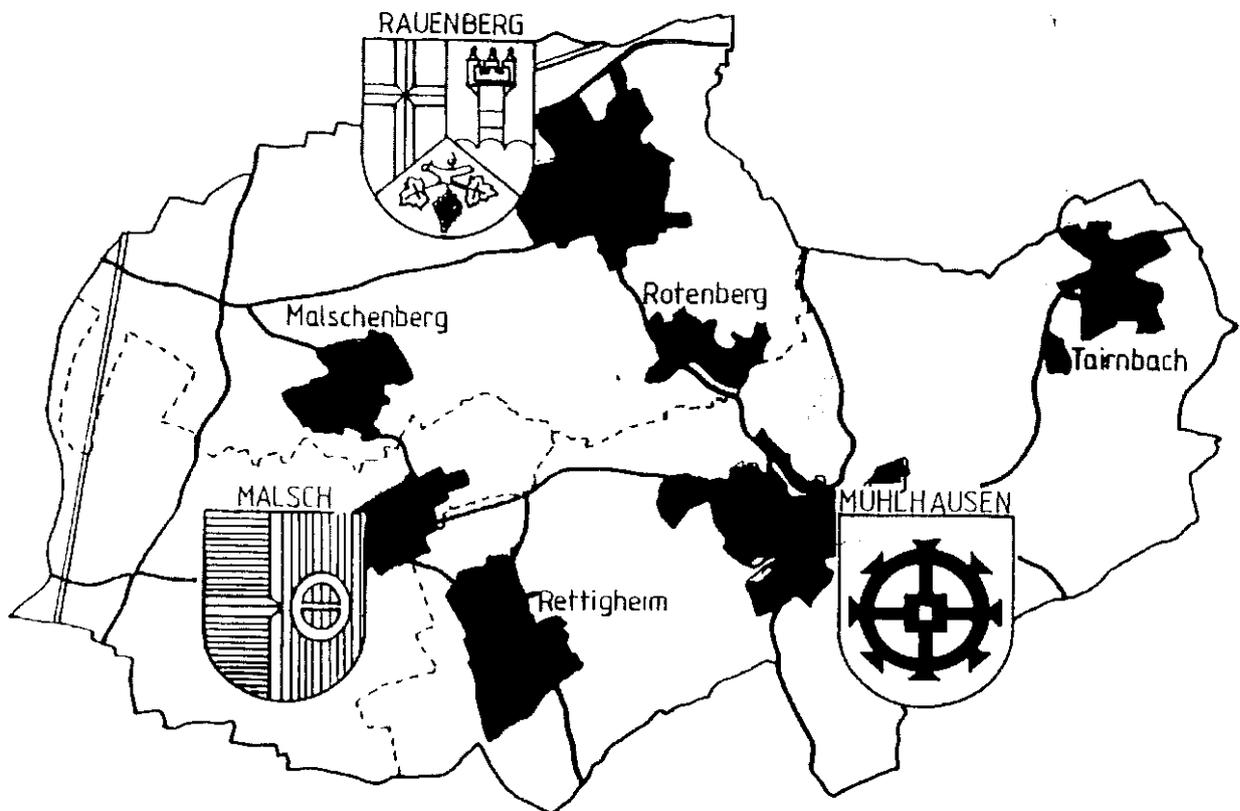


# Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg (11. Änderung)

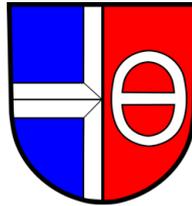
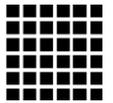
## Begründung



STERNEMANN  
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

**Aufgestellt : Sinsheim, Januar/November 2008**  
**ergänzt : 30.11.2015 / 19.07.2016 / 09.09.2016 / 06.11.2017 – GI/Ru**



## **Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg**

---

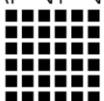
### **Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (11. Änderung)**

### **Begründung**

**Fassung für die erneute  
Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
sowie der Öffentlichkeit  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Bearbeiter:

Dietmar Glup  
Sonja Rustemeier-Allespach  
Tanja Schievehövel  
Martin Fundus

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34



## Inhaltsverzeichnis

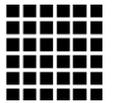
	Seite
<b>Verfahrensvermerke</b>	6-7
<b>A Einführung</b>	
A1. Anlass und Umfang der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	8-9
A2. Rechtsgrundlagen	9
A3. Entwicklung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg und redaktionelle Anmerkungen	10-11
A4. Allgemeine Angaben zum Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg	12
A4.1 Allgemeine Daten	13-14
A4.2 Verkehrsinfrastruktur	14
<b>B Planungsvorgaben</b>	
B1. Einstufung des Verbandsgebietes nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg	15
B2. Vorgabe des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“	15-17
<b>C Bedarf an Bauflächen</b>	
C1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes	18-20
C2. Bedarf an gewerblichen Bauflächen	21
C3. Darstellung noch vorhandener Flächenressourcen	22
C3.1 Flächenressourcen für das Wohnen im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan	23
C3.2 Flächenressourcen für die gewerbliche Wirtschaft im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan	24
C3.3 Flächenreserven in der Innenentwicklung / Aktivitäten der Gemeinde	25-26
<b>D Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b>	27
<b>E Darstellung der Einzelausweisungen</b>	28
<b>E1. Gemeinde Malsch</b>	
E1.1 MA1 Wohnbaufläche „Sauermichel“	29-31
E1.2 MA2 Wohnbaufläche „Netzwiesen“ (ehemaliger Traubenwiegeplatz)	32-33
E1.5 MA4 Wohnbaufläche "Im Stand"	34-35
E1.3 MA3 Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Rot-Malsch“ – <b>entfällt</b>	36-37
E1.4 Sonstige Ausweisung – „Letzenberg-Tierpark“	38
Planausschnitt Malsch	39



<b>E2.</b>	<b>Gemeinde Mühlhausen</b>	
	<b>Gemarkung Mühlhausen</b>	40
E2.1	M1 Wohnbaufläche „Fraubrunnen“ bei gleichzeitiger Aufgabe der geplanten	
E2.2	M2 Wohnbaufläche „Unter dem Zwernig“	41-44
E2.3	M3 Umnutzung der Betriebsflächen der Gärtnerei Wagner am nord-westlichen Ortsrand	45-46
E2.4	M4 „Unter dem Zwernig“	47
	<b>Gemarkung Rettigheim</b>	
E2.5	M5 Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche „Brühl – Nordwestliche Ortserweiterung“	48-49
E2.6	M6 Wohnbaufläche „Reutweingarten“	50-51
	<b>Gemarkung Tairnbach</b>	
E2.7	M7 Wohnbaufläche „Klumpen“	52-53
E2.8	M8 Umwidmung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu einer Wohnbaufläche	54
	<b>Weitere Ausweisungen der Gemeinde Mühlhausen</b>	55
E2.9	M9 Sonderbaufläche „Sport“	56-57
E2.10	M10 Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“	58
E2.11	M11 Erweiterung „Gartenland Tairnbach“	59-60
E2.12	M12 „Gartenhausgebiet Rettigheim“ – <b>entfällt</b>	61-62
	Planausschnitt Mühlhausen	63
	Planausschnitt Rettigheim	64
	Planausschnitt Tairnbach	65
<b>E3.</b>	<b>Stadt Rauenberg</b>	
	<b>Vorgesehene Einzelausweisungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes</b>	
	<b>Kernstadt</b>	66
E3.1	R1 Wohnbaufläche „Kronäcker“	67-68
E3.2	R2 Wohnbaufläche „Frauwiesen“	69-70
E3.3	R3 Wohnbaufläche „Am Rosenwingert“ – <b>entfällt</b>	71-72
	<b>Stadtteil Rotenberg</b>	73-74
E3.6	R6 Wohnbaufläche „Auf den Gottesäckern“	
	<b>Stadtteil Malschenberg</b>	
E3.7	R7 Wohnbaufläche Erweiterung „Torwingert“	75-76
E3.8	R8 Wohnbaufläche „Uhlandstraße, Mozartstraße, Bergstraße“	77-78



	<b>Ausweisung gewerblicher Bauflächen der Stadt Rauenberg</b>	79
E3.4	R4 Gewerbliche Baufläche „Steinsatzbild“	80-81
E3.5	R5 gewerbliche Baufläche „Hohenstein/Schanzenacker“	82-84
	Planausschnitt Rauenberg	85
	Planausschnitt Rotenberg	86
	Planausschnitt Malschenberg	87
	<b>Weitere Ausweisungen der Stadt Rauenberg</b>	88
E3.9	R9 Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr „Knos“	88-89
<b>F</b>	<b>Flächenbilanz der im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesenen Planungsflächen</b>	
F1.	Flächenbilanz ausgewiesener Wohnbauflächen	90-92
F2.	Flächenbilanz geplanter gewerblicher Bauflächen	93
F3.	Flächenbilanz sonstiger Ausweisungen	94



## Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ den Aufstellungs-Beschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Allgemeine Fortschreibung) beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg.

Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme besteht in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden.

3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am \_\_\_\_\_ den Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

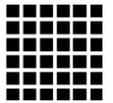
4. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am \_\_\_\_\_ beraten und den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

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

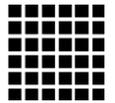
Peter Seithel, Verbandsvorsitzender



6. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
  
7. Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Peter Seithel, Verbandsvorsitzender



## **A Einführung**

### **A1. Anlass und Umfang der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat seinen Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit letztmalig im Jahr 1997 fortgeschrieben. Seit dem wurden mehrere Teil-Fortschreibungen rechtskräftig.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat im Jahr 2007 die angekündigte Neuaufstellung des Regionalplanes durch den Verband Region Rhein-Neckar zum Anlass genommen, seinen Flächennutzungsplan parallel hierzu ebenfalls in der Gesamtheit fortzuschreiben.

Durch die Parallelität der Planungsabläufe konnte gewährleistet werden, dass die Belange der Mitgliedsgemeinden Malsch, Mühlhausen und Rauenberg mit den Zielen der Raumordnung während des Aufstellungsprozesses des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ in einem stetigen Dialog eng und fachlich fundiert miteinander abgestimmt werden konnten.

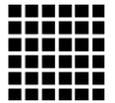
Die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte zeitlich parallel des Prozesses zur Aufstellung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

Das Verfahren zur Aufstellung der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg wird nunmehr, im Jahr 2016, nach Rechtskraft des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, fortgesetzt.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg besteht aus :

- dem vollflächig colorierten Flächennutzungsplan im M. 1:10.000, mit Legende
- dem teilcolorierten Planausschnitten im M. 1:5.000, mit Darstellung der neu in den Entwurf aufgenommenen Planungsflächen
- der Begründung

Der Landschaftsplan mit den Steckbriefen für die einzelnen vorgenommenen Neuausweisungen ist ein gesonderter Teil der Begründung.



Ziel der Allgemeinen Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist es, für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Mitgliedsgemeinden die erforderlichen und ökologisch sinnvollen Flächen auszuweisen, welche hinsichtlich dem gewählten Umfang und der Lage im Siedlungsgefüge den voraussichtlichen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und denen des Gemeinwohls entsprechen werden.

Eine grundlegende Zielsetzung hierbei ist das Aufzeigen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Dieses schließt einen schonenden Umgang mit der Ressource „Boden“ ein.

Neben der Ausweisung erforderlicher Neubaufflächen liegt das Augenmerk der Mitgliedsgemeinden nach wie vor schwerpunktmäßig in der Nutzung bzw. Reaktivierung innerörtlicher Flächen im Sinne einer „Innenentwicklung“.

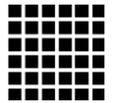
Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen, sollen in der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch die für die Freizeitnutzung erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Um weitere Gartenflächen anlegen zu können, werden in der Gemeinde Mühlhausen Flächen für die Erweiterung eines bestehenden „Gartenland“ bzw. eines „Kleingartengebiet“ Inhalt der Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

Im Ortsteil Rettigheim beabsichtigt die Gemeinde, die im Landschaftsbild vorhandenen Gartenhäuser auf einer zukünftig hierfür ausgewiesene Flächen zu konzentrieren.

## **A2. Rechtsgrundlagen**

Die Planaufstellung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).



### **A3. Entwicklung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg und redaktionelle Anmerkungen**

**Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes** des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg **wurde im Jahr 1997 als „Allgemeine Fortschreibung“ rechtskräftig.**

Seit dem wurden folgende Teilfortschreibungen durchgeführt :

#### **6. Teilfortschreibung (1997)**

- Ausweisung einer Sonderbaufläche im Gewerbegebiet „Hohenaspen“, Stadt Rauenberg (Planung hat keine Rechtskraft erlangt)

#### **7. Teilfortschreibung (1997)**

- Ausweisung einer gemischten / gewerblichen Baufläche im Gewinn „Mühlweg“, Gemarkung Malsch
- gewerbliche Ausweisung im Gewinn „Ameisenbaum“, Gemarkung Malsch

#### **8. Teilfortschreibung (2002)**

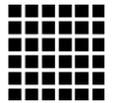
- Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an der B 3, Stadt Rauenberg

#### **9. Teilfortschreibung (2004)**

- Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung einer Wohnbaufläche / gemischten Baufläche im Gewinn „Riegel“, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung eines Sondergebietes „Hundesport“, Gemeinde Mühlhausen, OT Tairnbach
- Ausweisung einer Sonderbaufläche für den „Einzelhandel“, Stadt Rauenberg
- Nutzungsänderung im Gewinn „Märzwiesen“, Stadt Rauenberg

#### **10. Teilfortschreibung (2007)**

- Ausweisung eines Sondergebiets für das „Vereinswesen“, Gemeinde Mühlhausen
- Erweiterung der Sportanlage, Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Rettigheim
- Ausweisung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“, Gemeinde Malsch
- Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Langwiesen“, Stadt Rauenberg
- Ausweisung von Wohnbauflächen in der „Schloßstraße“, Stadt Rauenberg



## **12. Teilfortschreibung (1012)**

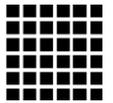
- Die 12. Teilfortschreibung beinhaltet das Sondergebiet „Photovoltaik“ auf der Gemarkung Rauenberg und wurde durch den Rhein-Neckar-Kreis am 26.07.2012 genehmigt.

Im Vorfeld der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der derzeitige Rechtszustand aufgearbeitet, indem der Planungsstand der letzten Allgemeinen Fortschreibungen (= 5. Fortschreibung) aus dem Jahr 1997 durch die Inhalte der zwischenzeitlich durchgeführten Teil-Fortschreibungen ergänzt wurde. Die Bearbeitung erfolgt auf den aktuellen B-Grund-Daten in digitaler Form.

Vorliegende Informationen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Leitungsträger konnten ebenfalls digital übernommen werden und ergänzen redaktionell das Planwerk. Dieses sind z. B. die für die Beurteilung der Planungsinhalte wichtigen Landschafts- und Naturschutzgebiete, aber auch die nach § 32 NatSchG geschützten Biotope.

Auf den beiliegenden Karten im M. 1:5.000 sind die geplanten Neuausweisungen farbig herausgearbeitet. Planungsflächen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten waren, jedoch noch nicht in Anspruch genommen wurden, sind, zur Verdeutlichung, mit einer schwarz-weiß-Darstellung versehen.

**Das Zieljahr der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde im Zuge des Planungsprozesses angehoben. Es wurde nunmehr auf das Jahr 2030 festgesetzt.**



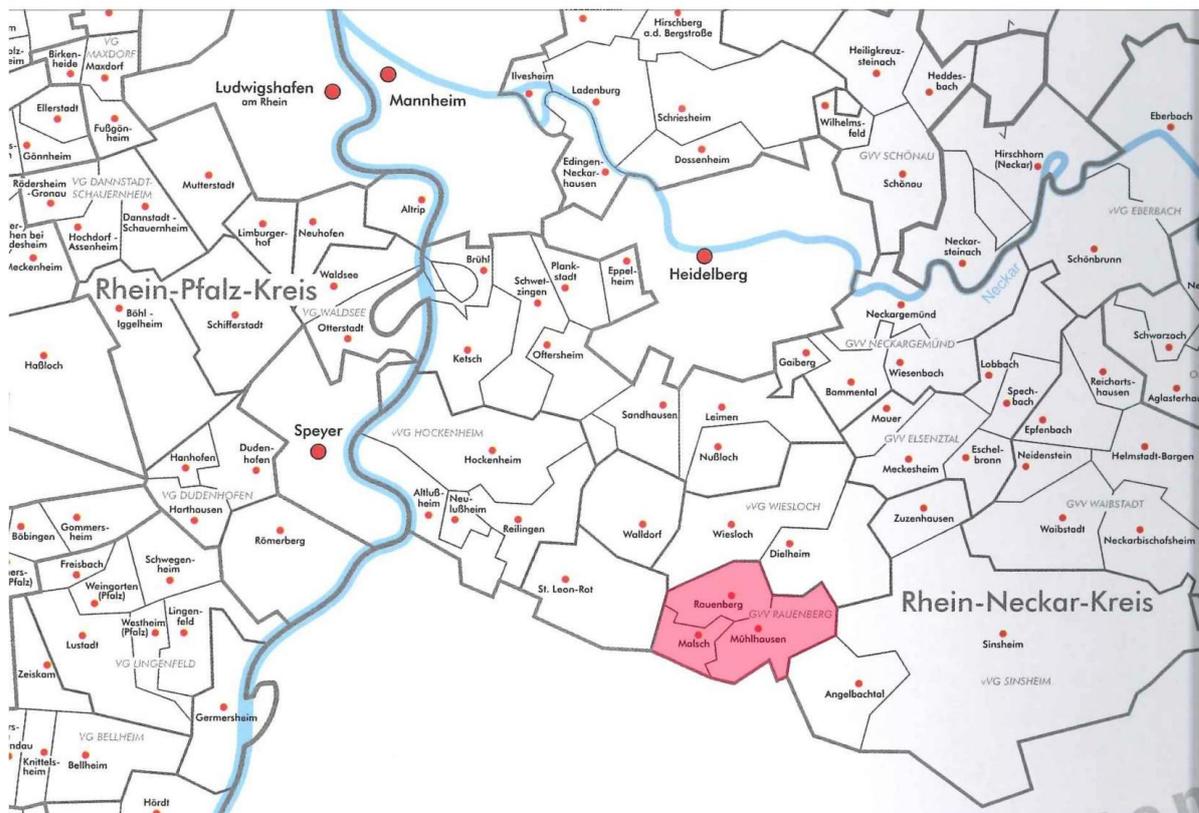
## A4. Allgemeine Angaben zum Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg

Die Gemeinden Malsch, Mühlhausen sowie die Stadt Rauenberg haben sich im Jahr 1974 zum „Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg“ zusammengeschlossen.

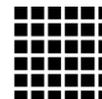
Die Gemeinden liegen im Süden des Rhein-Neckar-Kreises. Sie sind naturräumlich dem Kraichgauer Hügelland und mit seinem äußerst westlichen Teil der „Hardt-Ebene“ des oberrheinischen Tieflandes zuzuordnen.

Die übergeordneten Verwaltungseinheiten sind :

- der Rhein-Neckar-Kreis
- die Metropolregion Rhein-Neckar
- der Regierungsbezirk Karlsruhe



Auszug aus dem „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“



## A4.1 Allgemeine Daten

Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg weisen eine Fläche in einer Größe von **insgesamt 3.320 ha** auf. Diese verteilen sich auf die Mitgliedsgemeinden wie folgt :

Stadt Rauenberg mit den Ortsteilen

▪ Rauenberg	624 ha	
▪ Malschenberg	259 ha	
▪ <u>Rotenberg</u>	<u>229 ha</u>	
gesamt		1.112 ha

Gemeinde Malsch 677 ha

Gemeinde Mühlhausen mit den Ortsteilen

▪ Mühlhausen	958 ha	
▪ Rettigheim	365 ha	
▪ <u>Tairnbach</u>	<u>208 ha</u>	
gesamt		1.531 ha

Gemäß den aktuellen Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden die Flächen im Gemeindeverwaltungsverband derzeit wie folgt genutzt (Stand 2015) :

Nutzungsart	ha	Anteil an der jeweiligen Bodenfläche insgesamt	
		GVV Rauenberg	Land Baden-Württemberg
		in Prozent	
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>3.320</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
darunter			
Siedlungs- und Verkehrsfläche <sup>1)</sup>	824	24,8	14,4
Gebäude- und Freifläche	488	14,7	7,8
Wohnen	332	10,0	4,2
Gewerbe und Industrie	50	1,5	1,4
Betriebsfläche ohne Abbauland	26	0,8	0,1
Erholungsfläche	39	1,2	0,9
Sportfläche	13	0,4	0,4
Grünanlage	26	0,8	0,5
Campingplatz	–	0,0	0,0
Verkehrsfläche	264	8,0	5,5
Straße, Weg, Platz	258	7,8	5,1
Friedhof	6	0,2	0,1
Landwirtschaftsfläche	1.811	54,5	45,4
Waldfläche	612	18,4	38,3
Wasserfläche	25	0,7	1,1
Übrige Nutzungsarten <sup>2)</sup>	48	1,4	0,7

1) Summe aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhof.

2) Summe aus Abbauland und Flächen anderer Nutzung (ohne Friedhof).

Stichtag 31.12. des Jahres.



## Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der geografischen Lage, der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der guten Verkehrsanbindung haben sich die Einwohnerzahlen des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stetig erhöht. So konnte in den letzten 40 Jahren ein mehr als 40 %-iger Anstieg verzeichnet werden.

### Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1974

Jahr	Bevölkerung insgesamt Einwohner	Bevölkerungsdichte Einwohner / km <sup>2</sup>
1974	14.505	437
1980	14.569	439
1990	15.835	477
2000	18.302	551
2010	19.672	593
<b>2015</b>	<b>20.487</b>	<b>617</b>

Auf den Gemarkungen des **Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg** leben derzeit **20.487 Einwohner** und damit **617 Einwohner je Quadratkilometer**.

## A4.2 Verkehrsinfrastruktur

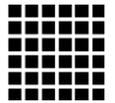
Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg liegen am Rande der Bundesautobahn A 6 mit dem Autobahnanschluss Wiesloch – Rauenberg.

Weitere bedeutsame Hauptverkehrsachsen sind die B 3 sowie die Rheintal-Strecke der Deutschen Bahn AG, die im Westen auf den Gemarkungen Rauenberg und Malsch verlaufen.

Auf der Gemarkung der Gemeinde Malsch befindet sich der Bahnhof „Rot – Malsch“, der heute auch Haltepunkt der S-Bahn ist.

Eine das Verbandsgebiet durchquerende bedeutsame Straßenverbindung ist die B 39, die in den Jahren 2011/2012, nach einem langen Planungsprozess, in Form einer Umgehungsstraße neu trassiert wurde und damit die Ortsmitte deutlich entlastet hat.

Aufgrund der günstigen geographischen Lage und dem in den letzten Jahren stattgefundenen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur hat die Attraktivität der einzelnen Gemeinden des Verbandes, sowohl als Standort für das Wohnen, als auch für die gewerbliche Wirtschaft, stark zugenommen.



## **B Planungsvorgaben**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist in die gesetzlich vorgegebene Planungshierarchie eingebunden. Laut Baugesetzbuch sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sowie der Regionalplanung in der vorbereitenden Bauleitplanung verbindlich zu berücksichtigen.

### **B1. Einstufung des Verbandsgebietes nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg**

Der Landesentwicklungsplan formuliert die bei der Regionalplanung sowie bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Ziel ist es, in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Nach den Vorgaben des „Landesentwicklungsplan 2002“ sind die Gemeinden des Verwaltungsverbandes Rauenberg der „Randzone um den Verdichtungsraum“ zuzuordnen. Sie liegen am Rand der Landesentwicklungachsen Heidelberg – Bruchsal – Karlsruhe bzw. Heidelberg – Sinsheim – Heilbronn.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Wiesloch.

Gemäß dem „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist Rauenberg als „Kleinzentrum“ ausgewiesen. Die Gemeinden Malsch und Mühlhausen weisen keine zentralörtlichen Funktionen auf.

### **B2. Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“**

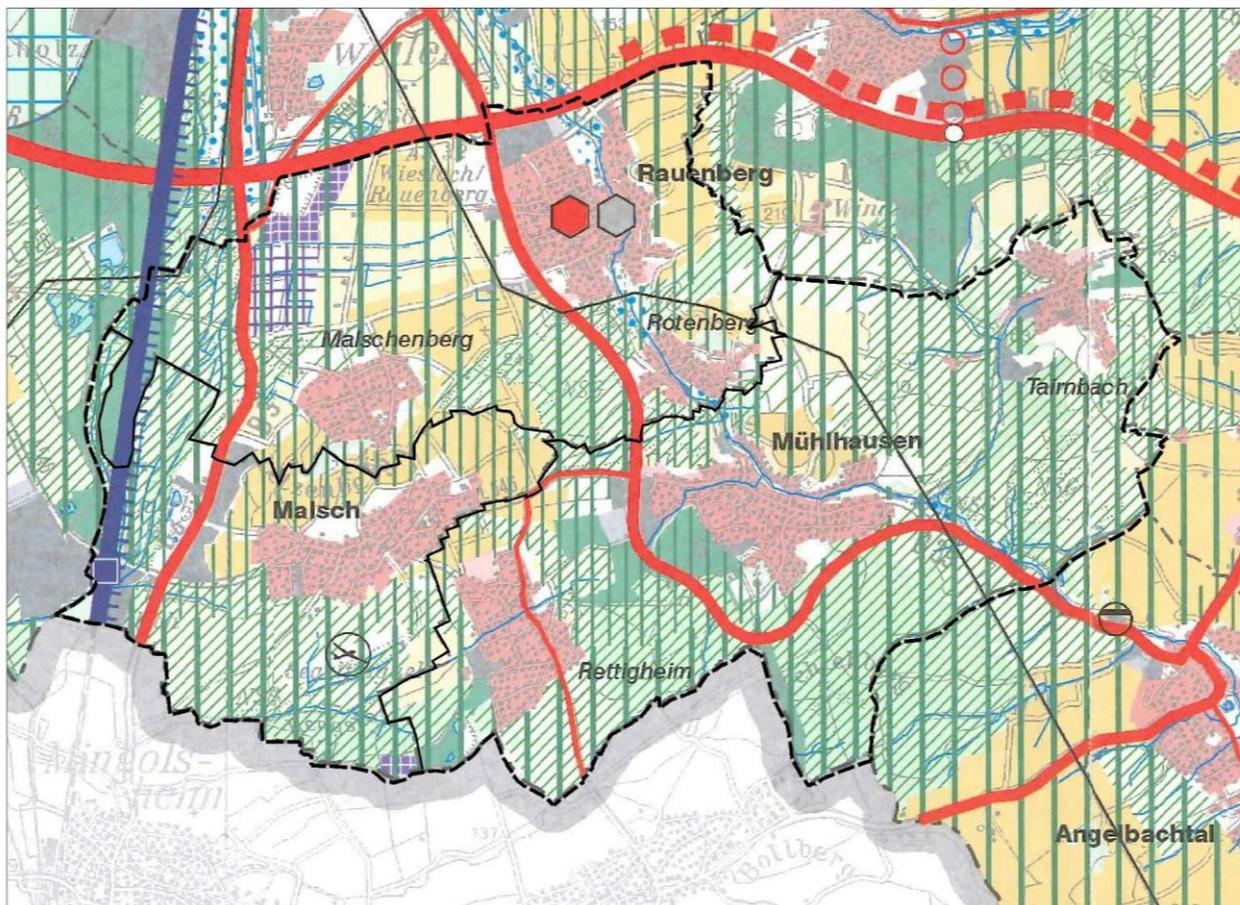
Nach erfolgtem Satzungs-Beschluss ist der „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ nunmehr seit dem 15.12.2014 für alle hierauf aufbauenden Planungen, d. h. auch für die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg, die zu berücksichtigende verbindliche Planungsvorgabe.

Hiernach liegt die Stadt Rauenberg auf der regionalen Entwicklungsachse Wiesloch / Walldorf – Rauenberg – Sinsheim.

Die Stadt Rauenberg ist ein Schwerpunkt für das Wohnen sowie für das Gewerbe (Siedlungsbereich Wohnen, Siedlungsbereich Gewerbe).



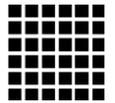
Die Ausweisungen der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind aus den Inhalten der „Raumnutzungskarte, Blatt Ost“, des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ entwickelt.



**Abbildung aus dem „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“, rechtskräftige Planfassung „Raumnutzungskarte, Blatt Ost“**

In der nachfolgenden Darstellung werden unter der Ziffer „E“ dieser Begründung die in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommenen Planungsflächen gebietsbezogen mit den Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ abgeglichen.

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar“ weist für die Flächen im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg „Regionale Grünzüge“ aus, die sich sehr eng an derzeitige Siedlungsränder anlehnen. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und die Notwendigkeit ökologischer Ausgleichsfunktionen dokumentieren.

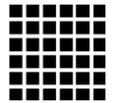


Darüber hinaus beinhaltet die Raumnutzungskarte, um das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu verhindern, „Regionale Grünzäsuren“. Diese sind zwischen Mühlhausen und Rotenberg, Rotenberg und Rauenberg, Rettigheim und Malsch, Malsch und Malschenberg sowie Mühlhausen und Rettigheim verbindlicher Inhalt des Regionalplanes.

Die großflächige Ausweisung von „Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ dokumentiert in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes die ökologische Hochwertigkeit der vorhandenen Freiflächen des Gemeindeverwaltungsverbandes, welche teilweise auch in der Ausweisung von „Landschaftsschutzgebiete“ ihren Niederschlag fanden.

Die Metropolregion Rhein-Neckar stellt derzeit den „**Teilregionalplan Windenergie**“ auf. Dieser beinhaltet auf den Flächen des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg keine „Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung“.

Der parallel zur Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg erarbeitete Entwurf eines „**Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie**“ bestätigt die hierdurch getroffene Grundaussage, dass aufgrund des sehr eng besiedelten Verbandsgebietes, aber auch bedingt durch die vorhandenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, **in den Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg keine Standorte für regionalbedeutsame Windenergieanlagen ausgewiesen werden können.**



## **C Bedarf an Bauflächen**

### **C1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes**

Grundlage der Bedarfsberechnung bilden die Vorgaben des „Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg“ vom 23.05.2013, nach denen eine Plausibilitätsprüfung bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen gefordert wird.

Hintergrund dieser Vorgaben ist auch die durch den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg formulierte Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Hierbei soll der Innenentwicklung durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Umsetzung von Nachverdichtungs-Maßnahmen der Vorrang eingeräumt werden.

Der für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg zu ermittelnde Bedarf resultiert einerseits aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und andererseits aus der feststellbaren weiteren Reduzierung der Belegungsdichte. Letztere ist ein demographisch bedingter bzw. gesellschaftlich spürbarer Prozess, der in der Zunahme der Haushaltszahlen, bei gleichzeitigem Rückgang der Haushaltsgröße, in allen Gemeinden zu verzeichnen ist.

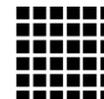
Zu berücksichtigen ist zudem die als „Komfortbedarf“ allseits zu registrierende Zunahme an Wohnfläche je Einwohner.

Die nachfolgend für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg in Form einer Tabelle abgebildete Berechnung des Flächenbedarfes zu Wohnzwecken beinhaltet die in Ansatz zu bringenden Strukturdaten (Modellwert des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für das angenommene Eingangsjahr 2015 sowie die in Ansatz zu bringenden Einwohnerdichten) und stützt sich des Weiteren auf die aktuell veröffentlichten Prognose-Ansätze des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Der in der Tabelle als „EZ<sub>1</sub>“ dargestellte Wert stellt einen fiktiven Einwohnerzuwachs durch den Rückgang der Belegungsdichte bzw. die Steigerung des Komforts dar.

Der „EZ<sub>2</sub>“-Wert prognostiziert auf der Basis der Angaben des statistischen Landesamtes die Einwohnerentwicklung bis zum Zieljahr 2030.

Die Addition beider Werte ist das Ergebnis der prognostizierten Anzahl zusätzlicher Einwohner für die Laufzeit der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.



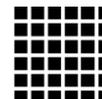
## Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg

Gemeinde	Einwohnerstand 31.12.2015 (Modellwert des statistischen Landesamtes BW)  EW	Raum- kategorie	EZ <sub>1</sub> - Wert  EW	prognostizierter Einwohner- stand „2030“ Haupt- Variante des statistischen Landesamtes BW EW	EZ <sub>2</sub> - Wert  EW	Einwohner- entwicklung EZ- Wert  EW
Malsch	3.479	sonstige Gemeinde	+ 155	3.510	+ 31	+ 186
Mühlhausen	8.517	sonstige Gemeinde	+ 380	8.840	+ 323	+ 703
Rauenberg	8.660	Kleinzentrum	+ 386	9.576	+ 916	+ 1.302
<b>GVV Rauenberg</b>	<b>20.656</b>		<b>+ 921</b>	<b>21.926</b>	<b>1.270</b>	<b>+ 2.191</b>

Grundlage für den aus den Prognoseansätzen der Bevölkerungsentwicklung abgeleiteten Bedarf an Wohnbauflächen sind hinsichtlich der in Ansatz zu bringenden Brutto-Mindestwohndichte die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Kapitels 1.4.2.7 des einheitlichen Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar. Demnach ist für die Stadt Rauenberg als Kleinzentrum eine Brutto-Mindestdichte von 60 Einwohnern pro Hektar anzunehmen. Für die Gemeinden Malsch und Mühlhausen, als Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, sind Dichten von jeweils 40 Einwohnern pro Hektar anzusetzen.

### Prognose des Wohnbauflächenbedarfes im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg bis zum Zieljahr 2030

Gemeinde	prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ-Wert EW	Brutto- Mindestwohndichte  EW / ha	rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2030 ha
Malsch	+ 186	40	+ 4,65
Mühlhausen	+ 703	40	+ 17,58
Rauenberg	+ 1.302	60	+ 21,70
<b>GVV Rauenberg</b>	<b>+ 2.191</b>		<b>+ 43,93</b>



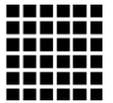
**Damit kann für die Mitgliedsgemeinden des Verbandes ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 44 Hektar geltend gemacht werden.**

Die Metropolregion Rhein-Neckar ermittelte im Zuge der Erstellung des „Einheitlicher Regionalplan“, ausgehend von dem Bevölkerungsstand 2006, **bis zum Jahr 2020** folgenden Wohnbauflächen-Bedarf :

Gemeinde	Komponenten Wohnbauflächen-Bedarf 2007 bis 2020 (ha)		Wohnbauflächen-Bedarf 2007 bis 2020 (ha)
	Bedarf aus Orientierungswert 2020 (ha)	Ersatz-Bedarf Ha	
Malsch	3,0	2,0	5,0
Mühlhausen	9,0	6,0	15,0
Rauenberg	6,0	3,0	9,0
<b>GVV Rauenberg</b>			<b>29,0</b>

Grundlage der Zahlen im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ waren die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushalts-Vorausberechnung der Universität Mannheim, welche im Zuge des Planungsprozesses durch den Regionalverband unter regionalplanerischen Aspekten modifiziert wurden.

Somit resultieren die unterschiedlichen Prognoseansätze des Wohnbauflächen-Bedarfes für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg aus verschiedenen Berechnungsansätzen einerseits, andererseits aus dem im Flächennutzungsplan nunmehr formulierten Zieljahr 2030 (Zieljahr der Prognoseansätze im „Regionalplan 2020“).



## **C2. Bedarf an gewerblichen Bauflächen**

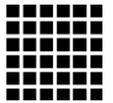
Aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Standorte und Flächenansprüche, ist ein pauschaler Rechenansatz nicht geeignet, die gewerblichen Flächenansprüche der Gemeinden darzustellen. Dieser muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargelegt werden.

Den Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg muss die Möglichkeit eingeräumt werden, für die Entwicklung bestehender Betriebe bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben, aus der Eigenentwicklung heraus, Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können.

Dieser Grundsatz des Eigenbedarfes gilt primär für die Gemeinden Malsch und Mühlhausen.

Die Stadt Rauenberg ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Siedlungsbereich Gewerbe“ gekennzeichnet. Hieraus ist der planerische Grundsatz abzuleiten, dass in der Stadt Rauenberg auch zukünftig der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung für den Gemeindeverwaltungsverband liegen wird.

Im Folgenden werden die gewerblich geprägte Bedarfssituation und die daraus resultierenden Neuausweisungen im Flächennutzungsplan beschrieben.



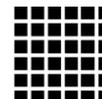
### **C3. Darstellung noch vorhandener Flächenressourcen**

Für die Berechnung des absoluten zusätzlichen Wohnbauflächen-Bedarfes müssen, nach dem „Hinweis des Wirtschaftsministeriums“, die noch bestehenden Flächenpotentiale der Gemeinden in Abzug gebracht werden, d. h. dass

- noch nicht bebaute, im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Wohnbauflächen (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen)
- sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken)

dem errechneten relativen Wohnbauflächen-Bedarf gegenübergestellt werden.

Dafür werden im Folgenden die noch bestehenden Flächenreserven (Flächenpotentiale) des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg tabellarisch aufgeführt.



### C3.1 Flächenressourcen für das Wohnen im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stehen den Gemeinden derzeit noch die nachfolgend skizzierten Flächenressourcen zur Verfügung.

#### Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch vorhandene Potentiale geplanter Wohnbauflächen

Gemeinde	Bezeichnung bzw. Lage rechtskräftig ausgewiesener Flächen	Größe (ha)	Gesamtumfang vorhandener Potentiale (ha)
Malsch	„Krähhecke“	0,42	0,42
Mühlhausen	„Riebel“ „Riegel“ (1,29/2 ha + 2,74 ha)	1,46 1,39	
			
Tairnbach	süd-westlicher Ortseingang	0,71	6,13
Rettigheim	„Nord-westliche Ortserweiterung“	2,57	
Rauenberg		0,80 1,94	
			
			2,74
<b>GVV Rauenberg</b>			<b>9,25</b>



### **C3.2 Flächenressourcen für die gewerbliche Wirtschaft im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan**

Im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg sind einerseits aufgrund ihrer Lage zu überregionalen Verkehrsstrassen, aber auch der regionalplanerischen Zielsetzung die Stadt Rauenberg sowie die Gemeinde Malsch reale Schwerpunktgemeinden für die gewerbliche Entwicklung.

Die Stadt Rauenberg ist im „Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ somit auch als „Siedlungsbereich Gewerbe“ ausgewiesen.

Die im Verbandsgebiet noch vorhandenen Gewerbegebiete sind, bis auf die gewerblichen Erweiterungsflächen für die an der B 3 vorhandene Ziegelei, weitestgehend bebaut.

Hier sind in der vorbereitenden Bauleitplanung noch Flächenressourcen in folgender Größenordnung vorhanden :

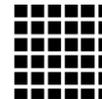
▪ Gemeinde Malsch – Baugebiet „Ameisenbaum“	3,53 ha
▪ <u>Stadt Rauenberg – gewerbliche Baufläche an der B 3</u>	<u>2,25 ha</u>
Gesamtfläche	5,78 ha

Laut der bestehenden Planungsansätze kann im Baugebiet „Ameisenbaum“ der Gemeinde Malsch eine Teilfläche auch für „sonstiges Gewerbe“ entwickelt werden.

Die Gemeinde Mühlhausen hat im Jahr 2015 die gewerbliche Baufläche „Ruhberg II“ erschlossen. Von der Bruttogesamtfläche in einer Größe von 6,12 ha ist derzeit etwa ein Drittel bebaut, weitere Teile sind optional an Interessenten vergeben.

In der Stadt Rauenberg steht für die gewerbliche Wirtschaft, angrenzend an das Gewerbegebiet „Hohenaspfen“, im geplanten Baugebiet „Langwiesen“ lediglich noch eine Fläche in einer Größe von 1,52 ha zur Verfügung.

Aus dieser Bilanz heraus wird deutlich, dass in der Stadt Rauenberg aufgrund ihrer Lage an der Bundesstraße und der im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ vorgegebenen Siedlungsstruktur mittel- und langfristig weitere gewerbliche Baufläche benötigt wird und diese zu entwickeln ist.



### **C3.3 Flächenreserven in der Innenentwicklung / Aktivitäten der Gemeinde**

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und damit eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach einer Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt (siehe auch Hinweise des „Einheitlichen Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar“).

Die Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten, aber noch nicht bebaut sind, sowie Flächen aus Bebauungsplänen, die sich derzeit im Verfahren befinden, werden nachfolgend dem errechneten Flächenbedarf gegenübergestellt.

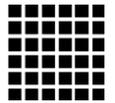
Des Weiteren sollen zusammenhängende Innenentwicklungsflächen und Baulücken berücksichtigt werden.

Die Inanspruchnahme innerörtlicher Baulücken basiert größtenteils auf einer Bereitschaft privater Grundstücksbesitzer zur Veräußerung ihrer Grundstücke. Die Flächen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt, da die Kommune in der Regel hierauf keinen direkten Zugriff hat, damit nicht zur Verfügung.

Im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg existieren bereits seit Jahrzehnten erhebliche Baulandreserven in Form von Baulücken in bestehenden Gebieten. Intensive Befragungen durch die Gemeinden bestätigen die derzeit sehr geringe Bereitschaft der Eigentümer, hier Veränderungen, beispielsweise durch einen Verkauf, herbeizuführen.

In der Gemeinde Malsch wurden die bestehenden Baulücken in einer Planunterlage kartiert. Auf dieser Grundlage wird die Kommune nochmals verstärkt auf die Grundstückseigentümer zugehen und um eine Mitwirkungsbereitschaft werben.



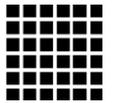


Vorhandene, zusammenhängende innerörtliche Flächen, die für eine Umnutzung geeignet sind und gegenüber der derzeitigen Nutzung umgewidmet werden, sind Inhalt der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes – dieses sind in der **Gemeinde Mühlhausen** die „**gemischte Baufläche**“ an der „**Speyerer Straße**“ sowie im **Ortsteil Tairnbach** die angedachte **Umnutzung des „Majolika“-Geländes** (Umnutzung einer „gewerbliche Baufläche“ in eine „gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“).

Im Sinne der „Innenentwicklung“ wurden in den letzten Jahren in der Stadt Rauenberg sowie in der Gemeinde Malsch jeweils eine innerörtliche ehemalige Gärtnerfläche auf der Grundlage des § 13 a BauGB zu einem Wohngebiet umgewidmet. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird diese Tekturpunkte betreffend auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

**Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die innerhalb der Ortslagen der Mitgliedsgemeinden bisher verfügbaren zusammenhängenden Flächenreserven zwischenzeitlich einer Bebauung zugeführt wurden bzw. Inhalt dieser Flächennutzungsplanung sind.**  
**Darüber hinausgehende freie Flächen sind, insbesondere in Form von Baulücken, vorhanden, stehen jedoch dem Wohnungsmarkt nicht oder in keinem nennenswerten Umfang zur Verfügung.**  
**Sie können daher zum derzeitigen Zeitpunkt dem prognostizierten Bedarf nicht als Potential gegenübergestellt werden.**



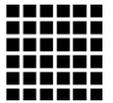
## **D Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat das Verfahren zur Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von Anfang an durch das Büro Bioplan, Heidelberg, begleiten lassen.

So konnten bei allen Entscheidungen über die Aufnahme neuer Bauflächen bzw. auch hinsichtlich des Verzichts und der Rücknahme angedachter Vorhaben bereits entsprechende Fachbeiträge in die Abwägung eingehen.

Für den nun vorliegenden Planungsstand hat das Büro Bioplan, Heidelberg, als Ergebnis hieraus einen Landschafts-/Umweltbericht erarbeitet. Hierin werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben, und abschließend bewertet.

Das Ergebnis dieser Umweltprüfung ging in den Abwägungsvorgang zur Aufstellung der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein. Es wird unter der Ziffer „E“ dieser Begründung in der Darstellung der einzelnen Ausweisungen zusammengefasst.



## **E Darstellung der Einzelausweisungen**

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ weist in der Gemeinde Malsch einen bis an die Siedlungsränder heranreichenden „Regionaler Grünzug“ bzw. eine „Grünzäsur“ aus.

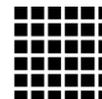
Lediglich im Norden des Gemeindegebietes wurden für eine Siedlungserweiterung Flächen von jeglicher Restriktion freigestellt.

Diese regionalplanerischen Vorgaben schränken den Verband bei der bedarfsgerechten Ausweisung geplanter Wohngebiete in der Gemeinde stark ein.



## E1. Gemeinde Malsch

E1. Gemeinde Malsch	
<b>E1.1 Wohnbaufläche „Sauermichel“ – MA1</b>	<b>Größe : ca. 3,90 ha</b>
<p>Das ausgewiesene Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Malsch, in westlicher Verlängerung des Wohngebietes „Sonnenweg – Burgunderweg“.</p>	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>Aufgrund des Landschafts- und Naturschutzes, aber auch aufgrund der Ausweisungen der Raumnutzungskarte des Regionalplanes, sind die für eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde Malsch in Bezug auf eine Wohnbebauung ausgewiesenen Potentiale quantitativ sehr begrenzt. Entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung weist die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine geplante Wohnbaufläche im Gewann „Sauermichel“ aus.</p> <p>Die nördliche Abgrenzung ist bestimmt durch vorhandene, erhaltenswerte Landschaftselemente sowie die hier stark ansteigende Topographie. Die im Nord-Westen gezogene Gebietsgrenze resultiert aus der Möglichkeit, in diesem Bereich die für das Gebiet erforderliche zweite Anbindung an die „Hauptstraße“ zu erhalten.</p> <p>Die vorgenommene Abgrenzung <a href="#">im Flächennutzungsplan ist das Ergebnis einer detaillierten Voruntersuchung. Besondere Beachtung befand hierbei die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Anhand verschiedener Varianten wurden unterschiedliche Erschließungskonzeptionen entwickelt und diese auch hinsichtlich einer möglichen, bedarfsgerechten, abschnittswisen Erschließung untersucht.</a></p> <p>Für das Gebiet spricht die unmittelbare Nähe zu den in der Ortsmitte vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Malsch. Das Gebiet stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur auch im Hinblick auf die hieraus abzuleitenden zukünftigen Verkehrsflüsse dar.</p> <p>Vorzusehen ist primär eine Bebauung mit Einzelhäusern. Diese müssen sich hinsichtlich der in einem Bebauungsplan festzusetzenden zulässigen Kubatur in das Landschaftsbild einfügen. Dieses ist geprägt durch die stetig, in Richtung Norden ansteigende Topographie.</p> <p><a href="#">Das Plangebiet wurde in der Ursprungsfassung im Entwurf des Landschaftsplanes und in der zwischenzeitlich erfolgten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung als „sehr kritisch“ bewertet. Aufgrund der bei diesen Ausarbeitungen festgestellten Befunde und getroffenen Analysen wurde die Abgrenzung im Laufe des Planungsprozesses um die nunmehr nördlich der getroffenen Abgrenzung gelegenen Flächen deutlich reduziert. Hierdurch werden die topografisch höher gelegenen Flächen zukünftig freigehalten von einer Bebauung und die vorhandenen Vegetationsstrukturen geschützt. Sie können durch nunmehr größere Abstände zum zukünftigen Siedlungsrand ggfs. noch aufgewertet werden.</a></p>	



Die Abgrenzung des Plangebietes gewährleistet das aufgrund der hier vorhandenen Höhenschichtlinien eine Bebauung sich der vorhandenen Siedlungsstruktur entlang der angrenzenden Burgunderstraße unterordnet.

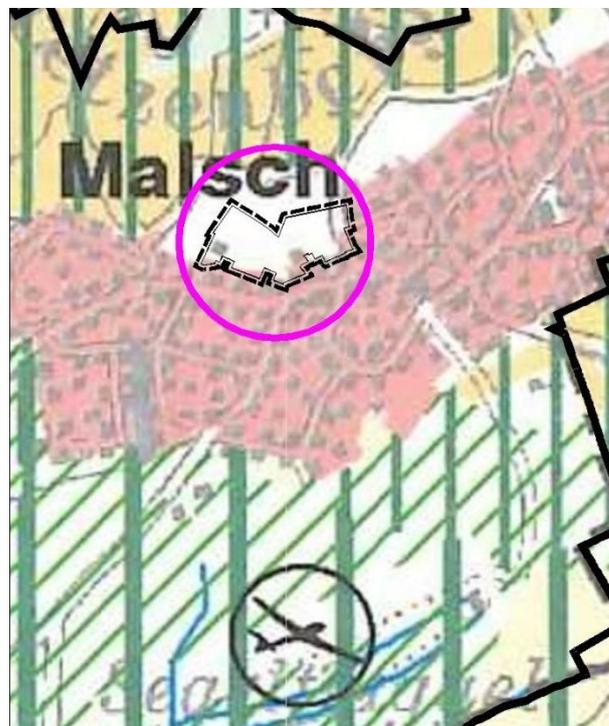
Im Zuge der kontrovers geführten Diskussion um eine mögliche Besiedlung der Wohnbaufläche „Sauer-michel“ wurde deutlich, dass eine Inanspruchnahme letztendlich nur erfolgen kann, wenn die Bereitschaft der Grundstückseigentümer auch eine kurzfristige Nutzung der Flächen für bauwillige gewährleistet. Für den Fall, dass dieses nicht gegeben ist, soll die Überplanung einer anderen Fläche zur Ausbildung eines neuen Wohngebietes erfolgen. Mit der Ausweisung von zwei Potentialflächen für das Wohnen im Flächennutzungsplan, wird die Gemeinde Malsch hierzu in die Lage versetzt.

Bei den weiterführenden konkreten Entscheidungen kann nunmehr auch dieser Aspekt gewertet und damit die Erschließung von ggf. über lange Jahre hinweg ungenutzten Bauplätzen vermieden werden (vgl. hierzu die Ausweisung im MA 4).

### **Regionalplanerische Belange**

Die Fläche ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.

Im Norden grenzen die im Regionalplan ausgewiesene „Grünzäsur“ zwischen Malsch und Malschenberg sowie das durch den Weinbau geprägte „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.

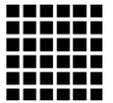


### **Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet soll über zwei Anknüpfungspunkte an die „Hauptstraße“ angeschlossen werden.

Das städtebauliche Konzept ist so auszugestalten, dass in der sehr schmalen „Letzenbergstraße“ kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen kann.

Auch ist zu verhindern, dass größere Verkehrsströme aus dem Bereich „Sonnenweg“ die zukünftigen Anliegerstraßen des neuen Plangebietes zur Umfahrung der „Hauptstraße“ nutzen.

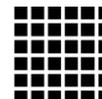


### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

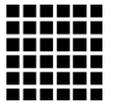
Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung gibt aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Empfehlungen, die bei einer Realisierung des Plangebietes berücksichtigt werden sollten :

- Die geschützten Biotope in den Randbereichen sind zu erhalten.  
Die Bebauung sollte einen Abstand von ca. 10,00 m zu diesen Bereichen einhalten  
(ist nunmehr durch die Abgrenzung gegeben).
- Gefordert werden eine gute Durchgrünung sowie eine das Plangebiet umschließende Eingrünung.
- Es sollte keine zu massive Bebauung entstehen, um einen Kaltluftdurchfluss von Norden her zu ermöglichen.

Durch die Realisierung des Plangebietes ist eine hohe Beeinträchtigung im Hinblick auf die Schutzgüter „Boden“, „Klima“ und „Lebensräume bzw. Lebensraumbeziehungen“ zu erwarten.



<b>E1. Gemeinde Malsch</b>	
<b>E1.2 Wohnbaufläche „Netzwiesen“ (ehemaliger Traubenwiegeplatz) – MA2</b>	<b>Größe : ca. 0,24 ha</b>
Die Fläche liegt am süd-westlichen Ortsrand von Malsch und grenzt unmittelbar an einen auch dem überörtlichen Bedarf dienenden Kinderspielplatz an.	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Bei der Ausweisung handelt es sich um die bauliche Nutzung des in der Gemeinde Malsch nicht mehr benötigten ehemaligen Traubenwiegeplatzes am süd-westlichen Ortsrand.</p> <p>Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich im Vorfeld dieses Verfahrens realisiert. Der Flächennutzungsplan wird auf diesem Wege in diesem Tekturpunkt damit berichtigt.</p> <p>Ein wesentliches städtebauliches Anliegen war es, dass hier nicht zu dominant in Erscheinung tretende Gebäude entstehen. Unter dieser Voraussetzung ist eine Ergänzung der Wohnbebauung an diesem Standort städtebaulich vertretbar.</p> <p>Die Fläche weist, mit Blick auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, eine erhebliche Vorbelastung auf, da große Teile bebaut bzw. seit Jahren als geschotterte Freifläche genutzt wurden.</p> <p>Bei der Ausformung des Plangebietes waren mögliche Nutzungskonflikte, aufgrund des unmittelbar angrenzenden Kinderspielplatzes, zu berücksichtigen.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes sieht an diesem Ortsrand keine weitere, über die Ausweisung „Netzwiesen“ hinausgehende Bebauung vor.</p> <p>Das nunmehr ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommene Gebiet stellt, neben dem angrenzenden Kinderspielplatz, damit eine, den Siedlungsbereich auf absehbare Zeit abschließenden Ortsrand dar. Dieses kommt durch die Ausweisung einer „Grünzäsur“ sowie eines „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ zum Ausdruck.</p>	

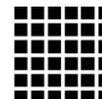


**Verkehrsanbindung**

Die ausgewiesene Fläche wird über die „Goethestraße“ bzw. den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Feldweg erschlossen. Dieser fungiert zukünftig bis auf Höhe des Kinderspielplatzes als Erschließungsstraße, ohne dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes der Querschnitt aufzuweiten ist.

**Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Umweltbericht bezeichnet die Inanspruchnahme der Fläche „Netzwiesen“ zu Wohnzwecken als „unproblematisch“.  
In der Ausweisung wird die Chance gesehen, den Ortseingang im Hinblick auf das Landschaftsbild aufzuwerten.



**E1. Gemeinde Malsch**

**E1.5 Wohnbaufläche „Im Stand“ – MA4**

**Größe : ca. 4,00 ha**

Die ausgewiesene Fläche liegt in Verlängerung des „Oberer Jagdweg“ und erstreckt sich von hier aus in nordwestliche Richtung bis zur K 4166 (Oberer Mühlweg).  
 Die nord-östliche Begrenzung bilden die vorhandenen Weinberge mit dem Betriebsgebäude eines hier ansässigen Weinbauern.



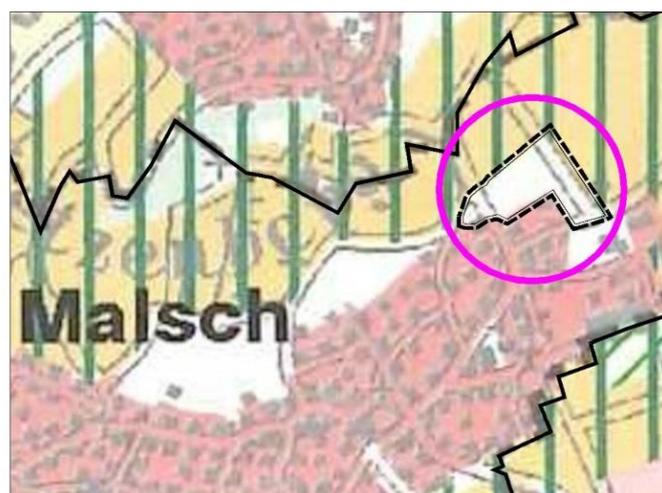
**Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung**

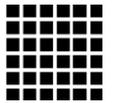
Die Ausweisung stellt eine städtebauliche Arrondierung des besiedelten Bereiches der Gemeinde Malsch in nord-östliche Richtung dar.  
 Die hier zu schaffenden Bauplätze sollten über verkehrsberuhigt ausgebildete Wohnwege erschlossen werden, welche nicht die Funktion einer Hauptsammelstraße übernehmen. Damit behalten der „Obere und der Untere Jagdweg“ für den Ziel- und Quellverkehr die alleinige Erschließungsfunktion für die in diesem Bereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie die „Reblandhalle“, die Sport- und Tennisplätze sowie die kommunalen Bauhöfe und die Feuerwehr.

Die ausgewiesene Fläche stellt im Hinblick auf das Erfordernis der Gemeinde Malsch kurzfristig eine bedarfsgerechte Anzahl an Bauplätzen, alternativ zur geplanten Wohnbaufläche MA 1 (Wohnbaufläche „Saueremichel“) dar.

**Regionalplanerische Belange**

Die ausgewiesene Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes freigestellt von jeglichen Restriktionen.  
 Im Norden grenzen die zwischen Malsch und Malschenberg im Regionalplan ausgewiesene „Grünzäsur“ sowie ein durch den Weinbau geprägtes „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.





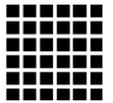
#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Im Landschaftsplan des Büros Bioplan, Heidelberg, wird die Fläche als „bedingt geeignet“ angesehen. Von der Planung betroffen sind hochwertige Böden. Durch eine Beschränkung der zulässigen Gebäudekubaturen, aber auch durch die Ausformulierung eines Übergangs zwischen dem zukünftigen Siedlungsrand und der freien Feldflur durch Eingrünungs-Maßnahmen, ist das Plangebiet in das Landschaftsbild einzubinden.



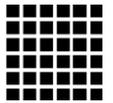
<b>E1. Gemeinde Malsch</b>	
<b>E1.3 Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Rot-Malsch“ – MA3</b>	<b>Größe : ca. 4,38 ha</b>
<p>Die Ausweisung stellt eine Arrondierung des Gewerbegebietes „Rot-Malsch“ dar. Die Fläche liegt unmittelbar an der Grenze der Gemarkung „Rot“, östlich der Bahntrasse Heidelberg – Karlsruhe.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Ziele</b>	
<p>Die Gebietsausweisung stellt städtebaulich eine Arrondierung der gewerblichen Bauflächen der Gemeinden St. Leon-Rot und Malsch dar. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Regionalplans aufgezeigten Entwicklungsachse ein Schwerepunkt für die Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt. Mit dem S-Bahnhof Malsch haben die Gewerbegebiete eine weitere deutliche Aufwertung erfahren.</p> <p>Im Umfeld der geplanten gewerblichen Baufläche befinden sich keine Wohngebiete. Die Fläche liegt unmittelbar an klassifizierten Straßen mit guten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, auch zu den Autobahnen, ohne dass die Ortsdurchfahrten der umliegenden Gemeinden belastet werden.</p> <p>Die Ausweisung erfolgt in der Arrondierung zwischen den o. g. städtebaulichen Argumenten mit den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes. Große Teile der Fläche sind kartiert als ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop. Es muss sichergestellt werden in eine bewaldete Fläche mit einer hohen Wertigkeit für die Pflanzen- und Tierwelt umzuwandeln.</p> <p>In Zuge der weiteren Planung ist ein differenziertes Ausgleichskonzept auszuarbeiten und ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Die Fläche steht im Einklang mit den Vorgaben der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes „Unterer Neckar“. Hier sind ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Schutzbedürftiger Bereich für Natur und Landschaftspflege.“</p>	

Tekturpunkt nicht mehr Bestandteil des Entwurfes der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ weist für die ausgewiesene geplante Baufläche keine regionalplanerisch zu berücksichtigenden Restriktionen aus.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Aufgrund der bestehenden Zäsur der Bahntrasse erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Hauptsammelstraße „Am Bahnhof“ und unter Einbeziehung der vorhandenen Erschließungsstiche.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Straße erfolgt parallel der Gemarkungsgrenze vor-</p>
<b>Zusammenfassende Bewertung der Belange</b>	
<p>Im Umweltbericht wird die Ausweisung der Fläche als Waldbiotop (Waldbiotop), aber auch des Artenschutzes sehr hoch bewertet. Zwingend einzuhalten ist der gesetzlich vorgeschriebene Schutzstand zu der Waldfläche auf der Gemarkung Bad Schönborn.</p> <p>Gefordert wird der Erhalt des Grabens mit dem vorhandenen Grün und Grünstrukturen.</p> <p>Ergänzend wird auf das im Umweltbericht erwähnte Untersuchungsergebnis verwiesen.</p>	<p><b>Umweltschafts- und Naturschutzes</b></p> <p>Die Fläche ist hinsichtlich der hier vorhandenen Biotop sehr hoch bewertet. Zwingend einzuhalten ist der gesetzlich vorgeschriebene Schutzstand zu der Waldfläche auf der Gemarkung Bad Schönborn.</p> <p>Gefordert wird der Erhalt des Grabens mit dem vorhandenen Grün und Grünstrukturen.</p> <p>Ergänzend wird auf das im Umweltbericht erwähnte Untersuchungsergebnis verwiesen.</p>

Tekturpunkt nicht mehr Bestandteil des Entwurfes der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

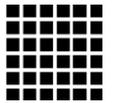


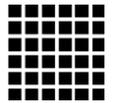
## **E1. Gemeinde Malsch**

### **E1.4 Sonstige Ausweisung – „Letzenberg-Tierpark“**

Die von dem in der Gemeinde Malsch privat betriebenen Tierpark findet die seit Jahrzehnten in Anspruch genommene Fläche, gemäß dem baulichen Bestand, Aufnahme in die 11. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Auf der Grundlage dieses Tekturpunktes ist vor einer baulichen Weiterentwicklung ein Bebauungsplan aufzustellen, in dem auch die zukünftig auf dieser Fläche zu berücksichtigenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes aufgezeigt werden.





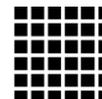
## **E2. Gemeinde Mühlhausen**

### **Gemarkung Mühlhausen**

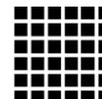
Die Siedlungsflächen auf der Gemarkung Mühlhausen grenzen im Norden an großflächige Landschafts- und Naturschutzgebiete an.

Im Süden reicht der Gemeindewald bis unmittelbar an die Siedlungsränder heran.

Diese Faktoren, sowie die zum Teil steil ansteigende Topographie, begrenzen zunehmend die Potentiale einer baulichen Entwicklung an den Ortsrändern. Ein großes Augenmerk muss daher zukünftig auf die Innenentwicklung in Form einer Umnutzung vorhandener Flächenpotentiale bzw. einer Nachverdichtung gelegt werden. Der Entwurf der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet entsprechende Planungsansätze. Der in diesem Jahr beginnende Bau der Ortsumgehung B 39 wird die Ortsdurchfahrten von Mühlhausen und Rettigheim vom Durchgangsverkehr deutlich entlasten, so dass, flankiert durch gestalterische Maßnahmen, die für eine Weiterentwicklung erforderliche Wohnqualität wieder in die Ortsmitte zurückkehren kann.



<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.1 Wohnbaufläche „Fraubrunnen“ – M1</b>	<b>Größe : ca. 6,06 ha</b>
<b>bei gleichzeitiger Aufgabe der</b>	<b>Größe der Gebietsaufgabe : ca. 2,57 ha</b>
<b>E2.2 geplanten Wohnbaufläche „Unter dem Zwernig“ – M2</b>	
<p>Die geplante Wohnbaufläche „Fraubrunnen“ wird im Nord-Osten des derzeitigen Siedlungsbereiches in Verlängerung der „Obere Mühlstraße“ ausgewiesen.</p> <p>In Verbindung mit der Ausgestaltung dieses Plangebietes ist, in Verlängerung der Hauptsammelstraße, ein neuer Knotenpunkt mit der K 4271 angedacht.</p> <p><a href="#">Aufgabe der bisher rechtskräftig ausgewiesenen Planungsfläche und Rückführung zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“</a></p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewinn „Unter dem Zwernig“ vor. Es handelt sich hier um eine innerörtliche Fläche, die, aufgrund der topographischen Höhenlage, eine große Fernwirkung aufweist. Sie ist geprägt durch eine große Artenvielfalt und Bereiche, die den Charakter eines nach § 32 NatSchG geschützten Biotops aufweisen. Die Erschließung gilt, aufgrund der Höhenentwicklung, unter wirtschaftlichen Aspekten ebenfalls als problematisch.</p> <p>Die Gemeinde Mühlhausen hat sich, aufgrund dieses Sachverhaltes, dazu entschieden, den Schwerpunkt einer weiteren Siedlungsentwicklung zukünftig im Nord-Osten der Gemarkung zu setzen und <b>die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Unter dem Zwernig“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen</b>. <a href="#">Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart befinden sich hier auch Reste der im 19. Jahrhundert abgegangenen „Burg Zwernig“, so dass diese Aufgabe der Fläche auch den Belangen der archäologischen Denkmalpflege entspricht.</a></p> <p>Anstelle der Ausweisung „Unter dem Zwernig“ sieht der Entwurf zur Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nunmehr im Gewinn „Fraubrunnen“ die Ausweisung einer ca. 6,06 ha großen Wohnbaufläche vor.</p> <p>Die Abgrenzung der Planungsfläche ist im Norden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes bestimmt.</p>	



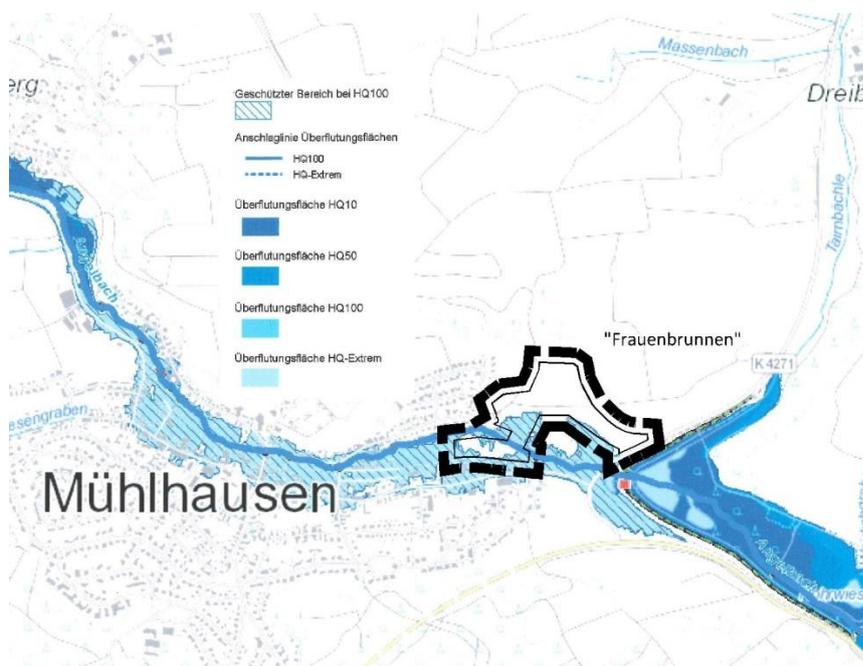
Die östliche Grenze orientiert sich zum einen an den topographischen Gegebenheiten sowie an den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes, zum anderen an der hier vorhandenen 380 KV-Freileitung. Die Gebietsausweisung wird bis an die K 4271 herangeführt, um in diesem Bereich, durch die Ausweisung dieser Baufläche Teile der östlichen Siedlungsflächen von Mühlhausen, zur Entlastung der Ortsmitte, an das klassifizierte Straßennetz mittelfristig anbinden zu können. Hieraus ergibt sich eine bandartige Siedlungsentwicklung, welche letztendlich als Gegenargument Eingang in den Abwägungsprozess fand.

Die südliche Abgrenzung war von der Überzeugung geprägt, die Bachaue, mit ihrem reich strukturierten Umfeld und zahlreichen Biotopen, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der teilweise in Randbereichen gegebenenfalls nicht vermeidbare Eingriff in vorhandene Biotope sollen anderenorts durch eine deutliche Aufwertung und Weiterentwicklung des Auebereiches kompensiert werden.

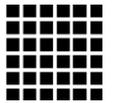
Die vorgenommene Ausweisung stellt in der Abwägung aller planungsrelevanten Belange für die Gemeinde Mühlhausen derzeit die einzige Entwurfs-Variante dar, die sich, trotz Ihrer Randlage, noch in das Landschaftsbild einfügt.

Der südliche Teil der geplanten Wohnbaufläche „Fraubrunnen“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte in einem „geschützter Bereich bei HQ<sub>100</sub>“. Diesem Umstand ist bei der Ausgestaltung des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier weitestgehend um den Auebereich handelt, der auch aus ökologischen Gründen freigehalten wird von einer Bebauung, und darüber hinaus der Bereich als „hochwassergeschützt“ eingestuft wurde, ist davon auszugehen, dass dieser Sachverhalt bei der Ausformung des Plangebietes in der verbindlichen Bauleitplanung lösbar sein wird.



**Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte**



### Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Planungsfläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ von raumordnerischen Restriktionen freigestellt.

Der Kartenausschnitt verdeutlicht, dass dieses im Kernort für die Gemeinde Mühlhausen die derzeit einzig denkbare Erweiterungsfläche darstellt.



### Verkehrsanbindung

Die geplante Wohnbaufläche „Fraubrunnen“ soll einerseits über die „Obere Mühlstraße“, andererseits über eine [Querverbindung direkt an die „Hauptstraße“ angebunden werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob trotz der das Gebiet hier überquerenden 380 KV-Freileitung eine Anbindung an die K 4271 unter wirtschaftlichen Aspekten umsetzbar ist.](#)

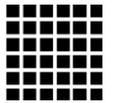
Durch die Ausgestaltung des Plangebietes kann, nach Eröffnung der Umgehungsstraße, die Verkehrsbelastung der „Hauptstraße“ weiter reduziert werden.

Es wird angeraten, auf der Grundlage städtebaulicher Entwurfs-Varianten die hieraus zu prognostizierenden Verkehrsflüsse zu analysieren und durch die Ausformung des internen Erschließungssystems hierauf steuernd einzuwirken.

### Altlasten

Die ausgewiesene Fläche ist von Altstandorten oder Altablagerungen betroffen – im Einzelnen handelt es sich um folgende Altstandorte :

- Altstandort „Lagerplatz Becker“, Objekt-Nr. 03437-000, aktuelle Einstufung auf Beweisniveau 1A (Boden-Grundwasser)
- Altstandort „Baggerbetrieb Rachel“, Objekt-Nr. 03436-000, aktuelle Einstufung auf Beweisniveau B-Neubewertung bei Nutzungsänderung (Boden-Grundwasser)



### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Ausgestaltung des Plangebietes erfordert einen sensiblen Umgang mit den hier vorhandenen Landschaftselementen. Dieses sind die zu verfolgende Zielsetzung des Erhalts und die naturnahe Ausgestaltung und Aufwertung der Aue des „Angelbach“. Die hier vorhandenen, bewaldeten Feuchtbereiche wurden durch die vorgenommene Abgrenzung überwiegend ausgeklammert. Die im Plangebiet bzw. in den Randbereichen vorhandenen Biotop sind zu schützen.

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des zukünftigen Wohngebietes sollen vorhandene Auffüllungen in den Aueflächen beseitigt und als Ausgleichs-Maßnahme auch auetypische Biotop neu geschaffen werden.

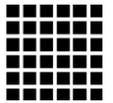
Neben der Wertigkeit des Auebereiches, haben die überplanten Flächen eine hohe Bedeutung aufgrund der vorhandenen Bodenfunktionen.

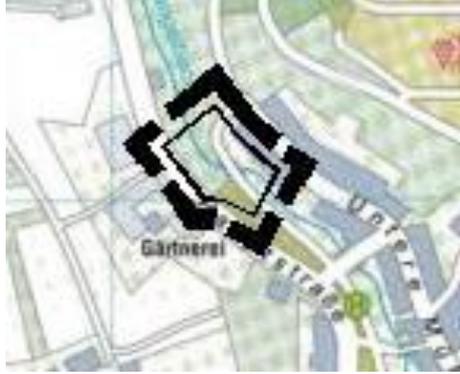
Es wird eine strukturreiche Kulturlandschaft in Anspruch genommen.

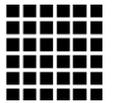
Erholungseinrichtungen, wie Wegverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer, sind in das Konzept einzubinden.

### **Bedeutung der überplanten Flächen für die Naherholung**

Die Bachaue mit den hier vorhandenen typischen Weidengehölzen und einem hohen Flächenanteil geschützter Biotop sowie die diesen Bereich flankierende Wegverbindung haben für die Bewohner von Mühlhausen und der angrenzenden Gemeinden einen hohen Stellenwert für die Naherholung. Die getroffene Abgrenzung der Planungsfläche gewährleistet den strukturellen Erhalt der hier vorhandenen Auelandschaft. Bei einer möglichen Anbindung des Plangebietes an die „Hauptstraße“ muss diesem Aspekt eine besondere Bedeutung zuteilwerden.



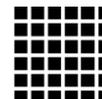
<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.3 Umnutzung der Betriebsflächen der Gärtnerei Wagner am nord-westlichen Ortsrand – M3</b>	<b>Größe : ca. 0,69 ha</b>
<p>Die in die Planung aufgenommene Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen.                  Die hier ansässige Gärtnerei repräsentiert derzeit, von Rotenberg kommend, den vorhandenen Orts-                  eingang.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Mit der Aufnahme dieses Tekturpunktes in die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fall geschaffen werden, dass die Betriebsflächen der Gärtnerei nicht mehr oder nur noch teilweise gartenbaulich genutzt werden. Für diese Fall kann durch eine bauliche Ergänzung des Bestandes die Ortseingangssituation städtebaulich aufgewertet und der Bedarf an Wohn- bzw. kleingewerblich genutzten Flächen gedeckt werden.</p> <p>Gleiches gilt, als Maßnahme der Innenentwicklung, für die in Betracht kommende Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche an der „Speyerer Straße“ (Schreinerei Adam).</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ kennzeichnet die ausgewiesene Fläche als „gewerblicher Bestand“.                  Die unmittelbar angrenzende Fläche ist mit der Signatur „Grünzäsur“ versehen.                  Hierdurch soll ein Zusammenwachsen der beiden Ortslagen planerisch verhindert werden.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Die Erschließung einer ggf. umzunutzenden Fläche kann aus topographischen Gründen auch bei einer zukünftigen Wohnbebauung ausschließlich über die „Hauptstraße“ erfolgen.</p>	
<b>Altlasten</b>	
<p>Die Fläche ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet.                  Bei einer Umnutzung der Betriebsflächen wird seitens des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises eine orientierende Untersuchung für notwendig erachtet.</p>	



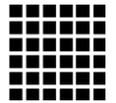
#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Im Umweltbericht zur Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken insgesamt als „**unkritisch**“ bezeichnet.

Die überplanten Flächen sind weitestgehend bebaut. Von dem randlich liegenden geschützten Gehölzbestand ist ein Mindestabstand einzuhalten.

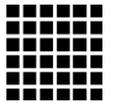


<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.4 „Unter dem Zwernig“ – M4</b>	<b>Größe : ca. 0,21 ha</b>
<p>Die in den Flächennutzungsplan aufgenommene Fläche umfasst das Gelände östlich des bisher nur einseitig bebauten „Brahmsweg“.</p> <p>Die Fläche wird über die „Zwernigstraße“ an die „Bruchsaler Straße“ und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Um eine beidseitige Bebauung des „Brahmsweg“ zu ermöglichen, wurde die Fläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Topographie sowie der hier vorhandenen Landschaftselemente soll das hier vorhandene kleine Wohngebiet um eine behutsam in das Landschaftsbild integrierte Einzelhausbebauung ergänzt werden.</p> <p>Entsprechende Vorgaben sind in der weiterführenden Planung zu formulieren. Dieses gilt sowohl für die zukünftigen Gebäudekubaturen, als auch für eine Begrenzung der hier denkbaren zusätzlichen Wohneinheiten.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Fläche „Unter dem Zwernig“ ist in ihrer Gesamtheit in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, nicht zuletzt auch aufgrund hier bereits seit Jahrzehnten bestehender Planungen, freigestellt von jeglichen raumordnerischen Restriktionen.</p> <p>Die Herausnahme des Baugebietes „Unter dem Zwernig“ aus dem Flächennutzungsplan kommt den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes entgegen. Dieses wird deutlich durch die unmittelbar angrenzenden Ausweisungen einer „Grünzäsur“ sowie eines „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Die hier vorgesehenen zusätzlichen Bauplätze werden über den „Brahmsweg“, welcher derzeit lediglich einseitig bebaut ist, erschlossen.</p>	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b>	
<p>Aufgrund der zu erwartenden geringen Dichte, wird die Realisierung des Plangebietes nur eine kleinflächige Inanspruchnahme hochwertiger Böden zur Folge haben.</p> <p>Die Gehölzstrukturen können voraussichtlich erhalten bleiben.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planungsphasen wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. Diesbezüglich werden nur schwer zu überwindende Verbotstatbestände <b>nicht erwartet</b>.</p>	



## Gemarkung Rettigheim

<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.5 Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche „Brühl – Nordwestliche Ortserweiterung“ – M5</b>	<b>Größe :</b> ca. 2,12 ha (neu) <u>ca. 2,57 ha</u> (rechtskräftig) ca. 4,69 ha
<p>Das ausgewiesene Plangebiet wird zukünftig den nördlichen Ortsrand von Rettigheim darstellen.</p> <p>Die geplante Anbindung an den bereits bestehenden Verkehrskreisel wurde aufgrund vorliegender Entwurfs-Konzeptionen bereits im Ortsplan von Mühlhausen dargestellt und soll, nach Rechtskraft des Flächennutzungsplanes, nunmehr planungsrechtlich umgesetzt werden.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt, die im Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung“ aus dem Jahr 1969 als „Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche in den nächsten Jahren bedarfsgerecht zu erschließen und damit den Siedlungsbereich des Ortes Rettigheim abzurunden.</p> <p>Um die geplanten Bauflächen an den vorhandenen Verkehrskreisel sowie die Straße „Am Brühl“ anbinden zu können, wird eine erweiternde Ausweisung des Plangebietes im Flächennutzungsplan in nördliche Richtung erforderlich.</p> <p>Ein Großteil der überplanten, noch nicht bebauten Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich insgesamt um ein klein parzelliertes, reich strukturiertes Gebiet.</p> <p>Die Fläche tangierte bisher eine in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesene „Grünzäsur“. Diese soll entsprechend den regionalplanerischen Zielen einen noch wahrnehmbaren Freiraum zwischen den Siedlungsbereichen von Malsch und Rettigheim gewährleisten und wurde nunmehr im überarbeiteten Regionalplan auf den bestehenden Siedlungsbedarf abgestimmt.</p> <p>Die Gesamtfläche der Ausweisung weist eine Größe von 4,69 ha auf. Hiervon sind bereits 2,57 ha Inhalt des Flächennutzungsplanes bzw. durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung“ überplant.</p>	



### Regionalplanerische Belange

Das Plangebiet wurde in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von raumordnerischen Restriktionen. An den zukünftigen Gebietsrand grenzen unmittelbar eine ausgewiesene „Grünzäsur“ sowie ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.

Damit ist eine über das Plangebiet hinausgehende Erweiterung der Bebauung von Rettigheim in Richtung Norden ausgeschlossen.



### Verkehrsanbindung

Die Ausweisung des Plangebietes „Brühl – Nordwestliche Ortserweiterung“ ist Bestandteil einer seit vielen Jahren verfolgten Verkehrskonzeption. Das Neubaugebiet soll unmittelbar an den bestehenden Verkehrskreisel angebunden werden. Angedacht ist des Weiteren eine Verbindung zur vorhandenen Straße „Im Brühl“ und damit zur K 4167.

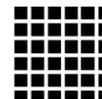
Es wird angeraten, im Zuge des weiteren Planungsablaufes die sich aus dem Konzept ergebenden Verkehrsströme zu analysieren und durch die Trassierung der Straßen und deren Ausgestaltung hierauf Einfluss zu nehmen.

### Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

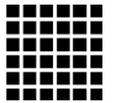
Der Umweltbericht stellt fest, dass die Erschließung des Gebietes mit einer Inanspruchnahme hochwertiger Böden in Verbindung stehen wird. Des Weiteren werden die erforderlichen Eingriffe in die Vegetationsstruktur als „mittelwertig“ titulierte. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Siedlungserweiterung, bei einer Berücksichtigung der hier abgegebenen Empfehlungen, bedingt geeignet.

Bei der Aufstellung des verbindlichen Planungsrechtes sollte eine ortsgerechte Eingrünung eine Vorgabe sein. Vorhandene Heckenstrukturen und Einzelbäume sind soweit als möglich zu erhalten. Darüber hinaus wird eine ergänzende Durchgrünung des Plangebietes vorgeschlagen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind unüberwindbare Verbotstatbestände nicht zu erwarten.



<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.6 Wohnbaufläche „Reutweingarten“ – M6</b>	<b>Größe : ca. 2,74 ha</b>
<p>Die aufgenommene Planungsfläche zur Entwicklung einer ergänzenden Wohngebietes liegt am nord-östlichen Ortsrand von Rettigheim. Hier soll parallel der „Rotenberger Straße“ eine Wohnbaufläche mit einer Gesamtbreite von ca. 50/55 m ausgewiesen werden.</p> <p>Die Planungsfläche reicht im Süden bis an die als Haupttradwegverbindung fungierende „Mühlhauser Straße“ an.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Durch den Planungsansatz soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Siedlungsbereich von Rettigheim östlich der „Rotenberger Straße“ um zwei Bauzeilen zu erweitern. In die Überlegungen einbezogen wird der bauliche Bestand (Nachverdichtung) und hier insbesondere die straßenabgewandten Grundstücksteile und Nebengebäude.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommene Fläche ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.</p> <p>Im Osten grenzt an das Plangebiet eine „Grünzäsur“ an, die konzeptionell das Zusammenwachsen von Mühlhausen und Rettigheim verhindern soll. Des Weiteren weist das „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ auf ökologisch hochwertige Struktur in diesem Bereich hin.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Das Plangebiet verläuft parallel der „Rotenberger Straße“. Es sollte an ein bis zwei Stellen an diesen Straßenzug angebunden werden. Darüber hinaus ist eine Verbindung an die „Mühlhauser Straße“ wünschenswert, ohne dass hierdurch die Funktion dieser Hauptfuß- und Radwegverbindung eine Beeinträchtigung erfährt.</p>	



#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Ausweisung ist unter natur- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten **kritisch** zu beurteilen. Zu dieser Bewertung kommt der Umweltbericht aufgrund der mit dem Plangebiet in Verbindung stehenden Inanspruchnahme hochwertiger Böden und zahlreicher Biotopflächen.

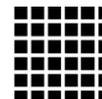
Das Plangebiet ist gemäß einer ersten Inaugenscheinnahme ein Lebensraum für Zauneidechsen, Brutvögel und Fledermäuse sowie für Holzkäfer.

Es sind teilweise schwer überwindbare Verbotstatbestände zu erwarten.

Sofern möglich, sollte mit diesem Hintergrund auf eine Inanspruchnahme des südlichen Teils der Planungsfläche verzichtet werden.

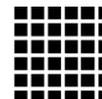
Durch die weiterführende Planung ist ein Teil der vorhandenen Einzelbäume zu erhalten.

Gleichzeitig sollte bei der Ausgestaltung eine hohe Priorität auf eine gute Eingrünung und Durchgrünung des zukünftigen Siedlungsrandes gelegt werden.



## Gemarkung Tairnbach

<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.7 Wohnbaufläche „Klumpen“ – M7</b>	<b>Größe : ca. 1,04 ha</b>
<p>Die geplante Baugebietserweiterung liegt am nord-östlichen Ortsrand von Tairnbach.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt in Erweiterung der Erschließungsstraße „Am Lorchenberg“.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Die Gemeinde Mühlhausen legt, bis auf die bauliche Entwicklung im Bereich „Katzenberg“ (weitestgehend bebaut) und „Klumpen“, zukünftig den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung die Ortsteiles Tairnbach auf die Innenentwicklung.</p> <p>So werden derzeit durch eine Bebauungsplan-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Nachverdichtung im Bereich „Kirchstraße“ – „Sternweiler Straße“ – „Lauertstraße“ geschaffen (Bebauungsplan „Ortsmitte Tairnbach“).</p> <p>Ein weiterer Schwerpunkt der innerörtlichen Entwicklung kann die Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Bereich „Adlerstraße“ – „Eichtersheimer Straße“ („Majolika“-Keramik) sein. Der Flächennutzungsplan-Entwurf sieht hier zukünftig die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ vor. Die unmittelbar angrenzenden innerörtlichen Flächen sollen in diesem Zusammenhang, entsprechend der vorhandenen Bebauung, zukünftig ebenfalls als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.</p> <p>Damit wird die Wohnbaufläche „Klumpen“ auf absehbare Zeit im Ortsteil Tairnbach das einzige, noch vorhandene Neubaugebiet für eine Wohnnutzung sein.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>In der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die für eine Erweiterung des Wohngebietes vorgesehene Fläche freigestellt von raumordnerischen Restriktionen. Hieran angrenzend weist die Raumordnungskarte einen „Regionaler Grünzug“, ein „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ aus.</p>	



#### **Verkehrsanbindung**

Mit der Erweiterung des Wohngebietes soll die Straße „Am Lorchenberg“ an die „Sternweiler Straße“ angeschlossen werden.

Damit können die „Lauertstraße“ sowie die im Bereich der Gebäude „Sternweiler Straße Nr. 10 und Nr. 12“ vorhandene schmale Verbindungsstraße entlastet werden.

#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Nach den Angaben im Umweltbericht ist die Inanspruchnahme des Bodens kritisch zu beurteilen.

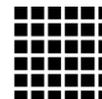
Ansonsten ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht relativ konfliktarm, sofern die an das Gebiet angrenzenden Biotope bei der weiteren Planung ausgeklammert und im weiteren Entwurfskonzept umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen formuliert werden.

Von der Ausweisung ist ein Wildkorridor von internationaler Bedeutung betroffen.

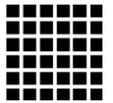
Die geplante Wohnbaufläche liegt in einem durch Landwirtschaft geprägten Bereich, der zwei größere Waldgebiete voneinander trennt. Die hier geplante Ausweisung verringert oder unterbindet die Durchlässigkeit für zahlreiche Arten erheblich.

Von der geplanten Fläche geht eine große Beeinträchtigung für die Funktionalität und Entwicklungsmöglichkeit des Korridors aus.

Sofern keine Alternativen für diese geplante Wohnbaufläche gegeben sind, werden Ausgleichs-Maßnahmen vorgeschlagen. Dieses kann die fachgerechte Anlage von mindestens 10,00 m bis 20,00 m breiten Blüh-, Heckenstreifen oder Streuobstwiesen-Zeilen entlang des Nord-Süd-Verlaufes des genannten Korridors sein. Auch eine Verbreiterung der bestehenden Gehölze und die Ausbildung eines durchgängigen „grünen Bandes“ entlang der A 6 zwischen „Wallenberg“/potentielle Grünbrücke und „Großer Wald“ wären denkbare Maßnahmen (gleichzeitig Puffer zur Ortschaft).



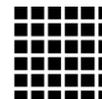
<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.8 Umwidmung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu einer Wohnbaufläche – M8</b>	<b>Größe : ca. 0,69 ha</b>
Die Fläche liegt am Rande des gewachsenen Ortskernes von Tairnbach, zwischen der „Eichtersheimer Straße“ und der „Stegwiesenstraße“.	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>In der Ortsmitte von Mühlhausen-Tairnbach befindet sich die Töpferei und Keramik-Manufaktur Majolica, deren Gelände seit Jahren nur noch teilweise genutzt wird.</p> <p>Im Sinne einer Reaktivierung dieser Fläche mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ wird in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung eine Umwidmung von einer ehemals gewerblichen Baufläche zu einer Wohnbaufläche vorgenommen.</p> <p>Es ist das erklärte Ziel des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg, durch eine solche Maßnahme die Ortsmitte zu stärken und im Gegenzug die ansonsten erforderliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu reduzieren.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die innerörtliche Fläche ist in der Raumnutzungs-karte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „gewerblich genutzter baulicher Bestand“ gekennzeichnet.</p> <p>Regionalplanerische Belange werden von dieser innerörtlichen Maßnahme nicht berührt.</p>	
<b>Altstandort</b>	
Auf der ausgewiesenen Fläche befindet sich der Altstandort „Heidelberger Majolika“, Objekt-Nr. 06424-000, aktuelle Bewertung auf Beweisniveau 1B (BodenGrundwasser).	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
Das an das Plangebiet angrenzende innerörtliche Straßennetz von Tairnbach ist in der Lage, das aufgrund der Umnutzung der Fläche entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b>	
Die geplante Umnutzung ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen, da im Gegenzug bisher unbebaute Freiflächen im Außenbereich geschont werden können.	



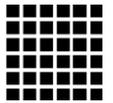
## **Weitere Ausweisungen in der Gemeinde Mühlhausen**

Die Flächen der „Kleingartenanlage Mühlhausen“ sowie des „Gartenlandes Tairnbach“ erfreuen sich großer Beliebtheit. Aufgrund der Nachfrage sieht der Flächennutzungsplan-Entwurf eine Erweiterung dieser Anlagen vor.

Die „Tongrube Rettigheim“ wird nach ihrer Verfüllung plangemäß rekultiviert. Sie soll mittel- und langfristig der Bevölkerung für die Naherholung zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes sollen hier keine großflächigen Ausweisungen entstehen, sondern kleinere, auf den örtlichen Bedarf abgestimmte Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Wanderwege, Lehrpfade sowie Plätze und Flächen für das Spielen und Grillen.



<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.9 Sonderbaufläche „Sport“ – M9</b>	<b>Größe : ca. 2,14 ha</b>
<p>Im Kernort der Gemeinde Mühlhausen liegen die Sportanlagen am südlichen Ortsrand, in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes.                  Hier befinden sich, neben dem „Waldpark-Stadion“, die Tennisanlage sowie ein Skater-Platz.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Mit der Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ zwischen dem vorhandenen Parkplatz an den Sportplätzen und dem Vereinsheim bzw. Schulgelände möchte die Gemeinde Mühlhausen sich die Option eröffnen, an diesem Standort weitere umfeldverträgliche Nutzungen für den Sport, wie beispielsweise eine Sporthalle, zu installieren. Es handelt sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Bündelung der Infrastruktureinrichtungen für den Sport sowie den Schulbetrieb.                  Bei der weiteren Planung sind der zum Teil hochwertige Baum-Bestand, der Charakter der Topographie sowie wichtige Wegverbindungen zu berücksichtigen.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die überplante Fläche liegt am Rand einer in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ausgewiesenen „Grünzäsur“ und eines „Vorranggebiet für die Natur- und Landschaftspflege“.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Die Fläche ist über die „Bruchsaler Straße“ erschlossen und kann für den überregionalen Verkehr auf kurzem Weg von der B 39 aus erreicht werden.                  Für die Nutzung der ausgewiesenen Fläche sind keine bzw. nur geringe zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.</p>	
<b>Altablagerung</b>	
<p>In diesem Bereich liegen folgende Altablagerungen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altablagerung „Parkplatz am Fanfarenhaus“, Objekt-Nr. 00518-000, aktuelle Bewertung auf Beweisniveau 1B – Entsorgungsrelevanz (Boden-Grundwasser)</li> <li>▪ Altablagerung „Gewann Im krummen Loch“, Objekt-Nr. 03649-000, aktuelle Bewertung auf Beweisniveau 1B – Entsorgungsrelevanz (Boden-Grundwasser)</li> </ul>	

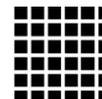


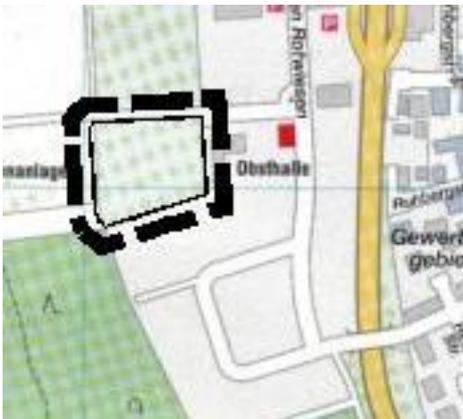
#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

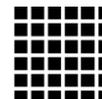
Der zu erwartende Eingriff ist stark abhängig von der Größe der hier zur Realisierung kommenden, die Sportanlage arrondierenden Maßnahme.

Sofern die Gehölzbestände erhalten bleiben, wird eine bauliche Nutzung als „unproblematisch“ angesehen.

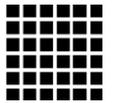
Bei größeren Eingriffen in den waldartigen Gehölzbestand, bei dem es sich um „Wald“ im Sinne des § 2 Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG, in der Fassung vom 31.08.1995) handelt, sind die Belange des Ortsbildes ggf. durch Neuanpflanzungen zu berücksichtigen.



<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.10 Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“ M10</b>	<b>Größe : ca. 1,21 ha</b>
<p>Die Kleingartenanlage „Lückenbusch“ befindet sich zwischen den besiedelten Flächen von Mühlhausen und Rettigheim.                  Die Erweiterungsfläche wird zukünftig unmittelbar an das hier entstandene „Gewerbegebiet“ angrenzen.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Mit der Aufnahme des Tekturpunktes in den Entwurf der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage „Lückenbusch“ in Richtung der gewerbliche geprägten Ortsrandbebauung ermöglicht werden.</p> <p>Die Ausgestaltung wird auf der Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen und sich anlehnen an das Planungsrecht für die bestehende Anlage.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ berücksichtigt die vorhandene Kleingartenanlage und die nunmehr geplante Erweiterung, indem die hier ausgewiesene „Grünzäsur“ sowie das ausgewiesene „Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ grafisch in diesem Bereich unterbrochen wurden.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Die Erweiterung der Kleingartenanlage kann über das bestehende Wegenetz erfolgen.</p>	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b>	
<p>Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen gegen die Ausweisung gemäß den Aussagen des Umweltberichtes keine Bedenken.</p>	



<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.11 Erweiterung „Gartenland Tairnbach“ – M11</b>	<b>Größe : ca. 0,65 ha</b>
<p>Das vorhandene Gartenland befindet sich westlich des Siedlungsbereiches von Tairnbach, in unmittelbarer Nähe des Gemeindeverbindungsweges Tairnbach – Dielheim (K 4171).</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Die Gemeinde Mühlhausen hat aufgrund der bestehenden Nachfrage entlang des „Melschbach“ ein Garten- und Grabeland ausgewiesen und auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, hinsichtlich des Umfangs zulässiger Geräteschuppen, verbindliches Planungsrecht geschaffen. Die so vorhandenen Gärten fügen sich in das Landschaftsbild ein.</p> <p>Die Gartenanlage soll nunmehr in nord-östliche Richtung, auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Granbes, mit einer ergänzenden Größe von ca. 0,65 ha, bedarfsgerecht erweitert werden.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die als „Grünfläche“ ausgewiesene Fläche liegt innerhalb eines „Regionaler Grünzug“ sowie eines „Vorranggebiet für den Natur- und Landschaftschutz“.</p> <p>Da bauliche Anlagen, bis auf Geräteschuppen, ausgeschlossen werden, sind die Belange der Regionalplanung von der Ausweisung nicht betroffen.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Das Plangebiet wird über den Gemeindeverbindungsweg Tairnbach – Dielheim sowie über das angrenzende landwirtschaftliche Wegenetz erschlossen.</p>	

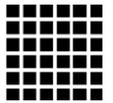


#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Im Umweltbericht wird die Unbedenklichkeit des Tekturpunktes aus landschaftsplanerischer Sicht dargestellt.

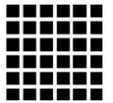
Dieses gilt unter folgenden Voraussetzungen :

- Die vorhandene Grabenvegetation ist zu erhalten.
- Der Uferrandstreifen ist naturnah anzulegen.
- Ein Uferverbau für Zugänge ist zu vermeiden – gleiches gilt für einen denkbaren Aufstau des Fließgewässers.
- Auf massive Einfriedigungen ist zu verzichten.
- Die Eingrünung des Areals mit heimischen Bäumen und Sträuchern ist zu intensivieren.



<b>E2. Gemeinde Mühlhausen</b>	
<b>E2.12 „Gartenhausgebiet Rettigheim“ – M12</b>	<b>Größe : ca. 3,01 ha</b>
<p>Das ausgewiesene „Gartenhausgebiet“ liegt im Westen der Gemarkung Rettigheim und grenzt unmittelbar an den „Mannsbach“ und damit an das Gemeindegebiet von Malsch an.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Der Bereich, in dem die Ausweisung vorgesehen ist, befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zur Wohnbebauung von Rettigheim, wird durch Naherholungssuchende stark frequentiert.</p> <p>In der Talau des „Mannsbach“ ist in den letzten Jahren eine Vielzahl an Freizeitgrundstücken, auch mit baulichen Anlagen, entstanden.</p> <p>Die Gemeinde Mühlhausen möchte diesen Bereich durch die Ausweisung eines „Gartenhausgebiet“ im Sinne des Landschaftsbildes ordnen.</p> <p>Bei der abgegrenzten Fläche handelt es sich um ein Gebiet, der als Schwerpunkt der baulichen Nutzung gilt.</p> <p>Parallel zur Ausweisung des Gebietes im Flächennutzungsplan und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, sollen im Gegenzug die außerhalb des ausgewiesenen Bereiches vorhandenen baulichen Anlagen entfernt werden. Die Gemeinde wird die Strukturierung der Flächen eng mit den derzeitigen Grundstücksnutzern in Abstimmung bringen und ggf. auch durch einen Grundstückstausch die geplante Freimachung von Flächen einverleiben können.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Fläche liegt innerhalb des Regionalraums der Raumnutzungsplanung des „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ausgewiesen als „Grünzug“.</p> <p>Sie gilt darüber hinaus als „Grünzugsgebiet für die Landwirtschaft“.</p>	

Tekturpunkt nicht mehr Bestandteil des Entwurfes der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



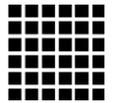
<b>Verkehrsanbindung</b>
Die ausgewiesene Fläche ist über das landwirtschaftliche Wegenetz ausreichend erschlossen.
<b>Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b>
Im Umweltbericht zur Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die aus landschaftsplanerischer Sicht entstehenden bzw. bereits vorhandenen Eingriffe als „vertretbar“ eingestuft.  Die zu berücksichtigenden Belange sind : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ der Erhalt geschützter Biotope, des Baumbestandes sowie der Gehölzstrukturen</li><li>▪ die Einhaltung eines Mindestabstandes von 10,00 m zum Bachlauf und die Ausbildung eines Gewässerrandstreifens</li></ul> Planungsrechtlich geregelt werden sollten die zulässige Art einer Bebauung sowie der Verzicht auf massive Einfriedigungen

**Tekturnpunkt nicht mehr Bestandteil des Entwurfes der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**









## **E3. Stadt Rauenberg**

### **Vorgesehene Einzelausweisungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

#### **Kernstadt**

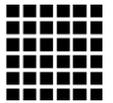
Ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Stadt Rauenberg lag in den letzten Jahren in der Aussiedlung der Firma Trost aus der Ortsmitte, bei gleichzeitigem Ausbau des gewerblichen Standortes „Malsch – Rauenberg“ an der B 3.

Auf der so freigeräumten, ca. 10 ha großen Fläche konnte die Stadt Rauenberg zwischenzeitlich in drei Bauabschnitten das Wohngebiet „Märzwiesen“ mit einer hohen Wohnqualität, verschiedenen Infrastruktureinrichtungen und ökologisch hochwertigen Elementen entwickeln.

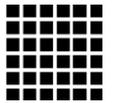
Aufgrund nur noch geringer baulich nutzbarer Flächenressourcen im Außenbereich, werden in die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Kernstadt Rauenberg lediglich noch kleinere Gebietsarrondierungen vorgenommen.

Der Schwerpunkt einer Wohnnutzung muss daher auch weiterhin in der Innenentwicklung und damit in der Reaktivierung nicht mehr oder nur noch ungenügend genutzter Bausubstanz liegen.

Darüber hinaus finden in den Stadtteilen auf den Eigenbedarf abgestimmte zusätzliche Entwicklungspotentiale in der Ausweisung geplanter Neubaugebiete Aufnahme in den Flächennutzungsplan.



<b>E3. Stadt Rauenberg</b>	
<b>E3.1 Wohnbaufläche „Kronäcker“ – R1</b>	<b>Größe : ca. 0,30 ha</b>
Die Fläche liegt im Osten von Rauenberg und grenzt unmittelbar an das sich hier befindende großflächige Weinbaugelände der Gemeinde an.	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Die Planung sieht vor, die Bebauung entlang des derzeit nur einseitig bebauten „Kapellenweg“ zu ergänzen, um damit auch hier einen abschließenden Siedlungsrand auszubilden. Die Bebauung ist so auszugestalten, dass sie sich hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubatur sowie einer Eingrünung in das vom Weinbau geprägte Landschaftsbild einfügen.</p> <p>Das Gebiet wird flankiert durch einen nicht dauerhaft wasserführenden Graben, der parallel dem „Kapellenweg“ verläuft. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird dieser auf Höhe des zukünftigen Wohngebietes eine Verrohrung erhalten müssen. In Verbindung mit diesem, das Landschaftsbild auf angrenzenden Flächen nach wie vor prägendes Element und dem unmittelbar hieran angrenzenden vorhandenen Stufenrain wird die Umsetzung dieser Baufläche eine große Sensibilität erfordern.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die ausgewiesene Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, in der Tiefe einer Bauzeile, freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.</p> <p>Hieran schließen unmittelbar ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein durch den Weinbau geprägtes „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.</p>	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über den vorhandenen „Kapellenweg“. Das aus der ausgewiesenen Baufläche abzuleitende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gering und kann über die „Dielheimer Straße“ problemlos abgeleitet werden.</p>	



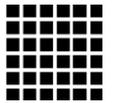
#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Umweltbericht fordert für das Plangebiet eine gute Durchgrünung und Eingrünung und damit die Ausgestaltung eines abschließenden Ortsrandes.

Bei einem auf den Flächennutzungsplan aufbauenden Bebauungsplan ist darauf zu achten, dass die Bebauung ausschließlich auf den topographisch tiefer gelegenen Flächen ermöglicht wird.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob der hier vorhandene Wassergraben auch zukünftig offen geführt werden kann.

Die zu erwartenden Eingriffe in die angrenzenden Schutzgüter haben überwiegend eine „mittlere“ Bedeutung.



**E3. Stadt Rauenberg**

**E3.2 Wohnbaufläche „Frauwiesen“ – R2**

**Größe : ca. 1,33 ha**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Rauenberg und stellt eine Siedlungserweiterung zwischen der „Frühmesserstraße“ und der K 4170 dar.



**Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung**

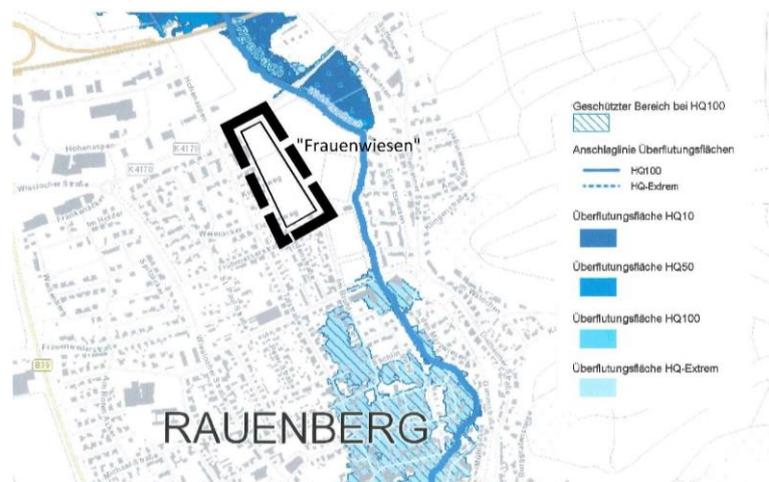
Die vorgesehene Planungsfläche ergänzt das hier vorhandene engmaschige Straßennetz der „Odenwaldstraße“, des „Tannenweg“, des „Kiefernweg“, des „Fichtenweg“ sowie der „Frühmesserstraße“.

Die östliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der durch die Erschließungsstraße „Im Brühl“ in diesem Bereich vorgegebenen „Linie“ eines Siedlungsrandes.

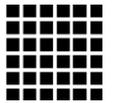
Die sich hier abzeichnende Talau des „Waldangelbach“ wird damit von der Ausweisung nicht beeinträchtigt. Diese ist geprägt durch die Grünflächen der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sportplatzflächen.

Aufgrund der von der K 4170 ausgehenden Lärmimmissionen, wird die an die klassifizierte Straße angrenzende Teilfläche im Flächennutzungsplan-Entwurf als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird die in die Ausweisung aufgenommene Fläche auch bei extremen Hochwasserereignissen nicht überflutet.



**Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte**



### Regionalplanerische Belange

Die Fläche ist gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen und steht damit grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung zur Verfügung.



### Verkehrsanbindung

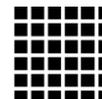
Das aus dem Plangebiet resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die angrenzenden Erschließungsstraßen auf die „Talstraße“ abgeleitet und von hier auf das klassifizierte Straßennetz (K 4170) geführt werden.

Durch das Baugebiet entsteht für den Ortskern von Rauenberg daher kein spürbares höheres Verkehrsaufkommen.

### Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hält die Inanspruchnahme der Bauflächen im Gewann „Frauenwiesen“ für eher „unkritisch“.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollten möglichst erhalten bleiben. Es sind in der verbindlichen Bauleitplanung Vorgaben zu formulieren, die eine gute Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

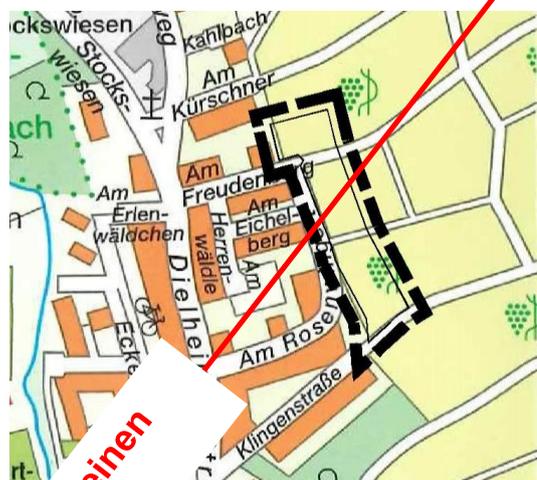


**E3. Stadt Rauenberg**

**E3.3 Wohnbaufläche „Am Rosenwingert“ – R3**

**Größe : ca. 0,71 ha**

Das geplante Wohngebiet „Am Rosenwingert“ liegt am nord-östlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches von Rauenberg.  
Mit der Ausweisung soll, ergänzend zum Bestand, auch eine Bebauung östlich der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Rosenwingert“ ermöglicht werden.



**Beschreibung der städtebaulichen Belange / Ziele**

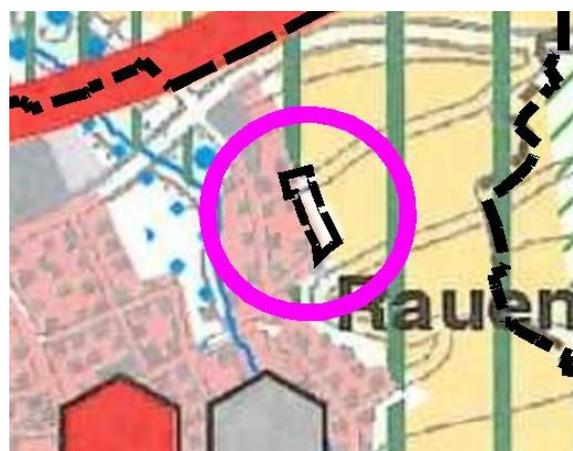
Die Ausweisung arrondiert das im Osten von Rauenberg an die Hänge des Weinbaugebietes angrenzende Wohngebiet „Dielheimer Straße“ – „Am Rosenwingert“ – „Freudenberg“. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten soll hier die bereits vorhandene Erschließungsstraße für eine ergänzende Bebauung genutzt werden. Damit kann mit geringem Erschließungsaufwand neues Bauland geschaffen werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die zulässigen Gebäudekubaturen detailliert auszuformulieren, so dass sich die ergänzende Bebauung in das Landschaftsbild einfügt. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

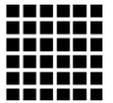
Der im Bereich der Straße „Freudenberg“ verlaufende Wanderweg ist in das Plankonzept zu integrieren, so dass die Erweiterung der Freizeitinfrastur-Einrichtungen keine Auswirkungen haben wird.

**Regionalplanerische Belange**

Die Fläche liegt am Rand des Regionalraums. Raumnutzungspläne des Regionalraums weisen die Fläche als „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ aus.



Tekturpunkt nicht mehr Bestandteil des Entwurfes der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



#### **Verkehrsanbindung**

Die „Dielheimer Straße“ sowie die „Stockwiese“ mit Anbindung an die K 4170 (Verkehrskreisel) werden in der Lage sein, das durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen und auf kurzem Weg an das klassifizierte Straßennetz weiterzuleiten.

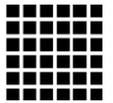
Die Straße „Am Rosenwingert“ ist hinsichtlich des vorhandenen Straßenquerschnittes und Ausbaustandards für eine beidseitige Erschließung geeignet, zumal auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nur wenige Grundstücke über diese Straße erschlossen sind.

#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist aufgrund der vorhandenen Struktur des überplanten Geländes und aufgrund vorhandener, auch älterer Einzelbäume, auf die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Untersuchungen hin.

Es werden im Vorfeld einer Bebauung Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu ergreifen sein.

**Tekturnpunkt nicht mehr Bestandteil des Entwurfes der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**



## Stadtteil Rotenberg

### E3. Stadt Rauenberg

#### E3.6 Wohnbaufläche „Auf den Gottesäckern“ – R6 Größe : ca. 1,44 ha

Das Plangebiet liegt, von Rauenberg kommend, am nord-östlichen Ortsrand von Rotenberg. Die Fläche grenzt im Süd-Osten an den Friedhof des Ortsteiles an.



#### Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Nach der Aufsiedlung des Gebietes „Mühlgrund“, süd-westlich der „Rauenberger-Straße“ / „Mühlhauser Straße“, stehen im Stadtteil Rotenberg für den Eigenbedarf keine frei verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung. Landschafts- und Naturschutzgebiete, die Trasse der B 39 sowie die topographischen Gegebenheiten schränken die hierfür im Ortsteil noch zur Verfügung stehenden Potentiale deutlich ein.

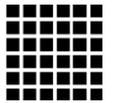
Als für eine Wohnbebauung noch geeignet wird die Fläche nord-westlich des Friedhofs am Ortseingang angesehen. Bei der weiteren Ausgestaltung ist die durch Geländestufen geprägte Topographie, die an das Plangebiet angrenzt, nach § 32 NatSchG geschützte Biotope, aber auch mögliche Lärmemissionen durch die angrenzende Bundesstraße zu berücksichtigen.

#### Regionalplanerische Belange

Die überplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von raumordnerischen Restriktionen. Unmittelbar an die ausgewiesene Fläche grenzen eine „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ an. Diese Ausweisungen des Regionalplanes verdeutlichen die hier vorhandene hohe Wertigkeit der Flächen für den Landschafts- und Naturschutz.



Die Ausweisung liegt auf einer Linie mit der vorhandenen Bebauung in den „Heiligenwiesen“, so dass die in diesem Bereich durch die Raumordnungsplanung geforderte „Grünzäsur“ auch nach einer Erschließung des Plangebietes als gegeben angesehen werden kann. Der Planungsansatz gewährleistet, dass zukünftig zwischen den Siedlungsrändern von Rotenberg und Rauenberg eine nicht bebaute Abstandsfläche von 500 m erhalten bleibt.



#### **Verkehrsanbindung**

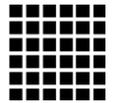
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der OD-Grenze von der „Rauenberger Straße“ aus. Die durch den Friedhof entstehende „Insellage“ sowie die topographischen Verhältnisse lassen eine zweite Anbindung an die „Malscher Straße“ nicht zu.

#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Das Plangebiet rückt bis auf ca. 200 m an ein rechtskräftig ausgewiesenes „Landschafts- und FFH-Gebiet“ heran. Das am nördlichen Rand vorhandene geschützte Biotop ist zu erhalten und kann der Eingrünung des Plangebietes dienen.

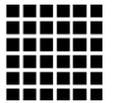
Die erforderliche Inanspruchnahme hochwertiger Böden wird seitens des Landschaftsplanes als „kritisch“ beurteilt.

Unter Berücksichtigung der in dem Steckbrief des Landschaftsplanes formulierten Vorgaben, lassen sich die möglicherweise eintretenden Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild reduzieren.



## Stadtteil Malschenberg

<b>E3. Stadt Rauenberg</b>	
<b>E3.7 Wohnbaufläche Erweiterung „Torwingert“ – R7</b>	<b>Größe : ca. 3,09 ha</b>
<p>Die Erweiterung des Baugebietes „Torwingert“ liegt am nord-westlichen Ortsrand von Malschenberg und wird dem jetzigen Ortsrand vorgelagert angeordnet.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Die im Zuge der Flächennutzungsplan-Fortschreibung durchgeführten Untersuchungen kommen, entsprechend der Raumnutzungskarte des Regionalplanes, zu dem Ergebnis, dass das Potential für eine Siedlungserweiterung im Nord-Westen von Malschenberg liegt. In einer Abwägung der städtebaulichen, ökologischen aber auch ökonomischen Belange soll eine Erweiterung des Baugebietes „Torwingert“ Aufnahme in die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden. Angedacht ist in diesem Zusammenhang eine direkte Anbindung dieser Baufläche an die „Letzenbergstraße“. Durch eine noch zu findende Verbindungsstrasse zu dem in den letzten Jahren aufgesiedelten „Altgebiet“ soll eine Verzahnung mit den bestehenden Strukturen erreicht werden.</p> <p>Bei den weiterführenden Planungen ist die Nähe zum Schützenhaus sowie zum angrenzenden Naturschutz-/FFH-Gebiet zu berücksichtigen.</p> <p>Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von raumordnerischen Restriktionen.</p> <p>Unmittelbar angrenzend sind ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ ausgewiesen.</p> <p>Somit ist eine über den derzeitigen Planentwurf hinausgehende Siedlungserweiterung aus regionalplanerischen Gründen nicht möglich.</p>	



### **Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird unmittelbar an die K 4166 angebunden und ist somit von der B 3 auf kurzem Wege, ohne dass eine Ortsdurchfahrt passiert werden muss, zu erreichen.  
Eine gleichlautende Grundaussage gilt für die Verbindung zur B 39 und zur A 6 über die Anschlussstelle Wiesloch – Rauenberg.

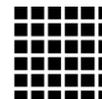
### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind vor allem der Konflikt zwischen dem nahe gelegenen Naturschutz-/FFH-Gebiet und der Inanspruchnahme hochwertiger Böden kritisch zu beurteilen.

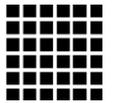
Folgende Empfehlungen werden aus landschaftsplanerischer Sicht für die weiterführende Planung abgegeben :

- Zum vorhandenen Graben ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.  
Der Bereich zwischen Baugebiet und Naturschutzgebiet sollte als Pufferzone naturnah ausgestaltet werden.
- Vorhandene Bäume sind weitestgehend zu erhalten.  
Das Plangebiet sollte sich durch eine intensive Eingrünung und Durchgrünung in das Landschaftsbild integrieren.

Es wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich sein. Zu erwarten sind hier jedoch keine, nicht überwindbaren Verbotstatbestände.



<b>E3. Stadt Rauenberg</b>	
<b>E3.8 Wohnbaufläche „Umlandstraße, Mozartstraße, Bergstraße“ – R8</b>	<b>Größe : ca. 0,65 ha</b>
Die ausgewiesene Fläche liegt am nord-östlichen Siedlungsrand von Malschenberg.	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Mit der Arrondierung der Bebauung am nord-östlichen Ortsrand soll die hier vorhandene Verkehrsinfrastruktur genutzt werden. Entlang einer bereits bestehenden, einseitig bebauten Straße soll eine weitere Bauzeile entstehen.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann die Feststellung getroffen werden, dass der zusätzliche Verkehr durch die angrenzenden Anliegerstraßen problemlos aufgenommen werden kann.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an eine in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ausgewiesene „Grünzäsur“ an.	
<b>Verkehrsanbindung</b>	
<p>Die aus dem neuen Plangebiet resultierenden zusätzlichen Verkehrsströme werden sich über mehrere im Umfeld vorhandene Erschließungsstraßen verteilen.</p> <p>Die Hauptsammelstraßen für eine Ableitung des Verkehrs auf die „Letzenbergstraße“ werden die „Friedhofstraße“ und die „Ringstraße“ sein.</p>	



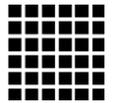
#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind vor allem der Konflikt hinsichtlich hochwertiger, teilweise geschützter Biotope sowie die Inanspruchnahme mittel- bis hochwertiger Böden kritisch zu beurteilen. Durch die nachfolgend genannten Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen für die Natur und die Landschaft zu reduzieren.

Bei der weiterführenden Planung sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen :

- Die geschützten Biotope sind zu erhalten bzw. deren Beseitigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises auszugleichen.
- Der vorhandene Baumbestand sollte möglichst erhalten bleiben.
- Mit einer umfangreichen Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes ist der Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses sind artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen. Hierbei sind nicht überwindbare Verbotstatbestände **nicht zu erwarten**.

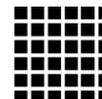


## **Ausweisung gewerblicher Bauflächen in der Stadt Rauenberg**

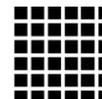
Die Stadt Rauenberg liegt als Kleinzentrum im engeren Verdichtungsraum der Städte Heidelberg und Wiesloch und darüber hinaus unmittelbar an einer Hauptverkehrsader des Landes, der A 6.

Die Lage der Stadt Rauenberg hat in den letzten Jahren vermehrt zu einem Siedlungsdruck sowohl hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnbauflächen, als auch nach gewerblichen Bauflächen geführt.

Die Stadt Rauenberg beabsichtigt, im Zuge der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Ausweisungen zur Deckung des bestehenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen vorzunehmen. Neben der Arrondierung der bereits rechtskräftigen Ausweisung „Steinsatzbild“ soll, zum Ausgleich der in der Ortsmitte aufgegebenen Gewerbefläche am westlichen Ortsrand, unmittelbar an der Autobahnausfahrt, eine Planungsfläche in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommen werden.



<b>E3. Stadt Rauenberg</b>	
<b>E3.4 gewerbliche Baufläche „Steinsatzbild“ – R4</b>	<b>Größe : ca. 0,87 ha</b>
<p>Das Plangebiet befindet sich westlich der den Siedlungsrand von Rauenberg begrenzenden B 39. Es liegt unmittelbar an der hier vorhandenen Auffahrtsrampe zur klassifizierten Straße.</p> <p>Im Umfeld der Ausweisung befinden sich die „St. Annakapelle“ sowie die ehemalige Kelter. Südlich grenzen großflächige Weinbaugebiete an das Plangebiet an.</p>	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Vorgesehen ist die Erweiterung der im Flächennutzungsplan bereits rechtskräftigen Ausweisung „Steinsatzbild“ in westliche Richtung.</p> <p>Die Stadt Rauenberg hat, im Zusammenhang mit dem Neubau der Anbindung der K 4169 an die B 39, bereits den Knotenpunkt zur Erschließung dieses Baugebietes erstellen können. Durch die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung dieser gewerblichen Baufläche geschaffen werden. Damit ist mittelfristig eine beidseitige Bebauung der das Gebiet zukünftig erschließenden Stichstraße möglich. Bei der Ausgestaltung sind den Fragen der Topographie und des Landschafts- und Naturschutzes besondere Beachtung zu schenken. Gleiches gilt für die das Gebiet überquerende 320 KV-Freileitung. Diese wird punktuell zu einer eingeschränkten Nutzung der geplanten Bauflächen führen.</p> <p>Durch die Lage des Plangebietes an der neu geschaffenen Auffahrtsrampe zur B 39 kann der Schwerkverkehr diese gewerblichen Bauflächen erreichen, ohne die Siedlungsbereiche angrenzender Gemeinden zu belasten.</p>	
<b>Regionalplanerische Belange</b>	
<p>Die ausgewiesene Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.</p> <p>Gemäß der Kartendarstellung im Regionalplan stellt die hier verlaufende Hochspannungseitung eine Zäsur zu dem unmittelbar angrenzenden „Regionaler Grünzug“ sowie zu dem hier ausgewiesenen „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dar.</p>	
<b>Altablagerung</b>	
<p>Auf der ausgewiesenen Fläche befindet sich die Altablagerung „Gewinn Steinsatzbild“, Objekt-Nr. 03486-000, aktuelle Bewertung auf Beweisniveau 2B – Entsorgungsrelevanz (Boden-Grundwasser).</p>	



#### **Verkehrsanbindung**

Die ausgewiesene Fläche kann über den in diesem Bereich vorhandenen Verkehrskreisel direkt an die B 39 und, im weiteren Verlauf, an die Bundesautobahn angeschlossen werden.

Die B 3 ist ebenfalls zu erreichen, ohne dass eine Ortsdurchfahrt passiert werden muss.

#### **Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Fläche wird im Umweltbericht, aufgrund der bestehenden Vorbelastung, im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes als „noch akzeptabel“ zu bezeichnen.

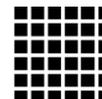
Kritisch angemerkt wird der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad der überwiegend mittel- bis hochwertigen Böden.

Vorhandene Gehölze sollten soweit als möglich erhalten werden.

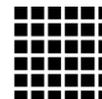
Eine Beeinträchtigung der Kapelle und deren Umfeldes ist zu vermeiden.

#### **Belange der Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Sankt Anna Kapelle als ein nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal. An der Erhaltung der im Plankonzept zu integrierenden Kapelle besteht ein öffentliches Interesse.



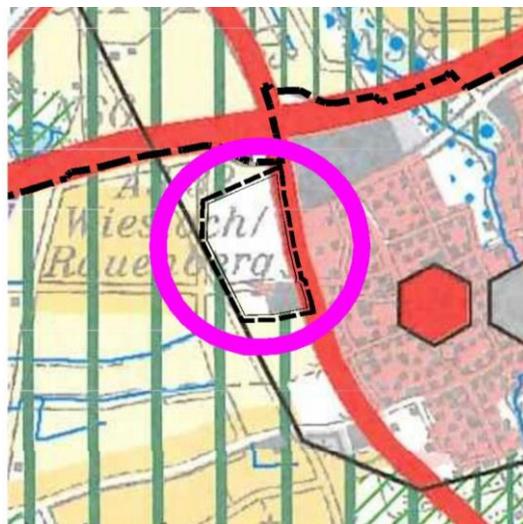
<b>E3. Stadt Rauenberg</b>	
<b>E3.5 gewerbliche Baufläche „Hohenstein/Schanzenacker“ R5</b>	<b>Größe : ca. 15,63 ha (davon 2,66 ha Bestand)</b>
Das Plangebiet liegt westlich der B 39, in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle zur A 6.	
<b>Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung</b>	
<p>Der im Zuge der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in die Diskussion gebrachte Standort eines größeren Gewerbegebietes im Gewann „Hohenstein – Schanzenacker“ überspringt die Trasse der Bundesstraße und damit die derzeitige Siedlungsbegrenzung von Rauenberg in westliche Richtung. Zahlreiche Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass auf den Gemarkungen der Stadt Rauenberg keine geeigneteren Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn, die topographischen Gegebenheiten, aber auch der Umstand, dass ein seit Jahrzehnten hier vorhandener Gewerbebetrieb in die Ausweisung einbezogen werden kann, sprechen für den gewählten Standort.</p> <p>Die vorgeschlagene Abgrenzung war das Ergebnis zahlreicher Vorgespräche und Erörterungen in den kommunalpolitischen Gremien, aber auch mit den Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie des Regionalverbandes.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Ausbau des Knotenpunktes „Wieslocher Straße – B 39“ vorgesehen. Der bestehende Recyclingbetrieb sowie die damit neu erschlossenen Grundstücke können hierdurch auf einem direkten Weg an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die „Frauenweiler Straße“ und Teile der „Hauptstraße“ in den letzten Jahren verstärkt durch Schwerverkehr stark belastet sind. Durch die vorliegende Konzeption kann hier wirkungsvoll Abhilfe geschaffen werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt diesen Sachverhalt, geht auf den zu prognostizierenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Zieljahr der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ein und gewährleistet, unter wirtschaftlichen Aspekten, die Realisierung der geplanten Knotenpunktausweisung an der B 39.</p> <p>Mit der Planung können, bis auf wenige Ausnahmen, die vorhandenen, nach § 32 NatSchG geschützten Biotopstrukturen erhalten bleiben. Auf die Grundaussagen des Landschaftsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Die Stadt Rauenberg wird im Hinblick auf die bestehenden Infrastruktureinrichtungen des Einzelhandels den Katalog zulässiger Nutzungen in den Plangebietes einschränken. So sollen weder großflächige Einzelhandelsbetriebe, noch Betriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment in den Gebieten „R4“ und „R5“ zugelassen werden. Der Schwerpunkt einer Nachfrage nach diesen Gebieten wird im Dienstleistungssektor bzw. bei kleineren produzierenden Betrieben liegen.</p>	



**Regionalplanerische Belange**

Die Planung des Gewerbegebietes wurde in den letzten Jahren eng mit dem Regionalverband in Abstimmung gebracht. Dieser hat im nunmehr rechtskräftigen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ die Fläche freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.

In der Raumnutzungskarte sind unmittelbar angrenzend ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine über die Abgrenzung hinausgehende Erweiterung ist somit auf absehbare Zeit nicht möglich.



**Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist aufgrund der Lage prädestiniert für die Ausweisung eines „Gewerbegebiet“.  
 Eine wesentliche Voraussetzung wird der Umbau des Verkehrsknotenpunktes B 39 / K 4170 mit Anbindung der gewerblichen Baufläche in diesem Bereich sein. Dieses kann ggf. über einen leistungsstarken Verkehrskreislauf erfolgen.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung für eine Erschließung des Plangebietes wird die Ertüchtigung der L 523, von Walldorf kommend bis zum Autobahnanschluss, sein.

**Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Umweltbericht stuft die Ausweisung des Plangebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen als „kritisch“ ein. Darüber hinaus ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des bisher in diesem Bereich ungestörten Landschaftsbildes.

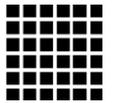
Die bestehenden Vorbelastungen durch die B 39 und die A 6 sowie durch den im Plangebiet bereits vorhandenen Recyclingbetrieb sind anderenorts in die Abwägung einzustellen.

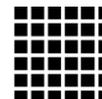
**Belange der Denkmalpflege**

Im Zuge des Verfahrens zur allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gibt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart den Hinweis ab, dass sich im Plangebiet die „Wüstung Weißenburg“ als archäologisches Kulturdenkmal befindet, an dessen Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Dieser Sachverhalt ist im Zuge des weiteren Planungsprozesses auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vertiefen. Gegebenenfalls sind archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld einer Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

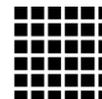








|



## Weitere Ausweisungen in Rauenberg

Als weitere Ausweisung soll in der Stadt Rauenberg, auf der Gemarkung der Kernstadt, eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ Aufnahme in die Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden.

Die Details sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.

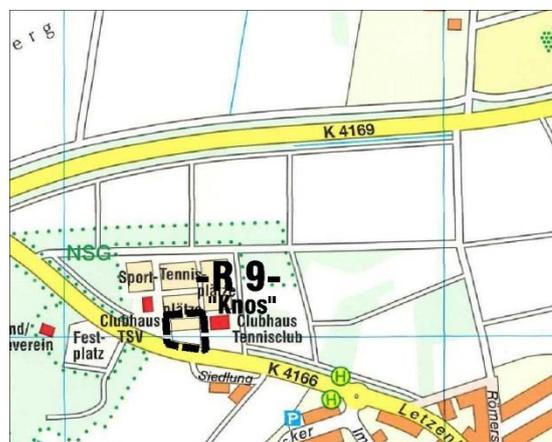
### **E3. Stadt Rauenberg**

#### **E3.9 „Fläche für den Gemeinbedarf – R9 –Feuerwehr“ mit der Bezeichnung „Knos“**

**Größe : ca. 0,33 ha**

Die Ausweisung liegt nord-westlich des Siedlungsbereiches von Malschenberg und ist den hier vorhandenen Tennisplätzen vorgelagert. Die ausgewiesene Fläche wird flankiert von den Clubhäusern des TSV Malschenberg bzw. dem des Tennisclubs.

Die Fläche liegt unmittelbar an der K 4166, so dass im Einsatzfall sowohl der Siedlungsbereich von Malschenberg, als auch der der anderen Stadtteile in wenige Minuten über das klassifizierte Straßennetz (K 4166, K 4169, B 39) zu erreichen ist.



#### **Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung**

Der bisherige Standort der Feuerwehr im Stadtteil Malschenberg entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung und baulichen Erweiterungs-Möglichkeiten nicht mehr dem heute zu formulierenden Anforderungsprofil.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Rauenberg, für das Rettungswesen einen Neubau auf einem Standort zu realisieren, der Gewähr dafür bietet, im Brandfall bzw. bei Unfällen alle denkbaren Einsatzorte in kurzer Zeit zu erreichen. Darüber hinaus sollen zukünftig ausreichend große Freiflächen für Übungen und die erforderlichen Wartungsarbeiten zur Verfügung stehen.

Hierfür hat sich eine Fläche als „besonders geeignet“ herausgestellt, welche bereits in öffentlicher Hand ist. Sie ist derzeit den sportlichen Aktivitäten vorbehalten und im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Bolzplatz“ ausgewiesen.

Aufgrund eines nördlich hiervon gelegenen, zwischenzeitlich realisierten Spielfeldes wird diese gemäß der ursprünglich ausgewiesenen Nutzung nicht mehr benötigt.

Der gewählte Standort gewährleistet, dass die innerorts oftmals entstehenden Nutzungskonflikte zwischen der Feuerwehr und einer Wohnbebauung bzw. einer gewerblichen Nutzung zukünftig auszuschließen sind.

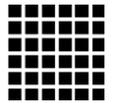
Die überplante Fläche ist im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Bezeichnung „Sportplatz“ ausgewiesen. Es handelt sich somit um eine planungsrechtliche Umnutzung einer bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesenen, aber auch auf der Ebene eines Bebauungsplanes überplanten Fläche (Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport“).



<p><b>Regionalplanerische Belange</b></p>	
<p>Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ weist für die für den Gemeindebedarf vorgesehene Fläche einen „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ aus. Aufgrund der bereits hier vorhandenen Bebauung und dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Knos“ der Stadt Rauenberg kann dennoch die Annahme getroffen werden, dass regionalplanerische Belange, aufgrund einer Interpretation der Raumnutzungskarte, von der Ausweisung nicht betroffen sind.</p>	
<p><b>Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b></p>	
<p>Für die ausgewiesene Fläche „Knos“ bestehen planungsrechtliche Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes. Auf die Ausführungen im beiliegenden Landschaftsplan wird ergänzend verwiesen.</p>	

**Übernahme von Gebietsabgrenzungen  
gemäß dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand**

- Die bereits bebauten Flurstücke Nr. 6968 und Nr. 6969 an der „Weinstraße“ in der Stadt Rauenberg werden gemäß dem baulichen Bestand als „vorhandene Wohnbaufläche“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.  
Sie sind in der bisher gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes, trotz der bestehenden Bebauung, als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.



## **F Flächenbilanz der im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesenen Planungsflächen**

### **F1. Flächenbilanz ausgewiesener Wohnbauflächen**

Die nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht, dass der Umfang ausgewiesener Planungsflächen in den Mitgliedsgemeinden Malsch und Mühlhausen den prognostizierten Bedarf überschreitet.

Der rechnerische Flächenüberhang in der Gemeinde Mühlhausen beträgt ca. 25 %, der der Gemeinde Malsch ca. 38 %.

Demgegenüber unterschreiten in der Stadt Rauenberg die im Flächennutzungsplan-Entwurf vorgenommenen Ausweisungen den bis zum Jahr 2030 prognostizierten Bedarf in einem erheblichen Umfang.

In der Gesamtbilanz sind im dem aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg 36,42 ha Wohnbauflächen in der Planung. Das im Verband derzeit noch vorhandene Flächenpotential ist in dieser Zahl mit 9,25 ha enthalten. Neuausweisungen wurden in einer Größenordnung von 27,13 ha vorgenommen.

Insgesamt unterschreiten die Ausweisungen im Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg den bis zum Jahre 2030 prognostizierten Wohnbauflächenbedarf.

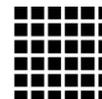
Mit der Realisierung des innerörtlichen Baugebietes auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei wurde die Stadt Rauenberg in den letzten Jahren ihrer im Regionalplan ausgewiesenen Funktion als Siedlungsschwerpunkt „Wohnen“ gerecht. Im Baugebiet „Märzwiesen“ konnte, in drei Bauabschnitten, ein insgesamt 3,75 ha großes Innenentwicklungspotential reaktiviert werden.

Weitere innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage des § 13 a BauGB in der Stadt Rauenberg an der „Schönbornstraße“ sowie in der Gemeinde Malsch im Bereich „Goethestraße“ (Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“) durchgeführt.

Trotz nach wie vor intensiver Bemühungen muss derzeit die Aussage getroffen werden, dass in absehbarer Zeit weitere zusammenhängende innerörtliche Potentiale aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft nicht in nennenswertem Umfang aktiviert werden können.

Gleiches gilt für die große Anzahl der in den Mitgliedsgemeinden derzeit noch vorhandenen Baulücken.

Mit der Hilfe städtebaulicher Förderprogramme sollen die Bemühungen weitergeführt werden, um durch einzelne punktuelle Maßnahmen bei der Bereitstellung des erforderlichen Baulandes weiterhin dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprechen zu können.

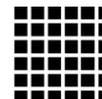


## Bilanz der im Flächennutzungsplan-Entwurf neu ausgewiesenen Wohnbauflächen

Gebietsbezeichnung	Größe vorgemommener Neuausweisungen	in der Ursprungsplanung noch vorhandene Flächenreserven	Gesamtpotential (Neuausweisung und noch vorhandene Reserveflächen)	prognostizierter Bedarf 2030
M1 „Fraubrunnen“	6,06 ha			
M2 „Unter dem Zwernig“	Fläche wird herausgenommen - 2,78 ha			
M3 „ehemalige Gärtnerei“	0,69 ha			
M4 „Unter dem Zwernig“	0,21 ha			
M5 „Brühl – Nordwestliche Ortserweiterung“	2,12 ha			
M6 „Reutweingarten“	2,74 ha			
M7 „Klumpen“	1,04 ha			
M8 Umwidmung der gewerblichen Fläche „Majolika“	0,68 ha			
<b>Gemeinde Mühlhausen</b>	<b>13,54 ha</b>	<b>6,13 ha</b>		
			<b>19,67 ha</b>	<b>17,58 ha</b>

MA 1 „Sauermichel“	3,90 ha			
MA 2 „Netzwiesen“	0,14 ha			
MA 4 „Im Stand“	4,00 ha			
<b>Gemeinde Malsch</b>	<b>8,04 ha</b>	<b>0,42 ha</b>		
			<b>8,46 ha</b>	<b>4,65 ha</b>

R1 „Kronäcker“	0,30 ha			
R2 „Frauenwiesen“	1,33 ha			
R3 „Am Rosenwingert“	<i>entfällt</i>			
R6 „Auf den Gottesäckern“	1,44 ha			
R7 „Erweiterung Torwingert“	3,09 ha			
R8 „Uhlandstraße, Mozartstraße, Bergstraße“	0,65 ha			
<b>Stadt Rauenberg</b>	<b>6,81 ha</b>	<b>2,74 ha</b>		
			<b>9,55 ha</b>	<b>21,70 ha</b>



<b>Gesamtbilanz GVV Rauenberg</b>	<b>28,39 ha</b>	<b>9,29 ha</b>		
			<b>37,68 ha</b>	<b>43,93 ha</b>



## F2. Flächenbilanz geplanter gewerblicher Bauflächen

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist in der „Schwerpunktgemeinde“ für die gewerbliche Entwicklung der Mitgliedsgemeinden des Verbandes gewerbliche Planungsflächen in einer Größenordnung von ca. 13,84 ha auf.

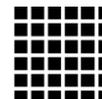
Darüber hinaus soll der vorhandene Gewerbestandort Rot – Malsch auf der Gemarkung Malsch mit einer Fläche von 4,38 ha arrondiert werden.

Im Hinblick auf die Wertung der Zahlen ist anzumerken, dass die im ursprünglichen Flächennutzungsplan auf der Gemarkung Malsch noch vorhandene Fläche von 7,53 ha zum überwiegenden Teil dem hier ansässigen Ziegeleibetrieb als Erweiterungsfläche dient.

### Bilanz der im Flächennutzungsplan-Entwurf neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen

Gebietsbezeichnung	Größe vorgenommener Neuausweisungen	in der Ursprungsplanung noch vorhandene Flächenreserven	Gesamtpotential (Neuausweisung und noch vorhandene Reserveflächen)
<b>Gemeinde Mühlhausen</b>	---	6,12 ha Plangebiet erschlossen, ca 1/3 bebaut	6,12 ha
MA 3 Erweiterung des Gewerbegebietes „Rot-Malsch“	entfällt		
<b>Gemeinde Malsch</b>	---	7,53 ha	7,53 ha
R4 „Steinsatzbild“	0,87 ha		
R5 „Hohenstein/Schanzenäcker“	15,63 ha ./ 2,66 ha (Bestand)= 12,97 ha		
<b>Stadt Rauenberg</b>	<b>13,84 ha (+ 2,66 ha)</b>	<b>3,77 ha</b>	
	<b>16,50 ha</b>		<b>17,61 ha</b>

<b>Gesamtbilanz GVV Rauenberg</b>	<b>(13,84 ha)</b>	<b>17,42 ha</b>	
	<b>16,50 ha</b>		<b>31,26 ha</b>



### F3. Flächenbilanz sonstiger Ausweisungen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg beinhaltet für die Freizeitnutzung die nachfolgend bilanzierten Flächenausweisungen :

#### **Sonderbauflächen**

Gemeinde Mühlhausen

- Sonderbaufläche „Sport“ **2,14 ha**

#### **Privat zu nutzende Grünflächen**

Gemeinde Mühlhausen

- Erweiterung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“ 1,21 ha
  - Erweiterung „Gartenland Tairnbach“ 0,65 ha
  - „Gartenhausgebiet Rettigheim“ entfällt
- Gesamtumfang ausgewiesener **Grünflächen** **1,86 ha**