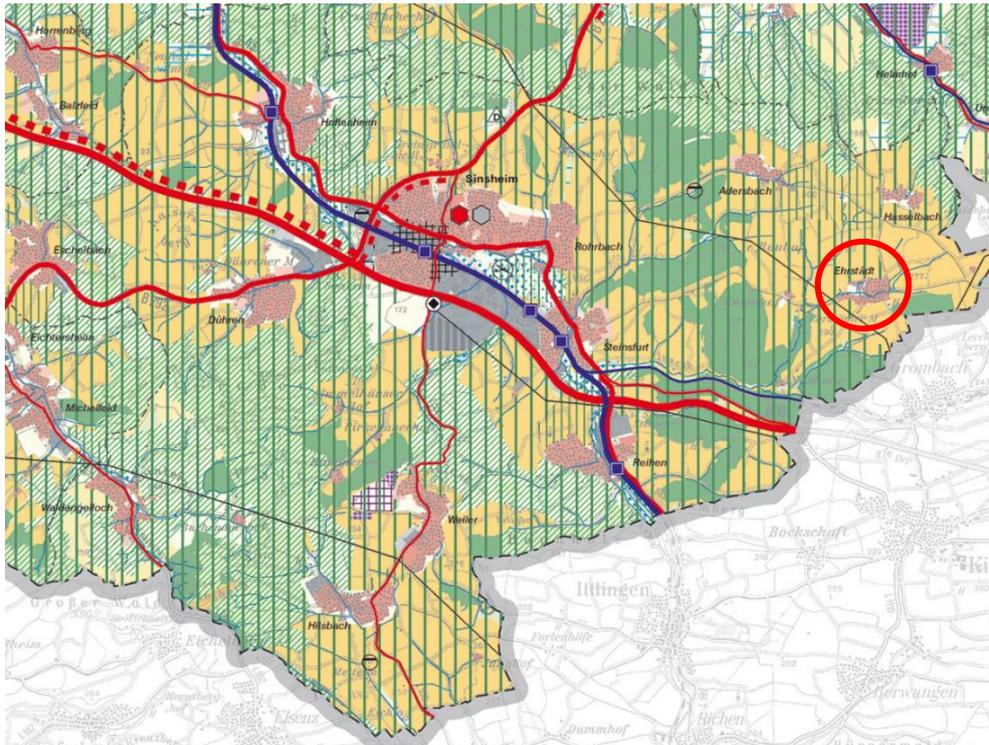


**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 24 LplG**  
für die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ im Ortsteil Ehrstädt.



Stadt Sinsheim

Wilhelmstr. 14-16

74889 Sinsheim

Sinsheim, den 17.03.2021

## 1 Sachverhalt

Die Stadt Sinsheim plant zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für die Gesamtstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ nach § 13 b BauGB im Ortsteil Ehrstädt. Das geplante Baugebiet befindet sich in einem der 12 ländlich geprägten Ortsteile Sinsheims, im südöstlichen Randbereich der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Erweiterung des Siedlungsbereichs soll auf einer solitär zwischen Streuobststrukturen und einem Hohlweg liegenden Ackerfläche stattfinden. Der derzeit rechtskräftige Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (2014) enthält jedoch für den Geltungsbereich eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die bis an den Ortsrand reicht.



Auszug Stadtplan Stadt Sinsheim

Die Stadt Sinsheim beantragt die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 ROG in Verbindung mit § 24 LplG.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

### 2.1 Anlass

Die gute verkehrliche Anbindung an die S-Bahn und Autobahn (BAB 6), eine große Anzahl an mittelständischen Unternehmen, ein breites Spektrum an Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, ein Kreiskrankenhaus und zahlreiche Facharztpraxen, Einrichtungen des Landkreises, zahlreiche Möglichkeiten in Sport und Freizeit, grüne Naherholungsbereiche zwischen den Ortsteilen sowie zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen kennzeichnen das Mittelzentrum Sinsheim. Gepaart mit - im Vergleich zu den Oberzentren Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Heilbronn - noch günstigeren Bauplatzpreisen ist die Nachfrage an verschiedenen Wohnraumangeboten für Interessenten aus der Region hoch.

Im Ortsteil Ehrstädt wurde eine Erweiterungsfläche am südöstlichen Ortsrand für identifiziert, die sich für eine kurzfristige Entwicklung eignet.

## 2.2 Ziele

Die Entwicklung des Baugebiets dient der Schaffung neuer Bauplätze zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt und in Ehrstädt. Es soll darüber hinaus in Verbindung mit der Entwicklung der „Ehrstädter Brache“ für eine andere Zielgruppe die verbliebene Infrastruktur in Ehrstädt stärken und diesen Ortsteil stabilisieren.

## 2.3 Zweck

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von 17 Bauplätzen auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Ehrstädt. Er soll daher nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist insbesondere auch deshalb möglich, da auf der zu überplanenden Ackerfläche keine erheblichen Umweltkonflikte zu erwarten sind.



*Gestaltungsplan, 28.08.2020*

Im Bereich des Hohlwegs werden nicht nur das Biotop, sondern auch die Ableitung des Außengebietswassers, insbesondere nach Starkregenereignissen, sowie ein Pflegeweg als Maßnahme des Hochwasserschutzes rechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Heinzengrund wurde daher um diese Flächen auf ca. 1,15 ha erweitert.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heinzengrund" fristgerecht am 19.11.2019 beschlossen.

## 2.4 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet „Heinzengrund“ befindet sich südöstlich des Siedlungsbereichs von Ehrstädt. Sein Hochpunkt am Südrand liegt um ca. 11,5 m höher als der Nordrand am Übergang zum Siedlungsbestand (Geländeneigung 11,8 %). Es handelt sich überwiegend um eine mit Monokulturen intensiv bewirtschaftete, solitär liegende Ackerfläche (ca. 1,09 ha), die in der digitalen Flurbilanz als landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur 1 bewertet wird.

Das größere Flurstück Nr. 2149 (8.114 m<sup>2</sup>) konnte von der Stadt Sinsheim erworben werden. Das Plangebiet wurde, mit vertraglich gesicherter Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, um den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 2148 (2.836 m<sup>2</sup>) erweitert.



*Solitäre Ackerfläche - Flurstücke Nr. 2149 und Nr. 2148-nördlicher Teil (Stadt Sinsheim, 2019)*

Die gesamte landwirtschaftliche Fläche ist derzeit noch verpachtet. Auf ihr befinden sich 2 alte Solitärbäume (Mostbirnen). Östlich säumt ein Hohlweg das geplante Baugebiet. Im Süden betont eine Feldhecke einen kleinen Geländesprung und trennt Ackerfläche und südlich anschließende Streuobstwiesen als Landmarke eindeutig voneinander. Auch im Westen schließen sich ausgedehnte Streuobstwiesen an. Am nördlichen Gebietsrand grenzt das Plangebiet an das bereits bestehende Wohnbaugebiet „Kleinfürlein“.

Belange der archäologischen Denkmalpflege sind laut Aussage des Landesdenkmalamts im Geltungsbereich nicht betroffen. (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, 26.10.2018)

## **2.5 Arten und Naturschutz**

Erhebliche Umweltkonflikte auf der landwirtschaftlichen Fläche, die lediglich 2 Feldbäume enthält und ansonsten intensiv bewirtschaftet wird, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt an schützenswerte Heckenstrukturen im Süden (teilweise kartiert als Biotop „Feldhecke - Heinzengrund - südlich Ehrstädt“ – Biotop-Nr.: 167192260487) und Osten („Hohlweg am Eichwald S Ehrstädt“ Biotop-Nr.: 267192263404).



*Biotopkartierung nach NatSchG und LWaldG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2021*

Das neue landesweite Biotopverbundnetz geht mit seinem groben Raster und daher nicht parzelscharfen Kennzeichnung teilweise über den Geltungsbereich hinweg. Die tatsächlich wichtigen vernetzenden Strukturen werden mit Maßnahmen zum Schutz des Hohlwegbiotops und der angrenzenden Hecke im Süden erhalten.

Laut Unterer Naturschutzbehörde sind „die an das Planungsgebiet anschließenden Biotopstrukturen (Streuobstwiesen, Grünland, Heckenstrukturen, Hohlweg, Wald) als weitaus ökologisch hochwertiger als das eigentliche Plangebiet einzustufen“ (Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 11.11.2020).

## **2.6 Hochwasser- und Grundwasserschutz**

Das geplante Baugebiet „Heinzengrund“ liegt in keiner Wasserschutzgebietszone. Hinsichtlich des besonderen Grundwasserschutzes sind keine Konflikte zu erwarten.

Der Ortsteil Ehrstädt leidet unter immer wieder eintretenden Hochwässern, da der Mühlbach, der durch den Ortsetter fließt, oft die anfallenden Niederschlagswasser aus der Kanalisation im westlichen Unterlauf nicht mehr aufnehmen kann. Im Rahmen des derzeit laufenden Flurneuordnungsverfahrens in Ehrstädt sind daher Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, unter anderem auch im Plangebiet, angedacht oder schon umgesetzt worden. Der Abfluss des Außenbereichswassers sowie ein Pflweg (z.T. mit Verwallung) am Rande der Bauflächen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche rechtlich gesichert.

### 3 Planerische Ausgangssituation / übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

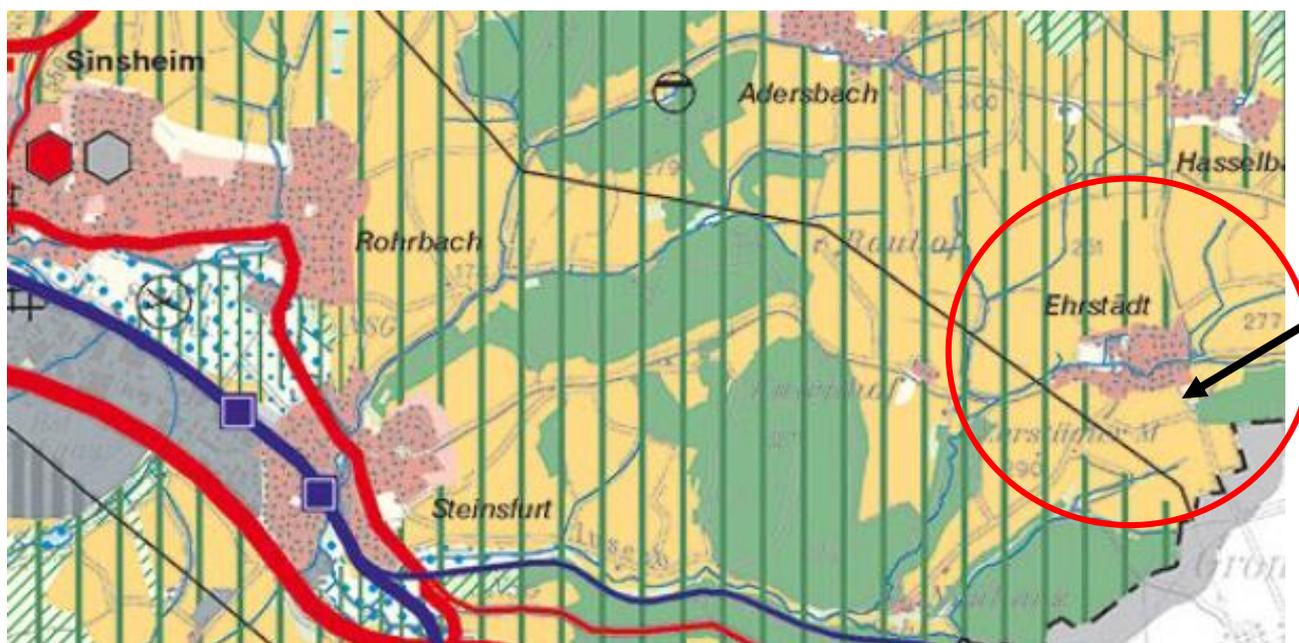
Das Mittelzentrum Sinsheim liegt an der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Neckargemünd - Meckesheim - Sinsheim (- Heilbronn). Die Stadt wird der Kategorie ländlicher Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Das Plangebiet gehört nicht zu den überregional bedeutsamen Naturbereichen, wie die Schutzgebiete Natura 2000, oder zu Gebieten mit überdurchschnittlicher Dichte schutzwürdiger Biotop.

#### 3.2 Regionalplan

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

In der Raumnutzungskarte Ost zum Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (2014) ist das Plangebiet bis an den Ortsrand als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Das Ziel des Vorrangs für die Landwirtschaft 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. Daher entspricht eine Siedlungserweiterung im Geltungsbereich des Baugebiets „Heinzengrund“ derzeit nicht dem Ziel der Raumordnung. Weitere Schutzziele, wie Grünzäsuren oder regionale Grünzüge, verfolgt der Regionalplan an dieser Stelle nicht.

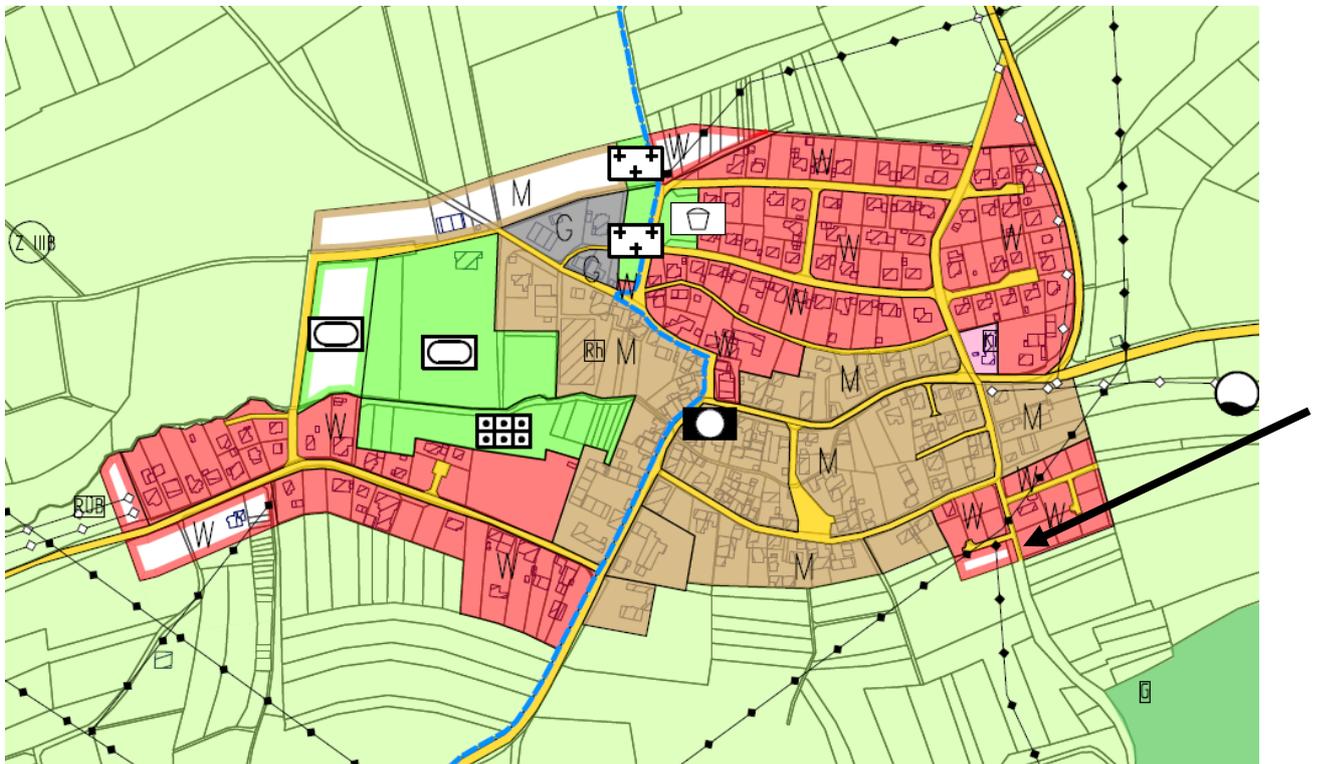


*Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014, Auszug Raumnutzungskarte Ost*

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans, Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen, hat die Stadt Sinsheim die gewünschte Erweiterung des Siedlungsbereichs im Gewann Heinzengrund an den Regionalverband gemeldet. Das Baugebiet liegt im Bereich der Fläche, die bereits in den Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplans aufgenommen wurde, mit dem Ziel vom Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung freigestellt zu werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

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 „Heizengrund“ ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Die zukünftige Siedlungsentwicklung Ehrstädt war vor 15 Jahren überwiegend am nördlichen Ortsrand angedacht.



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

### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Am 18.07.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim als Rahmenplan für die Gesamtstadt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtstadt beschlossen. Es stellt den Stand der vielfältigen Entwicklungsbereiche dar und definiert auf dieser Basis, Strategien, Ziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung in Sinsheim für die kommenden Jahre.

Das Mittelzentrum Sinsheim ist mit 127 km<sup>2</sup> eine Flächenstadt mit einem hohen Anteil an land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Grünflächen. In ihren 12 ländlich geprägten Ortsteilen lebt 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 die Ortsteile meist eine gute Grundversorgungsinfrastruktur haben, sind sie als Wohngemeinden bei Familien beliebt. Das ISEK betont als zentrales Ziel der künftigen Stadtentwicklung, diese Strukturen auch vor dem Hintergrund und zum Wohle der Gesamtstadt zu bewahren, zu pflegen und in sich zu stärken zu wollen.

Für eine nachhaltige und ressourcenschonende sowie dorfgerichte 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.

Wenn zusätzliche Bauflächen geschaffen werden, sollen sie maßvoll im Einklang mit den raumordnungspolitischen Maßgaben dimensioniert werden und sich in das Landschafts- und Ortsbild einfügen. Sie sollen aber auch auf Kosten und Nutzen geprüft und abwogen werden. Die Qualität soll Vorrang vor der Quantität haben.

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.

### **3.5 Ortsentwicklungskonzept (OEK)**

Als Ergebnis des landesweiten Modellprojekts "MELAP PLUS" (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale, 2010-2015) wurde ein gemeinsames örtliches Entwicklungskonzept „Bergdörfer“ (Ortsteile Adersbach, Ehrstädt, Hasselbach) erarbeitet und vom Gemeinderat am 28.03.2017 beschlossen.

Ehrstädt und die anderen beiden Bergdörfer Adersbach und Hasselbach sind noch agrarisch geprägt, auch wenn sich in den eigentlichen Ortslagen keine Haupterwerbslandwirte mehr befinden. Drei der vier Haupterwerbslandwirte befinden sich auf der Gemarkung Hasselbach. (Stand 2015, OEK)

Die Bergdörfer werden, trotz Einschränkungen in der täglichen Versorgung, aufgrund ihres besonders hohen und attraktiven Freiraum- und Naherholungsanteil, einer (noch) intakten Sozialstruktur

und vorhandener öffentlichen Einrichtungen besonders für Familien zunehmend als Wohnort geschätzt. Daher stellt das OEK fest, dass es wichtig ist, attraktive, an verschiedene Zielgruppen angepasste und bezahlbare Wohnraumangebote zu schaffen. Dazu gehört neben der Schaffung von einzelnen Wohnungen innerhalb der Ortslage auch der Bau von dorfgerechten Ein- bis Zweifamilienhäusern in einer Erweiterungsfläche. Das Gewann „Heinzengrund“ wurde im Maßnahmenplan des OEK für Ehrstädt bereits als potentielle Erweiterungsfläche identifiziert. Die hier schon im Vergleich zum Flächennutzungsplan größere Flächeninanspruchnahme wurde von der Stadt Sinsheim als angemessen und verträglich eingeschätzt. Damit könnte die Stadt Sinsheim geeignete Rahmenbedingungen schaffen, um gemäß der Absicht des OEK ein breit gefächertes Angebot an Wohnbauflächen zu bieten.

Das zentrale Leitbild der Siedlungsentwicklung ist das des „kompakten Dorfes“. Siedlungserweiterungen sollen im jeweiligen Ortsteil „kompakt“, also möglichst nah zur Ortsmitte, zentralen Plätzen und öffentlichen Einrichtungen stattfinden.

Das geplante Baugebiet „Heinzengrund“ liegt fußläufig in unmittelbarer Nähe zum zentralen "Weedplatz" mit guter Anbindung an zentrale öffentliche Einrichtungen und den ÖPNV. Damit entspricht die Siedlungserweiterung im Gewann Heinzengrund dem im örtlichen Entwicklungskonzept dargelegten Leitziel des kompakten Dorfes.

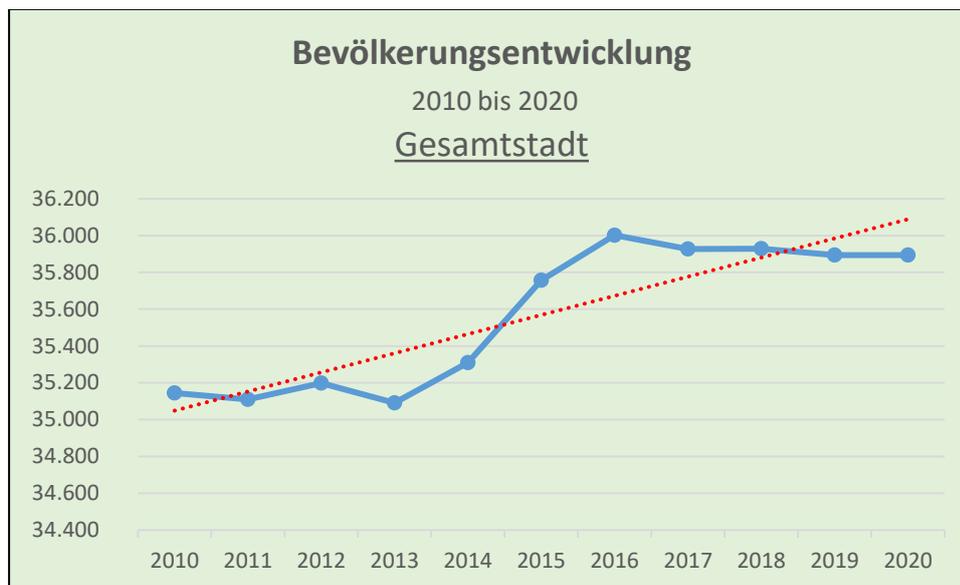
Die jeweiligen Maßnahmenpläne der Bergdörfer sind Grundlage für die zukünftige Fortschreibung des Flächennutzungsplans, müssen aber angesichts neuer Erkenntnisse, wie beispielsweise die zur Hochwassergefährdung in Ehrstädt, weiter fortgeschrieben werden.

## 4 Begründung der Zielabweichung

### 4.1 Erforderlichkeit der Planung

#### Siedlungsdruck / Nachfrage heute und in naher Zukunft

Der Siedlungsdruck und die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gesamtstadt ungebrochen hoch. Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt ist in den letzten 10 Jahren um 749 EW (+2,1 %, Stadt Sinsheim, Einwohnermeldeamt, 31.12.2020) gewachsen.



*Bevölkerungsentwicklung und Trend Gesamtstadt jeweils zum 31.12., Einwohnermeldeamt Stadt Sinsheim, 2010 - 2020*

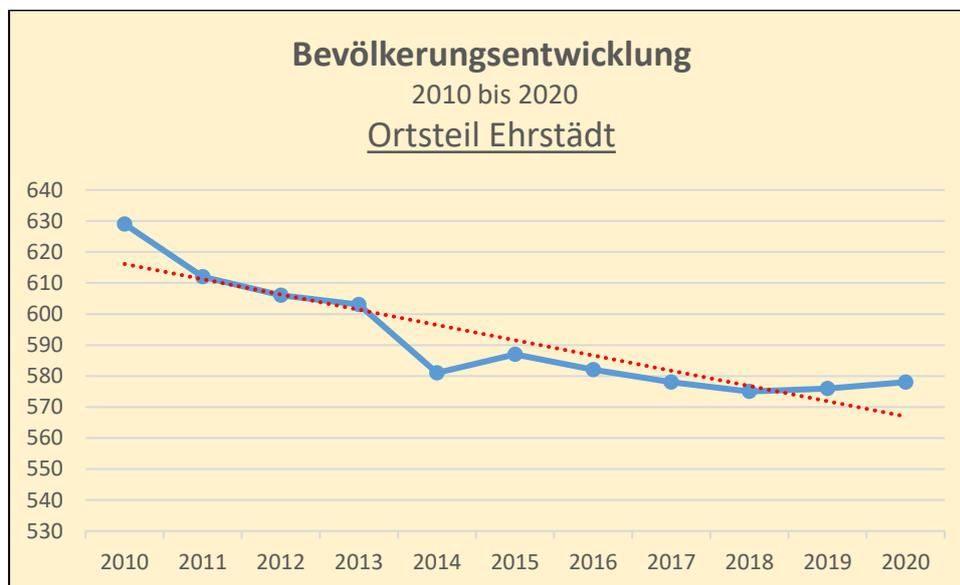
Inzwischen nahm auch das statistische Landesamt in ihrer aktuellen Bevölkerungsprognose den Wachstumstrend für die Gesamtstadt auf. Während es 2015 noch von einem maximalen Zuwachs auf 35.292 Einwohner bis 2030 ausging, wird diese Zahl in ihrer aktuellen Prognose im gleichen Zeitraum mit 36.643 EW deutlich überschritten. Die damals prognostizierte maximale Einwohnerzahl wird aktuell schon 2025 um rd. 100 Ew. höher prognostiziert (Bevölkerungsvorausrechnung in 5 Altersgruppen mit Wanderung, Stand 2019, Basis 2017). Nach aktuellen stadteigenen Erhebungen liegt die Einwohnerzahl mit 35.894 Einwohnern bereits jetzt schon darüber (siehe Abbildung unten, Stadt Sinsheim, Einwohnermeldeamt, Dezember 2020).

Bevölkerungszahlen der Stadt Sinsheim mit Stadtteilen 2020														
Stand	SNH	AD	DÜ	EHR	ESCH	HA	HI	HO	REI	RO	ST	WALD	WE	GESAMT
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Januar	12.930	631	2.190	574	2.217	331	2.296	3.261	2.263	2.249	3.343	1.666	1.912	35.863
Februar	12.927	633	2.188	578	2.218	336	2.313	3.273	2.266	2.248	3.351	1.661	1.915	35.907
März	12.923	632	2.200	576	2.210	334	2.324	3.276	2.267	2.244	3.335	1.656	1.910	35.887
April	12.923	637	2.197	576	2.220	335	2.317	3.277	2.264	2.234	3.338	1.654	1.910	35.882
Mai	12.937	632	2.188	577	2.220	333	2.329	3.269	2.253	2.238	3.339	1.658	1.908	35.881
Juni	12.926	631	2.189	575	2.215	333	2.322	3.278	2.250	2.227	3.324	1.642	1.940	35.852
Juli	12.915	632	2.198	581	2.222	329	2.321	3.290	2.258	2.219	3.334	1.646	1.945	35.890
August	12.953	631	2.215	584	2.218	329	2.328	3.287	2.263	2.211	3.322	1.650	1.927	35.918
September	12.943	632	2.206	584	2.212	328	2.328	3.289	2.280	2.211	3.322	1.645	1.934	35.914
Oktober	12.929	629	2.211	578	2.220	324	2.343	3.292	2.284	2.211	3.300	1.654	1.933	35.908
November	12.927	630	2.212	579	2.226	323	2.334	3.292	2.279	2.216	3.314	1.664	1.927	35.923
Dezember	12.914	626	2.214	578	2.222	325	2.323	3.310	2.281	2.209	3.312	1.661	1.919	35.894

### Bevölkerungszahlen Kernstadt und Ortsteile, Einwohnermeldeamt Stadt Sinsheim, 2020

Neben Bedarfen nach neuen, der aktuellen Lebenssituation angepassten Wohnformen und der Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist daher mit einer Zunahme des Siedlungsdrucks auch durch Zuzüge aus dem grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar rechnen.

Der Ortsteil Ehrstädt hat mangels verfügbarer oder aktivierbarer Wohnfläche zwischen 2010 und 2020 um 51 EW (-8,1%) auf heute nur noch 578 EW deutlich an Einwohnern verloren (siehe Abbildung unten, Stadt Sinsheim, Einwohnermeldeamt, 31.12.2020). Selbst die Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotentialen, die im Rahmen des Modellprojekts des Landes Baden-Württemberg MELAP Plus (Modellort „Bergdörfer“, 2010 - 2015) und in dessen Folge initiiert wurden, konnten diesen Prozess in Ehrstädt nur lindern.



Bevölkerungsentwicklung und Trend Ortsteil Ehrstädt jeweils zum 31.12., Einwohnermeldeamt Stadt Sinsheim, 2010 – 2020

## Siedlungsstrategie

Die Stadt Sinsheim verfolgt für die Gesamtstadt und in Ehrstädt eine differenzierte und ortsverträgliche Strategie zur Deckung unterschiedlicher Bedarfe am Wohnungsmarkt und zur Nutzung innerörtlicher Potentiale. Der Innenentwicklung wird im Sinne einer flächensparenden und bodenschonenden Nutzung den Vorrang gegeben. Viele grundsätzlich geeignete Flächen sind jedoch blockiert, da sie in privater Hand sind, anderweitig genutzt werden, hohe Folgekosten bei einer Nachverdichtung oder Überplanung erzeugen würden.

„Die Altersgruppe der jungen Menschen im erwerbsfähigen Alter ist entscheidend für eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung einer Kommune. Entsprechend will Sinsheim auch weiterhin attraktiv für junge Menschen und Familien bleiben.“ (ISEK, S. 60) Dazu gehören entsprechende Wohnraumangebote.

Die Stadt Sinsheim will daher diesen Personenkreis mit der Entwicklung kleinerer Baugebiete in den Ortsteilen ansprechen, wie z.B. mit dem Baugebiet "Heinzengrund". Gleichzeitig sollen im Stadtgebiet ungleiche räumliche, soziale und demografische Bedingungen so ausgeglichen werden, dass jeder Ortsteil in sich funktionsfähig bleibt.

Entlang der bevorzugten Siedlungsachse, wie S-Bahn und BAB 6, gibt es keine zeitnah entwickelbaren Flächenpotentiale (siehe 4.2 Prüfung von Alternativen). Die in den Bergdörfern bzw. in Ehrstädt noch vorhandene soziale Infrastruktur, aber auch das weitestgehend noch intakte Vereinsleben erfordert eine Bevölkerungszahl, die den derzeitigen Bestand nicht unterschreitet. Das ist nicht allein durch ein neues Baugebiet zu schaffen, aber zusammen mit der begleitenden Entwicklung der sozialen und technischen Infrastruktur. Es wird erwartet, dass es mit der Stabilisierung des Ortsteils auch zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien im Bestand und Bauplätzen kommt.

## **4.2 Prüfung von Alternativen**

### Kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Sinsheim

Ziel der Entwicklung des Baugebiets Heinzengrund ist die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs. Zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen ist zunächst entscheidend, dass Flächen überhaupt verfügbar und darüber hinaus geeignet sind. Restriktionen müssen kurzfristig ermittelbar und überwindbar sein. Das beschleunigte Verfahren ist daher neben den in 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB genannten Bedingungen nur für solche Flächen geeignet.

Der Wohnflächenbedarf, insbesondere durch Wanderungsgewinne, soll laut Regionalplan vorrangig in der Kernstadt gedeckt werden. Tatsächlich aber finden sich weder in der Kernstadt noch entlang der Siedlungsachsen keine kurzfristig entwickelbaren Flächen. Die Gründe dafür sind vielfältig (siehe Tabelle unten). 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.

Ortsteil	Flächenpotentiale entlang der Siedlungsachse	Gründe gegen eine zeitnahe Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
Kernstadt	<p><b>Klosterbuckel II</b> (4,8 ha)</p> <p><b>Michelsbild II</b> (Restfläche FNP:4,0 ha, in Machbarkeitsstudie erweitert auf: 7,7 ha)</p>	<p><u>Vorprüfung der technischen Machbarkeit erforderlich:</u> technisch aufwendige Anbindung ans bestehende Straßennetz und Ver- und Entsorgungsstruktur aufgrund der topografischen Verhältnisse und des Zugschnitts, Gefährdung durch Starkregenereignisse, Umweltkonflikte (Artenschutz) sind zu erwarten. <u>Eine Verwirklichung in wirtschaftlich sinnvolle Teilabschnitte würden die in § 13b BauGB genannte maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen.</u></p> <p><u>Die Komplexität des Baugebiets (Ergebnis Machbarkeitsstudie (2020), insbesondere die zu regelnde Entwässerung und die Vermeidung von Hochwässern in den untenliegenden Gewässern durch Gewässerschutzmaßnahmen, die voraussichtliche Dauer des Verfahrens (vermutlich eher 5 Jahre und mehr) stehen einer zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauplätzen entgegen. Eine Verwirklichung in wirtschaftlich sinnvolle Teilabschnitte würden die in § 13b BauGB genannte maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen.</u></p>
Hoffenheim	<p><b>Vorderes Tal II</b> (3,0 ha)</p>	<p><u>Keine kurzfristige Verfügbarkeit</u> durch kleinteilige Flurstückstruktur privater Flächen. <u>Altablagerungen werden erwartet</u>, Kampfmittelfunde möglich (Funde bei den Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet Vorderes Tal). <u>Eine Verwirklichung würden die in § 13b BauGB genannte maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen.</u> Es ist davon auszugehen, dass eine Erweiterung vom angrenzenden, gerade erst aufgesiedelten Baugebiets „Vorderes Tal“ ausgehend, selbst nur in Abschnitten, einen Ausbau des vorhandenen, neu gebauten Knoten an der L612 zur Folge hätte. Um einen solchen kostenintensiven Ausbau (Kreisverkehr) zu vermeiden, wurde damals das Baugebiet „Vorderes Tal“ auf die heutige Größe reduziert. <u>Wirtschaftlich sinnvolle Teilabschnitte lassen sich daher nicht bilden.</u></p>
Dühren	<p><b>Märzacker</b> (2,4 ha)</p>	<p><u>Aktuell nicht für Wohnbaunutzung geeignet</u> wegen Lärm- und Geruchsmissionen: Reiterhof, Tennisplatz, Gartenbaubetrieb und landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe. <u>Keine kurzfristige Verfügbarkeit</u> durch kleinteilige Flurstückstruktur privater Flächen (Kleingärten). Aufwendige Anbindung (Ausbau von Seeweg).</p>
Rohrbach	<p><b>Spritzberg II</b> (5,5 ha)</p>	<p><u>Keine kurzfristige Verfügbarkeit</u> durch kleinteilige Flurstückstruktur privater Flächen. Aufwendige und kostenintensive Erschließung (<u>Folgekosten durch Ausbau der Kanalisation im Ortskern</u>; schmaler langer Zuschnitt mit wenig Anbindungsmöglichkeiten, teilweise Steilhang), Wasserschutzgebiet Zone III und IIIa, <u>Umweltkonflikte erwartbar</u> (kein</p>

		beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB möglich). <u>Eine Verwirklichung in wirtschaftlich sinnvolle Teilabschnitte würden die in § 13b BauGB genannte maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen.</u>
Steinsfurt	<b>Stäupbühl</b> (0,2 ha Restfläche)  <b>Hettenberg II</b> (4,5 ha)	<u>Vorprüfung der technischen Machbarkeit erforderlich/ Verwirklichung vermutlich nicht wirtschaftlich:</u> Aufgrund der topografischen Situation (Steilhang/ Abbruchkante) und dem schmalen Zuschnitt wäre nur eine einhüftige, aufwendige und zu kostenintensive Erschließung weniger Grundstück möglich. Die Fläche ist nicht im allgemeinen Kanalisationsplan berücksichtigt.; im nördlichen, nicht so steil geneigten Bereich wurden bereits Wohnbaugrundstücke erschlossen.  <u>Keine kurzfristige Verfügbarkeit:</u> Verfahren wurde 2013 eingestellt, da das Umlageverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden konnte. Ein Teil der Eigentümer wollte weder eine Umlegung noch privatrechtlich Bauverpflichtungen eingehen, sodass das Verfahren scheiterte. Die betroffenen Grundstücke liegen so ungünstig, dass auch eine abschnittsweise Umlegung nicht möglich ist. <u>Eine Verwirklichung würden die in § 13b BauGB genannte maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen.</u>
Reihen	<b>In der Redoute</b> (1,2 ha)	<u>Prüffall Bodendenkmal</u> (Feldschanze, spanischer Erbfolgekrieg), Sondierungen im Vorfeld erforderlich, <u>Keine kurzfristige Verfügbarkeit</u> durch kleinteilige Flurstückstruktur privater Flächen. <u>Wasserschutzgebiet III mit möglicherweise geringen Deckschichten</u> (wie angrenzendes Baugebiet Oberer Renngrund); Ggf. ist ein Ausbau der Kanalisation im Bestand nötig. Problematik Gewerbelärm - Schallschutztechnische Vorprüfung ergibt Einschränkungen, Anbindung über Gewerbegebiet (Blumenstraße nur bedingt geeignet).

*Übersicht alternativer Flächenpotentiale entlang der Siedlungsachse und ihre fehlende Eignung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs nach § 13 b BauGB*

Alternativ dazu konnten kleinere, geeignete Flächen am Siedlungsrand von Ehrstädt, Adersbach und Dühren von der Stadt Sinsheim erworben werden. Diese sollen nun im beschleunigten Verfahren entwickelt werden, ohne dass weitere Verhandlungen mit Eigentümern nötig sind. Es handelt sich um das Baugebiet „Bründel“ in Dühren (14 Bauplätze) und das Baugebiet „Kiesrain“ in Adersbach (10 Bauplätze) und das vom Antrag betrachtete Baugebiet „Heinzengrund“ (17 Bauplätze) in Ehrstädt. Hier soll nicht nur der gesamtstädtische, sondern auch der örtliche Bedarf an Bauplätzen für Ein- bis Zweifamilienhäuser gedeckt werden. Mit vertraglich geregelten Bauverpflichtungen in einer angemessenen Frist soll die Aufsiedelung kontrolliert zeitnah erfolgen, um Baulücken zu vermeiden.

Alternativflächen im Ortsteil Ehrstädt

Die Flussgebietsuntersuchung für das Einzugsgebiet des Mühlbachs (Flurneuerungsverfahren Ehrstädt, Wald + Corbe GmbH & Co. KG, Hügelsheim, Oktober 2017) führte zu der Erkenntnis,

dass eine Siedlungserweiterung am östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand regelmäßig den Unterlauf des kanalisierten Mühlbaches überlasten würde, so dass nur mit hohem Aufwand in den Ausbau der dörflichen Infrastruktur Hochwässer vermieden werden könnten. Eine zeitnahe Entwicklung der im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbauflächen am nordöstlichen Siedlungsrand Ehrstädt wäre daher nicht möglich. Aufgrund der neuen Erkenntnisse sollen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zukünftige Erweiterungsflächen eher westlich der Ortslage vorgesehen werden.

### Alternative Prüfung der Plangebietsgröße

Ziel der Planung war, neue Bauplätze möglichst effizient und flächensparend zu erschließen. Unnötige Versiegelungen sollten vermieden und vorhandene Zuwegungen genutzt werden.

Erste Entwürfe zum Gestaltungsplan orientierten sich auf dem Flurstück Nr. 2149 nah am Siedlungsrand, entsprechend des Maßnahmenplans für Ehrstädt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept „Bergdörfer“ (OEK). Die Anbindung des Gebiets über die vorhandene, nur ca. 45 m lange Stichstraße nördlich des Geltungsbereichs hat sich jedoch als ungünstig und unwirtschaftlich herausgestellt (Topografie, Schleppkurven Doppelschließung). Ein zweiter Anschluss über das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Wegegrundstück zur Eichwaldstraße ist aufgrund des vorhandenen zu geringen Wegequerschnitts und des mit dem Ausbau verbundenen hohen Kostenaufwandes nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Daher wurde in einem weiteren Entwurf eine kurze Anbindung des Gebiets von Nordosten über die Straße "Im Heinzengrund" geprüft. Für eine zweiseitige Erschließung, zunächst über eine weitere Stichstraße parallel zur bestehenden, wurde die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 2149 in die Planung miteinbezogen.

Der verbliebende Acker (Teil des Flurstücks Nr. 2148) wäre dann jedoch nicht mehr effizient zu bewirtschaften. Daher wurde das Plangebiet auf die ganze bisher ackerbaulich genutzte Fläche erweitert. Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 2148 haben der Verwendung der Fläche vertraglich zugestimmt. Als Ausgleich sicherte die Stadt Sinsheim im Falle einer Rechtskraft des Bebauungsplans zwei Bauplätze zu, allerdings mit Bauverpflichtung. Der südliche Teil des Flurstücks Nr. 2148 jenseits der Hecke wird abgetrennt und bleibt weiterhin Streuobstwiese. Die Zuwegung zur Wiese ist über den geplanten Dammweg am südlichen Gebietsrand weiterhin möglich.

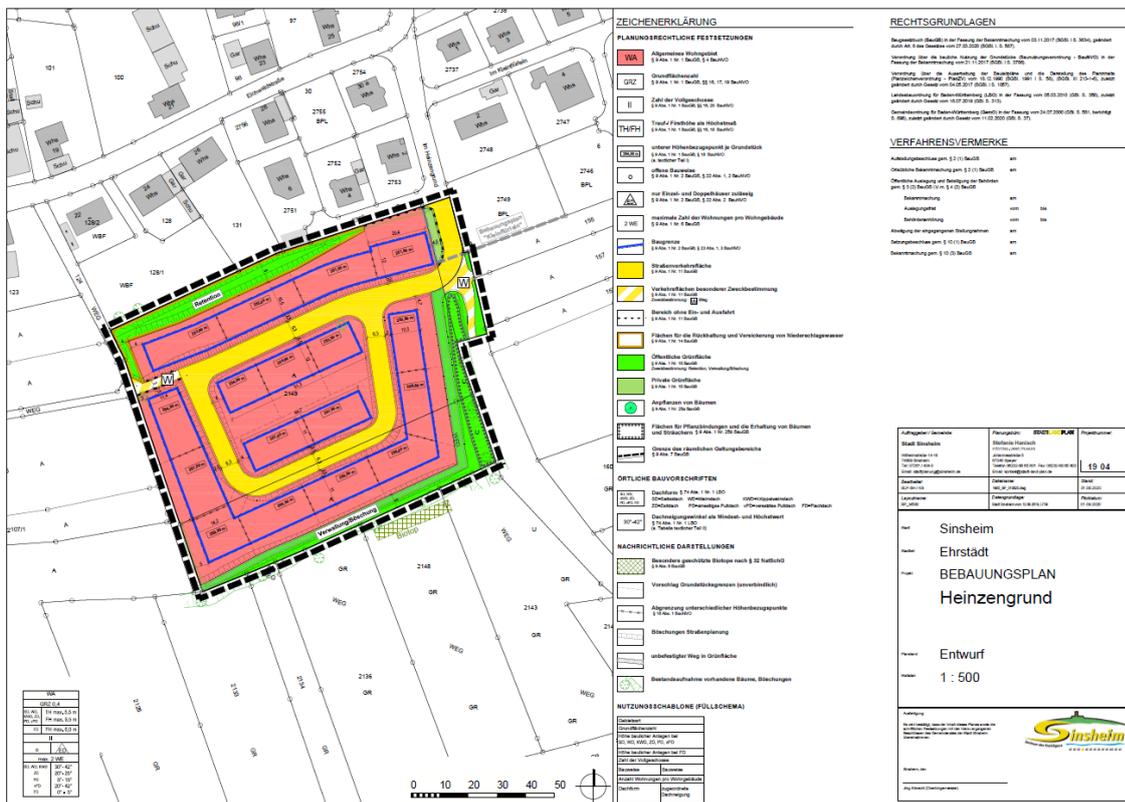
Mit dem endgültig gewählten Geltungsbereich für das Baugebiet „Heinzengrund“ konnte nun eine effektive und störungssichere Ringerschließung mit einer Breite von 6,30 m (Wohnstraße) vorge-

sehen werden. Die Erschließung und das bessere Verhältnis zwischen Fläche und Zahl der Bauplätze der Fläche verringert die Gestehungskosten des Gebiets und wirkt sich angesichts der Absicht, (noch) bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, positiv auf die zukünftigen Bauplatzpreise aus.

### 4.3 Auswirkungen der Planung

#### Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich des Baugebiets „Heinzengrund“ erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 1,15 ha. Der im Bebauungsplan rechtlich gesicherte Grünflächenanteil beträgt 1.919 m<sup>2</sup>. Darunter fallen öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Retention“ im Norden und „Verwaltung / Böschung“ im Süden und Osten des Gebiets sowie eine kleinere private Grünfläche auf dem Eckgrundstück an der nordöstlichen Zufahrt zum Gebiet.



Bebauungsplanentwurf Baugebiet „Heinzengrund“, Zeichnerische Festsetzungen, 31.08.2020

Es wurde gezielt auf eine bedarfs- und dorfgerichte Bebauung geachtet, die die Fläche effektiv und flächensparend nutzt. Ziel war es, einerseits möglichst viele Wohneinheiten und andererseits auch eine gewisse Durchgrünung zu ermöglichen. Die so entstandenen Bauplatzgrößen variieren zwischen 415 m<sup>2</sup> und 488 m<sup>2</sup>.

## Flächenbilanz

Nutzung	m <sup>2</sup>	ha	%
Geltungsbereich	11.475	1,15	100
Wohnbaufläche	7.688	0,77	67
Verkehrsfläche	1.691	0,17	15
Weg	178	0,02	2
öffentliche Grünfläche "Retention"	701	0,07	6
öffentliche Grünfläche "Verwallung/Böschung"	1.050	0,11	10
Private Grünfläche	67	0,01	1

*Bebauungsplanentwurf Baugebiet „Heinzengrund“, Flächenbilanz, Auszug Begründung,  
31.08.2020*

### Landschaftsbild/ Ortsbild

Für die Fläche wird eine dorfgerechte Bauweise vorgeschrieben, die sich an die des angrenzenden Wohnbaugebietes „Kleinflürlein“ orientiert. Die offene Bauweise und die Vorschriften zur gärtnerischen Anlage sollen die Durchgrünung fördern. 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 Landschaftsbild und Ortsbild wird daher nicht beeinträchtigt.

### Bodenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 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.

### Klimaschutz / Energieeinsparung

Aus Klimaschutzgründen ist der Bau von Passivhäusern und die Nutzung solarer Energie aus ausdrücklich erwünscht. Obwohl das angrenzende Baugebiet „Kleinflürlein“ durch Satteldächer geprägt ist, wird daher im Baugebiet „Heinzengrund“ bewusst die flexible Verwendung der Dachformen und der freien Wahl der Firstrichtung zugelassen.

Das neue Wohnquartier ist in offener und durchgrünter Bauweise konzipiert. Flachgeneigte Dächer müssen begrünt werden, um die Wärmeabstrahlung zu reduzieren. Zusammen mit Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage der Freiflächen soll ein günstiges Mikroklima erzeugt werden.

### 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.

Für die Goldammer, die im südlich angrenzenden Feldheckenbiotop brütet, wird für den Fall eines Meideverhaltens durch das Heranrücken der Bebauung eine 30 m lange Hecke als Ersatzhabitat in der näheren Umgebung angelegt. Vorsorglich werden als Ersatz für die 2 alten Birnenbäume, die Quartiere für Fledermäuse sein könnten (kein Nachweis) 4 neue Bäume in der direkten Umgebung gepflanzt. Der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Mindestabstand der Bebauung von 10 m zu den Gehölz- und Heckenstrukturen wird mit der Begrenzung des überbaubaren Bereichs (Baufenster) eingehalten. Eine Lichteinwirkung auf den Flugweg von Zwergfledermäusen durch Scheinwerfer der in das Gebiet einfahrenden Fahrzeuge wird durch die Bepflanzung einer Lücke der Hecke am Hohlweg vermieden.

Alle Maßnahmen wurden auch nach der Erweiterung des Plangebiets während der Planungsphase um das Flurstück Nr. 2148 erneut mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es sind unter Beachtung der im Bebauungsplan und in den Hinweisen berücksichtigten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf der Ackerfläche und angrenzenden Biotopen zu erwarten.

### Hochwasser, Starkregenereignisse, Außengebietswasser und Grundwasser

Das neue Baugebiet soll durch den Abfluss des Oberflächenwassers von versiegelten Flächen nicht zu einer Verschärfung der Hochwassersituation führen, sondern vielmehr den Hochwasserschutz in Ehrstädt unterstützen. Daher wurde ein Entwässerungsgutachten beim Ingenieurbüro BIOPLAN, Sinsheim, in Auftrag gegeben. Um die Abflussverhältnisse für die Unterlieger im Dorf nicht nachteilig zu verändern, soll die zukünftige zum Abfluss in den Mühlbach kommende Niederschlagswassermenge auf den natürlichen Gebietsabfluss reduziert werden.



*Bebauungsplanentwurf Baugebiet „Heinzengrund“, Auszug Entwässerungskonzeption, Sept. 2020*

Zur verzögerten Ableitung des Niederschlags ist am Tiefpunkt des Plangebiets eine Retentionsanlage vorgesehen, welche für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt ist.

Das durch Starkregenereignisse entstehende Außengebietswasser fließt nicht mehr unkontrolliert über die Ackerfläche, sondern wird mit einer Verwallung am südlichen und östlichen Rand gezielt um das Baugebiet herumgeführt. Im Rahmen der Flurneuerung wurden im Vorfeld die Einlaufrechen nordwestlich und nordöstlich als Hochwasserschutzmaßnahme erneuert bzw. vergrößert. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen der Flurneuerung sind vom Baugebiet unabhängig in der Planung.

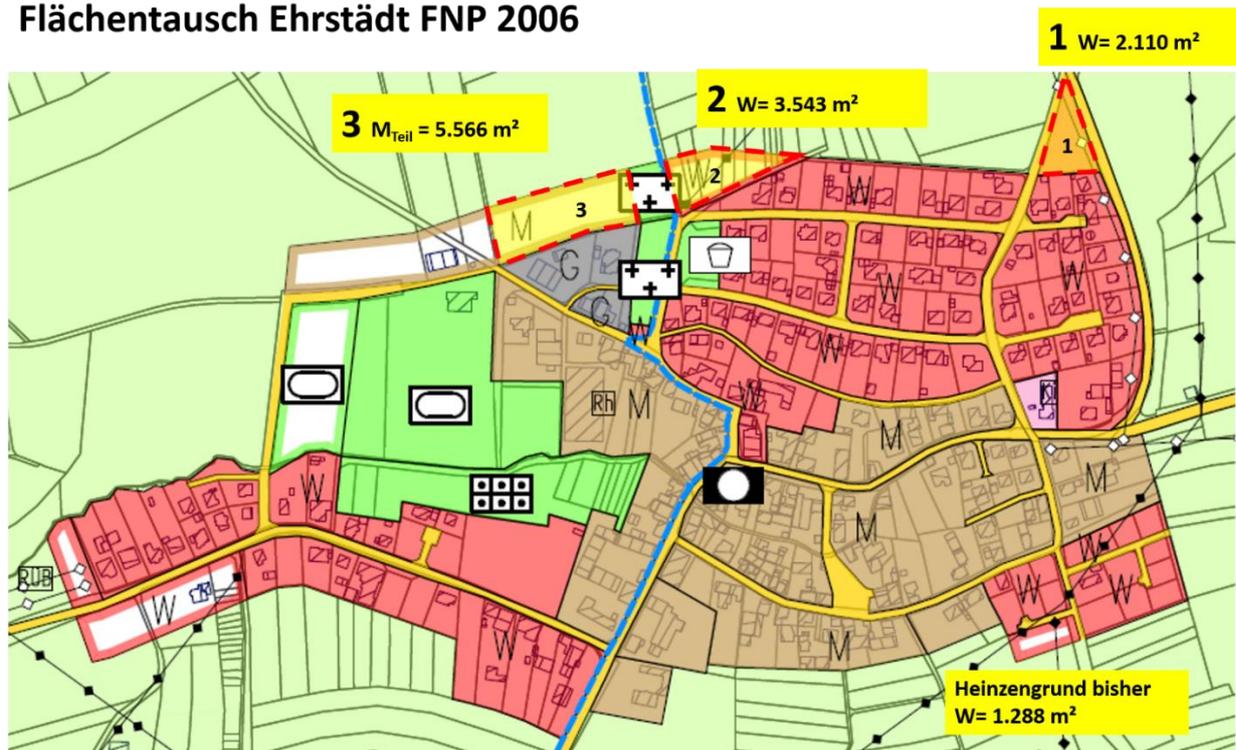
Das Wasserrechtsamts Heidelberg äußerte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken hinsichtlich des vorgesehenen Entwässerungskonzepts und der Hochwasserschutzmaßnahmen.

#### **4.4 Regionalplanerische Ausgleich / Flächentausch**

Der Ortschaftsrat Ehrstädt (18.01.2021, Anhörung) und der Gemeinderat (23.02.2021, Beschluss) haben die grundsätzliche Absicht, das Dorf im Gewinn „Heinzengrund“ in dieser Größe erweitern zu wollen, nochmals bestätigt und die Verwaltung beauftragt, einen Antrag auf Zielabweichung zu stellen.

Zum regionalplanerischen Ausgleich wurde vom Gemeinderat vorgeschlagen, einen Teil der bisher geplanten Flächen im Flächennutzungsplans am nordöstlichen bzw. nördlichen Ortsrand, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, im Tausch gegen die landwirtschaftliche Vorrangfläche aufzugeben. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die Teile größerer, zusammenhängender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind und an einen regionalen Grünzug angrenzen. Eine der geplanten Bauflächen enthält Flurstücke mit Grünlandnutzung und Streuobstwiesen.

## Flächentausch Ehrstädt FNP 2006



Auch die Untere Landwirtschaftsbehörde hat – trotz Bewertung der Ackerfläche in der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur 1 - keine Bedenken mehr, wenn andere, bereits geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan als Ersatz zurückgenommen werden und die Berichtigung des Flächennutzungsplans in Aussicht gestellt wird. (Stellungnahme Untere Landwirtschaftsbehörde vom 10.11.2020).

Die Aufgabe der genannten Bauflächen ist verbunden mit der Absicht, diese im Regionalplan zukünftig für freiraumschützende Festlegungen freizumachen. Die Stadt Sinsheim sichert zu, im weiteren Anhörungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalplans, Plankapitel Wohnen/Gewerbe eine entsprechende Stellungnahme zur Rückgabe der oben genannten Flächen (Nr. 1+2+ 3 = 1,12 ha) abzugeben. Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss wurde am 23.02.2021 gefasst.

## **5 Beurteilung der Planung hinsichtlich einer Zielabweichung**

### **5.1 Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Ziel des Erhalts eines regional bedeutsamen Vorranggebiets für die Landwirtschaft ist die Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung. Grundsätzlich sollen Ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen nachhaltig gesichert und entwickelt werden. (vgl. Plankapitel 2.3.1, Regionalplan, 2014)

Das Vorranggebiet Landwirtschaft umgibt in der Raumnutzungskarte Ost die gesamte Ortslage Ehrstädt und reicht in der Darstellung bis an den Ortsrand. Die betrachtete ackerbaulich genutzte Fläche im Geltungsbereich des Baugebiets Heinzengrund liegt jedoch tatsächlich zwischen hochwertigen naturräumlichen Strukturen (Feldhecken, Hohlweg und Streuobstwiesen) abseits anderer ackerbaulich genutzter Flächen. Die betrachtete Fläche bildet keinen Zusammenhang mit den ausgedehnten Feldern auf der Gemarkung Ehrstädt.

#### Wirtschaftlichkeit

Eine landwirtschaftliche Bodennutzung wird dann erst nachhaltig sicher, wenn die Fläche rentabel bewirtschaftet werden kann. Eine rentable Nutzung ist, auch wenn beide Schläge vom gleichen Pächter bewirtschaftet werden, aufgrund der ihrer geringen Größe (ca. 1,09 ha), der Nordausrichtung des Hanges, der Hangneigung (11,8 %) sowie der solitären Lage nur eingeschränkt möglich.

#### Ökologie

Die Fläche wird intensiv mit Monokulturen bewirtschaftet. Die einzigen naturräumlichen Strukturen sind zwei alte Feldbäume (Mostbirnen). Es wird nicht erwartet, dass sie im Falle eines Abgangs vom Eigentümer oder Pächter ersetzt werden. Die an das Planungsgebiet anschließenden Biotopstrukturen (Streuobstwiesen, Grünland, Heckenstrukturen, Hohlweg, Wald) sind ökologisch weit aus hochwertiger als das eigentliche Plangebiet. Bodensenkungen im Acker weisen sichtbar bereits auf einen massiven Bodenabtrag durch Starkregen hin und bestätigen die Darstellung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg zur mittleren jährlichen Bodenerosion durch Wasser mit einem sehr hohen Bodenabtrag (> 6 t/ a ha). Die ökologische Wertigkeit der Fläche wird daher insgesamt als gering eingeschätzt.

Durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass eher mehr naturräumliche Strukturen, wie Hecken, Bäume und Sträucher sowie offene Grünzonen entstehen als bisher vorhanden. Durch CEF-Maßnahmen entstehen weitere ökologisch wertvolle Strukturen in der näheren Umgebung.

Der Hochwasserschutz wird durch die Überplanung nicht beeinträchtigt, sondern eher gestärkt. Die geregelte Ableitung des Niederschlagswassers aus der Umgebung bei Starkregenereignissen wird im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Das Baugebiet fügt sich in das Landschaftsbild ein, da es eine in der Höhe an die Hangneigung angepasste und dorfgerichte Bauweise erhält. Feldhecken und Hausgärten bilden einen wahrnehmbaren grünen Ortsrand und leiten in die Landschaft über.

### Flächentausch

Mit dem vorgeschlagenen Flächentausch werden im Flächennutzungsplan bisher geplante Bauflächen in gleicher Flächengröße für die Landwirtschaft wieder freigemacht. Damit bleiben größere, landwirtschaftlich nachhaltigere zu bewirtschaftende Flächen erhalten. Die Stadt Sinsheim hält die Herausnahme des Nutzungsvorrangs Landwirtschaft für die Vorrangfläche Landwirtschaft daher aus regionalplanerischer Sicht vertretbar.

## **5.2 Grundzüge der Planung nicht berührt**

Mit dem Baugebiet „Heinzengrund“ soll angemessen Raum für eine Siedlungserweiterung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für den Ortsteil Ehrstädt und die Gesamtstadt geschaffen werden. Ziel ist auch die nachhaltige Stabilisierung des Ortsteils Ehrstädt.

Als Ausgleich werden geplante Bauflächen, die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt sind, in der gleichen Größenordnung als Erweiterungsflächen nicht mehr weiterverfolgt. Die Herausnahme der landwirtschaftlichen Fläche, die durch den Bebauungsplan „Heinzengrund“ überplant wird, als Vorranggebiet für die Landwirtschaft im derzeit gültigen Regionalplan (2014), berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadtverwaltung Sinsheim  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
z. Hd. Frau Töniges-Heinemann  
Wilhelmstr. 14-16  
74889 Sinsheim

Karlsruhe 06.09.2021

Name

Durchwahl

Aktenzeichen 21-2424-2/89

(Bitte bei Antwort angeben)

## **Zielabweichungsverfahren gem. § 6 II ROG i. V. m. § 24 LplG zur Abweichung von Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - hier: Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ in der Stadt Sinsheim, Ortsteil Ehrstädt**

Anhang: Im Rahmen des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Entscheidung über den o. g. Antrag kommen wir zu folgendem Ergebnis:

### **I. Ergebnis**

- 1. Die zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzengrund“ beantragte Abweichung von im Einheitlichen Regionalplan des Verbands Region Rhein-Neckar festgelegten Zielen der Raumordnung (hier: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Plansatz 2.3.1.2 Z) wird zugelassen. Die Entscheidung bezieht sich auf die ca. 1,15 ha umfassende Fläche aus der Antragsbegründung (S. 16).**
- 2. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgt unter der Maßgabe eines regionalplanerischen Ausgleichs durch Aufgabe dreier bislang für Siedlungszwecke vorgehener Flächen aus dem Flächennutzungsplan zugunsten einer dortigen Erweiterung des Vorranggebiets für die Landwirtschaft. Diese befinden sich am nördlichen Ortsrand von Ehrstädt (Antragsbegründung, S. 20).**
- 3. Für diesen Bescheid werden keine Verwaltungsgebühren erhoben.**

## II. Begründung

### 1. Verfahren

#### 1.1. Antrag

Mit Schreiben vom 29. März 2021 stellte die Stadt Sinsheim den Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 II ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg von einem auf Basis von Plansatz 2.3.1.2 Z des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) regionalplanerisch festgelegten Ziel der Raumordnung.

Gegenstand des Verfahrens ist das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Heinzengrund“, mit welchem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes auf der Gemarkung des Ortsteils Ehrstädt geschaffen werden sollen. Hierbei ergibt sich eine Überschneidung mit einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft im Umfang von ca. 1,15 ha. Die betroffene Festlegung stellt ein verbindliches Ziel der Raumordnung dar.

In Plansatz 2.3.1.2 Z des ERP heißt es hinsichtlich des Umgangs mit den Vorranggebieten für die Landwirtschaft: *„Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist in den Vorranggebieten für die Landwirtschaft eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. (...) Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur im Außenbereich realisiert werden können, sind ausnahmsweise möglich.“*

Eine Besiedlung ist folglich raumordnerisch nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Sinsheim den vorliegenden Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung, was folgendermaßen begründet wird:

- Wohnraumbedarf: Mit dem geplanten Wohngebiet sollen 17 Bauplätze geschaffen werden, um dringenden Wohnraumbedarf des Ortsteils wie auch der Gesamtstadt Sinsheim zu decken. Die demographische Entwicklung übertreffe bereits jetzt die Prognosen für die Gesamtstadt im Jahr 2030. Mit einem fortwährenden Siedlungsdruck aus dem gesamten Verdichtungsraum Rhein-Neckar wird gerechnet.
- Standorteignung: Der Standort „Heinzengrund“ wurde im Maßnahmenplan eines Ortsentwicklungskonzepts für die Bergdörfer Sinsheims als potentielle Erweiterungsfläche identifiziert, da es fußläufig von der Ortsmitte erreichbar sei und über eine Anbindung an zentrale öffentliche Einrichtungen und den ÖPNV verfüge. Entlang der bevorzugten Siedlungsachsen (BAB 6, S-Bahn) gebe es in Sinsheim keine zeitnah entwickelbaren Flächenpotentiale. Beim Standort handele es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, bei der keine erheblichen Umweltkonflikte erwartet werden.
- Regionalplanerischer Ausgleich: Im Gegenzug zur geplanten Flächeninanspruchnahme sollen drei Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan am nordöstlichen bzw. nördlichen Ortsrand von Ehrstädt aufgegeben werden. Hierbei handelt es sich

um landwirtschaftliche Flächen, welche künftig als Vorranggebiet für die Landwirtschaft regionalplanerisch geschützt werden sollen.

## 1.2. Beteiligte Stellen

Mit Schreiben vom 22. April 2021 leitete das Regierungspräsidium Karlsruhe die Anhörung zu der beantragten Zielabweichung im Rahmen der Behördenbeteiligung ein. In diesem Schreiben wurden die beteiligten Stellen explizit auf die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bzgl. der beantragten Zielabweichung hingewiesen.

Beteiligt wurden der Verband Region Rhein-Neckar, das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (untere Baurechts-, Landwirtschafts-, Naturschutz-, Bodenschutz- und Wasserbehörde), die Stadt Bad Rappenau sowie die Naturschutzverbände LNV Baden-Württemberg e. V., NABU und BUND. Im Rahmen des Verfahrens äußerten sich der Verband Region Rhein-Neckar, das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Baurecht, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasser) und die Stadt Bad Rappenau.

## 2. Ergebnis der Anhörung

Der *Verband Region Rhein-Neckar* kommt in seiner Stellungnahme vom 07. Juni 2021 zum Ergebnis, dass eine Zielabweichung für die vorliegende Planung vertretbar sei und stimmt dieser zu. Die Antragsbegründung und insbesondere die Darlegung des Bedarfs für eine weitere Wohnbaufläche in Sinsheim-Ehrstädt werden als nachvollziehbar erachtet. Dies komme auch darin zum Ausdruck, dass die betreffende Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in den Planentwurf aufgenommen wurde.

Das *Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis* macht seine Belange im Rahmen mehrere Schreiben der beteiligten Fachbehörden geltend, in denen folgendes vorgetragen wird:

- Untere Naturschutzbehörde: Der geplante Tausch von im gültigen Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen im Gegenzug für die beabsichtigte Planung wird aufgrund der ökologisch teilweise sehr hochwertigen Strukturen des Ausgleichsflächen (Streuobst, Grünland) begrüßt und ist zwingend umzusetzen.
- Untere Landwirtschaftsbehörde: Vor dem Hintergrund des geplanten Flächentauschs werden trotz der hochwertigen Qualität der betroffenen Flächen für die Landwirtschaft keine Bedenken zum Antrag vorgetragen. Die Tauschflächen müssen im Regionalplan künftig denselben Status wie die beantragten Flächen erhalten.
- Untere Wasserbehörde: Im Plangebiet liegen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Im Hinblick auf die maßvolle Flächeninanspruchnahme und an dieser Stelle sinnvolle Siedlungserweiterung wird der Freistellung vom Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung zugestimmt. Bedenken werden nicht vorgetragen.
- Untere Baurechtsbehörde: Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Die Stadt Bad Rappenau erhebt in ihrer Stellungnahme ebenfalls keine Einwände gegen die Abweichung von den Zielen des Regionalplans.

### 3. Begründung der Zielabweichung

Nach § 24 LplG Baden-Württemberg kann die höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In § 6 II ROG sind zur Zulassung einer Zielabweichung die gleichen materiellen Voraussetzungen genannt.

Die **Grundzüge der Planung** bilden die „den Festlegungen des gesamten Regionalplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption“ (Schmitz in: BIELENBERG/RUNKEL/SPANNOWSKY, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, ROG § 11 Rdnr. 31 unter Verweis auf SÖFKER in: ERNST-ZINKAHN-BIELENBERG, BauGB-Kommentar, § 32 Rdnr. 36). Es ist die Planungskonzeption, die die im Einzelnen aufgeführten Ziele trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt (BVERWG, Beschl. v. 15.07.2009, UPR, 390).

Insoweit können Abweichungen davon geeignet sein, das ihnen zugrundeliegende planerische Konzept zu berühren. (SÖFKER a. a. O., § 31, Rdnr. 36). Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt aber von der konkreten Planungssituation ab (BVERWG, Beschl. v. 15.03.2000, BRS Nr. 41). Insoweit muss in jedem Einzelfall festgestellt werden, welche Festlegungen in einem Plan als Grundzüge der Planung zu bewerten sind.

Aber auch wenn – und so bewertet es die höhere Raumordnungsbehörde – in dem konkreten Fall die im ERP enthaltenen Regelungen zur regionalen Flächensicherung für die Landwirtschaft einen Grundzug der Planung darstellen, bedeutet dies nicht, dass jede Abweichung in konkreten Einzelfällen nicht möglich wäre. Eine Abweichung kann nämlich unerheblich sein, wenn sie einzeln oder übertragen auf die in Betracht kommenden, gleichgelagerten Fälle in ihrer Gesamtheit von untergeordneter Bedeutung ist (SÖFKER a. a. O., § 31, Rdnr. 36).

Eine Abweichung von verbindlichen raumordnerischen Festlegungen ist darüber hinaus mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn die im Plan angestrebte und in ihm zum Ausdruck gebrachte Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird, d. h. wenn angenommen werden kann, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte (so das BVERWG, Urteil vom 09.03.1990, DVBl. S. 786 zu einer Abweichung von Festsetzungen eines Bebauungsplans).

Darüber hinaus muss die Abweichung **unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar** sein. Raumordnerisch vertretbar ist eine Abweichung von einem Ziel der Raumord-

nung u. a. dann, wenn es mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung durch den Plan-  
geber planbar wäre (Schmitz in: BIELENBERG/RUNKEL/SPANNOWSKY: Raumordnungs- und  
Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder; § 6 ROG Rdnr. 114 ff. – siehe auch  
den Begriff im BauGB: „städtebaulich vertretbar“).

Bezogen auf die vorliegende Planung wird dies folgendermaßen bewertet:

Die Kernfunktion von Vorranggebieten für die Landwirtschaft bestehen gem. Plansatz  
2.3.1.2 Z ERP in der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung sowie  
der damit verbundenen Funktionen (u. a. Ernährung, Einkommen, Arbeitsplätze, Erho-  
lung). Laut Planbegründung betrifft dies Flächen der Feldflur, die eine besondere Eignung  
für die Landwirtschaft aufweisen.

Mit einer Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 1,15 ha erstreckt sich die Planung  
auf einen untergeordneten Teil des Vorranggebiets für die Landwirtschaft im Bereich der  
Sinsheimer Gemarkung. Bezogen auf die Ehrstädter Gemarkung werden durch die Pla-  
nung ca. 0,2% der dortigen Vorranggebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen.

Im Gegenzug werden im gültigen Flächennutzungsplan festgelegte, seitens der unteren  
Naturschutz und Landwirtschaftsbehörde als hochwertig bewertete Wohn- und Mischbau-  
flächen in annähernd gleichem Umfang (ca. 1,12 ha) zurückgegeben und können künftig  
als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt werden.

Demnach wird durch die Planung mit einem Flächentausch ein kleiner Beitrag dazu geleis-  
tet, den örtlichen Siedlungsdruck in Sinsheim mit einer kurzfristig umsetzbaren Maßnahme  
zu bewältigen. Der räumliche Umfang der Planung wird mit Blick auf die Bedarfssituation  
in Sinsheim wie auch die Gewährleistung einer störungssicheren Ringerschließung als  
plausibel erachtet.

Die im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung wird aus den genannten Punkten nicht in  
beachtlicher Weise beeinträchtigt bzw. liegt die Abweichung noch im Bereich dessen, was  
der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich der Rahmenbe-  
dingungen der gekannt hätte. Eine Abweichung vom Ziel der Raumordnung wäre, mit  
Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung und in der beschriebenen Situation, vom Plan-  
geber planbar.

Die Wirkungen der Planung auf den Zweck des betroffenen Vorranggebietes für Landwirt-  
schaft werden als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar eingeschätzt, die  
Grundzüge der Planung betrachten wir als durch die Planung nicht berührt.

#### **4. Gebührenentscheidung**

Die Gebührenentscheidung beruht auf § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.