planung einer baulichen Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern im Ortskern soll das neue Baugebiet die verbliebene Infrastruktur in Ehrstädt stärken und den Ortsteil damit stabilisieren.

Die Flächeninanspruchnahme soll nicht über das im Flächennutzungsplan bereits für den Ortsteil Ehrstädt dargestellte Maß hinausgehen. Daher ist an anderer Stelle im Ortsteil Ehrstädt auf eine Siedlungserweiterung zu verzichten.

3.2 Beschreibung

Die entsprechende Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Ehrstädt bezüglich zukünftiger Nutzungen der betroffenen Flächen zeigt die folgende Abbildung.



Flächennutzungsplan 2006 (Bestand) / Teil-Fortschreibung bzw. Berichtigung, 27.04.2022 (Planung), (Anlage 1)

Im Tausch für die zusätzlich in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche des Baugebiets „Heinzengrund“ von ca. 1,09 ha werden bisher geplante Bauflächen in der Größe von ca. 1,12 ha am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Ehrstädt zurückgenommen.

Bei den Tauschflächen handelt es sich um zwei geplante Wohnbauflächen im Anschluss an ein Wohnbaugebiet und eine gemischte Baufläche nördlich der Gewerbeflächen Ehrstädts. Sie sind Teile größerer landwirtschaftlich genutzter Schläge nördlich von Ehrstädt bzw. grenzen an diese an. Damit die künftige Darstellung die derzeitige und weiterhin beabsichtigte Nutzung widerspiegelt, ist es vorgesehen, die Tauschflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ auszuweisen.

Im Folgenden werden die von der Änderung betroffenen Einzelflächen und ihre bisherigen und geplanten Nutzungen tabellarisch gegenübergestellt.

Gewann/ Baufläche	**Bisherige Nutzung, FNP 2006**	**Größe ca.**	**neue Nutzung**	**Größe ca.**
Heinzengrund	Geplante Wohnbaufläche Landwirtschaftlichen Fläche	0,13 ha 0,98 ha	Wohnbaufläche (inkl. Straßenanbindung / Böschungen, ca. 0,13 ha)	1,15 ha
Stickelacker	Geplante Wohnbaufläche	0,21 ha	Landwirtschaftliche Fläche	0,21 ha
Ziegeläcker	Geplante Wohnbaufläche	0,35 ha	Landwirtschaftliche Fläche	0,35 ha
Rosenberg	Geplante gemischte Baufläche	0,56 ha	Landwirtschaftliche Fläche	0,56 ha

Übersicht Festsetzung/ Flächengröße der Teilflächen

Der räumliche Umfang der Planung wird mit Blick auf die Bedarfssituation in Sinsheim und im Ortsteil Ehrstädt als plausibel erachtet. Es wurde gezielt auf eine bedarfs- und dorfgerechte Bebauung geachtet, die die Fläche effektiv und flächensparend nutzt.

Im Gewann „Heinzengrund“ wurde die bisher geplante Abrundungsfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Heinzengrund“ zu einer Wohnbaufläche von ca. 1,15 ha erweitert. Der FNP wird dahingehend in seiner Darstellung angepasst.

3.3 Anmerkungen zur Teilfortschreibung

Die Darstellung des Planungsinhaltes der Teilfortschreibung „Flächentausch Ehrstädt“ gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (Parallelverfahren) erfolgt auf dem aktuellen Grundkataster der Stadt Sinsheim. Das Verfahren bezieht sich ausschließlich auf die in der Kartengrundlage mit einer

schwarzen Strichlinie abgegrenzten wegfallenden Flächen („geplante Wohnbaufläche“ in den Gewannen Stickelacker und Ziegeläcker, „geplante gemischte Baufläche“ im Gewann Rosenberg).

Die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch für das auf der Grundlage des § 13b Baugesetzbuch ausgewiesene Baugebiet „Heinzengrund“ erhält, zur Verdeutlichung des Sachverhaltes für das Verfahren, eine rote Umrandung.

Alle weiteren Flächen sind und bleiben rechtskräftig und damit nicht Inhalt dieses Verfahrens.

3.4 Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die nach der Anlage 1 zum BauGB aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung kann von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht werden. Das heißt, zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Alle Umweltauswirkungen durch das Baugebiet sind im Bebauungsplan Heinzengrund“ betrachtet worden.

Durch die Rücknahme der geplanten Bauflächen am nördlichen Ortsrand werden keine Umweltauswirkungen hervorgerufen, da die neue Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ der derzeitigen Nutzung entspricht.

3.5 Landschaftsschutz

Die Flächen um das Dorf haben eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Waldstücke, Heckenstrukturen, ackerbaulich genutzte Flächen und Streuobstwiesen prägen das Landschaftsbild außerhalb des bebauten Dorfes. Die Wegestruktur des neuen Baugebiets und der Tauschflächen am nördlichen Ortsrand bleibt erhalten. Die Tauschflächen bleiben landwirtschaftlich genutzt, z.T. als Streuobstwiesen, und werden nicht mehr für eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets.

Für das Baugebiet Heinzengrund wurde im Bebauungsplan „Heinzengrund“ eine dorfgerechte Bauweise vorgeschrieben. Angrenzende Heckenstrukturen in Verbindung mit der Ausrichtung der Hausgärten hin zum Rand des Geltungsbereichs bilden den Ortsrand und gleichzeitig den Übergang in die freie Landschaft.

Das Landschafts- und Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

3.6 Artenschutz

Durch das Büro BIOPLAN Landschaftsarchitekten, Heidelberg, fand im Januar 2019 eine ökologische Übersichtsbegehung für das Flurstück Nr. 2149 bis hin zu den Randbereichen und schützenswerten Heckenbiotopen statt. Daraufhin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. (Anlage 2)

Die Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz sind bereits abgeschlossen (vorsorgliche Heckenpflanzung für Goldammern, Ersatz der 2 alten Birnenbäume durch die Pflanzung von jungen 4 Birnenbäume, die Schließung der Hecke östlich der Zufahrtsstraße „Im Heinzengrund“ zur Vermeidung einer Blendwirkungen für Fledermäuse). Die Planung des Baugebiets und alle dazugehörigen Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde während des Verfahrens abgestimmt.

Unter Beachtung der im Bebauungsplan und in den Hinweisen berücksichtigten Festsetzungen und Maßnahmen sind hier keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mehr zu erwarten.

Die Tauschflächen enthalten keine ausgewiesenen Biotope. Da bei den Tauschflächen mit der Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Änderung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung einhergeht, sondern vielmehr die Bestandssituation gesichert wird, entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Die Belange des Artenschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden bzw. werden von der Änderung nicht berührt.

3.7 Bodenschutz

Beim Bau des Baugebiets „Heinzengrund“ wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und der Bebauung mit Wohnhäusern in den Boden eingegriffen. Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zu Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen, Vorgaben zur gärtnerischen Anlage sowie das Verbot großflächiger Kies- und Schottergärten, oder auch die Beschränkung der Zufahrtsbreite, sollen u.a. nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als Folgen der Versiegelung mindern.

Dagegen wird der Boden der Tauschflächen nicht mehr für eine Siedlungserweiterung in Anspruch genommen und damit vor einem baulichen Eingriff geschützt.

3.8 Grundwasser, Hochwasser und Starkregen

Innerhalb der Baugebietsgrenzen der Fläche „Heinzengrund“ werden entsprechend den vorliegenden Grundlagen keine Quellen gefasst oder abgeleitet. Das Baugebiet „Heinzengrund“ liegt auch in keiner Wasserschutzgebietszone.

Dagegen befindet sich eine der drei Tauschflächen, – Nr. 3, Gewann Rosenberg –, deren landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt, in der Wasserschutzzone IIIb (Br. Gew. Kantenberg, Abtsmauer, Kuhschwanz, Brühlquelle Sinsheim, 27.05.1079). Hinsichtlich des besonderen Grundwasserschutzes sind durch die vorliegende Teil-Fortschreibung keine Konflikte zu erwarten.

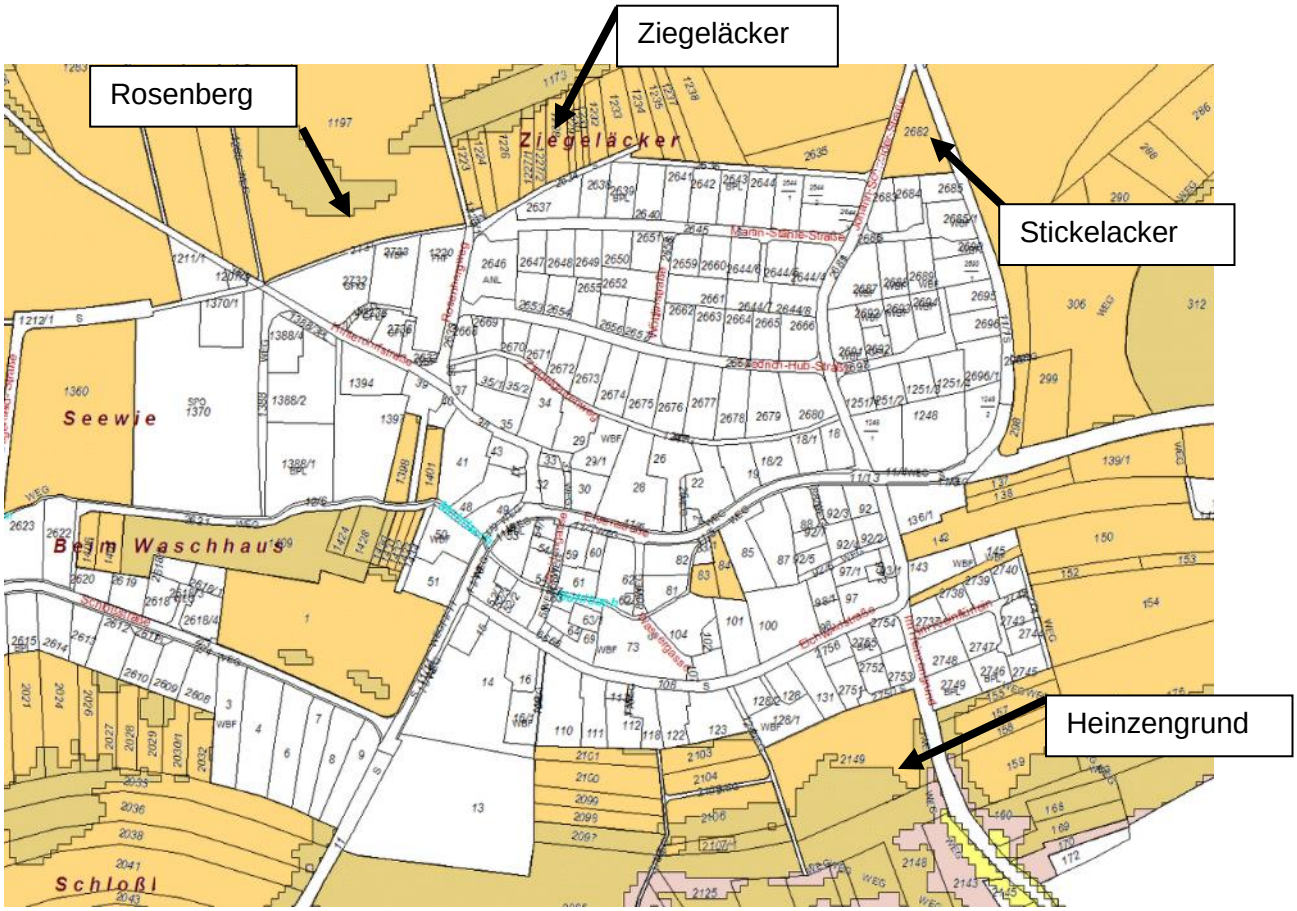
Die Flussgebietsuntersuchung im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens Ehrstädts hat ergeben, dass am Mühlbach, insbesondere in der westlichen Ortslage, immer wieder Hochwasserereignisse auftreten können.

Die Erkenntnisse aus der Flußgebietsuntersuchung weisen darauf hin, dass, trotz bereits umgesetzter und noch umzusetzenden Hochwasserschutzmaßnahmen, eine bauliche Entwicklung der Tauschflächen am nord-nordöstlichem Ortsrand zukünftig die Hochwassersituation im Ortsetter (Mühlbach) deutlich weiter verschärfen würde. Es wären in diesem Fall weitere aufwändige und schwierig umzusetzende Maßnahmen im bebauten Ortskern nötig. Eine Siedlungsentwicklung auf den Tauschflächen wird daher aus Hochwasserschutzgründen nicht mehr empfohlen.

3.9 Landwirtschaft

Für das Baugebiet Heinzengrund fällt eine intensiv bewirtschaftete, solitär liegende Ackerfläche weg, die in der digitalen Flurbilanz als landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur 1 und 2 bewertet wird.

Zum Ausgleich werden ungefähr gleichgroße und gleichwertige, bisher im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Bauflächen zurückgenommen. Hierbei handelt sich im Gegensatz zur Ackerfläche im Gewann Heinzengrund um Flächen, die Teile größerer, zusammenhängender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind, die effektiver bewirtschaftet werden können. Eine der Tauschflächen (Gewann Ziegeläcker) enthält Flurstücke mit Grünlandnutzung und Streuobstwiesen. Der Rest wird ausschließlich ackerbaulich genutzt.



Flurbilanzkarte, Auszug Ortsrand Ehrstädt (gelb: Vorrangflur 1, grün: Vorrangflur 2)

Unter dieser Prämisse hat die Untere Landwirtschaftsbehörde - laut ihrer Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren „Heinzengrund“ vom 10.11.2020 - trotz ihrer Bewertung der Ackerfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Heinzengrund als Vorrangflur 1 in der digitalen Flurbilanz - keine Bedenken mehr.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

4 ANLAGEN

Anlage 1: Zeichnerische Darstellung der Teilfortschreibung „Flächentausch Ehrstädt“ in Sinsheim-Ehrstädt, Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal - Zuzenhausen, 27.04.2022

Anlage 2: Bebauungsplan „Heinzengrund“ (inklusive artenschutzrechtliche Prüfung), 22.11.2021

Anlage 3: Antrag auf Zielabweichung vom 17.03.2021 und
Bewilligungsbescheid vom 07.09.2021