

## **Sitzungsvorlage**



---

Gremium: Gemeinderat  
Sitzungscharakter: öffentlich  
Sitzungsdatum: 11.02.2021  
Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt/Schmitt, Uwe  
Vorlage- Nr. 02/2021

**Tagesordnungspunkt: 3**

**Bezeichnung: Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV  
Rauenberg  
3.1 Ausweisung Gewerbegebietsfläche "Ruhberg III"  
3.2 Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“**

---

### **Sachverhalt**

Die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche „Ruhberg III“ wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 25.11.2020 nichtöffentlich und in der Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2020 öffentlich beraten. Eine weitere ergebnisoffene Beratung dazu fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 27.01.2021 statt.

#### **3.1 Ausweisung Gewerbegebietsfläche "Ruhberg III"**

Im Jahr 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Gewerbegebiet „Ruhberg II“ gefasst. Nach erfolgter Erschließung 2014 entstanden dort 21 Gewerbebauplätze. Zwischenzeitlich sind ein Großteil der Gewerbeflächen vermarktet. Aktuell stehen im Gewerbegebiet „Ruhberg II“ lediglich noch 4 Baugrundstücke für die Vermarktung zur Verfügung. Ein Grundstück ist für eine Betriebserweiterung reserviert. Das Grundstück FSt.-Nr. 11529 wird von der Gemeinde für den Bau einer Gemeinbedarfseinrichtung zurückgehalten.

Folglich dürfte mit der nächsten Bauplatzvergabe durch den Gemeinderat das Gewerbegebiet „Ruhberg II“ nahezu vermarktet und bebaut sein.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage von Gewerbebauplätzen in der Gemeinde ist deshalb ein weiterer Flächenbedarf abzusehen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, die nordöstliche Fläche, angrenzend der beiden Gewerbegebiete „Ruhberg I“ und „Ruhberg II“, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die gewerbliche Baufläche weist wie in der Variante 1 dargestellt eine Fläche von ca. 3,64 ha brutto auf. Für den Fall, dass die Gartenanlage in Richtung Osten erweitert werden soll (Variante 2), verbleibt für das „Gewerbe“ eine Planungsfläche von ca. 3,00 ha.

Nach einem geschätzten Flächenabzug von ca. 30 % dürfte die Nettobaufläche bei ca. 2,54 ha netto bzw. bei Variante 2 2,1 ha netto liegen. Dies entsprechen je nach Grundstückszuschnitt (min. 1.500 qm/Grundstück) ca. 12 – 16 Gewerbebauplätze.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Flächenbedarf bei der Fortschreibung des Regionalplanes anzumelden und in diese überregionale Planung mitaufzunehmen.

Als weiterer Schritt sollte die Fläche beim Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg angemeldet und in der anstehenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

### **3.2 Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“**

Wie bereits in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2020 näher dargestellt, trat der örtliche Obst- und Gartenbauverein e.V. an die Verwaltung mit der Anfrage heran, ob die bestehende Kleingartenanlage räumlich erweitert werden könnte. Der Obst- und Gartenbauverein e.V. teilte zudem mit, dass nach wie vor eine große Nachfrage an Gartenparzellen besteht.

Die Verwaltung prüfte daraufhin die Möglichkeiten einer Erweiterung der Kleingartenanlage sowie die dazu erforderliche Aufnahme in den Flächennutzungsplan.

Folgende Erweiterungsmöglichkeiten wurden geprüft:

#### Möglichkeit 1:

Die Erweiterung der Kleingartenanlage könnte auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2386 nördlich der bestehenden Anlage erfolgen. Da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt und hier keine Ausgleichflächen bestehen, wäre eine Ausweisung sowie eine Erweiterung der Kleingartenanlage baurechtlich möglich.

#### Möglichkeit 2:

Als weitere Variante könnte die Erweiterung der Kleingartenanlage auch in östliche Richtung, zwischen der bestehenden Anlage und dem bestehenden Gewerbegebiet „Ruhberg I“ realisiert werden. Die für das Gewerbegebiet „Ruhberg III“ verbleibende Fläche würde dementsprechend reduziert.

Für beide Varianten sind der Sitzungsvorlage Pläne beigelegt.

Eine Ausweisung der Kleingartenanlage in westliche Richtung sowie in südliche Richtung sehen die Fachbehörden, Fachplaner sowie die Verwaltung kritisch, da hierzu erhebliche Eingriffe in bestehende Ausgleichflächen notwendig würden sowie im südlichen Bereich der Kleingartenanlage der Waldabstand von 30 m und die naturschutzrechtlich geschützten Streuobstbäume (vgl. § 33a NatSchG) dem widersprechen.

#### Ausgleichsflächen:

Der Sitzungsvorlage ist eine Übersicht sämtlicher Ausgleichsflächen oder durch Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen (inkl. Größenangabe und Herkunft in diesem Bereich) beigefügt. Diese Ausgleichsflächen reduzieren den Handlungsspielraum der Gemeinde zur Ausweisung weiterer Bauflächen deutlich.

Eine Verlegung von Ausgleichsflächen ist, sofern überhaupt rechtlich zulässig, sehr aufwendig und kostspielig. Pro Quadratmeter Ausgleichsfläche ist mit Herstellungskosten in Höhe von ca. 6,60 € zu rechnen. Infolge des Timelags müsste jedoch jeder Quadratmeter ca. 2-3fach ausgeglichen werden. Hinzu kommen noch die Kosten für den Erwerb geeigneter Grundstücke.

#### Beispielsrechnung für das Verlegen der Fläche Ruhberg II:

Grundstücksgröße ca. 9.696 m<sup>2</sup>, darauf wurden angelegt:

- 2.100 m<sup>2</sup> Hecken
- 31 Hochstamm Streuobstbäume
- 2.100 m<sup>2</sup> Wiese angesät
- 4 Eidechsenhabitats

Die Herstellungskosten dafür belaufen sich auf ca. 64.000 € einschließlich 3-jähriger Pflege ohne Artenschutzmaßnahmen (Umsetzen, Vergrämen, Reptilienschutzzaun, o.ä.). Inkl. Artenschutzmaßnahmen und Grundstückskosten kann von Kosten in Höhe von ca. 70.000 € ausgegangen werden. Durch den Timelag ist die Fläche jedoch 2-3fach auszugleichen, so dass für das Anlegen einer gleichwertigen Ersatzfläche Kosten in Höhe von ca. 140.000 € - 210.000 € entstehen würden.

Gegen die Erweiterung der Kleingartenanlage in südliche Richtung, angrenzend an den Walddistrikt Lückenbusch, äußert die Untere Forstbehörde zudem erhebliche Bedenken. Hier ist ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die Stellungnahme vom 23.12.2020 ist der Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Distanz zwischen dem südlichen Erschließungsweg der Kleingartenanlage und dem Wald beträgt ca. 45 m. Allerdings ist darin schon ein 5 m breites Wegegrundstück mitberücksichtigt, welches sich zwischen Wald und der Streuobstwiese befindet. Abzüglich des Waldabstandes von 30 m verbliebe an diesem Standort eine Fläche zur Erweiterung der Kleingartenanlage von 10-15 m Tiefe und einer Länge von ca. 200 m. Diese Fläche ist im bereits bestehenden Bebauungsplan „Lückenbusch“ als Ausgleichsfläche für die Kleingartenanlage festgesetzt und unter Schutz gestellt. Zudem regelt der § 33a Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg, dass Streuobstbestände ab einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> erhalten werden müssen.

Eine Erweiterung der Kleingartenanlage auf dieser Fläche aus naturschutzrechtlichen Gründen problematisch. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Zu beachten ist ebenfalls, dass sowohl für die Erweiterung der Kleingartenanlage wie auch für das Gewerbegebiet „Ruhberg III“ weitere Ausgleichsflächen benötigt werden, welche nach Möglichkeit stets in räumlicher Nähe umgesetzt werden sollten.

Herr Dietmar Glup von Städteplanungsbüro Sternemann & Glup, Sinsheim wird anwesend sein und den Sachverhalt dem Gemeinderat näher erörtern.

### **3.1 Ausweisung Gewerbegebietsfläche "Ruhberg III"**

---

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Anmeldung des Flächenbedarfs bei der Fortschreibung des Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar (Möglichkeit 1 oder Möglichkeit 2) zu.**
  - 2. Der Gemeinderat stimmt einer Aufnahme der Gewerbegebietsfläche „Ruhberg III“ (Möglichkeit 1 oder Möglichkeit 2) in die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg zu.**
- 

### **3.2 Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“**

- 1. Der Gemeinderat stimmt einer Erweiterung der Kleingartenanlage Lückenbusch mit der Planungsvariante (Möglichkeit 1 oder Möglichkeit 2) zu.**
  - 2. Der Gemeinderat stimmt einer Aufnahme der Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“ (Möglichkeit 1 oder Möglichkeit 2) in die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg zu.**
- 

#### **Auswirkungen auf die strategischen Ziele:**

---

#### **Bisherige Beratungsergebnisse:**

25.11.2020 Ausschuss für Umwelt und Technik nichtöffentlich  
10.12.2020 Gemeinderat öffentlich  
27.01.2021 Ausschuss für Umwelt und Technik nichtöffentlich

---

#### **Befangenheit:**

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

---

**Unterschriften:**

**Amtsleiter/in:** Mühlhausen, den 01.02.2021 \_\_\_\_\_

**Bürgermeister:** Mühlhausen, den 01.02.2021 \_\_\_\_\_