



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“, Stadt Rauenberg

Planungsstand :

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das geplante Vorhaben einer Weinberg-Wanderhütte soll in unmittelbarer Nähe der „Sankt Michaels-Kapelle“, am östlichen Ortsrand der Stadt Rauenberg, realisiert werden.

Die überplante Fläche liegt am Rand der durch den Weinbau geprägten Kulturlandschaft.

Von hier eröffnet sich der Blick in den Ballungsraum Heidelberg – Mannheim, den „Pfälzer Wald“ und in die „Rhein-Ebene“ in Richtung Karlsruhe.

Eine Vielzahl an lokalen, aber auch überregionalen Wanderwegen führt an dem gewählten Standort vorbei.

Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang der ca. 65 km lange Wanderweg des „Odenwald-Club“, aber auch der „Europäische Fernwanderweg“.



Ausschnitt aus dem Ortsplan der Stadt Rauenberg mit Kennzeichnung des Plangebietes

II. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer „Weinberg-Wanderhütte“ zu schaffen. Die im räumlichen Zusammenhang mit der „Sankt Michaelskapelle“ geplante Einrichtung soll dazu beitragen, den am Weinbau interessierten Bürgern, Wanderern und Touristen die Geschichte, Methodik, aber auch die kulinarischen Genüsse der regionalen Weinsorten näher zu bringen.

Mit der geplanten Einrichtung einer bewirteten „Wein-Lodge“ soll die Winzerschaft in Rauenberg und in den angrenzenden Ortslagen gestärkt werden. Die geplante Weinberg-Wanderhütte soll dazu beitragen, die wirtschaftliche Existenz des Rauenberger Weinbaus zu sichern und damit auch die hiervon abhängige Erhaltung der Kulturlandschaft und des hiervon geprägten Landschaftsbildes gewährleisten.

Die Ausweisung erfolgt unter Abwägung aller hierfür relevanten Belange. Neben denen der „Interessengemeinschaft Rauenberger Winzer“ sind dieses unter anderem die Aufwertung der Region für den Tourismus, den Wochenend- und Tagesurlauber, die Belange der im unmittelbaren Umfeld des Standortes lebenden Bevölkerung, aber auch die Notwendigkeit, das Vorhaben in das Landschaftsbild und in die vom Weinbau geprägten Strukturen einzubinden.

III. Rechtliche Grundlagen

A – Regionalplanerische Belange

Der gewählte Standort der geplanten Weinberg-Wanderhütte befindet sich in einem Bereich, welcher in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt ist. Damit löst das Vorhaben formal regionalplanerische Zielkonflikte aus.

„Vorranggebiete für die Landwirtschaft“

Die Kernfunktion eines „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ besteht gemäß der Aussage des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (Plansatz 2.3.1.2) in der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung und den damit verbundenen Funktionen. Dieses bezieht sich hinsichtlich der Fläche des Plangebietes auf die Belange des Weinbaus und der damit verbundenen Einkommens- und Arbeitsplatzsicherung sowie auf die Stärkung des Tourismus.

Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben ist festzustellen, dass die geplante Weinberg-Wanderhütte lediglich eine Fläche von ca. 0,16 ha umfasst und damit nur einen sehr kleinen Anteil des auf der Gemarkung der Stadt Rauenberg festgelegten, ca. 161 ha großen „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ beanspruchen wird. Der mit dem geplanten Vorhaben einhergehender Flächenverlust hat somit quantitativ nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.

Des Weiteren ist die Feststellung zu treffen, dass die in Anspruch genommene Fläche zwischenzeitlich brach gefallen ist und damit landwirtschaftlich nicht mehr genutzt wird.

Auch kann im Hinblick auf den gewählten Standort am Rande eines „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, aufgrund der unmittelbar angrenzenden „Sankt Michaelskapelle“, von einer gewissen Vorbelastung, auch hinsichtlich landwirtschaftlicher Belange, ausgegangen werden.

Die geplante Einrichtung soll durch ihre Alleinstellungsmerkmale an diesem Standort einen Beitrag dazu leisten, die Existenz der Winzer der Region zu stabilisieren und damit die Wirtschaftlichkeit dieses landwirtschaftlichen Erwerbszweiges und dessen Arbeitsplätze zu sichern. Damit kann ein Bruchfall weiterer Anbauflächen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen für eine den Weinbau repräsentierende Kulturlandschaft, verhindert werden.

Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass die geplante Weinberg-Wanderhütte für die Belange der Landwirtschaft ein wichtiges, für einzelne Winzer existenzielles Element darstellen wird. Sie wird dazu beitragen, die an diesem Standort seit Jahrhunderten vorhandene Bodennutzung zu sichern und stellt damit auch einen Beitrag zum Erhalt und zur Pflege der für Rauenberg typischen Kulturlandschaft dar.

Vorgenommene Alternativenprüfungen kamen zu dem Ergebnis, dass nur die Lage einer solchen Einrichtung am Rande bzw. innerhalb einer Weinanbaufläche die beschriebene Wirkung entfalten kann.

Die vorliegenden Gegebenheiten, bei der sich eine Maßnahme zur Sicherung eines bestehenden Weinbaugebietes und die Errichtung einer Weinberg-Wanderhütte aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen gegenüberstehen, stellt kein reales Konfliktpotenzial dar. Beide Ansätze verfolgen die gleiche Zielrichtung. Diese liegt in der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Sinn des Weinbaus.

Somit kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass das geplante Vorhaben nicht die Ziele des „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ beeinträchtigt und der gewählte Standort der geplanten Weinberg-Wanderhütte mit den Grundzügen der regionalplanerischen Zielsetzung vereinbar ist.

„Regionaler Grünzug“

Die für das geplante Vorhaben beanspruchte Fläche von ca. 0,16 ha befindet sich am Rand eines auf der Gemarkung Rauenberg ca. 425 ha umfassenden „Regionaler Grünzug“. Aufgrund seiner im Vergleich zu der großflächigen Ausdehnung dieses Grünzuges geringen Größe kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben die Funktion und die Grundzüge des „Regionaler Grünzug“ nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Dieses betrifft unter anderem auch die Belange des Arten- und Biotopschutzes. Die durch die Stadt Rauenberg überplanten Grundstücke bestehen aktuell aus Grünland mit einzelnen Gehölzen. Die süd-östlich sich befindenden Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Dennoch ist anzumerken, dass die aktuelle Beschaffenheit des Grundstückes, nach der erfolgten Aufgabe der hier ehemals vorhandenen Rebfläche, die Fläche für die Vernetzung der Struktur für Tiere und Pflanzen eine gewisse ökologische Bedeutung und Wertigkeit besitzt.

Rodungen in größerem Umfang sind für eine Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

Verwiesen wird auf den vorliegenden Umweltbericht zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.

Hierin wird die Feststellung getroffen, dass für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ eine Wiesenfläche und damit eine Lebensraumbeziehung verloren geht bzw. eine solche gestört wird. Für den Artenschutz sind gemäß dem vorliegenden Gutachten entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern.

Der Umweltbericht kommt des Weiteren zu der Einschätzung, dass aufgrund der mit dem Vorhaben zusammenhängenden Versiegelung für das Schutzgut „Boden“ ein Eingriff mit einer „mittleren“ bis „hohen“ Bedeutung entstehen wird.

Demgegenüber wird das Vorhaben für die Schutzgüter „Wasser“ sowie „Klima und Luft“ eine überwiegend „geringe“ bis „mittlere“ Bedeutung aufweisen.

Die Fläche hat für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung. Mit diesem Hintergrund verpflichtet sich die Stadt Rauenberg durch den Inhalt dieser vorhabenbezogenen Planung dafür Sorge zu tragen, dass das Vorhaben durch seine Ausgestaltung keine Dominanz im Landschaftsbild aufweist und durch die nur sehr bedingte Sichtbarkeit keine Beeinträchtigung der natürlichen Schönheit der „Kraichgau-Landschaft“ gegeben sein wird. Das Vorhaben wird in einer landschafts- und naturverträglichen Bauweise errichtet. Diese wird durch die gewählten Materialien und eine begrünte Dachfläche des Gebäudes, aber auch durch die dem Weinbau nachempfundene Ausgestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, zum Ausdruck kommen.

Die geringe Größe des Vorhabens und der konkrete Standort, aber auch durch die geplante Einbettung des Bauvorhabens in die Topografie, werden dafür Sorge tragen, dass das Vorhaben im Übergangsbereich zwischen der „Rheinebene“ und dem angrenzenden „Kraichgau“ **keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild** haben wird.

Aufgrund der geplanten Gebäudekubatur und eines harmonischen Einfügens des Bauvorhabens in die Topografie, wird ein Zerschneiden zusammenhängender Landschaftselemente vermieden.

Das geplante Vorhaben wird, zusammen mit der angrenzenden „Sankt Michaelskapelle“, ein Alleinstellungsmerkmal im Landschaftsbild darstellen, jedoch aufgrund seiner geografischen, aber auch topografischen Lage kein Ansatz für eine weitere Siedlungsentwicklung in der freien Landschaft sein. Ausgehend von der vorliegenden Konzeption des am Rande des „Regionaler Grünzug“ gelegenen Vorhabens ist nicht zu befürchten, dass das Vorhaben ein ungegliedertes, bandartiges Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper zur Folge haben wird.

Damit ist sichergestellt, dass die Zulassung eines solchen Vorhabens an diesem Standort keine, das Landschaftsbild dominierende Wirkung einnehmen wird und alle bestehenden landschaftsästhetischen Sichtachsen uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die besondere Erholungsfunktion der Fläche und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes wird aufgrund der nur geringen Größe des Vorhabens nicht spürbar beeinträchtigt.

Das Vorhaben steht in einer unmittelbaren Verbindung mit dem Weinbau. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass eine solche Einrichtung an dem geplanten Standort die Attraktivität, und damit auch die Erholungsfunktion für die Naherholung erhöhen wird.

Auch das Ergebnis des parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführten Verfahrens verdeutlicht, dass die Auswirkung des geplanten Vorhabens innerhalb des „Regionaler Grünzug“, unter Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, als „vertretbar“ einzustufen ist.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die mit dem „Regionaler Grünzug“ in Verbindung stehenden Zielsetzungen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und dieses damit, unter dem raumordnerischen Gesichtspunkt eines „Regionaler Grünzug“, als „vertretbar“ anzusehen ist.

Diese Aussage gilt umso mehr, als dass die Weinberg-Wanderhütte dazu beitragen wird, dass ein für die Stadt Rauenberg typisches, durch den Weinbau geprägtes Landschaftsbild langfristig zu erhalten und mit dem geplanten Vorhaben die Erholungsfunktion dieses innerhalb eines „Regionaler Grünzug“ liegenden Bereiches gestärkt wird.

„Regionale Grünzüge“ dienen als ein großräumiges Freiraumsystem gemäß den Vorgaben des Regionalplanes dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft.

Sie sichern die Freiraumfunktion Boden – Wasser – Klima – Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Mit dieser Zielsetzung darf auf einer solchen Fläche in der Regel nicht gesiedelt werden. Für den „Mannaberg“ sollen gemäß den Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ das Landschaftsbild und damit der landschaftsästhetische Eigenwert des Naturraumes im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung erhalten bleiben.

Zusammen mit anderen Freiraumfunktionen, wie der Sicherung von klimaökologisch wichtigen Flächen und bedeutenden Flächen für die Landwirtschaft, ist deshalb der „Mannaberg“, auch aufgrund der besonderen Bedeutung für die Naherholung, mit der genannten Darstellung überlagert. Hier gilt es gemäß der übergeordneten Planung die naturraumtypische Ausprägung mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen zu erhalten. Zu sichern ist die identitätsstiftende landschaftliche Attraktivität, welche als wichtiger Standortfaktor der Region gilt.

Eingehend auf die Zielsetzung der Planung ist aus den regionalplanerischen Vorgaben die Forderung abzuleiten, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit unter dem visuell ästhetischen Erlebniswert nicht mehr als unbedingt erforderlich verändert werden darf. Die fehlende direkte Anbindung des Vorhabens an den Siedlungsraum verdeutlichen im vorliegenden Fall den formal bestehenden Zielkonflikt.

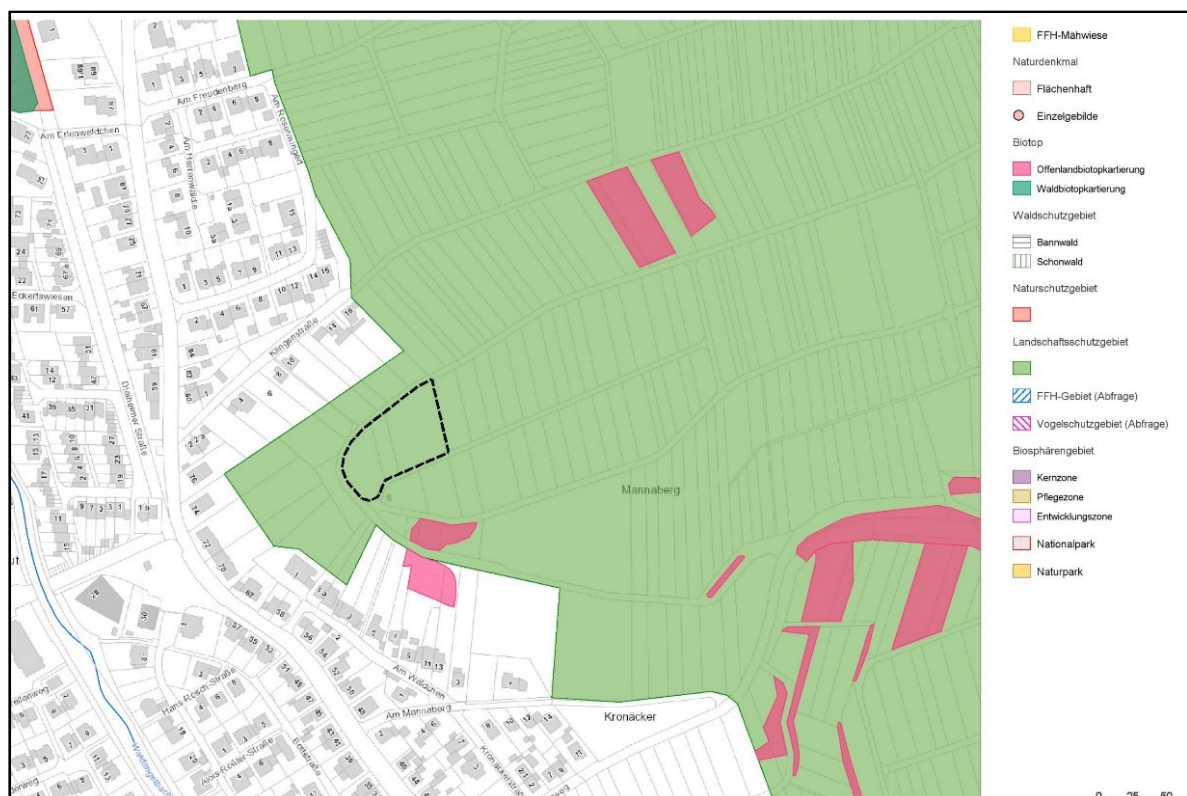
Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und eines „Regionaler Grünzug“ war es zwingend erforderlich, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes einen „Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung“ beim Regierungspräsidium Karlsruhe zu stellen. Dieses erfolgte durch den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg und die Stadt Rauenberg am 16.03.2026. Auf der Grundlage des damit eingeleiteten Verfahrens wird derzeit durch das Regierungspräsidium Karlsruhe die Überwindbarkeit der raumordnerischen Konfliktlage gemäß § 6 II Raumordnungsgesetz i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg geprüft.

Eine Bewilligung des Antrages auf Zulassung einer Abweichung ist eine Grundvoraussetzung für den ordnungsgemäßen Beschluss dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

B – Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung

Der geplante Standort liegt innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Kraichgau“.



**Auszug aus der Karte der LUBW
mit Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden schützenswerten Elemente**

Auf der Grundlage der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat das für das Landschaftsschutzgebiet zuständige Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises, nach einer intensiven Prüfung und Würdigung aller zu beleuchtender Gesichtspunkte, eine begrenzte Öffnungsklausel zugunsten der Einrichtung und des Betriebes der geplanten Weinberg-Wanderhütte als Schank- und Speisewirtschaft erlassen. Diese Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“ vom 16.09.2002 trat mit der Verkündung am 23.10.2025 in Kraft.

In die Verordnung eingefügt wurde der nachfolgend abgebildete Paragraf 11 :

„§ 11

Sonderregelung zur Stärkung des Weinbaus, der Naherholung und des Tourismus

Auf den Grundstücken der Gemarkung Rauenberg mit den Flurstück-Nummern 7587 und 7588, die bei der Michaelskapelle im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets liegen, ist zur Stärkung des Weinbaus, der Naherholung und des Tourismus die Errichtung und der Betrieb einer mit dem regionalen Weinbau in Verbindung stehenden Weinwanderhütte als Schank- und Speisewirtschaft zulässig, wenn

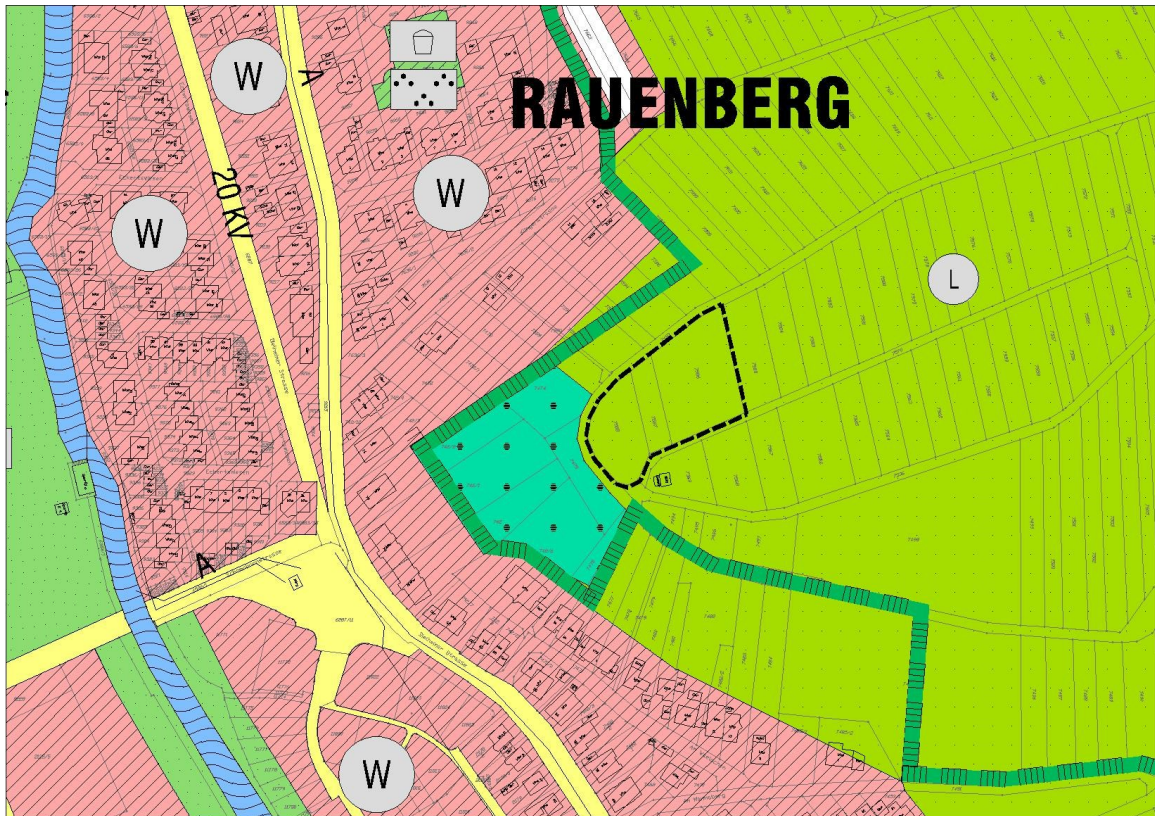
- a) sich das Gebäude zum Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft nach dem Standort, der überbauten Grundfläche sowie der äußeren Gestaltung im Rahmen der Vorhabenpläne 1 bis 3 vom 12.09.2024 hält, die inhaltlicher Bestandteil des Beschlusses der Stadt Rauenberg vom 16.10.2024 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg" in Rauenberg mit gleichzeitiger Billigung der Entwurfs- und Konzeptunterlagen waren; diese Vorhabenpläne 1 bis 3 sind dieser Änderungsverordnung als Anhänge 1 bis 3 beigefügt,
- b) sich das Nutzungsspektrum des Vorhabens im Rahmen des „Gemeinsamen Konzeptes der Stadt Rauenberg, der Interessengemeinschaft Rauenberger Winzer und des Ringhotel Winzerhof für die Errichtung einer bewirteten Weinlodge am Mannaberg, in 69231 Rauenberg auf den Grundstücken FlSt.Nr. 7587, 7588“ mit Stand Juli 2024 hält, das ebenfalls inhaltlicher Bestandteil des Beschlusses der Stadt Rauenberg vom 16.10.2024 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg" in Rauenberg mit gleichzeitiger Billigung der Entwurfs- und Konzeptunterlagen war; dieses Gemeinsame Konzept ist dieser Änderungsverordnung als Anhang 4 beigefügt,
- c) und die Errichtung sowie die Nutzung der mit dem Weinbau in Verbindung stehenden Schank- und Speisewirtschaft im Einklang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht, den die Stadt Rauenberg zur Ermöglichung eines solchen Vorhabens aufgestellt, als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt hat.

(2) Absatz 1 gilt auch, wenn die Erklärung zur Unterschutzstellung nach § 22 Absatz 1 BNatSchG entgegenstehende Bestimmungen enthält. Für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens bedarf es insoweit keiner Erlaubnis, Ausnahme oder Befreiung.“

Beigefügt ist der Verordnung zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes der „Vermerk zur Ausübung des normgeberischen Ermessens“, welcher Auskunft über die Hintergründe der vorgenommenen Öffnung der Landschaftsschutzverordnung und über den Abwägungsvorgang des Rhein-Neckar-Kreis gibt.

C – Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des geplanten Standortes zur Errichtung einer Weinberg-Wanderhütte ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

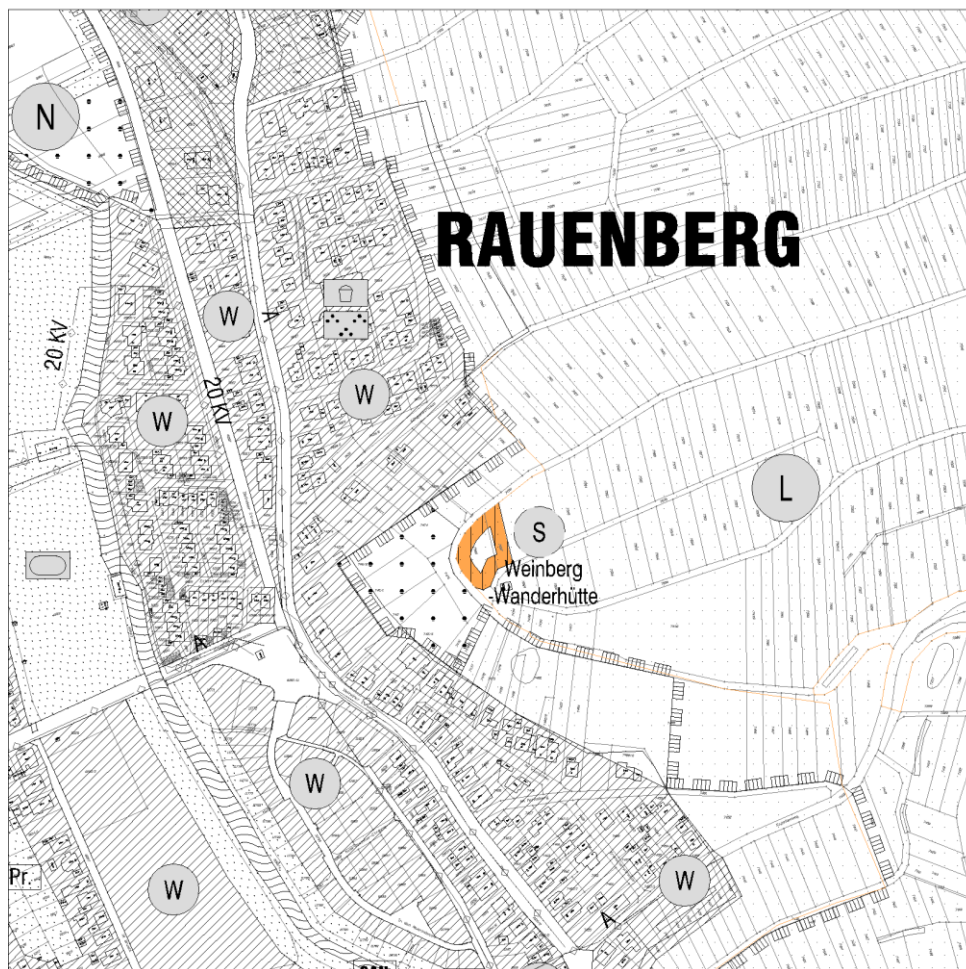


Ausschnitt aus der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg mit Kennzeichnung des Plangebietes

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ wird derzeit durch den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg der Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Dieser stellt die Flächen des Plangebietes als Sonderbaufläche „Weinberg-Wanderhütte“ dar.

Auch für diese 12. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt und über die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte eine Abwägung vorgenommen.

Das Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung wird derzeit mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und einer nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.



Entwurf der 12. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg

D – Art des Bebauungsplanes und Wahl des Verfahrens

Die Stadt Rauenberg stellt auf der Grundlage des § 12 BauGB einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** auf. Durch dieses Instrumentarium sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der Vorhabenträger das in den Anlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan) abgebildete Projekt realisieren kann.

Die Stadt Rauenberg hat sich zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschlossen, um bereits auf der Ebene der Bauleitplanung den im Hinblick auf das Landschaftsbild erforderlichen Detaillierungsgrad festsetzen zu können.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Bestandteil dieses Vertrages sind ergänzende Darstellungen in Form einer Betriebsbeschreibung, welche ergänzende Angaben hinsichtlich geplanter Nutzungseinschränkungen beinhaltet.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, unter Berücksichtigung der hier formulierten Vorgaben über die durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB.

E – Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

IV. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäß dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf Teilen der Flurstücke Nr. 7587 und Nr. 7588 die Errichtung einer eingeschossigen Weinberg-Wanderhütte mit einer **maximalen Grundfläche von 305 m²** zugelassen werden.

Vorgesehen ist ein von der „Sankt Michaelskapelle“ eingeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude. Die gewählte Größe und Kubatur des Gebäudes, die sichtbare Holzfassade sowie der Einsatz von Natursteinen, auch in der Freifläche, gewährleisten, zusammen mit der vorgesehenen Dachbegrünung, dass sich das Gebäude in das Landschaftsbild einfügt. Diese ist geprägt von terrassierten Weinbergen, welche wesentlich für das Erscheinungsbild der Landschaft von Rauenberg und der Umgebung sind.

Talseits wird das Gebäude zweigeschossig in Erscheinung treten. Von hier aus ist die Andienung mit den erforderlichen Waren vorgesehen.

Der Zugang für die Gäste erfolgt von Süden aus in der Erdgeschoss-Zone. Hier befindet sich der 110 m² große Gastraum, welcher Sitzgelegenheiten für ca. 50 Personen aufweisen wird.

Darüber hinaus wird sich die Küche für die Zubereitung und Ausgabe der Speisen auf dieser Ebene befinden.

Für die Außenbewirtschaftung ist dem Gebäude eine Terrasse auf der West-Seite in einer Größe von 50 m² vorgelagert. Die hieran angrenzenden Freiflächen werden der vorhandenen Topografie entsprechend terrassiert und mit Trockenmauern abgefangen. Eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, aber auch mit Weinreben, soll des Weiteren dazu beitragen, dass sich das Vorhaben in die Charakteristik des Landschaftsbildes einfügt und damit keinerlei Dominanz ausstrahlt.

Im Kellergeschoss sind die Räume für die Anlieferung, die Lagerung und Kühlung der Waren vorgesehen. Außerdem befinden sich hier die erforderlichen sanitären Anlagen.

Für die Vermittlung von Informationen rund um das Thema „Wein“ sowie zum Zweck einer Verkostung in kleinem Kreis sieht die Planung auf dieser Ebene die Ausbildung eines Gewölbekellers vor.

Die konkreten Grundrisse des Erd- und Untergeschosses und der Gebäudeschnitt (im M. 1:200) sowie eine perspektivische Darstellung sind den Vorhabenplänen zu entnehmen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses werden, insbesondere auf der Grundlage des Umweltberichtes, weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses wird schwerpunktmäßig noch Vorgaben einer auf die Landschaft bezogenen Freiflächengestaltung betreffen.

Ein weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Fläche des Flurstückes Nr. 7586. Diese ehemals dem Weinbau dienende Fläche wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie weist zwischenzeitlich eine grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation auf.

Die Planung sieht im Sinne des Landschaftsbildes auf dieser Fläche wieder eine Bepflanzung mit Weinstöcken vor. Damit soll das ortstypische Landschaftsbild gestärkt werden. Dieses kann beispielsweise in Form eines „Weinberg-Lehrpfad“ erfolgen. Hervorzuheben ist, dass diese als „privates Grün“ ausgewiesene Fläche freizuhalten ist von Spiel- und Sportgeräten, aber auch von Sitzgelegenheiten. Diese Grundaussage gilt für alle Flächen, welche im Bebauungsplan-Entwurf nicht als „Sondergebiet“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen sind.

Verkehrerschließung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und der Inhalt des abgeschlossenen Durchführungsvertrages gewährleisten, dass die geplante Weinberg-Wanderhütte nur von Shuttle-Kleinbussen bzw. Lieferfahrzeugen des Betreibers angefahren werden. Abgesehen von Sonderveranstaltungen wird die überwiegende Anzahl der Besucher die Hütte zu Fuß oder als Radfahrer erreichen.

Die Errichtung von Parkplätzen ist, bis auf einen Behinderten-Parkplatz und Parkplätze für den Betreiber und das Personal, in der Konzeption nicht vorgesehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen müssen dafür Sorge tragen, dass die Weinberg-Wanderhütte von den Besuchern **nicht** mit ihrem privaten PKW angefahren wird.

Das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, hat im Zuge einer Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die geplante Weinberg-Wanderhütte die örtlichen Gegebenheiten analysiert und die Straßenbreiten im näheren Umfeld erhoben. Diese weisen sowohl für den geplanten Shuttle-Verkehr, für die Lieferanten aber auch für Fahrzeuge des Rettungswesens ausreichend bemessene Querschnitte auf.

Aufgrund der Zielsetzung und des geplanten Charakters des Vorhabens ist ein Ausbau und eine Verbreiterung der vorhandenen Wirtschaftswege ausdrücklich nicht vorgesehen.

Für das Vorhaben wird laut dem Gutachten mit einer zusätzlichen Verkehrsmenge von ca. 50 Fahrten pro Tag gerechnet. Am Siedlungsrand teilen sich Fußgänger und Radfahrer, welche die Wanderhütte aufsuchen, den Raum der Anliegerstraßen mit dem motorisierten Verkehr. Hierdurch können Konflikte, insbesondere in engen Straßenabschnitten, nicht ausgeschlossen werden.

Für auswärtige Besucher der Weinberg-Wanderhütte müssen im Stadtgebiet bzw. an geeigneten Stellen entlang bestehender Wanderwege öffentliche Parkierungsflächen zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung des am Siedlungsrand in den Anliegerstraßen zeitweise bereits vorhandenen Parkierungsdrucks, insbesondere in der „Dielheimer Straße“, im „Kapellenweg“, in der „Kronäcker Straße“ sowie in der Straße „Am Mannaberg“, muss auf verfügbare Parkierungsflächen durch Ausschilderungen bzw. durch Hinweise des Betreibers aufmerksam gemacht werden. Gegebenenfalls ist entlang einzelner Anliegerstraßen eine Parkraumbewirtschaftung, mit Sonderrechten für die Anwohner, vorzusehen. In Abhängigkeit der sich in der Praxis ergebenden Akzeptanz, insbesondere auch hinsichtlich längerer Wege von bestehenden Parkplätzen zur Weinberg-Wanderhütte, ist das Parkierungskonzept gegebenenfalls nach einer Inbetriebnahme der Weinberg-Wanderhütte durch entsprechende Maßnahmen nachzujustieren.

Die durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein erarbeitete Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Lärmbelastung

Aufgrund der bestehenden Befürchtungen einzelner Eigentümer und Bewohner der nahe gelegenen Wohngrundbaustücke, hat die Stadt Rauenberg parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Befürchtet wurden starke Lärmbelastungen bzw. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben, insbesondere in den Sommermonaten durch Nutzer der geplanten Terrasse, aber auch durch den Geräuschpegel aufgrund geöffneter Fenster und durch Gespräche im Freien beim Verlassen der Wanderhütte.

Die durch den Gutachter vorgenommene Berechnung der Lärmsituation im Plangebiet erfolgte mit einem computergestützten Rechenprogramm. Dabei wurden die Katasterdaten mit den Gebäudegrundrissen sowie den Höhendaten aus einer Laserscan-Überfliegung des Landesamtes für Geoinformation in die Untersuchung eingebracht. Die auf der Basis einer dreidimensionalen Schallausbreitung rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel wurde verglichen mit den Orientierungswerten der TA-Lärm und der DIN-Normen. Die Berechnungen ergaben tagsüber und auch in der lautesten Nachtstunde, an den Fassaden der nächstgelegenen Wohngebäude Immissionswerte von 34 dB(A) bzw. 33 dB(A). Diese stellen eine deutliche Unterschreitung der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Orientierungswerte. Die Berechnung beinhaltet die Kommunikationsgeräusche von Besuchern bei einer vollständigen Belegung der Terrasse bis 22.00 Uhr.

Sie geht des Weiteren davon aus, dass Musikveranstaltungen ausschließlich im Gastraum der Hütte, bei geschlossenen Fenstern und Türen, stattfinden. Leise Hintergrundmusik im Außenbereich muss aufgrund des Einsatzes spezieller Lautsprecher gewährleisten, dass diese in wenigen Metern Entfernung nicht mehr hörbar ist.

Die Rahmenbedingungen, die zu dem oben beschriebenen gutachterlichen Ergebnis führten, wurde feste Bestandteile der Betriebsbeschreibung der geplanten Weinberg-Wanderhütte. Gleiches gilt für den verbindlichen Einsatz von Shuttle-Bussen bei Sonderveranstaltungen, um hierdurch eine Parkplatzproblematik und damit verbundene Lärmbelastung zu unterbinden.

Auf den Inhalt des Durchführungsvertrages, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.

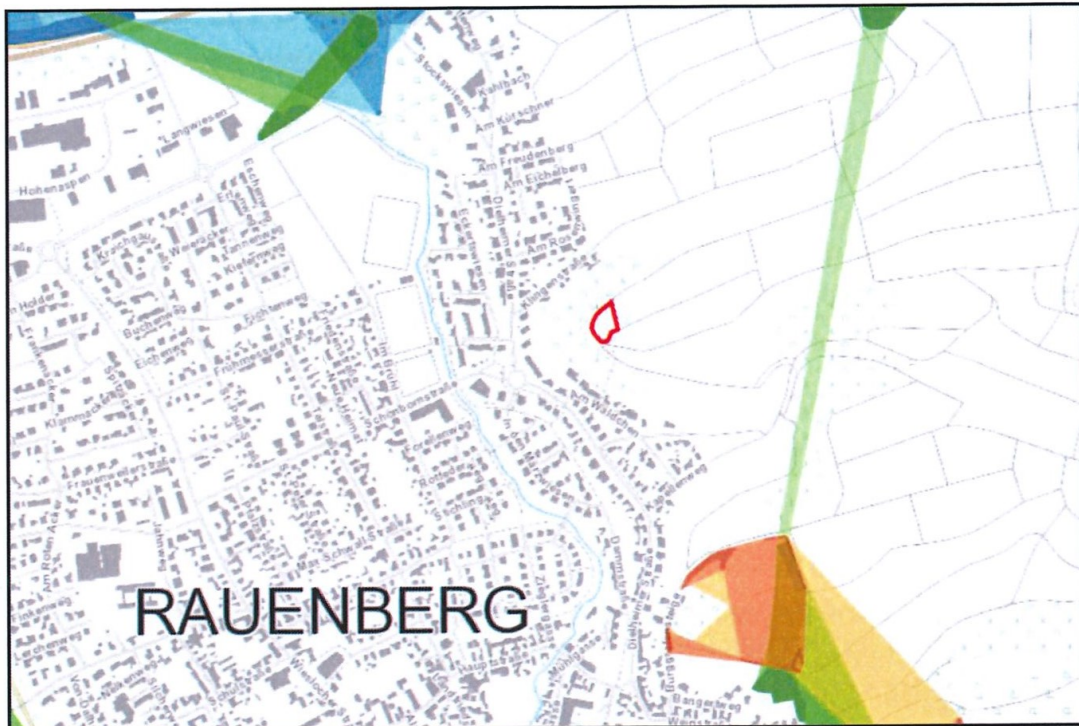
V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der gewählte Standort für die Weinberg-Wanderhütte liegt auf der Kuppe des „Mannenberg“ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.26.046 „Westlicher Kraichgau“, nördlich der bereits bestehenden „Sankt Michaelskapelle“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach der Darstellung des Daten- und Kartendienstes der LUBW **keine** nach § 30 BNatSchG kartierten, gesetzlich geschützten Biotope.

Auf die Abbildung auf der Seite 6 dieser Begründung wird verwiesen. Die Biotope „Robinengehölz östlich Rauenberg – Kapellenberg“ und „Robinengehölz östlich Rauenberg – Kapellenberg II“ befinden sich etwa 40,00 m süd-östlich des Plangebietes.

Die Fläche liegt des Weiteren außerhalb der im landesweiten Biotopverbund festgesetzten Flächen, welche der nachhaltigen Sicherung heimischer Arten, Artengemeinschaften und ihrer Lebensräume dienen und in diesem Sinne zu entwickeln sind.



Auszug aus dem Umweltbericht, Büro Bioplan, Heidelberg

Die Stadt Rauenberg hat im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine „spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“ durchführen lassen. Während bei allen Erfassungsterminen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Brutvögel nachgewiesen werden konnten, wurden durch die Biologen das Vorhandensein von fünf adulten Mauereidechsen nachgewiesen. Hieraufhin wird unter der Ziffer 4.7. der Schriftlichen Festsetzungen eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme („CEF-Maßnahme“) festgesetzt.

Des Weiteren wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Umwelt- und Grünordnungsplan erarbeitet. Vorgenommen wurde eine Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Aus der nachfolgend abgebildeten Tabelle geht die zu erwartende Schwere der Eingriffe hervor :

Tabelle 5: Bewertung des Bestandes im Planungsgebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs				
Schutzgut	Bestands- bewertung	Empfindlichkeit gegenüber potenzieller Wirkfaktoren (siehe Tabelle 1)	pot. Beeinträchti- gung durch das Vorhaben	Erheblichkeit des Eingriffs i. S. d. Eingriffsregelung
Pflanzen und Tiere	○ - ⊙	●	●	erheblich
Landschaftsbild / Erholung	●	⊙	⊙	erheblich
Boden / Fläche Natürliche Böden	⊙ - ●	●	●	erheblich
Wasser Grundwasser	○ - ⊙	⊙	○	nicht erheblich
Oberflächenwasser	○	○	○	nicht erheblich
Klima / Luft	○ - ⊙	○	○	nicht erheblich

Zeichenerklärung zu Tabelle 5:

○ = gering

⊙ = mittel

● = hoch

Entnommene Tabelle aus dem Umweltbericht und Grünordnungsplan Büro Bioplan (Stand : 15.04.2026)

Die ausgearbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ führt zu einem Ökopunktedefizit von ca. 12.000 Ökopunkten, welches durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 8115 der Gemarkung Rauenberg vollumfänglich kompensiert wird.

Der durch das Büro Bioplan erarbeitete Umweltbericht sowie die im Zuge des Verfahrens durch das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde – des Rhein-Neckar-Kreises vorgebrachten Anregungen, waren die wesentlichen Grundlagen für die Ausformulierung der unter den Ziffern 4. bis 6. der Schriftlichen Festsetzungen formulierten Maßnahmen.

Die festgesetzten Details des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere die der Höhenentwicklung des Gebäudes und der vorgesehenen Materialien, aber auch die der grünordnerischen Ausgestaltung des unmittelbaren Umfeldes, sind eine Gewähr dafür, dass das geplante Vorhaben sich in das Gesamtensemble der hier vorhandenen Weinberglandschaft einfügen wird.

VI. Belange der Landwirtschaft

Die Fläche, die dem Weinanbau und damit der Landwirtschaft entzogen wird, weist lediglich eine Größe von 0,16 ha auf. Diese liegt in unmittelbarer Nähe der „Sankt Michaelskapelle“, ist brach gefallen und wird damit landwirtschaftlich nicht mehr genutzt.

Aufgrund der Funktion einer Wanderhütte, dem für Besucher ausgesprochen Verbot einer Zufahrt mit privaten PKW und dem vorgesehenen Shuttle-Verkehr bei Sonderveranstaltungen, wird das Vorhaben keine spürbare, die landwirtschaftliche Tätigkeit einschränkende Wirkung haben.

Gleiches gilt, aufgrund der unmittelbar angrenzenden Kapelle und den das Grundstück umschließenden Wegen, auch für punktuell sich ergebender Einschränkungen bei dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Der Rückgang des Weinanbaus ist in der Stadt Rauenberg deutlich erkennbar. Das geplante Vorhaben soll den traditionellen Weinbau fördern und damit die Wirtschaftskraft der Winzerbetriebe der Stadt Rauenberg stärken. Die geplante Weinberg-Wanderhütte ist ein Teil der Bemühungen der Winzer, den drohenden Verfall einer die Region prägenden Kultur und Landschaft abzuwenden.

Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass die geplante Weinberg-Wanderhütte aufgrund ihrer Zielsetzung nicht in einem Widerspruch zu den Belangen der Landwirtschaft steht.

VII. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom sowie der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgen in Verlängerung bestehender Leitungen.

Die Bereitstellung von Frischwasser ist für das Vorhaben zwingend erforderlich. Die Umsetzung ist technisch machbar. Der zu diesem Zweck anzufertigende Entwurf mit einer Darstellung der Leitungsführung, der erforderlichen Druckerhöhung und des zu planenden Übergabeschachtes ist zwischen dem Vorhabenträger und den hierfür zuständigen Fachbehörden des Rhein-Neckar-Kreises sowie vor einer Realisierung mit dem Zweckverband Wasserversorgung „Letzenberggruppe“ in Abstimmung zu bringen.

Die geplante Versorgung des Vorhabens mit Frischwasser und die damit verbundene Kostentragung sind ein Bestandteil des abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

Durch die Planung des konkreten Vorhabens mittels einer begrünten Dachfläche, wasserdurchlässigen Materialien in der Gestaltung des Außenbereiches sowie durch die Anlage von Versickerungsmulden ist das Erreichen einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz möglich. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in einen Kanal bzw. in einen Vorfluter ist nicht vorgesehen.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 1.590 m² auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- Sondergebiet „Weinberg-Wanderhütte“ : 825 m²
- „private Grünfläche“ : 2.765 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 16.10.2024/06.05.2026 – GI/Ru

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

Christiane Hütt-Berger, Amtsverwalterin

Architekt