

## Aus der Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2025

Zur Sitzung des Gemeinderates konnte Bürgermeister Jens Spanberger die Gremiumsmitglieder sowie zahlreiche Zuhörer herzlich in der Mehrzweckhalle Rettigheim willkommen heißen.

Bürgermeister Jens Spanberger eröffnete die öffentliche Sitzung und stellte die formale Beschlussfähigkeit fest. Anwesend und stimmberechtigt waren 17 Mitglieder sowie Bürgermeister Spanberger.

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

### TOP 1

#### **Anhörung §33 Abs 4 GemO zu TOP 4 "Nutzungsänderung Bürogebäude mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro in Mühlhausen Im Rauchleder 16, Flst.Nr. 6847"**

**Ralf Becker** möchte sich als Vertreter der Nachbarschaft des Gebäudes „Im Rauchleder 16“ in aller Namen für die Gelegenheit bedanken, zu dem angegebenen Tagesordnungspunkt Stellung nehmen zu dürfen.

Uns ist es ein großes Anliegen Ihnen unsere Bedenken und ergänzende Hinweise zur Nutzung des Gebäudes, wie sie von der Gemeindeverwaltung angedacht ist, hier und heute vorzutragen.

Zuerst einmal wollten wir das Vorgehen der Verwaltung, insbesondere das von Ihnen Herr Spanberger, wie wir es wahrgenommen haben darstellen.

Wir wussten alle, dass das Gebäude schon längere Zeit zum Verkauf stand und es sich auch kein passender Käufer finden ließ, der das Haus, als Bürogebäude mit Betriebswohnung nutzen wollte.

Hier eine kurze Zusammenfassung des Ablaufs:

- Der Kauf des Gebäudes der Gemeinde wurde vom Finanzausschuss im Jahr 2023 abgelehnt.
- Treffen im Rathaus mit Herrn Bürgermeister, den Investoren und Immobilienmakler.
- Gründung einer Firma durch die beiden Investoren zum Kauf des Gebäudes.
- Kauf des Gebäudes durch die beiden Investoren im Dezember 2023.
- Mietvertrag geschlossen lt. der Investoren ab Februar 24 (das Datum des Mietbeginns wurde uns auch nach mehreren Nachfragen nicht mitgeteilt. Wenn ein Datum von solch einer Brisanz ist, hat es für uns ein „Gschmäcke“. Bestand der Mietvertrag etwa bereits vor der Zustimmung durch den Gemeinderat?
- Umbaumaßnahmen im Gebäude: Wände wurden eingezogen, Küchen eingebaut, etc.
- Beschluss durch den Gemeinderat 28.Februar 2024 über die Anmietung des Gebäudes im Rauchleder 16. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte lediglich mit folgender Formulierung: Abschluss eines Mietvertrags über ein Gebäude „im Rauchleder“!
- Es folgten mehrere Gespräche und E-Mails mit Herrn Spanberger

- Im Frühjahr 2024 hatten wir, vertreten durch Herrn Karsten Winter und mich, ein Gespräch mit Herrn Spanberger. In diesem Gespräch, wurde uns noch einmal mitgeteilt, dass die Verwaltung das Gebäude zur kommunalen Anschlussunterbringung nutzen möchte. Daraufhin haben wir Herrn Spanberger mitgeteilt, dass diese Nutzung unserer Meinung nach unter das „allgemeine Wohnen“ fällt und dies im Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig ist.
- Ab diesem Zeitpunkt war hier Stille!
- Antrag auf Nutzungsänderung am 25. Februar 2025 durch die beiden Investoren.
- Anwohnerggespräch am 01. April 2025, (seitens der Verwaltung waren anwesend: Herr Spanberger, Herr Haußmann, Frau Sommer und Herr Katwai sowie seitens der Gemeinderatsfraktionen Hans Becker und Sonja Block für die CDU und Oliver Grigoras-Stelli für die Freie Wähler-Bürgerliste e.V.) hier wurde uns auch die Intension von Herr Spanberger, warum das Anwesen angemietet wurde, mitgeteilt. Das Gebäude und die Feuerwehrrhalle befinden sich auf einem Grundstück. Der Mietvertrag der Halle ist seit Jahren unverändert „günstig“, nur ohne Anmietung des Gebäudes keine Feuerwehrrhalle.
- Beschlussvorlage für den Gemeinderat, erstellt am 31.03.2025 für die Sitzung am 08.04.2025 (Bauausschuss). Dieser Tagesordnungspunkt wurde im Bauausschuss auf Antrag an den Gemeinderat verwiesen. Daher beraten Sie diesen heute Abend.
- Nachbarbeteiligung > Anordnung durch das Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis.
- Nachfragen zu ungeklärtem Sachverhalt. Da uns das Bauamt Mühlhausen keine Fragen zum Thema Asylrecht beantworten konnte, wurde uns eine Ansprechpartnerin im Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis genannt um offene Fragen zu klären.

Die Fragen in abgekürzter Ausführung:

1. Wird das Gebäude als Außenstelle des Rathauses (Integrationsbüro) als öffentliches Gebäude genutzt? Wenn ja, sind hier besondere Brandschutzbestimmungen einzuhalten?
2. Fragen zur Unterbringung, da drei Arten von Unterbringen im Flüchtlingsaufnahmegesetz beschrieben sind.

Auf diese Fragen erhielten wir bis heute keine Antwort

Wir haben mehrfach um die Beantwortung der offenen Fragen gebeten und mehrere Gespräche mit Herrn Spanberger und der Verwaltung geführt. Jedoch haben wir den Eindruck, dass uns nicht zugehört und wir nicht ernst genommen wurden. Es wurden immer wieder Dinge versprochen bzw. zugesagt und bei der Bitte um schriftliche Bestätigung wurden die Angaben revidiert bzw. nicht schriftlich bestätigt. Soweit wir wissen gibt es kein beidseitig nachvollziehbares Protokoll.

Aus diesen Gründen haben wir uns entschieden einen Antrag auf Anhörung zu stellen, da wir das Gefühl haben, dass hier etwas ohne vollständige rechtliche Klärung durch die Verwaltung bestimmt wurde, was für die Gemeinde nicht rechtssicher durchgeführt werden kann. Zum Thema Rechtssicherheit komme ich noch.

Da die Feuerwehrrhalle auf dem gleichen Grundstück wie das Gebäude steht, hat man sich hier vorschnell in ein Vertragsverhältnis begeben. Das Anwesen im Verbund auf

lange Zeit zu mieten halten wir für einen großen Fehler, da die Feuerwehrrhalle in einem desolaten Zustand ist und nicht mehr dem geforderten Standard entspricht.

Aber zur Bewertung der Halle wurde, laut unseren Informationen, eine externe Firma beauftragt, diese wird mit Sicherheit etliche Mängel aufführen. Eventuell ist nach dieser Bewertung eine Nutzung der Halle für die Feuerwehr, nicht mehr möglich.

Jetzt möchte ich auf die Arten der Unterbringung zurückkommen:

Die Erstaufnahmeunterbringung, spricht für sich.

Für vorübergehende Unterbringung ist der jeweilige Stadt- bzw. Landkreis zuständig.

Die Anschlussunterbringung, für diese ist die jeweilige Gemeinde zuständig. Nur diese Art der Unterbringung wird von der Gemeinde benötigt.

*Auszug aus dem Tagesordnungspunkt 5 der letzten Gemeinderatssitzung: ..... die Gemeinde wurde vom Ordnungsamt des Rhein-Neckar-Kreises Ende März aufgefordert, zeitnah weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um weitere Personen aus der vorläufigen Unterbringung des Landkreises in die kommunale Anschlussunterbringung überführen zu können.*

Auszug aus der Beschlussvorlage zur heutigen Sitzung, (kleine Anmerkung hier fehlt der Bezug zum Gesetzbuch bei §246): .... die Wohnungen werden nur mit Betten und Spinten ausgestattet, die restliche Ausstattung ist von den Bewohnern zustellen.

Zum einen welcher Flüchtling kann dies realisieren?

Zum anderen hat bereits eine Mehrausstattung stattgefunden, davon konnten sich die Fraktionsmitglieder der CDU am 19.Mai eine Bild machen, wir hoffen alle anderen Fraktionen hatten diese Möglichkeit auch.

Unsere Rechtsberatung kam in der Zusammenfassung für uns zu dem Ergebnis:... dass in Wahrheit eine „allgemeine Wohnnutzung“ vorliegt und keine „Anlage für soziale Zwecke“. Dies auch vor dem Hintergrund, dass insbesondere Flüchtlingsunterkünfte nach § 246 Abs. 8 ff. BauGB besonders privilegiert sind.

Des Weiteren: sollte wider der Erwartungshaltung des Gesetzgebers eine langfristige Unterbringung der Asylbegehrenden erforderlich sein scheidet der § 246 BauGB als Grundlage aus. Die Gesamtumstände des nicht Bezugs bis heute, der sehr späte Antrag auf Umnutzung und die Nichtbeantwortung unserer Nachfragen bestärken unsere Aussage, dass hier offenbar keine Rechtssicherheit vorzuliegen scheint.

Eine Unterbringung des Integrationsbüro und von FIBBS spricht aus unserer Sicht nichts entgegen.

Hier müsste die Gemeinde entscheiden ob die Sinnhaftigkeit geben ist? Fehlende Infrastruktur (Bushaltestelle), knappe Parkplätze, Kosten für Umbau, Mietkosten, etc.

Uns fehlt hier der Integrationsgedanke, wenn man berücksichtigt, dass alle Besucher des Integrationsbeauftragten der umliegenden Gemeinden schauen müssen, wie sie

dort hinkommen. Des Weiteren sollte man auch die Behördengänge beachten, Meldeamt und Bürgeramt ist im Rathaus und das Integrationsbüro „Im Rauchleder“.

Abschließend möchte ich noch einmal zusammenfassen.

Die Verwaltung bezieht sich im Tagesordnungspunkt 4, auf den § 246 Abs. 10 BauGB (davon sind wir ausgegangen). Dieser wiederum bezieht sich auf die Unterbringung von Flüchtlingen und wurde geschaffen zur schnellen Aufnahme und der bestmöglichen Bewältigung der großen Personen Zahl.

Dieser ist jedoch nicht anzuwenden in Bezug auf die langfristige kommunalen Anschlussunterbringung. d.h. auch wenn der Gemeinderat dieser Art von Umnutzung zustimmt ist das allgemeine Wohnen im Gewerbegebiet nicht gestattet.

Die Nutzung eines Gebäudes, entgegen seiner Nutzungsart, kann Versicherungs- und Haftungsrelevante Konsequenzen haben. Hier könnte die Gemeinde in Regress genommen werden.

Wir möchten dringend dazu Raten eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Die Verwaltung hat dies vor der Anmietung des Gebäudes unserer Meinung nach leider versäumt!

Ihre Entscheidung heute im Tagesordnungspunkt 4 ist keine Entscheidung ob wir Flüchtlinge aufnehmen sollten oder nicht.

Die Entscheidung ist: Wurden Ihnen alle relevanten Unterlagen geliefert oder nur die, die Sie sehen sollten?

Kann dem Vorhaben von Herrn Spanberger ohne Klärung der Rechtslage zugestimmt werden auch wenn die Gemeinde Schaden davontragen könnte?

Und ist ein Festhalten an dem Vorhaben in Verbindung mit den hohen Mietkosten sinnvoll?

Konzentrieren sollte man sich aber darauf was in diesem Vorhaben alles fehlt.

Ein Festhalten an einem Projekt, nur weil es bis heute schon viel Geld gekostet hat, ist der falsche Ansatz.

Sie als Gemeinderat sind nicht dafür da, die Fehler der Verwaltung auszubügeln.

Wir werden diesen Vortrag der Verwaltung und dem Gemeinderat digital zu deren Unterstützung zusenden. Wir bitten diesen Vortrag im Rahmen der Anhörung, unabhängig des Ausgangs der heutigen Abstimmung in dem betreffenden Tagesordnungspunkt in die Niederschrift zu dieser Gemeinderatsitzung aufzunehmen.

## TOP 2

### Fragen der Einwohner

**Ein Einwohner** hat bemerkt, dass in Tairnbach auf den Straßen schadhafte Stellen markiert wurden und erkundigt sich nach dem Stand der Reparaturarbeiten Im Bangert.

**Bürgermeister Spanberger** bestätigt, dass das Bauamt Schadenstellen markiert hat, welche das beauftragte Tiefbauunternehmen zum Glasfaserausbau beheben soll. Aktuell sind sie in Rettigheim tätig. Wann die Behebung der Schäden in Tairnbach erfolgt, kann er nicht sagen, da dies von der verkehrsrechtlichen Genehmigung des Rhein-Neckar-Kreises abhängig ist.

## TOP 3

### Bestellung von Urkundspersonen

Turnusgemäß werden zu Urkundspersonen dieser Sitzung die Gremiumsmitglieder Oliver Grigoras-Stelli und Jochen Knopf vorgeschlagen.

#### **Beschluss:**

**Turnusgemäß werden zu Urkundspersonen dieser Sitzung die Gremiumsmitglieder Oliver Grigoras-Stelli und Jochen Knopf bestellt.**

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

## TOP 4

### **Nutzungsänderung Bürogebäude mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro in Mühlhausen Im Rauchleder 16, Flst.Nr.6847**

- Bebauungsplan: „Um den Hummelberg“ I + II
- § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 BauGB Bauen im Außenbereich
- § 36 BauGB Gemeindliches Einvernehmen,
- § 53 LBO Bauordnungsrechtliche Stellungnahme

Die Bauherrschaft plant die Nutzung des bestehenden Bürogebäudes mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro zu ändern. Das Flurstück Nr. 6847 liegt im Gewerbegebiet und grenzt nordwestlich an ein Mischgebiet an.

Im Erdgeschoss des Gebäudes verteilen sich 4 Büroräume, 2 Sanitärräume, eine Küche, eine Diele, ein Flur sowie eine Terrasse auf einer Nutzfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>. Die Räume sollen für die Integrationsarbeit der Gemeinde eingesetzt werden. Hier soll jeweils ein Raum für den Integrationsmanager und Integrationsbeauftragten, ein Raum für Einzelgespräche sowie ein Raum für Sprachkurse, Schulungen etc. geschaffen werden.

Anstelle des Integrationsbüros wäre auch die Ansiedlung des offenen Treffs „Fi-bbs“, welcher sich derzeit in der Hauptstraße 77 befindet, denkbar. Die Rahmenbedingungen für eine räumliche Verlagerung des offenen Treffs „Fi-bbs“ müssten jedoch von der Verwaltung noch näher geprüft werden.

Im Obergeschoss soll eine Wohneinheit mit 3 Zimmern, einem Esszimmer, einer Küche mit Abstellraum, eine Diele, einem WC, einem Flur und einem Badezimmer auf ca. 100 m<sup>2</sup> entstehen. Das Obergeschoss verfügt über einen nordöstlich und einen südwestlich gelegenen Balkon. Das Dachgeschoss verfügt über eine weitere Wohneinheit mit 3 Zimmern, einer Diele, einem Esszimmer, einer Küche, einem Duschbad und einen südwestlich ausgerichteten Balkon mit einer Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Die Räumlichkeiten im OG und DG werden seitens der Gemeinde nur mit Betten und falls gewünscht mit Spinden ausgestattet. Die restliche Einrichtung obliegt den eingewiesenen Personen. Es ist eine Belegung von jeweils 3-5 Personen angedacht. Die gesamte Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 289,99 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Mühlhausen hat aufgrund der hohen Zuweisungszahlen durch den Rhein-Neckar-Kreis das Objekt bereits angemietet. Dieses soll unverzüglich nach Erteilung der baurechtlichen Nutzungsänderung für den oben geschilderten Zweck genutzt und bezogen werden. Im laufenden Jahr 2025 muss die Gemeinde damit rechnen, dass von der Vorläufigen Unterbringung beim Landkreis 68 Personen in die kommunale Anschlussunterbringung der Gemeinde Mühlhausen zugewiesen werden.

Gemäß § 246 Abs. 10 kann in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzungen sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig (Festsetzungen Punkt 1.4.1). Die Abwägung der Vereinbarkeit der Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen obliegt dem Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Das Baurechtsamt teilte gegenüber der Verwaltung folgende Einschätzung zum Sachverhalt mit:

Flüchtlingsunterkünfte sind Anlagen für soziale Zwecke, welche im Bebauungsplan „Um den Hummelberg I + II“ als allgemein gültig zugelassen sind. Aufgrund der

wohnähnlichen Nutzung von Flüchtlingsunterkünften sind diese in Gewerbegebieten mit hohen Immissionen in der Regel jedoch gebietsunverträglich. Der Gesetzgeber schuf daher die Befreiungsmöglichkeit in § 246 Abs. 10 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten. Im vorliegenden Fall regelt der Bebauungsplan „Um den Hummelberg I + II“ zusätzlich, dass in dem Gewerbegebiet nur Gewerbe zulässig sind, welche die zulässigen Schallpegel für Mischgebiete einhalten. Daher könnte die Flüchtlingsunterkunft im Gewerbegebiet auch generell gebietsverträglich sein.

Unter Berücksichtigung der Einschätzung des Baurechtsamts Rhein-Neckar-Kreis spricht sich die Verwaltung für eine Befreiung für die Art der baulichen Nutzung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro aus und empfiehlt dem Gemeinderat dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

**Bürgermeister Spanberger** führt in den Tagesordnungspunkt wie folgt ein:

In den vergangenen zwei Jahren sind in Deutschland über 600.000 Asylanträge gestellt worden. Dies ist eine enorme Zahl an Menschen, die nach Deutschland eingereist sind und entsprechende Asylanträge stellten.

Die Unterbringung der geflüchteten Menschen stellt daher eine enorme Aufgabe für das Land, aber besonders für die Landkreise und Kommunen dar.

Hierüber haben wir in der letzten GR-Sitzung bereits sehr ausführlich informiert.

Lassen Sie mich dennoch auf die aktuelle Lage erneut blicken:

Das Asylverfahren in Deutschland sieht vor, dass die Flüchtlinge bei der Erst-Antragstellung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz, welches nur wenige Tage dauert, die Asylbewerber von der Erstaufnahmestelle (z.B. PHV-Heidelberg) landesweit auf die Landkreise in die Vorläufige Unterbringung verteilt und aufgenommen werden.

Dort verbleiben die Menschen i.d.R. ca. 2 Jahre, in denen ihr Status geprüft und das Asylverfahren bearbeitet und entschieden wird.

Nach dieser Zeit erhalten die Flüchtlinge i.d.R. eine Duldung oder eine Aufenthaltserlaubnis und werden von der Vorläufigen Unterbringung in die Kommunale Anschlussunterbringung auf die Städte und Gemeinden verteilt.

Mögliche Abschiebungen bei Versagen des Asylantrags kommen bislang nur in wenigen Fällen vor. Jedoch ist dies nicht ausgeschlossen. So wurde vor wenigen Tagen eine Familie, die in der Gemeinde wohnhaft war, abgeschoben.

Für den Rhein-Neckar-Kreis bedeutet dieses Verfahren, dass aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen in den letzten beiden Jahren rund 5.000 Flüchtlinge auf die 54 Städte und Gemeinden verteilt worden sind.

Zum Vergleich: Im Jahr 2019 waren es lediglich rd. 1000 Personen bzw. im Jahr 2020 700 Personen.

Folglich stieg auch die Anzahl der zugewiesenen Personen, welche die Gemeinde Mühlhausen von der Vorläufigen Unterbringung des RNK in die örtliche kommunale Anschlussunterbringung zugewiesen bekam.

So mussten wir im Jahr 2024 81 Personen und in diesem Jahr 68 Personen aufnehmen.

Zur Erfüllung der Zuteilungsquote muss entsprechender Wohnraum gefunden und für diese Zwecke baulich vorbereitet werden.

Im letzten Jahr konnten wir aufgrund des gefundenen Wohnraums von den zugeteilten 81 Personen 51 Personen aufnehmen.

Aus dem letzten Jahr müssen wir daher noch 30 Personen übernehmen. Da uns in 2025 erneut 38 Personen zugeteilt werden, müssen wir in diesem Jahr insgesamt 68 Personen aufnehmen.

Seit Jahresbeginn wurden wir bereits in mehrfachen Telefonaten mit dem Ordnungsamt des RNK aufgefordert, zeitnah weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, damit wir unsere gesetzliche Aufnahmeverpflichtung nachkommen und den Rückstand aus dem Jahr 2024 aufnehmen können.

Dabei haben wir keinerlei Einfluss auf den Landkreis, welche Personen die Gemeinde tatsächlich zugewiesen bekommt.

Wir melden den zur Verfügung stehenden Wohnraum an und erhalten wenige Tage später mitgeteilt, wann und welche Personen wir vom RNK zugewiesen bekommen.

Aktuell leben in der Gesamtgemeinde Mühlhausen dezentral organisiert 169 Personen in der kommunalen Anschlussunterbringung.

Hierzu hat die Gemeinde aktuell 25 Häuser und Wohnungen, größtenteils angemietet, um über den notwendigen Wohnraum zur Flüchtlingsaufnahme verfügen zu können.

Da wir unsere Zuteilungsquoten erfüllen müssen, ist die weitere Akquise und die erneute Anmietung von Immobilien für die Gemeinde dringend erforderlich.

Denn schließlich sind alle Wohnungen und Häuser der Gemeinde belegt.

Dass es dabei nicht immer konfliktfrei und die Anmietungen von den betroffenen Anwohnern kritisch betrachtet wird, liegt in der Natur der Sache und ist auch Sicht der Anwohner nachvollziehbar.

Dennoch ist dies erforderlich, um diese weisungsfreie Pflichtaufgabe der Gemeinde erfüllen zu können.

Nun zur heutigen Nutzungsänderung der Immobilie „Im Rauchleder 16“:

Aufgrund seiner Raumstruktur ist diese Immobilie für die Flüchtlingsunterbringung sowie für das Integrationsmanagement der Gemeinde gut geeignet.

Es befinden sich dort 3 Wohnungen im besten Zustand, die für diese Zwecke genutzt werden können.

Daher hat sich der Gemeinderat im zuständigen Ausschuss bereits im November 2023 mit der Frage befasst, ob das Objekt käuflich erworben werden sollte. Aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde und den zahlreichen Investitionen der Gemeinde in den kommenden Jahren wurde letztendlich von einem Kauf abgesehen.

Jedoch blieb die Gemeindeverwaltung mit den neuen Eigentümern im Gespräch hinsichtlich der Anmietung des Objekts.

Der Gemeinderat fasste Ende Februar 2024 den einstimmigen Beschluss, dass ein Mietvertrag mit den neuen Eigentümern zur Anmietung des Anwesens geschlossen wird.

Dieser Mietvertrag wurde Ende Februar geschlossen, welcher am 01. März 2024 in Kraft trat.

Zum gleichen Zeitpunkt standen jedoch weitere Wohnobjekte der Gemeinde zur Verfügung, welche entsprechend baulich hergerichtet worden sind. Zum Beispiel die Anwesen Obere Mühlstraße, Heinrich-Geiler-Straße und Büchelweg.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Einwände der Anwohner gegen die Flüchtlingsunterkunft Im Rauchleder im März 2024 wurden die dortigen vorbereitenden Arbeiten zwar abgeschlossen, jedoch nicht bezogen. Stattdessen wurde anderen Objekte der Gemeinde baulich vorbereitet und im Laufe des Jahres 2024 bezogen.

Das Objekt im Rauchleder diente in dieser Zeit der Gemeinde als räumlicher Puffer, der glücklicherweise nicht erforderlich wurde (z.B. für eine Notfallunterkunft nach einem Gebäudebrand, bei Zwangsräumungen oder der Abwendung von kurzfristiger Obdachlosigkeit).

Jedoch war uns bewusst, dass wir in 2025 diese Räumlichkeiten dringend benötigen. So haben die Eigentümer bereits im Spätjahr 2024 in enger Abstimmung mit dem Bauamt und der Unteren Baurechtsbehörde die Nutzungsänderung „Bürogebäude mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro“ ausgearbeitet und bei der Unteren Baurechtsbehörde zum Jahresende 2024 in Heidelberg eingereicht.

Sicherlich, wir kritisieren auch, dass dieses Antragsverfahren von den Eigentümern in kürzerer Zeit ausgearbeitet und mit der Unteren Baurechtsbehörde hätte abgestimmt werden müssen.

In der ersten Planfassung im Frühjahr 2024 war jedoch auch vorgesehen, dass alle 3 Wohnungen für die Unterbringung von geflüchteten Menschen bzw. Asylbewerber zur Verfügung gestellt werden sollen. Insgesamt hätten wir damit 20 bis 25 Personen unterbringen können.

Zur Rücksichtnahme auf die dortige Nachbarschaft und dem Umfeld mit der benachbarten Kindertagespflege Pustebume sowie dem Schulweg zur Kraichgauschule haben wir diese Pläne modifiziert.

So ist nun vorgesehen, dass im Gebäude in die Wohnungen im OG und im DG Asylbegehrende untergebracht werden sollen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes verteilen sich 4 Büroräume, 2 Sanitärräume, eine Küche, eine Diele, ein Flur sowie eine Terrasse auf einer Nutzfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>.

Die Räume sollen vordergründig für die Integrationsarbeit der Gemeinde eingesetzt werden. Hier soll ein Raum für den Integrationsmanager und Integrationsbeauftragten, ein Raum für Einzelgespräche sowie die restlichen Räume für Sprachförderung und Kurse der VHS genutzt werden. Zudem könnte der Kellerraum für das Café Mulin als Lagerraum dienen.

Dadurch wäre es möglich, die freiwerdenden Räume im Rathaus anderweitig zu nutzen bzw. das EG räumlich neu aufzuteilen.

Im Rathaus könnte somit angedacht werden, das Bürgerbüro, welches aktuell räumlich zu beengt ist, in das freiwerdende Büro zu verlagern und mit dem Raum des Standesamtes zu vereinigen.

Dadurch erhält das Bürgerbüro eine größere Fläche und die neuen Medien, wie die erforderliche Fotobox für Passanträge, können ordnungsmäßig eingerichtet werden. Dieses steht aktuell vor dem Eingang der Poststelle.

Das Standesamt könnte damit in den freiwerdenden Büroraum (aktuell Bürgerbüro) neben der Poststelle umziehen.

Dadurch wäre es möglich die Serviceleistungen im Bürgerbüro zu verbessern und das Bürgerbüro zentraler und optisch sichtbarer im Rathaus zu platzieren.

Dazu bedarf es jedoch die Auslagerung des Integrationsmanagements in das Mietobjekt Im Rauchleder 16.

Alternativ zu dieser Raumnutzung, könnten wir uns auch vorstellen den Offenen Treff Fi-bbS in der Hauptstraße zu verlagern. Dies müsste jedoch noch vertieft geprüft und mit den Nutzern des Fi-bbS besprochen werden.

Baurechtliche Grundlage für die Nutzungsänderung ist § 246 Abs. 10 BauGB (Sonderregelung für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte). Diese Sonderregelung gestattet die Verortung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in Gewerbegebieten im Wege der Befreiung. § 246 Abs. 10 BauGB lässt sich auf jede Art von Unterkunft anwenden, sofern diese für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden genutzt wird.

Des Weiteren sind im geltenden Bebauungsplan Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig.

Gemäß den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzungen sind zudem Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Die Abwägung der Vereinbarkeit der Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter

Würdigung nachbarlicher Interessen obliegt jedoch dem Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Diese Rechtsauffassung vertritt auch die Untere Baurechtsbehörde, was der Verwaltung von der Amtsleitung bestätigt wurde. Auf dieser Grundlage und Vorprüfung wurde die Nutzungsänderung beantragt und eingereicht.

Die Baurechtsbehörde als Genehmigungsbehörde muss jedoch zwischen den öffentlichen Interessen und den evtl. möglichen nachbarschaftlichen bzw. privaten Einwendungen abwägen. Das öffentliche Interesse überwiegt jedoch in diesem Fall. Die entsprechende Angrenzerbenachrichtigung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und abgeschlossen.

Unsere Aufgabe besteht darin, ausschließlich die öffentliche Belange zu würdigen und eine bauordnungsrechtliche bzw. städtebauliche Stellungnahme über die beantragte Befreiung abzugeben.

Da die öffentlichen Belange, nämlich die Unterbringung von Asylbewerbern, im Vordergrund stehen und die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 246 BauGB erfüllt sind, schlägt die Verwaltung vor, der beantragten Befreiung für die Art der baulichen Nutzung eines Bürogebäudes mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro zuzustimmen.

**Bauamtsleiter Haußmann** erläutert die beantragte Nutzungsänderung sowie die Rechtslage anhand einer ausführlichen Präsentation.

**Gemeinderat Grigoras-Stelli** bezieht wie folgt Stellung:

Bevor ich auf die Begründung unseres Antrags eingehe, möchte ich zu den einleitenden Ausführungen der Gemeinde Stellung beziehen. Es wundert mich sehr, dass aufgrund Ihrer Ausführungen der Eindruck entsteht, dass die von uns beantragte Änderungsvorschrift § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB nicht zulässig sei. Wenn dies der Fall ist, dann fordere ich Sie, Herr Spanberger dazu auf, den Antrag der Fraktion Freie Wähler -Bürgerliste e.V. als rechtswidrig zu titulieren und das Ganze entsprechend zu protokollieren. Ich weiß Sie diesbezüglich auf Ihre Pflicht hin, auf rechtswidrige Beschlussvorschläge hinzuweisen (§ 43 Abs. 1 GemO). Wenn Sie das nicht machen, dann muss für alle anwesenden festgestellt werden, dass die von uns beantragte Änderungsvorschrift im vorliegenden Fall möglich erscheint und formell zur Abstimmung gestellt werden kann. Zudem hätten Sie seit der Antragsstellung am Montag die rechtlichen Bedenken mit der Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abstimmen können. Dies ist nicht erfolgt. Mit einem einfachen Auszug aus einer Kommentierung, die zudem noch aus dem Jahr 2015 stammt, möchten Sie ihre rechtlichen Bedenken äußern und führen so dazu, das gesamte Gremium zu verunsichern. Ich weiß darauf hin, dass mir hier mehrere andere Kommentierungen vorliegen, die die Zulässigkeit der Vorschrift bestätigen. Insoweit hätte der Fairnesshalber eine Abstimmung mit der oberen Bauaufsichtsbehörde stattfinden sollen. Das Verwaltungshandeln führt für mich erneut zu Kopfschütteln.

**Bürgermeister Spanberger** stellt die Rechtswidrigkeit des Antrags nicht fest.

**Gemeinderat Grigoras-Stelli** führt weiter aus, dass u.a. Aufgabe des Gemeinderats ist, bei der Abwägung eines Beschlussvorschlags das Wohl der Gemeinde an oberste Stelle zu setzen und, wenn möglich, dabei die Interessen der Bürgerinnen und Bürger

in Einklang zu bringen. Dies gilt insbesondere bei Beschlussvorlagen, die die Erfüllung einer Pflichtaufgabe, wie das z. B. bei der Unterbringung von Flüchtlingen der Fall ist, zum Ziel hat.

Mit dem heutigen Beschlussvorschlag soll das Gebäude „Im Rauchleder 16“ der Nutzung als Flüchtlingsunterbringung zugeführt werden, sodass die Gemeinde der Erfüllung ihrer entsprechenden Pflichtaufgabe nachkommen kann. Hierzu wurde auch bereits ein Mietvertrag im Februar 2024 abgeschlossen. Es wurde bereits mehrfach gesagt, dass es rechtlich nicht nachvollziehbar erscheint, dass der Mietvertrag bereits geschlossen wurde und erst im Nachgang der Gemeinderat die rechtlichen Voraussetzungen für die angedachte Nutzung schafft. Selbst ein Laie würde zu der Erkenntnis kommen, dass bei dieser Reihenfolge etwas nicht stimmt.

Der seitens der Verwaltung vorgelegte Beschlussvorschlag sieht vor, dass das Gebäude „Im Rauchleder 16“ einer Nutzungsänderung nach § 246 Abs. 10 BauGB zugeführt wird. An dieser Stelle möchte ich die Sitzungsvorlage der Verwaltung kritisieren. Eine Sitzungsvorlage für den Gemeinderat muss nämlich klar, präzise und informativ sein, um eine fundierte Beschlussfassung zu ermöglichen. Sie sollte alle relevanten Informationen zu dem jeweiligen Tagesordnungspunkt enthalten, inklusive Hintergrund, Sachverhalt und möglichen Optionen, finanzielle Auswirkungen und rechtliche Grundlagen. Die heute vorliegende Sitzungsvorlage erfüllt diese Voraussetzung nicht. Als Beispiele möchte ich vorbringen, dass für den Gemeinderat nicht hervorgeht, welche Wirkung eine Nutzungsänderung nach § 246 Abs. 10 BauGB hat und dass es hier weitere Lösungsoptionen gibt, die dem Anschein nach von der Verwaltung überhaupt nicht geprüft worden sind.

In § 246 Abs. 8 bis 17 BauGB hat der Gesetzgeber Sonderregelungen für den erleichterten Bau/erleichtertere Nutzung von Unterkünften zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehren in den Kommunen geschaffen. Die Rechtsfolge des § 246 Abs. 10 BauGB ist, dass die Nutzungsänderung in Gewerbegebieten ermöglicht wird und diese Nutzungsänderung auf unbefristete Zeit erfolgt. D.h. dass das Gebäude „Im Rauchleder 16“ auch in 30 Jahren zur Unterbringungen von Geflüchteten genutzt werden kann, auch dann, wenn die Gemeinde Mühlhausen selbst keinen Bedarf sieht. Dieser Bereich des Gewerbegebiets „Im Rauchleder“ würde daher dauerhaft geprägt sein und die Gemeinde verliert insoweit eine gewisse Planungshoheit. Seitens der Verwaltung wurde jedoch nicht aufgeführt, dass das Ziel der schnellen Unterbringungen von Geflüchteten in einer einfacheren und für die Gemeinde besseren Form umgesetzt werden kann. Für Nutzungsänderungen in Gewerbegebieten tritt Abs. 12 Nr. 2 BauGB neben den Befreiungstatbestand des Abs. 10 BauGB. Im Unterschied zu diesem erfordert die Befreiung nach Abs. 12 Nr. 2 jedoch nicht, dass in dem betreffenden Gewerbegebiet Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder dort allgemein zulässig sind. Die gesetzlichen Hürden sind demnach geringer und bieten der Gemeinde bei der Umsetzung mehr Rechtssicherheit. Wesentlicher Unterschied ist jedoch, dass aufgrund der geringeren gesetzlichen Hürden eine solche Nutzungsänderung nur für bis zu 3 Jahre erfolgen kann, maximal jedoch bis zum 31.12.2027. Dadurch bewahrt sich die Gemeinde eine entsprechende bauplanerische Hoheit über das Gewerbegebiet. Zudem sieht der Gesetzgeber vor, dass die Nutzungsänderung einmalig um weitere 3 Jahre verlängert werden kann, sodass das Gebäude Im Rauchleder 16 bis zum 31.12.2030 nach dieser Vorschrift als Flüchtlingsunterbringung genutzt werden kann.

Als Fraktion sehen wir die Vorteile ganz klar bei der Befreiungsvorschrift nach Abs. 12 Nr. 2 BauGB:

Der Mietvertrag wurde zunächst für 5 Jahre geschlossen. D. h. eine Nutzung ist bis 2029 geplant. Insoweit deckt sich die befristete Nutzungsänderung bis 31.12.2030 mit der vertraglich gebundenen Mietlaufzeit.

Nach Aussage einer anderen Fraktion, besteht der Mietvertrag für 10 Jahre. Dies sei insoweit verwunderlich, da Bürgermeister Spanberger in einem Anwohnerggespräch am 1. April 2025 geäußert hat, dass der Mietvertrag 5 Jahre mit einer Option auf Verlängerung um 5 weitere Jahre abgeschlossen wurde.

Auf erneute Nachfrage stellt **Bürgermeister Spanberger** fest, dass der Mietvertrag für 10 Jahre geschlossen wurde.

**Gemeinderat Grigoras-Stelli** zeigt sich verwundert und führt aus, dass der Fraktion Freie Wähler-Bürgerliste e.V. diesbezüglich jedoch andere Informationen vorliegen. Insbesondere in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 29.02.2024 wurden anhand der Sitzungsvorlage andere vertragliche Grundlagen durch den Gemeinderat beschlossen.

Er führt weiter aus, dass wir uns als Gemeinde nichts vergeben. Zudem bietet dieser Befreiungstatbestand mehr Rechtssicherheit, da der Absatz 10 BauGB sehr oft Grundlage von Rechtsstreitigkeiten vor den Verwaltungsgerichten ist. Daneben handelt es sich um ein gewisses Entgegenkommen gegenüber den Anwohnerinnen und Anwohnern, dass aufgrund des Verwaltungshandeln verlorene Vertrauen zurückzugewinnen. Wir sind grundsätzlich davon überzeugt, dass eine Unterbringung vor Ort mit Familien erfolgreich umgesetzt werden kann, jedoch können wir bei einem Scheitern der Umsetzung das Vorhaben ohne weiteres rückgängig machen. Selbstverständlich darf bei den Bürgerinnen und Bürgern nicht der Eindruck entstehen, dass sie durch lautstarken Widerstand die Unterbringung von Flüchtlingen verhindern können. Er stellt fest, dass Kommunen verpflichtet sind, Flüchtlinge unterzubringen. Dieser Pflichtaufgabe sind wir uns als Fraktion bewusst und wir stellen uns hinter die Erfüllung dieser Pflichtaufgabe. Hier dürfte Fraktionsübergreifend Konsens bestehen. Bei der Frage, ob wir Flüchtlinge unterbringen müssen, steht uns als Gemeinde kein Entscheidungsspielraum zu. Was wir jedoch sehr wohl beeinflussen können, ist die Art und Weise der Flüchtlingsunterbringung in unserer Gemeinde. Damit sind das Vorgehen und die Arbeit der Verwaltung gemeint und insbesondere die dazugehörige Kommunikation. Hier kommt uns als Gemeinderat eine besondere Rolle zu, denn der Gemeinderat als Hauptorgan unserer Gemeinde übt u. a. eine Kontrollfunktion über die Handlungen der Gemeindeverwaltung aus. Er gibt die Richtung vor, die Verwaltung setzt diese um. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Besonderheit, dass wir aufgrund der Situation im Gewerbegebiet und den Vorgaben des Baugesetzbuches die Möglichkeit haben, die Unterbringung von Flüchtlingen rechtlich zu steuern. Dieses Ziel verfolgt unser Antrag, nicht mehr und nicht weniger. Die Unterbringung von Flüchtlingen wird hiermit nicht verhindert, sondern die rechtliche Situation und Planungshoheit der Gemeinde verbessert. Bisher wurde seitens der anderen Fraktionen kein Argument vorgebracht, die die Vorteile unseres Antrags widerlegen. Dem Hinweis auf die lange Mietdauer wurde unsererseits bereits entgegnet und kann in der heutigen Sitzung auch belegt werden. Wir sollten uns die Frage stellen, was für ein Eindruck bei den Bürgerinnen und Bürgern entsteht, wenn hier offensichtliche

rechtliche Versäumnisse der Verwaltung durch den Gemeinderat unterstützt bzw. geheilt werden. Wir sollten auch eine gesunde Fehlerkultur innerhalb der Verwaltung zulassen und solche Fehler nach außen auch eingestehen. Ansonsten verlieren wir das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in unsere Verwaltung.

Eine befristete Nutzungsänderung ist auch ein wichtiges Zeichen nach Außen, insbesondere an Investoren, die für sich die Unterbringung von Flüchtlingen als Geschäftszweig sehen, denn letztlich erscheint der Eindruck, dass die Erteilung von unbefristeten Nutzungsänderung insbesondere Investoren zugutekommt. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Flüchtlingssituation in den nächsten 4 Jahren verbessert. Die aktuelle Regierung hat ja zu Beginn ihrer Amtszeit klargemacht, an dieser Situation etwas ändern zu wollen. Daneben können wir als Gemeinde auch nicht ausschließen, dass wir in 4 bis 5 Jahren eine günstigere Unterbringungsmöglichkeit finden, denn auch bei der Erfüllung von Pflichtaufgaben gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Die Redewendung „Koste es was es wolle“ ist hier fehl am Platz.

**Bürgermeister Spanberger** entgegnet, dass der Rhein-Neckar-Kreis die gleiche Kommentierung habe. Außerdem sieht er keinen rechtswidrigen Beschluss.

**Gemeinderat Hans Becker** gibt folgende Stellungnahme für die CDU-Fraktion ab: Vorab eine grundsätzliche Feststellung. Wir haben uns in mehreren Gemeinderatssitzungen seit 2016 häufig mit der Frage der Unterbringung von Flüchtlingen beschäftigt, zuletzt in der Sitzung am 22. Mai. Dabei bestand innerhalb unseres Gremiums stets eine Übereinstimmung darüber, dass wir zum einen uns zu der Aufgabe Flüchtlinge in unserer Gemeinde ordentlich unterzubringen, bekennen und zum anderen auch darin, an der dezentralen Unterbringung im Gemeindegebiet verteilt in mehreren kleineren Liegenschaften festzuhalten. Die hierzu ausgeführten Argumente sind in zahlreichen Protokollen nachzulesen.

Die Nutzung des Anwesens Rauchleder 16 für die Unterbringung weiterer Flüchtlinge ist damit eine konsequente Fortsetzung dieser Linie. Die Probleme, die dazu geführt haben, dass es die zeitlichen Verzögerungen zur Nutzung des Objektes gab, liegen im rechtlichen Bereich. Wir sehen es sehr kritisch, dass das Objekt bereits seit Anfang 2024 angemietet ist und die Gemeinde seit diesem Zeitpunkt Miete bezahlt, ohne das Objekt nutzen zu können. Zu der jetzt vorgelegten, mit dem Baurechtsamt abgestimmten Auslegung der Bestimmungen des Baugesetzbuches wonach § 246 (10) BauGB einschlägig ist, hätte man auch schon viel früher kommen können. Um es deutlich zu sagen, da hat unsere Verwaltung nicht optimal gearbeitet.

Wir sind auch gegen die im Antrag der FBL vorgeschlagene zeitliche Befristung auf drei Jahre. Wir haben einen Mietvertrag, der insgesamt 10 Jahre (5 plus 5) dauert. Das ist gut für die Planungssicherheit unserer Gemeinde. Das gilt auch für das Feuerwehrhaus, wir kennen die baulichen Mängel und werden alles unterstützen was an baulichen Maßnahmen notwendig ist um unserer Feuerwehr bis zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses gut unterzubringen. Das sind wir auch den Feuerwehrkameraden schuldig.

Ich habe heute keine neuen Argumente wahrgenommen, die zu einer abweichenden Entscheidung führen könnten. Viele der vorgetragenen Aspekte zum Anwesen Rauchleder 16 würden auch für die anderen 25 Objekte mit Flüchtlingsunterbringung gelten. Gerade gegenüber den Nachbarn der bisherigen Objekte hielte ich es nicht für vertretbar, auf diese Nutzung zu verzichten. Wir regen mit Blick auf den Verlauf der

Diskussionen mit dieser Nutzung aber bei künftigen Anmietungen eine frühzeitigere Information und Kommunikation an.

Die Einrichtung eines Integrationsbüros oder die Verlagerung dorthin sehen wir kritisch. Ich sehe deutlich mehr Vorteile, das Integrationsbüro weiterhin im Rathaus zu belassen. Dort sind kurzfristige und unmittelbare Abklärungen z.B. mit dem Meldeamt, oder mit anderen Stellen im Rathaus möglich. Auch ist dort eine bessere Anbindung über ÖPNV gegeben. Wir beantragen daher diesen Teil des Beschlussvorschlages aus Punkt 1 zu streichen.

Zum Beschlussvorschlag Punkt 2:

Wir begrüßen die Möglichkeiten zu prüfen den offenen Treff „Fibbs“ eventuell dort unterzubringen, zumal die Räumlichkeiten dort wesentlich größer sind als in der Hauptstraße. Damit könnten dort auch mehr Möglichkeiten für die Arbeit, Kurse mit den Familien und Kindern bestehen. Auch haben wir auch von bisherigen verantwortlichen Nutzern von „Fibbs“ Signale aufgenommen, dass die Räumlichkeiten in der Hauptstraße zu klein wären. Wir bitten aber darum, nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten für Fibbs um Rauchleder zu prüfen, sondern eine ausführliche Abwägung und Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile vorzunehmen, die für die Beibehaltung von Fibbs an bisheriger Stelle oder der Neuunterbringung im Rauchleder 16 wichtig sind. Wir stimmen daher auch Punkt 2 des Beschlussvorschlages zu.

**Gemeinderat Grigoras-Stelli** stellt fest, dass das von seinem Vorredner vorgetragene Ziel, Flüchtlinge im Gebäude Im Rauchleder 16 unterzubringen im Antrag der Freie Wähler-Bürgerliste e.V. ebenfalls enthalten ist und insoweit Konsens besteht. Der Antrag sieht nämlich ebenfalls die Unterbringung von Flüchtlingen vor, jedoch mit einer zeitlichen Befristung, sodass die Gemeinde die entsprechende Planungshoheit behält und sich nichts vergibt. Er stellt für sich auch fest, dass sein Vorredner keine nennenswerten Gegenargumente zur befristeten Unterbringung vorgebracht hat. Zwar wird der lange Mietvertrag von 10 Jahren als Argument vorgebracht, aber nach seiner Ansicht und dem ihm vorliegenden Unterlagen sei kein Mietvertrag für 10 Jahre abgeschlossen worden. Er könne sich daher nicht erklären, warum eine festverbindliche Mietdauer von 10 Jahren im Raum steht und als Entscheidungsgrundlage herangezogen werde. Aus diesem Grund bittet er BM Spanberger um eine klare Antwort zur Frage, ob die Verwaltung für das Gebäude Im Rauchleder 16 ein Mietvertrag über 5 Jahre mit Verlängerungsklausel um weitere 5 Jahre oder einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren geschlossen hat.

**Bürgermeister Spanberger** informiert, dass der Mietvertrag 10 Jahre gilt. Es werden außerdem Ausstiegsklauseln eingearbeitet und die Option eine Kündigung auszusprechen.

**Gemeinderätin Opluschtil** bedankt sich für die Ausführungen der Anwohner und die ausführliche Darstellung des Sachverhalts. Außerdem bedankt sie sich bei Bauamtsleiter Sebastian Haußmann. Sie hätte sich jedoch eine rechtssichere Darstellung früher gewünscht. Der Gemeinderat will die dezentrale Unterbringung als nachhaltige Integration. Mit dieser Strategie soll weiter verfahren werden. Sie wünscht sich, eine frühzeitige Kommunikation mit der Anwohnerschaft. Hier ist noch Luft nach oben. Es ist mehr Transparenz, mehr Information, generell auch bei anderen Sachverhalten nötig.

**Gemeinderat Mangold** schließt sich Gemeinderätin Rebecca Opluschtil zu 99 % an. Er freut sich, dass man sich über die Dezentralität einig ist. Er wusste jedoch nicht, wie

lange der Mietvertrag läuft und was an Mietkosten an die Gemeinde zukommt. Er möchte wissen, warum man das Gebäude nicht gekauft hat. Man hätte die Kosten wieder durch Mieteinnahmen reinkommen.

**Gemeinderat Grigoras-Stelli** möchte nochmal klarstellen, dass die Ausführungen der Verwaltung den Eindruck erwecken, dass der Antrag der Freie Wähler-Bürgerliste e.V. rechtswidrig sei. Da Bürgermeister Jens Spanberger die Rechtswidrigkeit nicht festgestellt hat, müssen die anwesenden Gemeinderäte den Antrag als eine zulässige Option sehen. Dies erneut zu betonen sei ihm wichtig.

**Gemeinderat Bruno Sauer** stellt zusammenfassend klar, dass keiner der Antragsalternativen, auch nicht jene der Fraktion der Freie Wähler-Bürgerliste e. V. gesetzwidrig ist. Ansonsten hätte die Verwaltung bereits nach der Einreichung am Montag darauf hinweisen müssen. Die Verwaltung, das örtliche Bauamt und das Baurechtsamt des RNK haben die gleichgehende Sichtweise, dass § 246 Abs. 10 BauGB hier einschlägig ist und berufen sich auf ihre entsprechende Kommentierung. Die Fraktion der Freie Wähler-Bürgerliste e. V. sieht § 246 Abs. 12 BauGB als parallel gleichwertig anwendbar und beruft sich ihrerseits auf die ihr vorliegenden Kommentierung. Differente Bewertungen, welche Rechtsgrundlage einschlägig sind in einem Rechtsstaat durchaus möglich. Beide Optionen sind rechtlich anwendbar, die Entscheidung welche Option zur Anwendung gelangt wird durch den GR heute entschieden. Einem gesetzwidrigen Antrag müsste durch BM Spanberger i. S v. § 43 Abs. 2 Satz 1 GemO widersprechen. Da dieser Widerspruch bzw. auch kein Hinweis bei der Antragstellung, die bereits am Montag bei der Verwaltung einging erfolgte, liegt keine Gesetzwidrigkeit vor. Er wurde wunschgemäß an die anderen Fraktionen am Dienstag weitergeleitet. Die FWB hatte mit dem Antrag ebenso wie die anderen Fraktionen und die Verwaltung die Intention, die dezentrale Unterbringung fortzuführen. Jedoch sollte mit der Anwendung Abs. 12 die Planungshoheit in Händen der Gemeinde gehalten und den Anwohnenden ein wenig Hoffnung gegeben werden, dass sich die Situation ggf. vor Ort entspannen könnte. Die Abstimmung wird ein demokratisches Ergebnis erbringen. GR Bruno Sauer betont, dass ihm diese Klarstellung essentiell ist, damit nicht der Eindruck entstände der Antrag und auch die diese zugrundeliegende Rechtsgrundlage seien nicht zulässig oder möglich. Eine endgültige Klärung der hier differierenden Dominanzentscheidung in Bezug auf die Rechtsgrundlage durch Verwaltung, untere Baurechtsbehörde und der Fraktion der Freie Wähler-Bürgerliste e. V. könnte nur ein Verwaltungsgericht entscheiden. Dies dürfte nicht die Absicht einer der Beteiligten sein.

**Bürgermeister Spanberger** teilt mit, dass die Gemeinde lediglich eine Stellungnahme abgibt und die Untere Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises über den Antrag entscheidet.

### **Beschluss:**

Folgender **Antrag der Freie Wähler-Bürgerliste e.V.** lag dem Gemeinderat als Beschlussvorschlag vor:

**Der Gemeinderat stimmt einer befristeten Befreiung für die Art der baulichen Nutzung eines Bürogebäudes mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro in Mühlhausen, Im Rauchleder 16,**

**Flst.Nr. 6847 nach Maßgabe des § 246 Absatz 12 Nr. 2 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu.**

Abstimmungsergebnis:

6 Stimmen dafür

12 Stimmen dagegen

**Damit ist der Antrag abgelehnt.**

Ein weiterer **Antrag** lag dem Gemeinderat **von der CDU-Fraktion** zur Beschlussfassung vor:

**Zu 1.: Die Befreiung für die Art der baulichen Nutzung eines Bürogebäudes mit Betriebswohnung in eine Flüchtlingsunterkunft mit Integrationsbüro in Mühlhausen, Im Rauchleder 16, Flst.Nr. 6847 soll ohne Integrationsbüro erfolgen.**

Abstimmungsergebnis:

9 Stimmen dafür

7 Stimmen dagegen

2 Enthaltungen

**Damit wurde der Antrag angenommen.**

**Zu 2.: Die Verwaltung soll die Möglichkeiten zur Ansiedlung des offenen Treffs „Fi-bbs“ im Erdgeschoss des Gebäudes in Mühlhausen, Im Rauchleder 16, Flst.Nr. 6847, näher prüfen.**

Abstimmungsergebnis:

7 Stimmen dafür

7 Stimmen dagegen

4 Enthaltungen

Somit ist Beschlusspunkt 2 abgelehnt.

**Damit ist der Beschlussvorschlag Nr. 2 abgelehnt.**

## TOP 5

### Neubau Grundschule Tairnbach - Auftragsvergaben

Im Hinblick auf den geplanten Neubau der Grundschule Tairnbach wurden das Vergabepaket Nr. 2 europaweit öffentlich ausgeschrieben. Das Vergabepaket umfasst folgende Gewerke:

- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| 1. Stahlbauarbeiten   | 5. Wärmeversorgungsanlagen   |
| 2. Innentüren         | 6. Raumluftechnische Anlagen |
| 3. Fassadenarbeiten   | 7. Sanitäranlagen            |
| 4. Trockenbauarbeiten |                              |

Aufgrund der großen Anzahl an ausgeschriebenen Gewerken und eingegangener Angebote werden in dieser Vorlage je Gewerk nur die Angebote in der engeren Wahl aufgelistet.

Alle Gewerke zusammenfassend liegt das Submissionsergebnis bei 2.090.549,85 €. Die Kostenberechnung aus dem Jahr 2023 für diese Gewerke lag bei 1.780.153,50 €. Das Ergebnis der Ausschreibungen liegt somit 310.396,35 € über der Kostenberechnung. Hinsichtlich der Gesamtprojektkosten würde mit Bestätigung des 2. Vergabepakets eine Kostensteigerung von ca. 7 % vorliegen.

Ursache für diese Kostensteigerung sind die allgemeinen Baupreissteigerungen. Seit November 2023 wird eine Baupreissteigerung von 5,5 % auf alle Baupreise von „Nichtwohngebäuden“ vom statistischen Bundesamt angegeben. Für die Haustechnik gelten in einzelnen Sparten noch höhere Steigerungen.

Mit Beauftragung des 2. Vergabepakets wären etwa 85 % der Gesamtprojektkosten bereits vergeben.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die in der zweiten Jahreshälfte vorgesehene Ausschreibung des 3. Vergabepakets keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Gesamtprojektkosten des Schulneubaus haben wird.

Vertreter des Architekturbüros ROHWAREIMSTUDIO sowie des Ingenieurbüros MBP Ingenieure werden an der Sitzung des Gemeinderats teilnehmen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

#### **Stahlbauarbeiten**

Für die Stahlbauarbeiten haben 16 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 4 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 16.05.2025 um 10.00 Uhr. Das Angebot von einem Teilnehmer musste aufgrund fehlender Vergabeunterlagen ausgeschlossen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Architekturbüro Ernst<sup>2</sup> Architekten AG und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

Beck GmbH, Cleebronn	521.495,22 €
Bieter 2	745.986,60 €
Bieter 3	782.722,50 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Beck GmbH, Cleebronn abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Ernst<sup>2</sup> Architekten AG an.

### **Innentüren**

Für die Innentüren haben 11 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 4 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 16.05.2025 um 10.15 Uhr. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Architekturbüro Ernst<sup>2</sup> Architekten AG und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

Göbes GmbH, Hardheim-Schweinberg	262.122,49 €
Bieter 2	262.739,86 €
Bieter 3	329.049,28 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Göbes GmbH, Hardheim-Schweinberg abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Ernst<sup>2</sup> Architekten AG an.

### **Fassadenarbeiten**

Für die Fassadenarbeiten haben 8 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 3 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 16.05.2025 um 10.45 Uhr. Ein Angebot musste aufgrund fehlender Vergabeunterlagen ausgeschlossen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Architekturbüro Ernst<sup>2</sup> Architekten AG und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

S+T Fassaden GmbH, Owingen	369.342,78 €
Bieter 2	413.403,48 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma S+T Fassaden GmbH, Owingen abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Ernst<sup>2</sup> Architekten AG an.

## **Trockenbauarbeiten**

Für die Trockenbauarbeiten haben 12 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 8 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 16.05.2025 um 12.30 Uhr. Ein Angebot musste aufgrund fehlerhafter Vergabeunterlagen ausgeschlossen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Architekturbüro Ernst<sup>2</sup> Architekten AG und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

Raumkonzept plus GmbH, Riedstadt	101.387,26 €
Bieter 2	106.232,49 €
Bieter 3	115.149,76 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Raumkonzept plus GmbH, Riedstadt abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Ernst<sup>2</sup> Architekten AG an.

## **Wärmeversorgungsanlagen**

Für die Wärmeversorgungsanlagen haben 6 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 6 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 15.05.2025 um 10.00 Uhr. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro MBP Ingenieure und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

Nahm Gebäudetechnik GmbH, Mosbach	443.831,21 €
Bieter 2	524.253,63 €
Bieter 3	532.134,80 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Nahm Gebäudetechnik GmbH, Mosbach abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Ingenieurbüros MBP Ingenieure an.

## **Raumluftechnische Anlagen**

Für die Raumluftechnischen Anlagen haben 9 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 8 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 15.05.2025 um 10.30 Uhr. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro MBP Ingenieure und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

Maier Lüftungsverfahrenstechnik, Hockenheim	214.513,72 €
---	--------------

Bieter 2	217.756,33 €
Bieter 3	241.216,84 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Maier Lüftungsverfahrenstechnik, Hockenheim abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Ingenieurbüros MBP Ingenieure an.

### **Sanitäranlagen**

Für die Sanitäranlagen haben 6 Unternehmen ihr Interesse geäußert. Bis zur Angebotsöffnung wurden von 5 Firmen Angebote abgegeben.

Die Öffnung der Angebote (Submission) erfolgte am 15.05.2025 um 11.00 Uhr. Die Prüfung und Wertung der Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro MBP Ingenieure und erbrachte folgendes Prüfergebnis:

Schmitt Haustechnik HSK GmbH, Eppelheim	177.857,17 €
Bieter 2	185.650,86 €
Bieter 3	203.688,97 €

Bei den aufgezählten Angebotssummen handelt es sich um Bruttobeträge.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma Schmitt Haustechnik HSK GmbH, Eppelheim abgegeben. Die notwendige Fachkunde ist gegeben. Die Verwaltung schließt sich dem Vergabevorschlag des Ingenieurbüros MBP Ingenieure an.

**Bürgermeister Spanberger** begrüßt Architekt Fabian Wieczorek und Fachplaner Thomas Biebl.

**Herr Wieczorek** teilt mit, dass die heute zu vergebenden Leistungen größtenteils im nächsten Jahr abgerufen werden. Er gibt einen Überblick über die Termine und eine Prognose über den Bauzeitenplan. Ziel ist weiterhin das Gebäude zum Schuljahresstart im August 2026 fertig gestellt zu haben. Aktuell befindet man sich im Rohbau. Die bisherige Bauzeitenverzögerung kann sicherlich wieder aufgeholt werden.

**Herr Biebl** äußert, dass die Heizung 90.000 € mehr kosten wird. Dies liegt an der Wärmedämmung. Es wurden sehr gute Angebote abgegeben. Die bietenden Firmen kennt man seit 20 Jahren. Bei der Lüftung wird es keine Einsparung geben. Es wurden neun Lüftungsangebote und acht Sanitärangebote abgegeben. Das hat es noch nie gegeben, weswegen für dieses Projekt sehr gute Preise erzielt werden konnten.

**Herr Wieczorek** teilt mit, dass er bezüglich dem Stahl- und Fassadenbau ein sehr gutes Gefühl hat, da es sich um qualifizierte Firmen handelt. 15% der Ausgaben sind noch offen, was über das 3. Vergabepaket vergeben werden wird.

**Bürgermeister Spanberger** spricht ein großes Lob an das Büro und Fachplaner aus. Bezüglich der Kostenentwicklung teilt er mit, dass man von dieser vor Jahren nur träumen hätte können. Derzeit ist die Bauverwaltung auch im regen Austausch mit dem Landschaftsarchitekten hinsichtlich Gestaltung des Schulhofes sowie der Dorfweise.

**Gemeinderat Genter** bedankt sich für die guten Nachrichten, dass es preiswerter wird.

**Gemeinderat Steffen Becker** spricht sein Dank gegenüber allen Beteiligten aus. Die Kostensteigerung von 7% haben erläutert, wie man einen Teil zurückholen kann.

**Gemeinderat Bruno Sauer** bedankt sich beim Architekturbüro und bei Herrn Biebl im Namen der Fraktion der Freie Wähler-Bürgerliste e.V. für die vorgetragene Sachstandsberichte, auch zu den Auftragsvergaben. Insbesondere für die transparente Darstellung der Zahlen durch das Architekturbüro sowie bei Herrn Biebl für die gute Erfolgsmeldung. Man habe bislang den Architekten usw. noch keine „Strafen“ auferlegen oder androhen müssen. Wir hoffen, dass die Entwicklung sich so fortsetzt und in den Zahlen, also nur beiden Zahlen wohlgemerkt, immer mehr grün und weniger rot auftaucht, so dass dieses Objekt am Ende auch ein sehr gutes Referenzobjekt für das Architekturbüro werden kann.

**Gemeinderat Mangold** findet, dass es sich um eine wohlstimmende Darstellung mit guter Aussicht handelt. Er möchte wissen, wie mit Subunternehmen umgeht bzw. diese vermeidet.

**Herr Biebl** informiert, dass er alle drei Firmen kennt. Es werden Subunternehmer gebraucht, es läuft alles sehr gut. Es handelt sich um Unternehmen aus der Umgebung.

**Gemeinderat Reinhold Sauer** merkt an, dass die Fassade nun 200.000 € mehr kostet und möchte wissen, woran das liegt.

**Herr Wiczorek** erläutert, dass die Mehrkosten an den Materialpreisen liegen. Das Gebäude ist auf einer Seite sehr kleinteilig und hat sehr viele Anschlüsse. Vor Ort werden deshalb auch Fachkräfte (Meister) sein müssen. Das gleiche gilt für den Stahlbauer.

#### **Beschluss:**

- 1. Die Firma Beck GmbH, Cleeborn erhält den Auftrag für die Stahlbauarbeiten im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 521.495,22 € (brutto).**
- 2. Die Firma Göbes GmbH, Hardheim-Schweinberg erhält den Auftrag für die Innentüren im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 262.122,49 € (brutto).**

- 3. Die Firma S+T Fassaden GmbH, Owingen erhält den Auftrag für die Fassadenarbeiten im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 369.342,78 € (brutto).**
- 4. Die Firma Raumkonzept plus GmbH, Riedstadt erhält den Auftrag für die Trockenbauarbeiten im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 101.387,26 € (brutto).**
- 5. Die Firma Nahm Gebäudetechnik GmbH, Mosbach erhält den Auftrag für die Wärmeversorgungsanlagen im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 443.831,21 € (brutto).**
- 6. Die Firma Maier Lüftungsverfahrenstechnik, Hockenheim erhält den Auftrag für die raumluftechnischen Anlagen im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 214.513,72 € (brutto).**
- 7. Die Firma Schmitt Haustechnik HSK GmbH, Eppelheim erhält den Auftrag für die Sanitäreanlagen im Rahmen des Neubaus der Grundschule Tairnbach zu einer Auftragssumme in Höhe von 177.857,17 € (brutto).**

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

## TOP 6

### Vorstellung der Baulandentwicklungsstudie Neubaugebiet „Nordwestliche Ortserweiterung Rettigheim“

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt gibt Bürgermeister Spanberger bekannt, dass sich die Gemeinderäte Jochen Knopf und Bianca Dolland-Göbel für befangen erklärt haben.

Da es sich bei diesem TOP um die Vorstellung der Baulandentwicklungsstudie handelt, besteht keine Befangenheit nach § 18 GemO. Erst wenn der Gemeinderat entsprechende Aufstellungsbeschlüsse fasst und ein Bebauungsverfahren einleitet besteht Befangenheit. Die Gemeinderäte Jochen Knopf und Bianca Dolland-Göbel können daher an der Sitzung als Gemeinderäte teilnehmen.

Die Gemeinde plant seit geraumer Zeit die Erschließung eines weiteren Wohnbaugebietes im Ortsteil Rettigheim. Das Plangebiet trägt den Namen „Nordwestliche Ortserweiterung“. Räumlich liegt es in den Gewannen „Neusatz“ und „Brühl“. Daher wurde bei vorherigen Planungen gelegentlich die Bezeichnung „Neusatz/Im Brühl“ verwendet. Das Gebiet ergänzt die Ortsrandstruktur in Richtung Nordwesten.



**Skizze Untersuchungsgebiet**

Im Rahmen einer Baulandentwicklungsstudie sollte aufgezeigt werden, wie das Gebiet „Nordwestliche Ortserweiterung“ erschlossen werden kann.

Die ESB Kommunalprojekt AG aus Bruchsal ist mit der Betreuung und Erstellung der Studie durch die Gemeinde Mühlhausen beauftragt.

Die Baulandstudie wurde im Zeitraum 07/2022 bis 02/2024 erstellt.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Die Baulandentwicklungsstudie „Nordwestliche Ortserweiterung“ soll die Machbarkeit einer Baulandentwicklung sachlich begründet darstellen. Sie kann somit als Handlungsorientierung für die kommunalen Gremien und die Gemeindeverwaltung bei der Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplan- und Bodenordnungsverfahrens dienen.

Von planerischer Seite wurden die Aspekte Städtebau, Ökologie, Artenschutz, Verkehr, Boden, Erschließungsplanung und nachhaltige Energieversorgung betrachtet. Zudem wurden die Auswirkungen auf den Bestand geprüft und die Wünsche und Anregungen der Eigentümer und Anlieger abgefragt.

Ziel dieser Studie war es, das Planungsgebiet vor der Realisierung auf Wirtschaftlichkeit und technische Umsetzbarkeit zu untersuchen. Eine wesentliche Rolle spielt zudem die Betrachtung der Auswirkungen auf das örtliche Gesamtgefüge und die planungsrechtliche Ausgangssituation. Gemäß dem Leitbild für die räumliche Entwicklung soll eine nachhaltige Lösung unter Berücksichtigung der bestehenden ökologischen und wirtschaftlichen Ressourcen ausgearbeitet werden.

## **Ergebnisse**

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Textteil der angefügten Studie dargestellt. Sie werden im Rahmen dieser Sitzung näher erläutert.

Der Ortsteil Rettigheim eignet sich grundsätzlich für eine Baugebietsentwicklung dieser Dimension. Die planungsrechtlichen Vorgaben können am Standort erfüllt werden. Zudem bestehen auf Grund der verkehrlich günstigen Lage und der Nähe zu den umliegenden Städten nachhaltig attraktive Standortbedingungen für Wohnbebauung. Auch die Eigentümer im Gebiet zeigen sich überwiegend überzeugt davon, dieses Gebiet grundsätzlich als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die umfassenden Voruntersuchungen und Fachgutachten haben gezeigt, dass der Baulandentwicklung des Untersuchungsgebiets zu aktuellem Kenntnisstand keine unlösbaren Hindernisse im Wege stehen. Bezüglich des Arten- und Naturschutzes hat sich gezeigt, dass das Gebiet durchaus eine Qualität für Flora und Fauna bietet. Dem zufolge sind umfassende Artenschutzmaßnahmen vor Ort sowie Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle notwendig. Diese Maßnahmen sind in Ihrem Umfang technisch und finanziell realisierbar. Aus den verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchungen ergeben sich keine Bedenken durch eine Realisierung des Vorhabens. Die Erschließungsvorplanung hat ergeben, dass eine Erschließung des Plangebiets technisch möglich ist. Die Anforderungen an die Entwässerungsplanung sind hierbei auf Grund der Bodenverhältnisse als erhöht einzustufen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und wird sich auf die Kosten der Erschließung auswirken. Der erhöhte Aufwand wurde bereits bei der Schätzung der Erschließungskosten berücksichtigt.

Mit der städtebaulichen Konzeption wurde versucht, alle zuvor ermittelten Vorgaben und Aspekte bestmöglich einzuhalten. Das Gebiet muss auf der einen Seite zur angrenzenden Ortsstruktur passen und auf der anderen Seite Anforderungen an nachhaltigen Städtebau gerecht werden. Dies wurde durch die Aufteilung der Wohnformen im Gebiet und die Art des Verkehrsnetzes geschafft. Das Gebiet leistet somit ein hohes Maß an Wohnqualität, erhält die ökologisch wertvollen Grünzüge und bietet Möglichkeiten für die Mobilität der Zukunft.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollen Mitte Juli 2025 auf der Homepage der Gemeinde Mühlhausen zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren soll auf der Homepage ein Kontaktformular eingerichtet werden, über das interessierte Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen und Anregungen zur Machbarkeitsstudie übermitteln können. Im Herbst 2025 ist eine Bürgerinformationsveranstaltung in Rettigheim geplant, bei der die Machbarkeitsstudie nochmals näher vorgestellt und die über das Kontaktformular eingegangenen Meldungen aufgearbeitet werden.

Sollte sich die Gemeinde Mühlhausen für die Entwicklung des Gebietes entscheiden, wäre anschließend der nächste Schritt des Verfahrens die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch einen Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates.

**Bürgermeister Spanberger** hält folgenden Wortbeitrag:

Mit den Tagesordnungspunkten 6 und 7 werden wir uns mit der städtebaulichen Fort- und Weiterentwicklung unserer Gemeinde heute näher befassen.

Zunächst werden wir uns mit der Baulandentwicklungsstudie zum Rettigheimer Neubaugebiet „Nordwestliche Ortserweiterung Rettigheim“ befassen und anschließend mit der Entwurfsfassung und der Offenlage des B-Plans „Alte Gärtnerei, Tairnbach“.

Für beide Wohnbaugebiete stelle ich die rhetorische Frage an die Gemeinderäte, „Was sind unsere Stärken?“

- Mühlhausen ist sicherlich kein Industrie- oder Gewerbe-Hotspot! Unsere Gewerbesteuererinnahmen mit ca. 2 Mio. € sind im Landesvergleich unterdurchschnittlich niedrig und große Gewerbesteuerzahler bzw. Globalplayer wie die Unternehmen mit den drei Buchstaben sind hier nicht ansässig.
- Mühlhausen ist auch keine Kur- oder Tourismusgemeinde. Wir haben weder Thermalquellen oder noch größere Hotel- oder Camping- oder Ferienanlagen.

Unsere Stärke bezieht sich daher auf das Wohnen.

Als typische Wohnbaugemeinde im Kraichgau können wir mit attraktiven Angeboten, einer guten Infrastruktur, Bildung & Betreuung, einer guten Nahversorgung und ärztlichen Grundversorgung vor Ort punkten.

So war es uns in den letzten Jahren möglich, weitere Neubürger zu gewinnen und zu wachsen.

Damit dies auch zukünftig auch unsere Stärke bleibt und unsere Gesamtgemeinde nicht in wenigen Jahren überaltert, ist es wichtig, ein Wohnraumangebot zu schaffen.

Vorhandener Wohnraum sowie frei verfügbaren Baugrundstücke sind mittlerweile bei uns zur Mangelware bzw. Bauen ist generell um ein vielfaches teurer geworden. Der Traum vom Eigenheim ist zwar bei vielen Menschen ein großes Lebensziel. Doch die hohen Grundstücks- und Erwerbskosten sowie die Entwicklung der Baupreise in den letzten Jahren haben bei vielen jungen Menschen und Familien dieses Ziel weiter wegrücken lassen.

Selbst wenn beide Partner Vollzeit arbeiten und ein gutes Einkommen erzielen, lässt sich der Wunsch nach dem eigenen Häuschen kaum mehr schultern.

Dem zu Folge müssen andere Wohnformen angeboten werden. In einem Neubaugebiet sollte eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vorhanden sein. Im besten Fall sollten sich dort auch Mehrfamilienhäuser oder Mehrgenerationenhäuser wiederfinden. Ein guter Mix sorgt auch dafür, dass ein Neubaugebiet attraktiv ist und sich dort unterschiedliche Personengruppen ansiedeln.

Neben der Innenentwicklung, insbesondere mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten, oder der Bebauung von ehemaligen Gewerbeflächen, wie z.B. die Alte Gärtnerei in Tairnbach, muss auch das Bauen auf der grünen Wiese näher betrachtet werden.

Mit beiden Fällen werden wir uns heute Abend näher auseinandersetzen.

Ein Neubaugebiet soll sich in der Regel über die Veräußerung der gemeindeeigenen Bauplätze sowie über die Kostenerstattungsvereinbarungen der Umlegungsbeteiligten selbst tragen und im besten Fall mit einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis für die Gemeinde enden.

Zudem wächst die Gemeinde weiter. So sind mit den beiden Neubaugebieten ein Zuwachs von ca. 510 Einwohner prognostiziert.

Davon

Rettigheim: ca. 390 Einwohner

Tairnbach: ca. 120 Einwohner

Gesamt: ca. 510 Einwohner (ca. 9.300 Einwohner)

Wohnraum wird aber nicht nur von Auswärtigen gesucht, sondern auch von vielen einheimischen Familien. Gerade für die nächste Generation ist es schwer, hier im Ort zu bleiben, wenn kein Wohnraumangebot zur Verfügung steht. Die Folge ist eine Abwanderung in anderen Kommunen.

Damit werden die Familien räumlich getrennt, obwohl der große Wunsch besteht, hier im Ort zu bleiben. Auch die Rückkehr von Einheimischen, die ihren Lebensmittelpunkt

wieder nach Mühlhausen verlegen möchten, stellt sich aufgrund des knappen Wohnraums sehr schwierig dar.

Die Familien werden aber zukünftig immer wichtiger, insbesondere bei der Kinderbetreuung oder auch für die Pflege der Eltern und Großeltern im Alter. Wir hörten ja in der letzten GR-Sitzung wie es um die Pflege steht.

Von weiteren Zuzügen profitieren zudem die örtlichen Vereine, Gruppen und Institutionen. Die Kinder besuchen nicht nur die Kindergärten oder Schulen, sondern sind i.d.R. in den örtlichen Vereinen und Gruppen aktiv.

Die Nachwuchsgewinnung für die Vereine und Gruppen bleibt bestehen und damit auch die Zukunft unserer sehr vielfältigen Vereinsaktivitäten.

Ebenso sorgen wir dafür, dass die Kinder- und Schülerzahlen in der Gemeinde konstant bleiben und die Einrichtungen nicht ihre Betreuungszeiten oder -gruppen schließen müssen.

Mit Wissen um die städtebaulichen Veränderungen im kleinsten Ortsteil bauen wir derzeit eine neue Grundschule in Tairnbach.

Zugleich ist uns bereits heute bewusst, dass wir weitere Krippen- und Kindergartenplätze besonders in Rettigheim benötigen. Die gestrige Sitzung des Kindergartenkuratoriums hat dies nochmals deutlich gezeigt. Alle Kindergärten in der Gesamtgemeinde sieht nahezu vollständig belegt und besonders die Betreuungssituation in Rettigheim ist sehr angespannt.

Das geplante Neubaugebiet bietet hier die Chance, einen weiteren, bedarfsgerechten Kindergarten in Rettigheim zu schaffen. Aktuell hätten wir hierfür nicht einmal einen geeigneten gemeindeeigenen Bauplatz.

Für die Sicherstellung und der Verbesserung der Nahversorgung ist auch im Rettigheimer Neubaugebiet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes durchaus denkbar und überlegenswert. Entsprechende Anfragen von Lebensmittelketten liegen der Verwaltung bereits heute vor.

Sicherlich, Zuzüge verursachen auch Ausgaben. Sei es durch die Schaffung weiterer Angebote in den Kindergärten oder Schulen sowie für die Erhaltung der neu geschaffenen Infrastruktur.

Aber jeder neue Einwohner spült der Gemeindekasse jährlich und konstant Steuer- und Schlüsselzuweisungen ein. So hat die Gemeinde für jeden Einwohner einen aktuellen Kopfbetrag von 1.857 €. Die daraus berechnete Schlüsselzuweisung auf FAG-Mitteln (Bedarfsmesszahl – Steuerkraftsumme) sind somit rd. 6,3 Mio. €. Bei einem Zuwachs auf ca. 510 Einwohner würde die Schlüsselzuweisungen auf 7,3 Mio. € steigen und einen jährlichen Plus von 1 Mio. € betragen. Hinzu kommen weiteren Einnahmen aus Steuern, Gebühren und Beiträgen.

Für den langfristigen Erhalt der finanziellen Handlungsfähigkeit und das wir auch zukünftig eine attraktive, liebens- und lebenswerte Gemeinde – so wie wir sie heute kennen – bleiben, ist es aus diesen Gründen erforderlich, auf Wachstum zu setzen.

So können wir die heute bestehenden sehr vielfältigen Angebote für unsere Bürgerinnen und Bürger zukünftig sicherstellen und aufrechterhalten.

### **Zunächst zum Neubaugebiet „Nordwestliche Ortserweiterung“:**

Die Gemeinde plant seit dem Jahr 2005 die Erschließung eines weiteren Wohnbaugebietes im Ortsteil Rettigheim. Das Plangebiet trägt den Namen „Nordwestliche Ortserweiterung“ und liegt räumlich gesehen in den Gewannen „Neusatz“ und „Brühl“. Das Gebiet ergänzt die Ortsrandstruktur in Richtung Nordwesten.

Zunächst wurden jedoch andere Wohn- und Gewerbegebiete in der Gemeinde Mühlhausen ausgewiesen und erschlossen.

Im Jahr 2021 wurden die Planungen zur Wohngebietsausweisung wiederaufgenommen. Bevor jedoch ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden sollte, sollte eine Baulandentwicklungsstudie aufzeigen, ob das Gebiet nach den heutigen hohen Anforderungen an ein Wohnbaugebiet überhaupt noch wirtschaftlich erschlossen werden kann.

Am 28.04.2022 fasste der Gemeinderat mit nur einer Gegenstimme den Beschluss, die ESB Kommunalprojekt AG mit der Durchführung einer umfassenden Machbarkeitsstudie für die Realisierung einer Nordwestlichen Ortserweiterung „Brühl/Neusatz“ in Rettigheim zu beauftragen.

Im Rahmen dieser Baulandentwicklungsstudie sollte aufgezeigt werden, ob und wie das Gebiet „Nordwestliche Ortserweiterung“ erschlossen werden kann.

Die Baulandentwicklungsstudie wurde im Zeitraum von Juli 2022 bis Februar 2024 erstellt. Aufgrund der letztjährigen Kommunalwahl war es der Wunsch des alten Gremiums, dass sich der neugewählte GR mit der Studie befassen soll.

So wurde diese vollumfänglich den Gemeinderäten in der letztjährigen Klausurtagung näher vorgestellt.

Nun ist es Zeit, die Ergebnisse dieser Studie der Öffentlichkeit vorzustellen und diese der Bevölkerung zugänglich zu machen.

Dies erfolgt mit der heutigen Sitzung.

Anschließend ist es vorgesehen, die Ergebnisse der Studie digital auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen und im Herbst 2025 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

**Herr Dopfer** teilt mit, dass die Kommunalprojekt AG eine umfangreiche Studie zum potenziellen Baugebiet im Untersuchungsgebiet erstellt hat. Die Studie umfasst rund 50 Seiten und wird in Kürze auf der Homepage der Gemeinde Mühlhausen öffentlich zugänglich gemacht.

Bereits seit den 1960er Jahren gab es immer wieder Planungsansätze für das Gebiet. Einige Häuser entlang der Malscher Straße wurden bereits umgesetzt, doch eine

umfassende Erschließung oder Umlegung blieb bisher aus – viele Ideen verliefen im Sande.

Nun wurde das Vorhaben systematisch und auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) sowie des Regionalplans Rhein-Neckar neu betrachtet. Das Gebiet unterliegt laut diesen Plänen keinen grundlegenden Restriktionen, was die Entwicklung grundsätzlich ermöglicht.

Drei klare Vorgaben standen im Mittelpunkt der Untersuchungen: Transparente Präsentation, umfassende Beteiligung der relevanten Akteure und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. So wurden Gespräche mit allen Beteiligten geführt und ein Fragebogen eingesetzt, der eine Rücklaufquote von über 50 Prozent erzielte. Das Ergebnis zeigt deutlich: Es besteht ein sehr großes Interesse an der Entwicklung eines neuen Baugebiets.

Dennoch gilt es, Herausforderungen sorgfältig zu betrachten. Besonders im Bereich des Hangs sind Starkregenereignisse ein ernstzunehmender Aspekt, der in die weitere Planung einbezogen werden muss. Auch Umwelt- und Artenschutz spielen eine wichtige Rolle. Zwischen März und Oktober wurden umfassende Untersuchungen durch ein Fachbüro für Bioplanung durchgeführt. Dabei wurden unter anderem zwei geschützte Streuobstbestände im Gebiet identifiziert, die nach den geltenden Vorschriften besonders zu schützen sind.

Die Studie bildet nun die Grundlage für weitere Planungs- und Entscheidungsprozesse – und liefert einen transparenten und breit abgestimmten Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Bruchsaler Stadtgebiets.

**Herr Glup** ergänzt, dass der Bebauungsplan von 1968 ist und man den Lückenschluss mit dem jetzigen Rahmenplan suchen sollte. Das Gebiet weist einige geschützte Bereiche aus, die im Verfahren zu berücksichtigen sind. So wurde z.B. die vorhandenen Streuobstwiesen im Planentwurf integriert. Die Verkehrsführung unterscheidet sich erheblich von den bisherigen Planentwürfen. Das Gebiet weist unterschiedliche Wohnformen aus. Zudem ist eine Fläche für die Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen und Überlegungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes berücksichtigt.

**Herr Dopfer** teilt außerdem mit, dass das Bodengutachten ergeben hat, dass sich dort Ölschiefer, Muschelkalk und Lehm befindet. Der Boden ist aufgrund dessen zum Bauen herausfordernd. Die Erschließung ist aufwendig. Für die Entwässerung muss ein getrenntes Abwassersystem erstellt werden. Das Mikroklima ist zu beachten, besonders zu heißen Sommertagen. Es wurde ein Schall- und Verkehrsgutachten erstellt. Das Ing.-Büro hat die Erschließungskosten mit rd. 8 Mio. Euro ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Baupreise seit 2020 um rd. 30 % gestiegen sind. Nach finanzieller Abwägung kann man jedoch zum Ergebnis kommen, dass sich die Erschließung für die Gemeinde lohne. Zudem muss man wissen, dass die Zeitschiene zwischen dem Aufstellungsbeschluss bis zum Bau der ersten Häuser zwischen 5-8 Jahre sein wird.

**Gemeinderat Östringer** bezieht für die CDU-Fraktion folgende Stellung: einsteigen in dieses Thema möchte ich zunächst mit ein paar Fragen, die jeder hier im Raum für sich selbst beantworten darf:

- Wohne ich aktuell in einem der letzten Neubaugebiete?
- Habe ich gute Freunde oder Bekannte, die in einem der letzten Neubaugebiete wohnen?
- Kenne ich jemanden, der aktuell in einem Verein o.ä. hier im Ort aktiv ist und in einem der letzten Neubaugebiete wohnt?
- Hat unsere junge Generation, die aktuell Bauplätze sucht, bzw. die Generation, die in 10 Jahren Bauplätze sucht, nicht die gleichen Rechte wie wir?

Die Erschließung eines Neubaugebietes bringt immer ein Für und Wider mit sich. Wir haben uns daher in den letzten Jahren im Gemeinderat intensiv mit all den Für und Wider beschäftigt und sämtliche Möglichkeiten untersucht, sodass wir heute diese Ergebnisse diskutieren und entscheiden können welche der beiden Seiten, die beide eine Berechtigung haben, überwiegen um die für die Gemeinde zukunftsfähige Entscheidung zu treffen.

Lasst uns daher zunächst auf die gegenwärtige Situation blicken, dann die Herausforderungen eines solchen Vorhabens erörtern und schließlich die Chancen gegenüberstellen.

### Gegenwärtige Situation

#### 1. Flächenbedarf

Die Studie der STEG zeigt u.a., dass selbst bei gleichbleibender oder gar sinkender Bevölkerungszahl der Flächenbedarf steigen wird, da demographisch bedingt mehr Ein- bis Zweipersonenhaushalte entstehen als Mehrpersonenhaushalte.

Dies wird durch die demographische Entwicklung der Gemeinde bis zum Jahr 2040, die einen Bevölkerungszuwachst erwartet noch verschärft. Der Bedarf ist vorhanden, dies deckt sich auch mit den persönlichen Eindrücken:

- Rettigheimer Gemeinderäte werden vermehrt/ständig auf Bauplätze und Wohnraum in Rettigheim bzw. auf die Schaffung des Neubaugebiets angesprochen
- Viele Bürger/-innen suchen schon seit langer Zeit; leider erfolglos
- Im Gemeindeblatt sind ständig Inserate zu lesen

Modelle wie Vermietung von Häuser ehemaliger Familien, in den nun nur noch ein bis zwei Personen leben sind zwar löblich jedoch nicht von den Bürgerinnen und Bürgern, die ein Leben lang ihr Eigenheim aufgebaut und abbezahlt haben zu verlangen. Auch hier die Frage in die Runde, von wem der Anwendenden sind die Kinder bereits ausgezogen oder ziehen absehbar aus und wer ist bereits sein Einfamilienhaus gegen eine Zwei- bis Dreizimmerwohnung für eine junge Familie einzutauschen?

→ Die Gemeinde benötigt mehr Wohnraum

#### 2. Innenentwicklung

Es steht außer Frage - Innenraumverdichtung ist wichtig! Die freien Bauplätze müssen genutzt werden. Daher wurde die Firma STEG durch den Gemeinderat im Jahr 2023 beauftragt das Potential zur Flächengewinnung durch Innenentwicklung in unserer Gemeinde zu untersuchen. Hierzu wurde sämtliche freie Baugrundstücke und leere Wohnhäuser aufgenommen sowie die betroffenen Grundstückseigentümer mit einbezogen, das Ergebnis:

- o 676 Eigentümer angesprochen
- o 103 Teilnahmen an der Befragung (15%!)

o 25 Grundstücke Gesprächsbereit (4%!); zum Vergleich Neubaugebiet umfasst ca. 175 Wohneinheiten

→ Das Ergebnis passt zu dem Eindruck, viele leere Bauplätze werden nicht veräußert, der Großteil der Betroffenen zeigt somit kein Interesse an einer Veränderung. Z.T. liegt dies auch an komplexen Erbgemeinschaften, die zunehmend komplexer werden.

→ Dies bringt ganz klar den Auftrag mit sich nach wie vor Bauvorhaben im Innenbereich zu unterstützen. Ob Aufstockungen, Erweiterungen oder Anbauten, alles was Wohnraum schafft sollte unterstützt werden, wofür sich unsere Vertreter im Bauausschuss auch stark machen.

→ Dem Vorschlag der Projektentwickler Grundstückseigentümer in den erschlossenen Gebieten mit zusätzlichen Steuern, das heißt die Einführung einer weiteren Grundsteuer C zu belasten werden wir nicht folgen. Gerade diese Grundstückseigentümer wurden mit der neu eingeführten Grundsteuerberechnung ohnehin schon deutlich mehr belastet. Der Aufbau von Druck zur Abgabe von Eigentum widerspricht dessen hohem Stellenwert und ist für uns unantastbar. Ebenso wie die Tatsache, dass wenn einer nicht verkaufen will, verkauft er nicht und eine Zwangsenteignung oder Baupflicht bei alten Grundstücken steht nicht zur Debatte, hier greift das Recht auf Eigentum.

### 3. Interesse der Bevölkerung

Hier sehen Sie eine Unterschriftensammlung zur Erschließung des Neubaugebietes aus dem Jahr 2020, dem sich damals binnen kürzester zahlreicher ortsansässiger Personen angeschlossen haben, eine „Gegenpetition“ gab es übrigens nicht. Das Neubaugebiet wird bereits seit 2012 heiß diskutiert. Eine sehr gut besuchte Veranstaltung des CDU-Ortsverbandes letztes Jahr im TSV-Clubhaus in Rettigheim zum Thema Wohnraumgewinnung/-schaffung unterstreicht das Interesse der Bevölkerung. Die Befragung der Eigentümer im Neubaugebiet war überwiegend positiv:

- 54% bereit eine Veränderung durchzuführen
- 39% Keine Rückmeldung, → Wenn jemand komplett dagegen ist, hätte er sich gemeldet
- 4% Bedenken
- 3% Ablehnung

→ Der Großteil von Rettigheim und insbesondere der betroffenen Besitzer steht hinter diesem Vorhaben!

### 4. Haushaltslage

Der aktuelle Haushaltsentwurf für das Jahr 2025 macht deutlich, dass wir einer angespannten Situation wie nie zuvor gegenüberstehen. Unserer Gemeinde ist nicht mehr in der Lage mit den Einnahmen im Ergebnishaushalt, die zu 70% aus Zuweisungen von Einkommensteuer und anderen einwohnerabhängigen Faktoren bestehen, unser laufendes Verwaltungsgeschäft zu finanzieren, wie ca. 80% der Kommunen. Es liegt somit nicht an einer schlechten Haushaltsführung, sondern an der kommunalen Gesamtsituation. Hinzu kommen noch die vor uns liegenden gewaltigen Investitionsvorhaben wie Kraichgauschule, Grundschule Tairnbach, Feuerwehr Rettigheim und vieles mehr. Aber auch der Erhalt und der Betrieb der bereits

geschaffenen Infrastruktureinrichtungen kostet Geld. Wir müssen also dringend und möglichst schnell etwas unternehmen! Unsere Einwohnerzahl zu vergrößern um damit die Steuerzuweisungen zu erhöhen ist hierbei ein mächtiger Hebel, denn die Gewerbegebiete sind ausgeschöpft, womit die Zuweisung der Einkommensteuer die größte Geldeinnahme der Gemeinde sind.

Meine Damen und Herren, diese Studien und Zahlen, die schwarz auf Weiß belegt sind, beschreiben die gegenwärtige Situation, die bereits eine deutliche Sprach sprechen. Dennoch sind uns die Herausforderungen eines Neubaugebietes bewusst, mit denen wir uns ebenfalls kritisch auseinandergesetzt haben.

### Herausforderungen eines Neubaugebietes

1. Flächenverbrauch: Der Bau neuer Wohngebiete erfordert oft die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Naturgebieten, was zu einem Verlust von Biodiversität und landwirtschaftlicher Nutzfläche führen kann. Dem gegenüber steht die bereits erläuterte Bereitschaft der Eigentümer ihre Grundstücke umzuwandeln und der aktuelle Plan, in dem eine grüne Lunge enthalten sowie Lebensraum für verschiedene Tiere erhalten bleibt.

2. Infrastrukturkosten: Die Schaffung neuer Infrastruktur wie Straßen, Schulen und Versorgungsleitungen kann hohe Kosten verursachen, die oft von den Kommunen getragen werden müssen. Intelligente Finanzierungskonzepte sind so aufgebaut, dass der Haushalt jährlich moderat belastet wird und die Seite der Einnahmen durch Veräußerung Gemeindeeigener Grundstücke sowie erhöhte Einnahmen durch Einkommensteuerzuwächse und Gewerbesteuer einnahmen örtlicher Bauunternehmen steigen, sodass es sich ausgleicht und letztlich nach Abschreibung der Kosten ein Überschuss entsteht.

3. Nachhaltigkeit: Es ist eine Herausforderung, Neubaugebiete so zu planen, dass sie energieeffizient und umweltfreundlich sind. Dies erfordert den Einsatz moderner Technologien und nachhaltiger Baumaterialien. Der Entwurf für das Neubaugebiet verbindet Naturschutz und moderne Lebensweise wie noch nie in einem Neubaugebiet in der Gemeinde:

- Keine bedrohten Tiere und Pflanzen
- Schneise/ Streuobstwiese mitten durch das Gebiet → Kinder lernen früh die Natur kennen und schätzen

4. Soziale Integration: Neue Wohngebiete müssen so gestaltet werden, dass sie soziale Integration fördern und Gemeinschaften stärken. Dies kann durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und die Förderung von sozialem Wohnungsbau erreicht werden. Häufig entstehen Bedenken, dass viele Auswertige hinzuziehen und somit die eigene Bevölkerung benachteiligt ist. Aktuell sind ca. 60% der Fläche in Gemeindebesitz. Nach der Umliegung wird dies weniger sein, jedoch werden wir uns seitens der CDU-Fraktion dafür einsetzen, dass in einem Punkteverfahren engagierte Mitbürgerinnen und Mitbürger aus der Gemeinde den Vorzug erhalten. Dieses Punkteverfahren stellen wir selbstverständlich auch den Privatbesitzern zur Verfügung, in der Hoffnung, dass diese es ebenfalls anwenden, zwingen und verpflichten werden wir dies für Privatbesitzer nicht.

5. Verkehrsanbindung: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist entscheidend, um den Verkehr zu reduzieren und die Erreichbarkeit zu verbessern. Dies ist besonders in ländlichen Gebieten oft eine Herausforderung. Mit der

Einplanung einer zusätzlichen Haltestelle ist das Gebiet gut angebunden. Die Straßenführung sorgt für eine beruhigte Verkehrslage innerhalb des Gebietes. Die großen Bedenken und Herausforderungen dieses Vorhabens sind daher aus unserer Sicht vertretbar. Lassen Sie uns daher nun über die Chancen eines Neubaugebietes reden.

### Chancen eines Neubaugebietes

#### 1. Arbeitgeber und Nahversorgung

Mit einem neuen potentiellen Kindergarten sowie einem Ärztehaus entstehen sowohl Arbeitsplätze als auch wichtige infrastrukturelle Einrichtungen.

- Aktuell gibt es in Rettigheim einen Hausarzt und einen Zahnarzt, die beide der Rente näher als der Ausbildung sind. Die Möglichkeit für neue Praxen oder auch einer Physio o.ä. und entsprechender Einwohnerzahl und somit Patienten erhöht die Wahrscheinlichkeit von Nachfolgern.
- Die Kinderbetreuung in der Gemeinde ist bereits voll ausgeschöpft und muss in den nächsten Jahren ohnehin ergänzt werden. Mit dem Neubaugebiet und der vorgesehenen Fläche besteht somit die Möglichkeit das Betreuungsangebot ausreichend zu erhöhen und das direkt vor Ort.

#### 2. Preissituation am Wohnungsmarkt

Aktuell sind Bauplätze ein knappes Gut, es besteht eine hohe Nachfrage und diese wiederum wirkt sich auf die Preisentwicklung aus. Schaffen wir daher neue Angebote in größerer Zahl, können sich die Preise entsprechend entwickeln.

#### 3. Soziales Zusammenleben

Vereine, die das Rückgrat des sozialen Zusammenlebens in dörflichen Gemeinden sind, verlieren aktive Mitglieder. Ohne aktive Vereine findet in unserer Gemeinde kein soziales Zusammenleben statt. In der Vergangenheit zogen viele aktiv ehrenamtlich engagierte Mitbürgerinnen und Mitbürger aufgrund der Wohnraumsituation weg. Die rückläufige Anzahl an Festen und der ständige Kampf der Vereine um Helfer ist u.a. ein Ergebnis davon.

#### 4. Familienzusammenleben und Pflegesituation

##### • Pflegesituation

In der letzten GR-Sitzung haben wir erfahren, dass die Pflegesituation in unserer Gemeinde aktuell im Vergleich zu anderen Gemeinden noch auf gutem Niveau ist, der Blick auf die demographische Entwicklung jedoch eine Zuspitzung der Situation deutlich macht. Die Pflege von Eltern und Großeltern durch deren Kinder, bzw. Enkelkinder wird in Zukunft unumgänglich sein. Räumliche Nähe insbesondere im Notfall ist hierbei der entscheidende Faktor, 5 Minuten zu Fuß oder 20 Minuten mit dem Auto?

##### • Familienzusammenleben

In die eine wie in die andere Altersrichtung sind heutzutage Großeltern in der Kinderbetreuung eine tragende Säule. Früh sind junge Familien darauf angewiesen, dass beide Elternteile nach der Geburt schnell wieder erwerbstätig sind. Eine räumliche Entfernung schwerer macht es schwerer für die Großeltern die Enkel zu betreuen oder vom Kindergarten abzuholen. Dem gegenüber stehen dann bei größeren Entfernungen ältere Menschen, die vereinsamen, da ihre direkten Kinder und Enkel nicht im Ort aufwachsen.

Meine Damen und Herren, das war nun viel Inhalt in viel Zeit! Daher kurz, versprochen, wirklich kurz, zusammengefasst.

Die gegenwärtige Situation zeigt auf:

- Es besteht ein zunehmender Flächenbedarf
- Die Innenentwicklung wird diesem Flächenbedarf nicht gerecht werden
- Die Bevölkerung, insbesondere betroffene Bürgerschaft signalisiert Interesse
- Die Einwohnerzahl wird die Finanzlage der Gemeinde maßgebend festlegen

Die Herausforderungen zeigen uns, dass die ausgeklügelte Planung und Berücksichtigung dieser Aspekte einer Realisierung nicht im Wege stehen.

Die Chancen lehren uns:

- Neue Arbeitsplätze werden geschaffen
- Die Nahversorgung wird ausgebaut
- Soziale- und familiäre Strukturen werden gestärkt
- Bauen in der Gemeinde wird ermöglicht

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation, der Herausforderungen und der Chancen stärken wir seitens der CDU-Fraktion nach wie vor die Innenentwicklung und sehen darüber hinaus die logische Konsequenz zeitnah die nächsten Schritte für ein Neubaugebiet am Nordwestlichen Ortsrand von Rettigheim einzuleiten. Hier besteht schon seit über 15 Jahren eine große Bereitschaft von Grundstückseigentümern an der Erschließung teilzunehmen. Diese Möglichkeit sollten wir jetzt nutzen.

Lasst uns gemeinsam die Chance nutzen unsere Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten. Wir seitens der CDU-Fraktion werden diese Chance ergreifen und befürworten daher die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

**Gemeinderat Bruno Sauer** gibt für die Fraktionen der Freie Wähler-Bürgerliste e. V. folgende Stellungnahme ab.

Herr Spanberger, werte Ratsmitglieder, Herr Dr. Dopfer, Herr Glup, liebe Zuhörende, ich weiß zwischenzeitlich nicht mehr exakt welche Versionsnummer ich dem Thema „Nordwestliche Ortserweiterung“ geben soll, wie oft es seit 1994, seit ich im Gemeinderat bin, bereits behandelt wurde. Herr Dr. Dopfer, es war erneut erfrischend, wie Sie diese Studie vorgestellt haben. Ihnen und Herrn Glup vielen Danke für diese umfassende Arbeit. Das für Rettigheim letzte formell potentielle Baugebiet war, wie schon erwähnt sehr oft auf der Tagesordnung des Gemeinderates und auch schon bei 2. Klausurtagungen. Man sollte meinen, dass die wesentlichen Fakten bzw. Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Umlegung nun vorliegen. Anfangs der konkreten Planungen waren nur wenige bauwillige, Grundstücke besitzende Menschen nach einer Umfrage vorhanden. Viele wollten nur verkaufen, um Geld zu machen. Das hätte der Gemeinde und den Bauwilligen nicht geholfen. Dann waren rechtliche Aspekte Grund für die Verzögerung. Hier sind wir als Gemeinde dem Gesetzgeber „ausgeliefert“. Die gesetzlichen Anforderungen an die Umlegung von Baugebiete haben sich im Laufe der Zeit stark verändert. Zu beachtende Umweltauflagen aber auch sonstige Regelungswerke sind mehr bzw. restriktiver geworden. Sie sind von der Verwaltung und des Gemeinderats zu beachten, will man nicht im Nachgang sprichwörtlich „baden gehen“. Es ist einerseits gut und wichtig, dass unsere Lebensgrundlage, die Natur ausreichend geschützt wird. Andererseits darf durch überbordende und für „Ottonormalverbraucher“ nicht mehr nachvollziehbare Regelungen die praktische Umsetzung nahezu einer Erdrosselungswirkung zugeführt werden. Es muss in allen Bereichen Transparenz hergestellt sein, die den potentiellen

bauwilligen Menschen aber auch die Bevölkerung allgemein nachvollziehen lässt, warum und weshalb es immer noch keine Umlegung gibt bzw. warum es möglicherweise keine oder nur eingeschränkte Umlegung geben wird. Einige der vorgenannten Szenarien wie Umwelt- und Naturschutz wurden vorsorglich, beleuchtet und gutachterlich untersucht. Das war sicher hilfreich und gut investiertes Geld, um nicht im Nachgang vermeidbare, dann noch kostspieligere Probleme zu haben. Auch wenn es nicht gerne gehört wird, sind auch finanzielle Gründe zu berücksichtigen. Die Gemeinde kann nicht alle Kosten, die sie in Vorlage einsetzen muss 1:1 auf die späteren Bauplatzbesitzer umlegen, will man diese Bauplätze nicht unbezahlbar machen. Es bleiben also an der Allgemeinheit Kosten hängen. Und um der ganzen Sache, der Fülle an zu berücksichtigenden Aspekten noch die Krone aufzusetzen ein Hinweis. In einer der letzten Gemeinderatssitzung war das Thema Innenentwicklung ausführlich dargestellt und von allen als wichtig befunden worden. Hier wurde zusammenfassend dargestellt und ausgeführt, dass es für jedes Gemeinderatsmitglied sicher eine schöne Aufgabe sei Baugebiete ausweisen und der Bürgerschaft verkünden zu können, um Wohnraum zu schaffen. Jedoch nimmt jedes neue Baugebiet auch den Druck die Innenverdichtung voranzubringen. Es ist somit eine gewisse Zwickmühle und ein Spagat für Verwaltung und Gemeinderat. Aber trotz allem ist es an der Zeit eine klare Zeitschiene für die potentiellen Baugrundbesitzer zu erhalten. Zum einen, um keine falschen Hoffnungen zu wecken und zum anderen, eine klare Aussage zu treffen, um nicht eine nicht endende Schleife an Sitzungen zu generieren. Sie Herr Dr. Dopfer haben mitgeteilt, dass mit dem potentiellen Aufstellungsbeschluss wohl noch mindestens fünf Jahre je nach Planungsverlauf vergehen werden, bis der erste Keller ausgehoben werden kann. Das heißt, auch wenn wir schon weit sind, es wird noch etwas Dauern bis Erkennbar das Ziel erreicht ist. Sie haben gute Arbeit geleistet und wir hoffen, dass sich das auch auszahlt. Die angesprochene Grundsteuer C als Druckmittel für unbebaute Grundstücke ließe sich aktuell, nachdem die Grundsteuerreform gerade erst mal abgeschlossen erscheint, nicht vermitteln. Auch ist nicht anzunehmen, dass Menschen, welche sich einen Bauplatz für ihrer Nachkommen „aufbewahren“ von einer solchen Steuer per se zur Bebauung motivieren lassen würden. Ich könnte mir vorstellen, dass die Steuer auch eine Grenze haben dürfte, die zulässig sei und diese dann immer noch erträglicher wäre, als einen Bauantrag zu stellen und zu bauen bzw. zu verkaufen. Nun noch eine Frage an Sie beide. Sie haben eine Option des sogen. „Shared Space“, also jedem gehört alles auf der Straße dargestellt. Im Grundsatz sind das oft gehweglose Flächen. Das mag sicher in manchen Bereichen hilfreich sein. Da ich das Baugebiet Laube kenne, wo es viele Problemstellungen was Parken u. a. gibt, meine Frage, wie Vorsorge getroffen werden wird, dass dies nicht per se auch hier geschieht?

**Herr Dopfer** möchte wissen, welche Funktion die Straße erfüllen soll, ob es sich um eine verkehrsberuhigte Zone handeln soll. Herr Glup hat auch Straßen mit Gehwegen eingeplant. Man soll die Wege nicht zu schmal machen.

**Herr Glup** erklärt, dass es sich um Hauptsammelstraßen handelt mit ein- und zweitseitigen Gehwegen. Die Nebenwege werden ohne Gehweg gestaltet, diese sollen nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden. Außerdem sollen öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden.

**Gemeinderat Bruno Sauer** gibt auf die Ausführungen von GR Mangold zu bedenken, dass dessen Sichtweise auf die soziale Schieflage in unserem Land wohl grundsätzlich im Rat geteilt werde. Jedoch scheinen tiefgreifende Lösungen durch die Gemeinde

nicht per se möglich. Dies auch, da die soziale Marktwirtschaft hier einen wesentlichen Einfluss hat. Es sei nachvollziehbar, dass jeder, der einen Bauplatz habe oder bekommen kann, das Recht habe, diesen auch als Tafelsilber für seine nachfolgenden Generationen aufzubewahren. GR Bruno Sauer bescheinigt Koll. Mangold ein sehr soziales Gewissen, was dem Gemeinderat insgesamt gut täte. Er schätze, es dass Koll. Mangold immer wieder den Finger in die Wunde in Sachen soziale Gerechtigkeit lege. Vermutlich werde jedoch dem Grundsatz folgend, „der Markt regelt es“ es auch künftig nicht möglich sein, dass nur ortsansässige oder weniger privilegierte Personen sich Baugrund im Ort leisten können werden. Dies wird wohl auch in Tairnbach und dem dortigen Baugebiet, der Fall sein. In der Zeit seit seiner Zugehörigkeit zum Gemeinderat führt GR Bruno Sauer aus, habe er viele kommen und gehen sehen, auch solche, welche viele gute Ideen zur Innenverdichtung usw. gehabt hätten. Jedoch haben nicht viele davon selbst die Möglichkeit diesbezüglich genutzt und z. B. eine alte Scheune um- oder in zweiter Reihe in der Ortsmitte gebaut, sondern einen Neubau oder Neukauf bevorzugt, was auch das gute Recht sei. Jedoch zeige, es, dass die Forderung zu erheben oft einfacher sei, als sie zu praktizieren. Selbsterfahrung sei wie so oft der beste Lehrmeister im Leben.

**Gemeinderätin Weyerhäuser** informiert, dass sie als Fraktion von B90/DIE GRÜNEN die vorgestellte Planung zur „Nordwestlichen Ortserweiterung“ in Rettigheim intensiv diskutiert haben. Das gemeinsame Ziel ist unbestritten: Wir wollen ausreichend und bezahlbaren Wohnraum in unserer Gemeinde. Aber: Der Weg, den die aktuelle Baulandentwicklungsstudie „Nordwestliche Ortserweiterung“ Rettigheim einschlägt, überzeugt uns in dieser Form nicht. Und wir möchten auch sagen, warum.

Wer sich die Studie genauer anschaut, erkennt schnell: Das ist ein Gebiet, das sich überwiegend an eine Zielgruppe richtet – junge Familien mit höherem Einkommen, die sich ein Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus leisten können.

Doch unsere Gemeinde ist viel vielfältiger. Was ist mit Azubis und jungen Erwachsenen, welche in ihre erste kleine Wohnung ziehen möchten?  
Was ist mit Alleinlebenden, Paaren ohne Kinder?  
Was ist mit Seniorinnen und Senioren, die gerne im Ort bleiben würden – für die es aber keine passende Alternative zum eigenen Haus gibt?  
All diese Menschen kommen in der aktuellen Planung kaum vor. Die wenigen vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden – man muss fast sagen „schamhaft“ – an den Rand gedrängt.

Dazu kommt: Der demografische Wandel macht auch vor Mühlhausen nicht Halt. In der Gemeinderatssitzung vom 27. März 2025 hat uns die Firma STEG Stadtentwicklung GmbH ihren Abschlussbericht zur Innenentwicklung vorgestellt. Baulücken, Leerstände, Nachverdichtung und Entwicklungsflächen ergeben ein Gesamtpotenzial von 37,09 Hektar – das sind über 50 Fußballfelder. Davon gelten 15,41 Hektar als realistisch aktivierbar – also immer noch mehr als 20 Fußballfelder. Zum Vergleich: Die Fläche des geplanten Neubaugebiets beträgt gerade einmal 5,71 Hektar – rund acht Fußballfelder.

Der Abschlussbericht zur Innenentwicklung zeigt auch: Über 200 Wohnhäuser (Wohraumkapazität von 500 Personen) in unserer Gemeinde werden derzeit von Menschen über 75 Jahren bewohnt.

Aber: Warum sollte jemand sein Haus aufgeben, oder auch nur darüber nachdenken, wenn es im Ort keine barrierefreie, bezahlbare und seniorengerechte Alternative gibt? Das vorgestellte Neubaugebiet liefert darauf keine Antwort. Es liefert auch keine Antwort auf den heutigen Bedarf, da bis zur Vermarktung und tatsächlichen Bebauung noch 5-8 Jahre vergehen werden.

Wir haben es schwarz auf weiß, von Experten aufbereitet bekommen: Mühlhausen, Rettigheim und Tairnbach haben ausreichend Potenzial im Innenbereich – mehr, als das geplante Baugebiet bieten kann.

Sicher, die Aktivierung dieser Flächen ist anspruchsvoll. Sie braucht Geduld, viele Gespräche, Ideenreichtum. Gerade deshalb ist es entscheidend, jetzt die richtigen Weichen zu stellen.

Neue Baugebiete an Ortsrändern senden das Signal: „Lieber draußen neu bauen als drinnen erneuern. - Die Bereitschaft zur Innenentwicklung sinkt.

In vielen ländlichen Gemeinden sieht man bereits die negativen Folgen solcher Entscheidungen: Leerstände, Verfall, Ortskerne die ihren Charakter verlieren. Auch in Mühlhausen, Rettigheim und Tairnbach sind solche Tendenzen an manchen Ecken bereits erkennbar.

Auch unter finanziellen Gesichtspunkten ist ein Neubaugebiet kein Selbstläufer. Neubaugebiete verursachen dauerhafte Folgekosten: für Straßen, Wege, Kanalisation, Beleuchtung, aber auch für Kindergärten, Schulen. Wenn – wie vorgesehen – vor allem Familien zuziehen, wird auch das Betreuungs- und Bildungsangebot in Rettigheim wachsen müssen.

In Anbetracht unserer bereits angespannten Haushaltslage ein Kraftakt, der gut überlegt sein will.

Hinzu kommt: Es ist fraglich, wie groß der tatsächliche Bedarf künftig sein wird. Viele große Arbeitgeber in der Region wachsen nicht weiter – manche bauen sogar Personal ab.

In den umliegenden Gemeinden wird ebenfalls über Neubaugebiete diskutiert, geplant und umgesetzt. Die Konkurrenz steigt – und mit ihr die Gefahr, dass wertvolle Bestandsflächen ungenutzt bleiben, während Naturflächen unnötig verbaut werden. Wir schlagen deshalb einen anderen Weg vor:

Setzen wir mit voller Kraft auf Innenentwicklung.

Sprechen wir die Eigentümer immer wieder in geeigneter Form an.

Fördern Sanierungen, Umnutzungen und moderne Wohnkonzepte.

Wenn Außenentwicklung erfolgen soll, dann bitte gezielter:

Mit Wohnformen für Senioren, Singles und Paare.

Mit kleineren und bezahlbarem Wohneinheiten.

Nur so schaffen wir Perspektiven für junge Menschen, die hierbleiben oder zurückkehren möchten.

Und wir geben älteren Menschen die Möglichkeit, im vertrauten Umfeld zu wohnen – auch dann, wenn das eigene Haus nicht mehr passt.

Ein klassisches Neubaugebiet am Ortsrand kann diese Anforderungen nicht erfüllen. Was es braucht, sind mutige, soziale und vorausschauende Wohnkonzepte abseits traditioneller Denkweisen – orientiert an den realen Bedürfnissen unserer Gemeinde.

**Bürgermeister Spanberger** informiert darüber, dass es sich hierbei nur um einen Rahmenplan handelt. Die Details werden später erarbeitet.

**Gemeinderat Mangold** erläutert für die SPD, dass Wohnraum zweifelsfrei benötigt wird. Es sollte jedoch bei der Schaffung von Wohnraum der Blick auf Haushalte im mittleren und unteren Sektor geworfen werden. In einem teuren Neubaugebiet können sich diese Personengruppen ein Grundstück nicht leisten. Das mittlere Einkommen beläuft sich auf 52.000 € im Jahr. Damit haben diese keine Chance, dort sich Eigentum zu leisten. Zudem wurden bislang die sozialen Spannungsprobleme nicht berücksichtigt. So können z.B. Sozialklauseln in den städtebaulichen Verträgen aufgenommen werden. Die Ökologie wurde heute Abend kaum angesprochen, ganz schwierige Sache.

**Gemeinderat Knopf** erläutert, dass es für ihn wichtig ist, dass sich dort Generationen ansiedeln, dass die Menschen vor Ort sind und die Gemeinde lebhaft bleibt. Die CDU-Fraktion ist für die Innentwicklung. Man kann aber niemand davon überzeugen, ihr Grundstück zu veräußern und sich räumlich zu verändern. Wenn wir kein Neubaugebiet ausweisen und keine anderen Wohnformen anbieten, werden die Menschen auch nicht ihr Haus veräußern.

**Gemeinderätin Opluschtil** möchte wissen, welche umfassende ökologischen Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Herr Dr. Dopfer erläutert, dass dies noch viel zu früh im Verfahren ist, um dies konkret zu beantworten. Einige Ausgleichsflächen können im Gebiet, andere wieder müssen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch in der Kostenschätzung berücksichtigt. Er favorisiert immer die Dreisäulenstrategie: Gewerbegebiete, Innentwicklung, Neubaugebiete. Wenn man das Neubaugebiet nicht macht, werden deswegen trotzdem keine Flächen im Innengebiet verkauft. Städtebauliche Verträge sind Gang und gebe und die Gemeinde ist immer Herr des Verfahrens.

Laut **Bürgermeister Spanberger** wurde der Antrag gestellt, aus dem Beschlusspunkt 2 zwei separate Beschlüsse zu fassen.

**Somit ergehen folgende Beschlüsse:**

1. **Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Baulandentwicklungsstudie Neubaugebiet „Nordwestliche Ortserweiterung Rettigheim“ zur Kenntnis.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt die Ergebnisse der Baulandentwicklungsstudie digital auf der Homepage zu veröffentlichen.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, im Herbst 2025 eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Neubaugebiet „Nordwestliche Ortserweiterung Rettigheim“ durchzuführen.**

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

## TOP 7

### **Neubaugebiet Alte Gärtnerei, Tairnbach - Billigung des Entwurfs zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat und der Ortschaftsrat wurden in den nichtöffentlichen Klausurtagungen von 12.11.2021 und 09.04.2022 über die Entwicklung der innerörtlichen Fläche der ehemaligen Gärtnerei Bender in Tairnbach informiert. Die Deutsche Reihenhaus AG beabsichtigt, das Gelände zu erwerben und eine Quartiersentwicklung anzustreben.

Am 20.07.2023 fasste der Gemeinderat Mühlhausen in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei, Tairnbach“. Die Gemeindeverwaltung beauftragte das Planungsbüro Sternemann & Glup mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs.

Bei Vorabgesprächen konnte sich die Verwaltung mit der Deutschen Reihenhaus AG darauf einigen, dass in dem Entwicklungsgebiet eine gemischte Bauweise vorgesehen wird.

Zunächst fanden Gespräche über das Entwicklungsvorhaben mit dem Kreisforstamt und der Wasserrechtsbehörde statt. Das Kreisforstamt teilte mit, dass ein Waldabstand von 30 m zum Buschwald einzuhalten ist. Die Wasserrechtsbehörde begrüßt die vorgesehene Entdohlung des Tairnbachs. Sie legt jedoch Wert darauf, dass die Kommune Eigentümerin des beidseitigen Gewässerrandstreifens von jeweils 5 m Breite wird, um das Gewässer zukünftig pflegen und unterhalten zu können.

Mit den Eigentümern der Gartengrundstücke wurden Gespräche geführt sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt.

Am 26.09.2024 befasste sich der Gemeinderat Mühlhausen mit einem Entwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei, Tairnbach“. Der entsprechende Entwurf vom Stand September 2024 ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Auf Antrag des Gemeinderats wurde der Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt, nochmals das Gespräch mit der Deutschen Reihenhaus AG zu suchen und mögliche Planungsalternativen zu prüfen, um eine Auflockerung der zukünftigen Quartiersmitte zu erreichen.

Im Ergebnis dieser Gespräche wurden von der Deutschen Reihenhaus AG zwei städtebauliche Planungsvarianten übermittelt:

Die Planungsvariante 1 sieht einen Flächenankauf der Quartiersmitte durch die Gemeinde Mühlhausen vor. Anschließend könnten dort anderweitige Bebauungsmöglichkeiten geprüft werden. Der Kaufpreis für einen Flächenerwerb würde neben den reinen Grundstückspreisen auch die anteiligen Kosten für die verkehrliche und technische Erschließung, die Baurechtschaffung, den Artenschutz, die Altlastensanierung sowie die Baureifmachung enthalten. Der Ankauf würde

dadurch eine außerordentliche hohe finanzielle Belastung für den Gemeindehaushalt bedeuten. Auch ist fraglich, ob sich Investoren für eine alternative Bebauung der Quartiersmitte finden lassen. Aus diesen Gründen sieht die Verwaltung keine Realisierungschance dieser Planungsvariante.

Die Planungsvariante 2 sieht die Verlagerung von drei Wohneinheiten in den äußeren Bereich vor. Der Quartiersmitte stände somit eine Freifläche von rund 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wodurch eine Auflockerung der dichten Bebauung im Zentrum des Neubaugebiets erzielt wird. Nutzungsmöglichkeiten der Freifläche könnten zu späterem Zeitpunkt der Projektumsetzung konkretisiert werden.

Die beiden städtebaulichen Planungsvarianten sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Der Ortschaftsrat Tairnbach sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik haben sich in den Sitzungen am 20. und 21. Mai 2025 einstimmig für die Planungsvariante 2 ausgesprochen und dem Gemeinderat die Billigung eines Bebauungsplanentwurfs auf dieser Planungsgrundlage empfohlen.

Für die Sitzung des Gemeinderats wurde entsprechend ein Entwurf des Bebauungsplans auf Grundlage der Planungsvariante 2 vom Städteplanungsbüro Sternemann & Glup vorbereitet.

Nach der Billigung der Entwurfsplanung durch den Gemeinderat, erhält die Öffentlichkeit im Zuge der Offenlage der Planung die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Zeitgleich zur Offenlage soll auch die Anhörung Träger öffentlicher Belange stattfinden.

Städteplaner Herr Glup sowie Vertreter der Deutschen Reihenhaus AG werden an der Sitzung des Gemeinderats teilnehmen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

**Bürgermeister Spanberger** führt folgendes aus:

Seit dem Jahr 2020 befasst sich die Gemeindeverwaltung sowie der bisherige Eigentümer und Betreiber der dortigen Gärtnerei, Familie Bender, mit der städtebaulichen Entwicklung der innerörtlichen Fläche der ehemaligen Gärtnerei. Als Investor tritt hier die Deutsche Reihenhaus AG auf, welche sich das Gelände bereits über einen notariellen Kaufvertrag sicherten.

Am 20. Juli 2023 fasste der Gemeinderat Mühlhausen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei, Tairnbach“ und beauftragte das Städteplanungsbüro Sternemann & Glup mit der Ausarbeitung.

Daraufhin fanden zahlreiche Gespräche mit Fachbehörden, angrenzenden Grundstückseigentümern und insbesondere mit den Vertretern und Planern der Deutschen Reihenhaus AG.

Ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt.

Am 26.09.2024 befasste sich der Gemeinderat Mühlhausen mit einem Entwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei, Tairnbach“. Auf Antrag des Gemeinderats wurde jedoch der Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vertagt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, nochmals das Gespräch mit der Deutschen Reihenhäuser AG zu suchen und mögliche Planungsalternativen zu prüfen, um eine Auflockerung der zukünftigen Quartiersmitte zu erreichen.

So entstanden in den vergangenen Monaten zwei weitere Planungsvarianten, damit wurden insgesamt 20 städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet und jeweils verwaltungsintern oder mit den Gremien beraten.

Die Planungsvariante 1 sieht einen Flächenankauf der Quartiersmitte durch die Gemeinde Mühlhausen vor. Anschließend könnten dort anderweitige Bebauungsmöglichkeiten geprüft werden.

Der Kaufpreis für einen Flächenerwerb würde neben den reinen Grundstückspreisen auch die anteiligen Kosten für die verkehrliche und technische Erschließung, die Baurechtschaffung, den Artenschutz, die Altlastensanierung sowie die Baureifmachung enthalten.

Der Ankauf würde dadurch eine außerordentliche hohe finanzielle Belastung für den Gemeindehaushalt bedeuten. Auch ist fraglich, ob sich Investoren für eine alternative Bebauung der Quartiersmitte finden lassen. Diese müssten dann die Fläche von der Gemeinde erwerben und anschließend ihre Bebauung realisieren.

Folglich wäre die Bebauung mit einem hohen Risiko für die Gemeinde verbunden. Zugleich wäre auch ein wirtschaftliches Bauen nicht realisierbar oder nur mit sehr hohen Verkaufspreisen verbunden.

Aus diesen Gründen sehen wir keine Realisierungschance dieser Planungsvariante.

Die Planungsvariante 2 sieht die Verlagerung von drei Wohneinheiten in den äußeren Bereich vor.

Der Quartiersmitte stünde somit eine Freifläche von rund 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wodurch eine Auflockerung der dichten Bebauung im Zentrum des Neubaugebiets erzielt wird.

Nutzungsmöglichkeiten der Freifläche könnten zu späterem Zeitpunkt der Projektumsetzung konkretisiert werden.

Mit diesem Planungsentwurf entstehen innerörtlich auf der aktuellen Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei 47 Wohneinheiten, davon 16 Doppelhaushälften und 31 Reihenhäuser. Tairnbach wird dadurch langfristig einen Zuzug von ca. 120 Einwohnern erhalten.

Für die städtebauliche Fortentwicklung und Steigerung der Attraktivität von Tairnbach ist das Neubaugebiet dringend erforderlich. Nur mit weiteren Einwohnern kann das heutige Angebot aufrecht erhalten bleiben.

Der Kindergarten Senfkorn, welcher in diesem Jahr 125 Jahre alt wird, kann sich über viele Jahre über neue Kindergartenkinder freuen. Ggf. ist auch hier eine weitere Kindergartengruppen erforderlich.

Der Neubau der Tairnbacher Grundschule erfüllt seinen Zweck, so dass auch hier mit stabilen Schülerzahlen zu rechnen ist.

Die örtlichen Vereine und Gruppen sowie Institutionen wie die Feuerwehr profitieren von weiteren Neubürgern.

Insgesamt betrachtet, stellt dieses Neubaugebiet eine neue Wohnform für Tairnbach dar. Aus städtebaulicher Sicht wird es sicherlich ein gelungenes und attraktives Wohngebiet. Es ist erschlossen über die Sternweiler Straße und grenzt an den Buschwald sowie an den dortigen Radweg an. Das Tairnbächle wird entdohlt und wird zu den heißen Sommertagen zur Kühlung des Gebiets beitragen. Der öffentliche Spielplatz ist fußläufig erreichbar. Mit der vorhandenen Freifläche, welche z.B. als gemeinschaftlicher Garten, öffentliche Grünwiese oder Spielfläche genutzt werden, entsteht auch innerhalb des Gebiets ein Ort der Begegnung.

Der Ortschaftsrat Tairnbach sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik haben sich in den Sitzungen am 20. und 21. Mai 2025 nun einstimmig für die Planungsvariante 2 ausgesprochen und dem Gemeinderat die Billigung eines Bebauungsplanentwurfs auf dieser Planungsgrundlage empfohlen.

**Gemeinderat Reinhold Sauer** gibt folgende Erklärung ab:

vielen Dank Herr Glup, Herr Rensch und Herr Schnebel für Ihre Ausführungen. Der nun vorgelegte gegenüber früheren Entwürfen erneut modifizierte Bebauungsplanentwurf zur alten Gärtnerei Bender sieht mit bis zu 47 geplanten Wohneinheiten bzw. entsprechend für ca. 120 neuen Einwohnern eine dichte Bebauung der Fläche vor. Diese Bebauungsdichte entspricht sicherlich nicht der in Tairnbach im Schnitt deutlich aufgelockerten Bebauung. Andererseits muss auch darauf hingewiesen werden, dass in der jüngeren Vergangenheit in den meisten Städten und Gemeinden neue Wohnbaugebiete mehr und mehr mit einer ähnlich verdichteten Bauweise geplant werden. Dies ist zum einen den stark gestiegenen Baukosten aber auch den hohen Grundstückspreisen sowie dem enormen Wohnungsdruck geschuldet. Aus ökologischer Sicht führt die Umsetzung des Baugebietes auch in der vorgelegten Form zu einer Verbesserung, da eine fast vollständig versiegelte Fläche nun in Form von Grünflächen und der Öffnung des Tairnbachs teilweise renaturiert wird. Zudem müssen für die vorgefundenen schützenswerten Arten Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden, wodurch dauerhaft Flächen der Natur vorbehalten werden. Weiter ist es nun auch gelungen, in der Mitte des Baugebietes eine Grünfläche für die Allgemeinheit einzuplanen und so Raum für Begegnung zu schaffen. Die Umsetzung dieses Bebauungsplangebietes würde auch auf Jahrzehnte die Ausweisung neuer Baugebiete entbehrlich machen und so dem Landverbrauch entgegenwirken. Weiter muss berücksichtigt werden, dass es sich für die Gemeinde um eine kostengünstige Variante handelt, wenn ein Investor die gesamte Erschließung und Bebauung übernimmt und dann der Gemeinde die fertigen Erschließungsanlagen übergibt. Ich hätte mir noch Aussagen zum Hochwasserschutz gewünscht, da das Gebiet ausweislich der Gefahrenkarten aus dem Starkregenmanagement zu dem kritischsten Bereich in Tairnbach gehört. Ich gehe

jedoch davon aus, dass sich hierzu das Wasserrechtsamt im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange bei Bedarf entsprechend äußern wird. Bei der Abwägung der verschiedenen Vor- und Nachteile erscheint die starke Verdichtung des Gebietes noch tragbar zumal Kaufwillige im Vorfeld schon wissen, auf was sie sich einlassen und die möglichen Kaufpreise dadurch erschwinglicher bleiben. Die Freien Wähler stimmen deshalb dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zu.

**Gemeinderat Steffen Becker** teilt mit, dass nach den letzten Änderungen, die vom Gemeinderat gefordert wurden, diese zwischen der Deutschen Reihenhaus AG, der Verwaltung und zuletzt im Ortschaftsrat Tairnbach sowie im Ausschuss für Umwelt und Technik besprochen und einstimmig befürwortet worden sind. Die CDU-Fraktion stimmen deshalb dem Bebauungsplanentwurf, 2. Planungsvariante zu.

**Gemeinderat Genter** bedankt sich für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für die Bereitschaft, die Gedanken des Gemeinderates und des Ortschaftsrates aufzunehmen. Er weist darauf hin, dass in den schriftlichen Festsetzungen Beherbergungsbetriebe auszuschließen sind, dies würde fehlen. Man hätte sich gewünscht, dass es neben den Wohnformen noch weitere gibt. Er stellt die Frage, wie die Grünfläche ausgestaltet und in welchem Eigentum diese stehen wird.

**Herr Schnebelt** antwortet, dass üblicherweise diese Fläche der Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt wird und somit im Teileigentum steht. Es ist jedoch eine neue Entwicklung, weswegen diese Frage noch nicht abschließend geklärt ist.

**Bürgermeister Spanberger** ergänzt, dass sich die Verwaltung im nächsten Schritt mit dem städtebaulichen Vertrag näher auseinandersetzen wird. Solche Fragen werden i.d.R. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Gemeinderat Mangold** begrüßt die Veränderungen und stellt fest, dass sich die Vertagung gelohnt habe. Das Gebiet ist nun attraktiver durch die vorgesehene Grünfläche. Der Gestaltungsspielraum wurde genutzt.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei, Tairnbach“ und empfiehlt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.**

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

## TOP 8

### **Kanalumbau und Straßensanierung Schönbornstraße Rettigheim, 2. Bauabschnitt - Vergabe der Ing.-Leistungen**

Der Gemeinderat hat bereits im Jahr 2017 das Ingenieurbüro Willaredt PartG mbB mit der Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes für den Ortsteil Rettigheim beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde in der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2020 vorgestellt.

Es wurde festgestellt, dass die Kanalisation in mehreren Bereichen nicht ausreichend dimensioniert ist, um die maximal benötigte Durchflussmenge zu gewährleisten. Die Schwachstellen wurden entsprechend priorisiert und können dem beigefügten Plan entnommen werden.

Mit der Sanierung des 1. Bauabschnitts der Schönbornstraße bis zur Einmündung Gartenstraße wurde im Jahr 2024 eine Maßnahme der Prioritätsstufe 1 durchgeführt. Als nächster Schritt ist die Behebung der restlichen Schwachstellen in der Schönbornstraße bis zur Einmündung Beethovenstraße vorgesehen.

Nach einer ersten unverbindlichen Kostenschätzung des Ingenieurbüros Willaredt muss mit reinen Baukosten in Höhe von ca. 830.000 € brutto gerechnet werden. Das Ingenieurbüro unterbreitet der Gemeinde ein Angebot für die Wahrnehmung der erforderlichen Ingenieurleistungen gemäß HOAI (LP 1-9). Die vorläufige Honorarsumme beträgt 119.740,17 € inkl. Mehrwertsteuer.

Die Honorarberechnung basiert auf der Kostenschätzung welche im Rahmen der weiteren Bearbeitung durch eine Kostenberechnung ersetzt wird. Hierdurch können sich Abweichungen ergeben.

Es wird vorgeschlagen das Büro Willaredt mit den Ing.-Leistungen zum Umbau des Kanals in der Schönbornstraße (LP 1-9) zu beauftragen.

Da es sich bei der Leistung um eine Fortsetzung der Sanierungsplanung zur Schönbornstraße handelt, wird das Büro Willaredt die Kostenberechnung kurzfristig fertigstellen können. Angedacht ist die ausführliche Vorstellung der Kostenberechnung in der Juli-Sitzung des Gemeinderats. Anschließend soll die Baumaßnahme öffentlich ausgeschrieben und im zweiten Halbjahr 2025 beauftragt werden.

Die Dauer der Baumaßnahme wird voraussichtlich zehn Monate in Anspruch nehmen. Etwa 2/3 des Maßnahmenumfangs würde daher in das Jahr 2026 fallen.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat beauftragt das Büro Willaredt Ingenieure PartG mbB mit der Durchführung der Ingenieurleistungen (LP 1-9 der HOAI) zum Kanalumbau in der Schönbornstraße zwischen der Einmündung Gartenstraße und der Einmündung Beethovenstraße sowie der anschließenden Wiederherstellung der Straßenoberfläche.**

Dem Beschluss wurde einstimmig zugestimmt.

## TOP 9

### Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 22.05.2025

**Bürgermeister Spanberger** gibt bekannt, dass über folgende Themen am 22. Mai in nichtöffentlicher Sitzung Beschluss gefasst wurde:

- Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Ruhberg II
- Verleihung von Ehrungen am Ehrungsabend 2025
- Stundungsantrag und Erlass von Säumniszuschlägen

## TOP 10

### Verschiedenes

**Bürgermeister Spanberger** informiert über den aktuellen Stand der Bauarbeiten beim Feuerwehrhaus in Rettigheim.

Anschließend gibt er nachfolgende Termine bekannt:

- Dienstag, 08.07., 18.30 Uhr, Schulbaukommission Kraichgauschule
- Mittwoch, 09.07., 18.00 Uhr, AVF
- Dienstag, 15.07., 19.00 Uhr, Ortschaftsratssitzung Tairnbach
- Donnerstag, 17.07., 14.00 Uhr, AHW-Verbandsversammlung
- Dienstag, 22.07., 18.00 Uhr, Ausschuss für Umwelt und Technik
- Zusatztermin: Donnerstag, 17.07., 19.00 Uhr, Gemeinderatssitzung!
- Donnerstag, 24.07., 19.00 Uhr, Gemeinderatssitzung
- Samstag, 28.06.25, 18 Uhr, Einweihung Friedhof- und Bergstraße mit Open-Air