



Begründung

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

Planungsstand :
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange

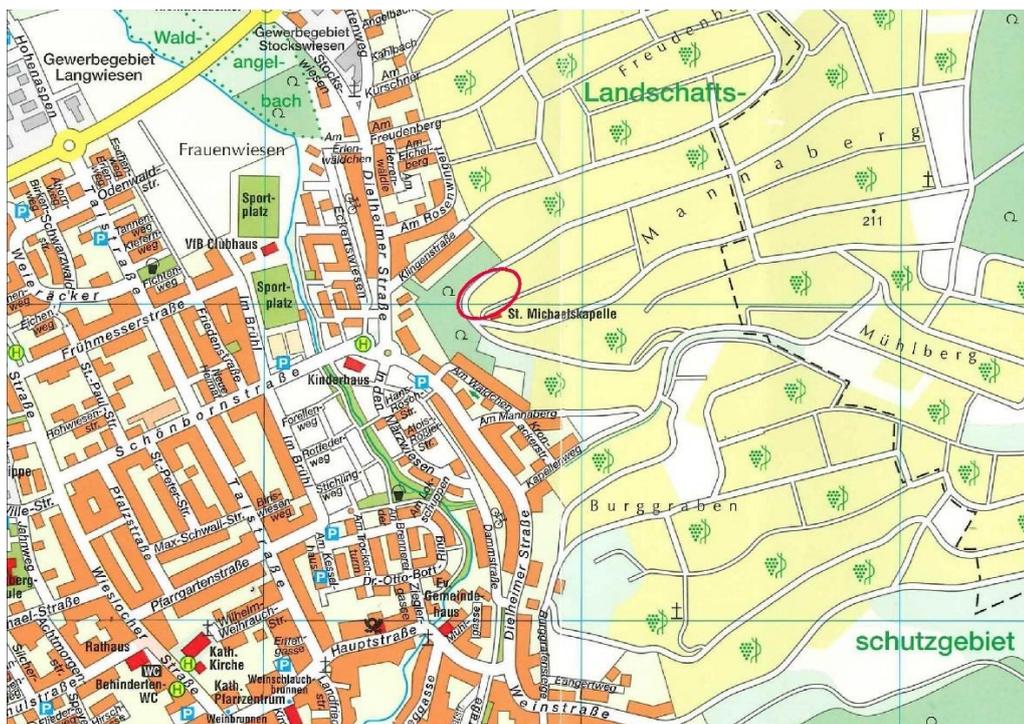
I. Lage des Plangebietes

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 Michaels-Kapelle“ 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 „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt ist. Damit löst das Vorhaben formal regionalplanerische Zielkonflikte aus.

„**Vorranggebiete für die Landwirtschaft**“ dienen gemäß dem Plansatz 2.3.1.2 des Regionalplanes der Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung. Eine hiervon abweichende Nutzung ist damit nicht zulässig. Insofern stehen bauliche Anlagen für touristische Zwecke grundsätzlich in einem Konflikt mit „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Aufgrund des nur sehr kleinflächigen Eingriffes und aufgrund des Umstandes, dass die für die Nutzung vorgesehene Fläche seit Jahren nicht bewirtschaftet wird und damit außerhalb der angrenzenden Weinbaustruktur liegt, hat der Verband Region Rhein-Neckar in seiner ersten Stellungnahme den formal bestehenden Zielkonflikt, aufgrund des „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, als „überwindbar“ eingestuft.

Anders verhält es sich mit dem bestehenden Zielkonflikt zwischen dem für die Weinberg-Wanderhütte vorgesehenen Standort und dem in der Raumnutzungskarte dargestellten „**Regionaler Grünzug**“. Das Konfliktpotential wird vordergründig noch verstärkt durch den Umstand, dass die überplante Fläche sich in dem rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“ befindet.

„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.

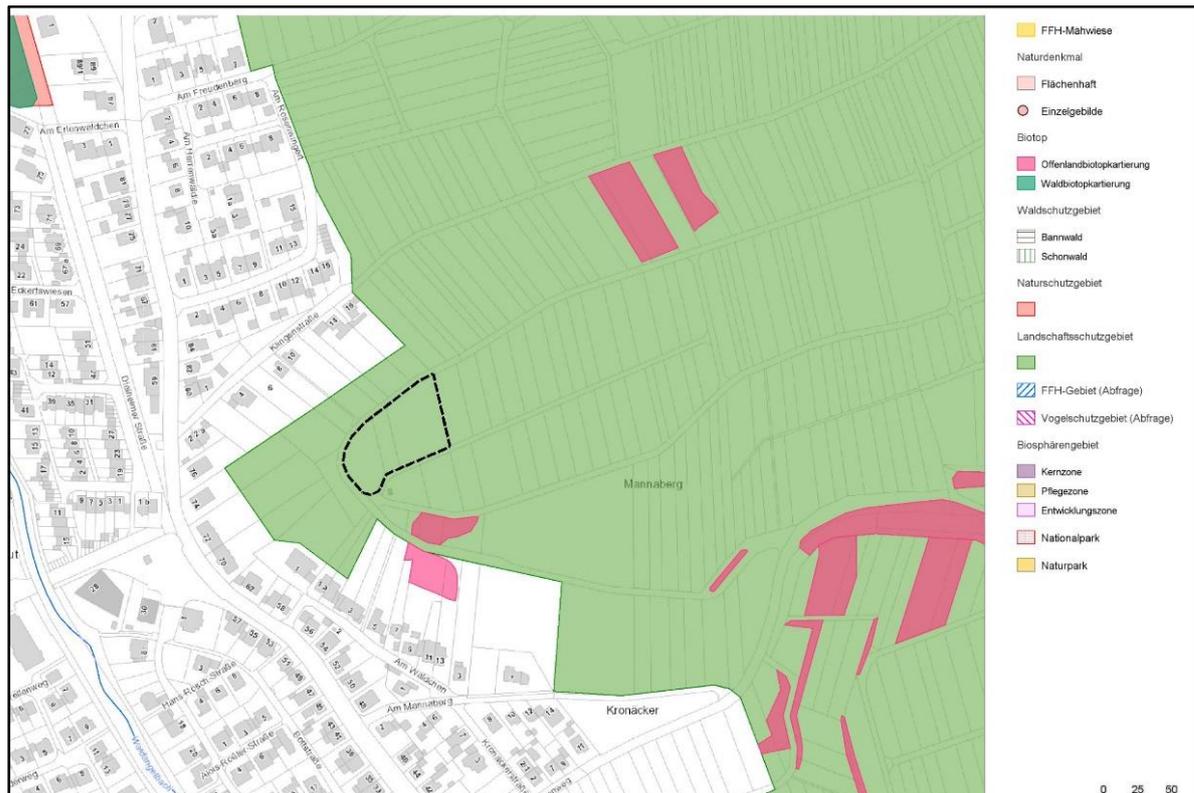
Zusammen mit anderen Freiraumfunktionen, wie der Sicherung von klimaökologisch wichtigen Flächen und bedeutenden Flächen für die Landwirtschaft, ist deshalb der „Mannaberg“, auch aufgrund der besonderen Bedeutung für die Naherholung, mit der genannten Darstellung überlagert. Hier gilt es gemäß der übergeordneten 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. **So ist es aus Sicht des Regionalverbandes zwingend erforderlich, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung** beim Regierungspräsidium Karlsruhe **zu stellen** und durch eine detaillierte Darlegung der geplanten baulichen und konzeptionellen Ausgestaltung des Vorhabens den Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben den planerischen Grundaussagen der Regionalplanung für diesen Bereich entspricht.

Die Ausgestaltung des Vorhabens und die hieraufhin formulierten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleisten nach Auffassung der Stadt Rauenberg, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild im oben genannten Sinne einfügt. Diese Grundaussage wird in der Ausarbeitung der erforderlichen Antragsunterlagen für die Zulassung einer Zielabweichung getroffen und argumentativ dargelegt. Die Stadt Rauenberg wird diesen Antrag parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beim Regierungspräsidium Karlsruhe stellen. Dieses ist eine Grundvoraussetzung für eine positive Entscheidung und eine Inaussichtstellung einer Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“.

B – Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung

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

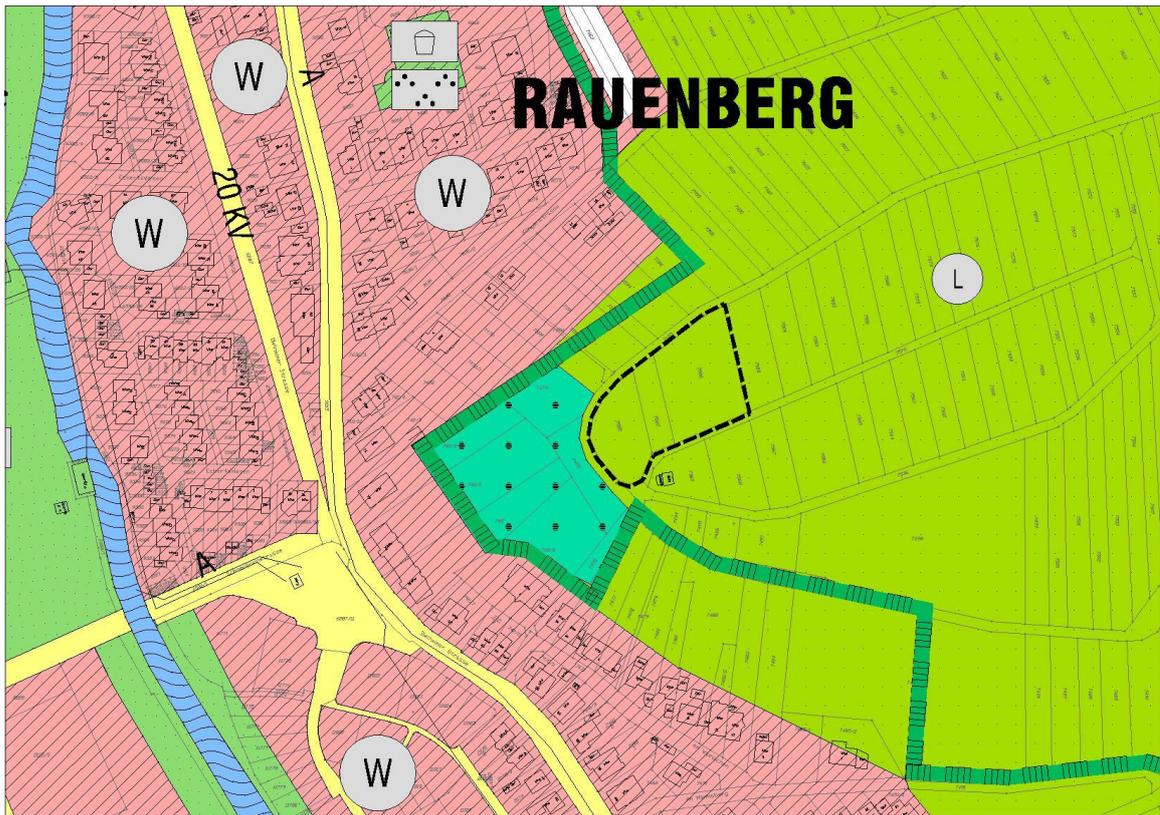


**Auszug aus der Karte der LUBW
mit Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden schützenswerten Elemente**

Es besteht seitens des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises die Bereitschaft, auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes und des dazugehörigen Umweltberichtes eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung zu prüfen und, bei einem positiven Ergebnis, auf dieser Grundlage einen **Entwurf für die Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung** zu erstellen.

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. Somit ist, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.



**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg mit Kennzeichnung des Plangebietes**

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.

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die aktuelle 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 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Michaels-Kapelle“ 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 Vereinbarungen sollen Gewähr dafür sein, dass die geplante Weinberg-Wanderhütte nur von Shuttle-Kleinbussen bzw. Lieferfahrzeugen des Betreibers angefahren werden. Ansonsten sollen die 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.

Ein Ausbau der den Geltungsbereich erschließenden Feldwegen ist **nicht** geplant.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der gewählte Standort für die Weinberg-Wanderhütte liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.26.046 „Westlicher Kraichgau“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach der Darstellung des Daten- und Kartendienstes der LUBW **keine** nach § 30 BNatSchG kartierten, gesetzlich geschützten Biotop. Auf die Abbildung auf der Seite 4 dieser Begründung wird verwiesen.

Die Stadt Rauenberg hat im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine „spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung“ durchführen lassen. Für die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Mauereidechsen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu ergreifen.

Des Weiteren wird derzeit durch das Büro Bioplan, Heidelberg, ein Umwelt- und Grünordnungsplan erarbeitet. Der Bestandsplan sowie eine erste Bewertung des Umweltzustandes liegen vor. Sie werden den Entwurfs-Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beigefügt.

Die Ausarbeitung wird eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf eine mögliche Änderung der Landschaftsschutzverordnung sein. Der vorliegende Stand der Ausarbeitung beschreibt die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter. Es ist davon auszugehen, dass diese durch die vorgesehene Ausgestaltung des Umfeldes und die damit verbundenen Ausgleichs-Maßnahmen am Ort des Eingriffes kompensiert werden können.

Die Details der Planung, insbesondere die der Höhenentwicklung, der 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. Ver- und Entsorgung

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

Das Oberflächenwasser wird auf der begrünten Dachfläche zurückgehalten bzw. auf der Grundlage eines Entwässerungs-Entwurfes auf den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung gebracht.

VII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 3.520 m² auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- Sondergebiet „Weinberg-Wanderhütte“ : 826 m²
- „private Grünfläche“ : 2.694 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 16.10.2024 – 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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt