



18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg
Projekt-Nr. 120601

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 24.03.2026	
<p>Zu den Zielen der Raumordnung Bis zu einem positiven Abschluss des anhängigen Zielabweichungsverfahrens stehen der Flächennutzungsplanung zunächst die Ziele der Raumordnung („Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entgegen.</p>	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe führt derzeit aufgrund des vom Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg und der Stadt Rauenberg gestellten Antrags das Verfahren auf Zulassung einer Zielabweichung durch.</p>
<p>Zum Umweltbericht Vorliegend ist der Umweltbericht des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Teil der offengelegten Unterlagen. Für die 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls ein vollständiger Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes soll sich gemäß § 3 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränken. Die bislang vorhandenen Informationen aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes können somit genutzt werden.</p>	<p>Auf der Grundlage der bereits vorliegenden Gutachten wird der erforderliche Umweltbericht für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellt. Dieser wird für die weiteren Verfahrensschritte ein gesonderter Bestandteil der Begründung.</p>
Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.03.2026	
<p>Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ abgegebene Stellungnahme vom 31.07.2023. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Das Vorhaben wird weiterhin sehr kritisch gesehen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders streng geschützter Arten zu beachten. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes und der Eingriffsregelung wurden ein Umweltbericht und Grün-</p>	<p>Die kritische Anmerkung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der geplanten Bebauung inmitten der Weinberge und auf der Kuppel des „Mannaberg“ ist aus der Sicht der Fachbehörde im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nachvollziehbar. Der im Zuge der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes formulierte Forderung nach einer Bebauung, die sich hinsichtlich ihrer Gebäudedekubatur und den gewählten Materialien in das Landschaftsbild einfügt, wird Folge geleitet. Dieses zeigen die Inhalte sowie die Darstellung im</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>ordnungsplan, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet bzw. vorgenommen. Die Ergebnisse der Berichte sind plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Die definierten Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die vorliegende Prüfung alternativer Standorte und auf den Umstand, dass das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises aufgrund des geplanten Vorhabens zwischenzeitlich zum Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“ eine Änderungsverordnung erlassen hat. In dieser kommt das Landratsamt zu der Auffassung, dass die mit der Verordnung nunmehr vorgenommene partielle Öffnung des Landschaftsschutzgebietes eine angemessene Lösung darstellt, um dem berechtigten Interesse an der Errichtung und dem Betrieb einer bewirtschafteten Weinberg-Wanderhütte Rechnung zu tragen. Die Belange von Natur und Landschaft werden ihrer Auffassung nach hierdurch nicht übergebührend beeinträchtigt werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 23.03.2026</p>	
<p>Die geplante Fläche für die Weinberg-Wanderhütte ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Regionalplan gilt sie als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Sie spielt aus agrarstruktureller Sicht jedoch eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Aufgrund der beschriebenen Planungsinhalte handelt es sich nach Auffassung der Unteren Landwirtschaftsbehörde im klassischen Sinne jedoch nicht um eine „Wanderhütte“ sondern um einen Gastronomiebetrieb.</p>	<p>Die Darstellung der Unteren Landwirtschaftsbehörde, dass die mit der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche aus agrarstruktureller Sicht eine untergeordnete Rolle einnimmt, deckt sich mit den Erkenntnissen des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg sowie der Stadt Rauenberg.</p> <p>Der geäußerten Auffassung, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Gastronomiebetrieb handelt, ist zu widersprechen. Alle Vorgaben im parallel zu diesem Verfahren erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einschließlich der Betriebsbeschreibung, belegen, dass das Vorhaben primär auf Spaziergänger und Wanderer ausgelegt ist und in Verbindung mit bestehenden Gastronomiebetrieben und bei besonderen Veranstaltungen ein Shuttle-Bus eingesetzt wird.</p>
<p>Das Vorhaben soll nach den Ausführungen der Begründung den traditionellen Weinbau fördern und auch einen Beitrag dazu leisten, das durch den Weinbau geprägte Landschaftsbild nachhaltig zu bewahren. Hierdurch soll auch der Verfall, bzw. unerwünschte Veränderungen der die Region prägenden Kulturlandschaft abgewendet werden.</p> <p>Die Feststellung in der Begründung, dass es sich um eine „Maßnahme im öffentlichen Interesse“ handelt, wird nicht näher dargelegt. Mögliche Kooperationen mit regionalen Weinbaubetrieben sind der Unteren Landwirtschaftsbehörde nicht bekannt, so dass Zweifel geäußert werden, ob das Vorhaben den regionalen Weinbau tatsächlich fördert.</p>	<p>Ein Rückgang des Weinanbaus in Rauenberg ist deutlich erkennbar. So muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass alle Maßnahmen zur Stärkung der Winzerbetriebe und Stärkung deren Wirtschaftskraft dazu beitragen werden, den ansonsten drohenden Verfall einer der Region prägenden Kulturlandschaft abzuwenden.</p> <p>Die geführten Argumente, in dem zwischenzeitlich gestellten „Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung“ konkretisiert wurden, sind in die Abwägung zur Aufstellung der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes einzustellen.</p>
<p>Das mit dem Vorhaben verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen zu und von der Wanderhütte muss in ein Verkehrs- und Parkplatzkonzept eingebunden werden. Durch dieses muss gewährleistet sein, dass benachbarte landwirtschaftlich genutzte</p>	<p>Wir verweisen auf die zwischenzeitlich vorliegende Verkehrsuntersuchung, erstellt durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, in dem vorausgesetzt wird, dass eine Zufahrt zur Wanderhütte ausschließlich für den Lieferverkehr sowie für mo-</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Flächen nicht zum „Wildparken“ genutzt werden. Auch muss der Zufahrtsweg ausgebaut werden, so dass der landwirtschaftliche Verkehr, zusammen mit dem Liefer- und Besucherfahrten, störungsfrei ablaufen kann.</p>	<p>bilitätseingeschränkte Gäste vorgesehen ist. Dieses ist durch regelmäßige Kontrollen sicherzustellen und eine Grundvoraussetzung für den angestrebten Charakter des Betriebes der Weinberg-Wanderhütte und deren Umfeld.</p>
<p>Kritisch betrachtet wird die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlage einer Streuobstwiese. Diese wird zweifelsfrei einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweisen, jedoch wird das von ihr zu gewinnende Obst nicht marktfähig zu verwerten sein. Für den Fall, dass diese Fläche nicht an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden kann, muss die Stadt Rauenberg oder ein durch die Stadt beauftragtes Unternehmen, die Pflege der Streuobstwiese übernehmen.</p>	<p>Die seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde aufgeworfene Detailfrage ist als Anregung im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu werten. Sie hat keine Auswirkungen auf den hier zu behandelnden Inhalt einer Flächennutzungsplan-Fortschreibung.</p>
<p>Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 10.03.2026</p>	
<p>Es bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Angeregt wird, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ein immissionschutztechnisches Gutachten hinsichtlich möglicher Lärmemissionen erstellen zu lassen. Es ist eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchzuführen – im Bebauungsplan sind gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen festzusetzen.</p>	<p>Auf der Ebene des parallel zu dieser Teilfortschreibung erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Büro Koehler & Leutwein eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und auf der Grundlage der DIN 18005 und der TA-Lärm beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die mit dem Vorhaben in Verbindung zu bringende Lärmimmission sowohl tagsüber als auch nachts an den Wohngebäuden im Umfeld des Plangebietes deutliche Unterschreitungen der Vorgaben der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ ergeben werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass aus dem Inneren der Weinberg-Wanderhütte kein größerer Lärm nach Außen dringt und die unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 25.03.2026</p>	
<p>Aus der Sicht des Grundwasserschutzes/der Wasserversorgung sowie des Kommunalabwassers und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind auf dem von der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gebiet nicht bekannt. Laut der Bodenkarte von Baden-Württemberg wird die Sonderbaufläche von Böden mit mittlerer bzw. hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen angenommen. Im Umweltbericht ist das Schutzgut „Boden“ fundiert abzuarbeiten. Bodenbezogene Maßnahmen</p>	<p>Der Sachverhalt ist zur Kenntnis zu nehmen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange des Schutzgutes „Boden“ abgearbeitet. Die Ergebnisse finden Eingang in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und werden letztendlich die Benennung einer schutzgutübergreifenden Kompensationsmaßnahme zur Folge haben.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>zur Kompensation des Eingriffes sollten aufgezeigt werden.</p> <p>Aus der Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
<p>Ordnungsziffer 6 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 23.02.2026</p>	
<p>Verkehrliche Belange werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau, Schreiben vom 23.02.2026</p>	
<p>Das Amt für Straßen- und Radwegebau ist von der vorliegenden Flächennutzungsplanung nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 8 : Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.03.2026</p>	
<p>Sofern alle Lärmimmissions- und Emissionswerte eingehalten bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, bestehen gegen die 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 10.03.2026</p>	
<p>Von der Aufstellung der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes nicht berührt.</p> <p>Die Sonderbaufläche liegt im Gebiet der Flurbereinigung „Rauenberg/Dielheim“, Nr. 3773.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 10 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 09.03.2026</p>	
<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe verweist auf die mit Schreiben vom 13.12.2024 bereits abgegebene Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“.</p> <p>Der geplante Standort befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in einer exponierten und das Landschaftsbild prägenden Lage am Hang des „Mannaberg“, in direkter Nachbarschaft zur dortigen „St. Michael-Kapelle“.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme liegt vor und wird durch die Stadt Rauenberg im Zuge der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.</p>
<p>Übereinstimmung mit freiraumschützenden Belangen</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (ERP) in einer Rاندlage eines „Regionaler Grünzug“ sowie eines „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“.</p> <p>Dieses sind zu beachtende Ziele der Raumordnung mit folgenden Vorgaben :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der „Regionaler Grünzug“ dient als großräumiges Freiraumsystem, dem langfristigen 	<p>Der durch das Regierungspräsidium Karlsruhe dargestellte Sachverhalt ist stimmig.</p> <p>Nach der erfolgten Verkündung der Änderungsverordnung, welche eine Zonierung des Landschaftsschutzgebietes vorsieht, wurde zwischenzeitlich durch den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg sowie die Stadt Rauenberg der „Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festsetzungen des Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ausgearbeitet und dem Regierungspräsidium mit Schreiben vom 16.03.2026 übersandt. Dieses führt derzeit das formale Ver-</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Schutz und der Entwicklung des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft. Hierin darf nicht gesiedelt werden. Zulässig sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben, die die Funktion des Grünzuges nicht beeinträchtigen, im überwiegenden Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ist eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind technische Infrastrukturen und Verkehrs- sowie Windenergieanlagen. <p>Die vorliegende Planung ist durch die bestehenden Ausnahmeregelungen nicht abgedeckt, so dass sich jeweils ein raumordnerischer Zielkonflikt ergibt. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung entgegen.</p> <p>Verwiesen wird auf das Ergebnis eines stattgefundenen Abstimmungsgespräches zwischen der Stadt Rauenberg, der Unteren Landwirtschafts- und Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises, dem Verband Region Rhein-Neckar sowie der Höheren Raumordnungsbehörde. Die Frage der Überwindbarkeit der genannten Zielkonflikte steht demnach in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem bisher auch bestehenden naturschutzrechtlichen Konflikt aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“.</p> <p>Eine Überwindung ist abhängig davon, inwieweit die Planung hinsichtlich ihrer zu erwartenden landschaftlichen Wirkung zu optimieren ist und damit ein Lösungsweg gefunden werden kann, welcher gewährleistet, die Landschaft des Kraichgaus in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, einschließlich des stattfindenden Weinbaus, zu erhalten.</p> <p>Die Lage im Landschaftsschutzgebiet war nach Aussage des Verband Region Rhein-Neckar als Plangeber ein wesentliches Begrünungselement für die Festlegung des „Regionaler Grünzug“.</p> <p>Das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat auf Antrag der Stadt Rauenberg für die Fläche des geplanten Vorhabens zwischenzeitlich eine Änderungsverordnung erlassen und damit eine teilweise Zonierung des Landschaftsschutzgebietes vorgenommen. Die entsprechende Änderungsverordnung wurde am 23.10.2025 verkündet.</p> <p>Hiermit sind aus der Sicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe die Voraussetzungen dafür gegeben, eine Überwindbarkeit der raumordnerischen Konfliktlage im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu prüfen.</p>	<p>fahren hierzu durch.</p> <p>Ein positiver Ausgang des Zielabweichungsverfahrens dieser 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Grundvoraussetzung für eine Beschlussfassung zu diesem Fortschreibungsverfahren.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 11 : Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 24.03.2026	
<p>Der Verband Region Rhein-Neckar schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2, vollumfänglich an.</p> <p>Bestätigt wird, dass der Antrag des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg sowie der Stadt Rauenberg auf Zulassung einer Zielabweichung vorliegt und die Anhörung vom Planungsträger, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, zwischenzeitlich eingeleitet wurde.</p> <p>Eine abschließende regionalplanerische Bewertung wird der Verband Region Rhein-Neckar im Zuge seiner Stellungnahme im Rahmen des genannten Zielabweichungsverfahrens abgeben.</p>	<p>Wir verweisen auf die Kommentierung zur Ordnungsziffer 10 dieser Synopse.</p>
Ordnungsziffer 12 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 23.02.2026	
<p>Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung keine Bedenken.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu wartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Darüber hinaus äußert das Landesamt für Denkmalpflege Hinweise für den Fall, dass archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden.</p> <p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach dem aktuellen Sachstand keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Ordnungsziffer 13 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen, Schreiben vom 23.02.2026	
<p>Seitens der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen gegen die 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Ordnungsziffer 14 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 11.03.2026	
<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau benennt die Quellen und Karten, aus denen die geologischen, geogenen und bodenkundlichen Verhältnisse für das Plangebiet zu entnehmen sind. Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Empfohlen wird die Übernahme der durch das Landesamt gegebenen geotechnischen Hinweise. Bei etwaigen auftretenden geotechnischen Fragen werden für die weitere Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir schlagen vor, die Begründung zur 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes um die in diesem Schreiben gegebenen Hinweise zu ergänzen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Aktuelle findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen statt.</p> <p>Über ein Informationssystem können erste Informationen zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden oder Erdwärmekollektoren abgerufen werden.</p> <p>Aus rohstoffgeologischer Sicht werden gegen die 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	
<p>Ordnungsziffer 15 : Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 18.03.2026</p>	
<p>Aus der Sicht der IHKR Rhein-Neckar ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen.</p> <p>Die Weinberg-Wanderhütte kann :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Sichtbarkeit des Weinbaus erhöhen ▪ den Weintourismus stärken ▪ zusätzliche Absatz- und Vermarktungsimpulse für die gewerbliche Weinwirtschaft auslösen <p>Aus der Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich des Lärmes, des Verkehrs und dem Parken frühzeitig und verbindlich geregelt werden, um späteren Einschränkungen sowie Rechtsunsicherheiten für Betreiber und Anwohner vorzubeugen.</p> <p>Auch wenn der Weinbau im engeren Sinne der Landwirtschaft zugeordnet wird, ist die anschließende gewerbliche Weinwirtschaft ein wichtiger Bestandteil der regionalen Wirtschaftsstruktur. Diese Unternehmen sind oftmals direkt von der Wahrnehmung und Vermarktung des Weinbaus und der Weinprodukte in der Region abhängig.</p>	<p>Die Stellungnahme der IHK Rhein-Neckar unterstreicht die seitens des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg und der Stadt Rauenberg mit dem Bauleitplanverfahren verfolgte Zielsetzung. Zu teilen ist auch die Auffassung, dass im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mögliche Nutzungskonflikte herausgearbeitet und verbindlich einzuhaltende Regelungen rechtssicher definiert werden.</p> <p>Mit diesem Hintergrund wurden zwischenzeitlich eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf deren Grundlage verbindlich einzuhaltende bzw. umzusetzende Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Betriebszeiten und Betriebsabläufe zu formulieren sind.</p> <p>Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die Unterstützung der IHK Rhein-Neckar.</p>
<p>Ordnungsziffer 16 Zweckverband Wasserversorgung „Letzenberggruppe“, Schreiben vom 23.02.2026</p>	
<p>Grundsätzlich bestehen seitens des ZWL keine Bedenken gegen die 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung der geplanten Weinberg-Wanderhütte mit Trinkwasser wird darauf verwiesen, dass aufgrund der erforderlichen Länge der Leitung, der hierdurch entstehenden Kosten sowie hygienischer Themen, eine Umsetzung problematisch ist. Die Leitung müsste über private Grundstücke geführt werden. Eine frühzeitige Koordinierung der Leitungsführung mit anderen Versorgern wird als erforderlich angesehen.</p> <p>Der Ruhedruck ist nicht ausreichend, um die Weinberg-Wanderhütte mit Wasser versorgen zu kön-</p>	<p>Eine Versorgung der Weinberg-Wanderhütte mit Leitungswasser ist zwingend erforderlich und, wie durch den ZWL dargestellt, sehr aufwändig, aber technisch möglich.</p> <p>Aufgrund der Umsetzbarkeit der Maßnahme schlagen wir vor, den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und aufgrund der formulierten Zielsetzung der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, das Verfahren weiterzuführen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>nen. Daher ist eine Druckerhöhungsanlage zu errichten. Aufgrund der Lage der Hütte im Außenbereich und des topografischen Höhenunterschiedes ist die Versorgung der Weinberg-Wanderhütte mit einer regulären Wasserversorgung nicht möglich. Es wird daher vorgeschlagen, einen Übergabeschacht mit einem Wasserzähler zu errichten, um damit den Bauherrn der Hütte die Durchführung der Erschließungsmaßnahme in Eigenleistung zu ermöglichen. Verwiesen wird darauf, dass eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwassernetzes zu verhindern ist und in eigener Verantwortung eine regelmäßige Spülung der Leitung erforderlich wird.</p>	
<p>Ordnungsziffer 17 : terraneits bw GmbH, Schreiben vom 20.02.2026</p>	
<p>Im räumlichen Geltungsbereich der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Leitungen und Anlagen der terraneits bw GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 18 : Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn Schreiben vom 23.02.2026</p>	
<p>Die Verteidigungsbelange werden von der Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 19 : Gemeinde St. Leon-Rot, Schreiben vom 03.03.2026</p>	
<p>Die Gemeinde St. Leon-Rot äußert zum vorliegenden Entwurf keine Bedenken und trägt keine Anregungen vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>B – frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit</p>	
<p>Der Entwurf der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in dem Zeitraum vom 27.01.2026 bis 02.03.2026 zur Einsichtnahme öffentlich aus.</p> <p>Parallel hierzu waren die Entwurfsunterlagen über die Homepage der Stadt Rauenberg abrufbar.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen bei der Stadt Rauenberg seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein :</p>	
<p><u>Einwendungen 1</u> Schreiben vom 28.02.2026</p>	
<p>Der Einwender benennt die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigende Belange, welche gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieser Vorgabe des Baugesetzbuches wird der Entwurf der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht gerecht.</p> <p>Offenkundig nicht in dem erforderlichen Maß Berücksichtigung fanden die verkehrlichen Belange und die damit verbundenen Interessen der Anwohner. Vorzunehmen ist eine realistische Bewertung des Verkehrsaufkommens und der daraus, auch für die Nachbarschaft verbundenen Belastungen. Dieses hat nach Auffassung des Einwenders nicht stattgefunden. Damit liegt ein erhebliches Ermittlungsdefizit vor.</p> <p>Der vorliegende Entwurf geht weder auf den Umstand ein, dass die Besucher der Weinberg-Wanderhütte den angrenzenden Wohnbereich passieren müssen, noch auf den Umstand, dass die Gäste, die sich im Außenbereich des Lokals aufhalten, Lärmimmissionen verursachen. Das Vorhaben hat somit negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbereiche.</p> <p>Der in der Begründung gegebene Hinweis, dass die angesprochenen Themen auf der Ebene des nachgelagerten verbindlichen Bebauungsplanes vertiefend untersucht werden, wird als nicht ausreichend erachtet, da die Plangeberin schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung diesen abwägungsrelevanten Belang, zumindest prognoseartig, zu ermitteln und zu bewerten hat. Um dem bestehenden Ermittlungsdefizit und dem drohenden Abwägungsausfall wirkungsvoll zu begegnen, ist es geboten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich zu ermittelnden Erkenntnisse auch in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen und diese in die konfliktbewältigende Abwägung einzubeziehen.</p>	<p>Im Hinblick auf die abgegebene Stellungnahme ist darauf hinzuweisen, dass auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung alle absehbaren Konflikte zu ermitteln und zu bewerten sind. Das Konfliktpotential muss grundsätzlich zu bewältigen sein, im Flächennutzungsplan aber nicht abschließend gelöst werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Weinberg-Wanderhütte am Mannaberg“ parallel zur 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Ergebnisse der diesbezüglich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommenen Untersuchungen zu den Themen „Verkehr“ sowie „Lärmbelastungen“ lassen eindeutig den Schluss zu, dass mögliche Konflikte durch betriebliche oder verkehrslenkende Maßnahmen zu bewältigen sein werden.</p> <p>Die genannten Untersuchungen kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auch in der lautesten Nachstunde an den maßgeblichen Immissionsorten Fassadenpegel von maximal 34 dB(A) bzw. 33 dB(A) zu erwarten sind und damit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten werden. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung prognostiziert eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 50 Fahrten pro Tag. Thematisiert wird der bestehende und zukünftig zu erwartende Parkdruck, der im Zuge des weiteren Planungsprozesses durch ein Verkehrsmonitoring zu beobachten und durch konkrete Parkregelungen zu entschärfen sein wird.</p> <p>Wir schlagen somit vor, es bei dem Inhalt der Flächennutzungsplan-Fortschreibung zu belassen und das Verfahren, unter Berücksichtigung der durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingebrachten Kriterien, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>(öffentliche Auslegung) weiterzuführen.</p> <p>Die Inhalte der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten Verkehrsuntersuchung bzw. schalltechnischen Untersuchung sind in den Abwägungsprozess der Verbandsversammlung einzubeziehen.</p> <p>Die genannten Ausarbeitungen liegen dieser Synopse als Anlage bei.</p> <p>Im Sinne der Rechtssicherheit und Transparenz schlagen wir vor, auch diese als „verfügbare umweltbezogenen Informationen“ der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugänglich zu machen.</p>
<p>Einwendungen 2 Schreiben vom 10.02.2026/15.02.2026</p>	
<p>Nach Auffassung der Einwender handelt es sich bei der Weinberg-Wanderhütte um eine „Event-Location“ mit dem Ziel, möglichst großen Gesellschaften in exklusivem Ambiente einen Raum zu schaffen. Die Verbindung zu einer <u>Wanderhütte</u> und den lokalen Winzern kann nicht erkannt werden.</p> <p>Vermisst wird eine Konzeption für Parkplätze, welche vermeidet, dass die Besucher selbst auf den „Mannaberg“ hinauffahren.</p> <p>Es besteht kein Konzept, wie ein „Parken im Grünen“ verhindert werden soll.</p>	<p>Die dem Vorhaben zugrunde liegende Gesamtkonzeption war der Anlass und ein wesentlicher Inhalt für die zwischenzeitlich durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises erlassene Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Kraichgau“. Hierin anerkannt wurde der Umstand, dass die mit dem Vorhaben verbundene Förderung des Weinanbaus unmittelbar in einem Zusammenhang mit dem Erhalt des Rebbaugesbietes steht und die Weinberg-Wanderhütte einen signifikanten Beitrag dazu leisten kann, dass ein wesentlicher Schutzzweck dieses Gebietes auch weiterhin langfristig erfüllt wird. Der Entscheidung des Landratsamtes liegt eine Betriebsbeschreibung zugrunde, deren Einhaltung vertraglich zu sichern ist.</p> <p>Die Vermeidung einer über den dargestellten Rahmen hinausgehenden Verkehrsbelastung auf dem „Mannaberg“ sowie die Vermeidung einer unvermeidbaren Parkierungssituation in angrenzenden Wohngebieten, ist zu erreichen und durchzusetzen durch verkehrsregelnde Maßnahmen.</p>
<p>Die Einwender sind Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes und haben mehrfach Rebhühner, Dachse, Rehe, Wildschweine, Füchse und viele Vögel beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten zukünftig nicht mehr auf dem „Mannaberg“ heimisch sein werden.</p> <p>Es wird der Verdacht geäußert, dass wirtschaftliche Interessen Vorrang gegenüber den Belangen des Naturschutzes haben.</p>	<p>Wir verweisen auf das Ergebnis der im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die temporäre Nutzung der zum Zweck der Errichtung einer Weinberg-Wanderhütte dargestellten Sonderbaufläche ist ein Abwägungsergebnis mit allen Belangen und wird keine spürbaren Auswirkungen auf die genannten Arten haben.</p> <p>Dennoch sind die entstehenden Beeinträchtigungen auf die Tierwelt in die Abwägung der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes einzubringen.</p>
<p>Das Vorhaben wird in keinsten Weise als genehmigungsfähig betrachtet. Eingefordert werden mehr Transparenz und Bemühungen, auf die geäußerten Bedenken einzugehen oder diese zu entkräften.</p> <p>Die bestehenden Bedenken werden durch die Ein-</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde an der Aufstellung der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg sowie an der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den Vorgaben eines „Regelverfahren“ bisher frühzeitig beteiligt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>wender wie folgt zusammengefasst :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturschutz ▪ Verkehr (Zufahrt und Parkierungsmöglichkeiten) ▪ Lärmschutz <p>Befürchtet werden des Weiteren eine fehlende Kontrolle und eine Vermüllung der Flächen am „Mannaberg“.</p>	<p>Des Weiteren fand durch den potenziellen Betreiber des Vorhabens eine Informationsveranstaltung statt.</p> <p>Auf der Grundlage zwischenzeitlich ausgearbeiteter Fachgutachten (Bericht über eine schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Umweltbericht und Grünordnungsplan, Bericht über die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung) werden durch die kommunalpolitischen Gremien in den parallel zueinander geführten Verfahren die erforderlichen Abwägungen vorgenommen und die Entwürfe ergänzt.</p> <p>Darüber hinaus werden einzelne Vorgaben werden vertraglich zu regeln sein.</p> <p>Mit den in dieser Weise inhaltlich fortgeschriebenen Entwürfen wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Diesem Entwurfsstand werden dann als „Umweltbezogene Informationen“ die oben genannten Fachgutachten als gesonderte Bestandteile beigelegt.</p> <p>Die befürchtete fehlende Kontrolle und Vermüllung der Fläche sind Worst-Case-Szenarien, denen die Stadt Rauenberg mit vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich einer Zuständigkeit entgegenwirken wird.</p>
Einwendungen 3	
<p>Die Einwenderin spricht sich gegen den Inhalt der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aus und begründet dies zusammenfassend wie folgt :</p> <p>1. Akustik Befürchtet wird eine Lärmbelästigung durch Gäste, nicht nur an den Wochenenden, sondern an jedem Tag des Jahres. Die Lebensqualität der Bürger wird hierdurch empfindlich beeinträchtigt. Verwiesen wird auf den Umstand, dass Rauenberg in einem „Talkessel“ liegt. Die entstehenden Geräusche werden nach Auffassung der Einwenderin durch ganz Rauenberg getragen.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung, durchgeführt durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, widerspricht dieser Befürchtung. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch die dargestellte Sonderbaufläche, konkretisiert durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Vorgaben der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten werden.</p> <p>Die „Leitplanken“, die diesem Gutachten zugrunde liegen, sind vorhabenbezogen zu vereinbaren.</p>
<p>2. Parkplätze Stattfindende Sonderveranstaltungen, wie das Seifenkistenrennen und die Weinberg-Wanderung, belegen, dass derlei Veranstaltungsorte in der Regel direkt mit dem Auto angefahren werden. Befürchtet wird ein Beparken von Flächen nahe der geplanten „Weinlonge“. Dieses wird unter anderem auch für die Maschinen angrenzender Winzer eine starke Behinderung darstellen.</p>	<p>Inhalt der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Weinberg-Wanderhütte“.</p> <p>Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken betreffen nicht die Grundsätze der Planung, sondern die hierauf aufbauende Ausgestaltung des Vorhabens selbst.</p> <p>Die dargestellten Befürchtungen stehen in einem engen Zusammenhang mit dem parallel zu dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die „überdimensionierte“ Größe des geplanten Vorhabens.</p>	<p>hierauf aufbauenden Betriebsbeschreibung sowie der darüberhinausgehend zu treffenden vertraglichen Vereinbarungen.</p> <p>Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die geplante Nutzung an dem Standort in einer Abwägung aller Belange grundsätzlich umsetzbar ist und den dargestellten Befürchtungen durch eine konkrete Ausformung des Vorhabens bzw. durch vertragliche Vereinbarungen entgegengewirkt werden kann.</p>
<p>3. Dimension Kritisiert wird die Größe der geplanten „Weinlonge“. Dies betrifft die Fläche, die als „deutlich überdimensioniert für Laufkundschaft“ und gelegentliche Events“ bezeichnet wird.</p>	<p>Der Entwurf des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Vorgaben einer maximal zulässigen Grundfläche und Anzahl zulässiger Vollgeschosse. Der damit gesetzte Rahmen schränkt das zulässige Vorhaben hinsichtlich seiner Größe deutlich ein. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind aufgrund der Systematik des Baugesetzbuches auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren und zu sichern.</p>
<p>4. Nachteile für die Winzerschaft Nachteilig für die Winzerschaft/für den Artenschutz werden die zugeparkten Straßen und die erforderliche Rücksichtnahme bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im Hinblick auf die Gäste der „Winzerlonge“ sein. Die Begründung und die genannten Ziele für das Vorhaben inmitten eines Landschaftsschutzgebietes werden als „faden-scheinig“ bezeichnet. Für Weinschulungen und den Ausschank von Wein reichen kleinere Hütten vollständig aus, zumal die meisten Winzer eigene, oftmals idyllisch gelegene und hübsch eingerichtete Örtlichkeiten zum Weinausschank besitzen.</p>	<p>Die vorgetragenen Argumente sind im Zuge der Aufstellung der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in die Abwägung einzustellen.</p>
<p>5. Beeinträchtigung der Natur Mit der Sonderbaufläche in Verbindung zu bringen sein wird eine Erhöhung der Lärm- und Lichtimmissionen bzw. der Lichtverschmutzung. In diesem Zusammenhang wird ein Rückgang der Fledermauspopulation befürchtet. Für die im Plangebiet vorhandenen Eidechsen, für die Ersatzhabitate vorzusehen sind, werden der entstehenden Lärm und die Beleuchtung eher abschreckend sein. Im Hinblick auf die geplante Dachbegrünung wird auf die oftmals vorherrschende Trockenheit verwiesen. Die Wertigkeit einer solchen Fläche ist nach Auffassung der Einwenderin zu vernachlässigen.</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“ werden sich, gegenüber dem „Ist-Zustand“ die Lärm- und Lichtimmissionen erhöhen. Abweichend der geäußerten Befürchtungen, kamen die Biologen des Büros Bioplan, Heidelberg, zu der Auffassung, dass unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien, durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Die Wertigkeit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geforderten Dachbegrünung liegt in dem sich ergebenden Erscheinungsbild eines Gebäudes, aber auch in der sich hierdurch ergebenden Biodiversität. Der Sachverhalt ist in die Abwägung der Verbandsversammlung einzustellen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weinberg-Wanderhütte auf dem Mannaberg“, dessen Verfahren parallel zur 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg geführt wird, haben sich, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch eine größere Anzahl an Bürgern kritisch zu dem Vorhaben geäußert.

Es ist seitens der Stadt Rauenberg beabsichtigt, auch hierzu in Kürze eine Abwägung vorzunehmen und das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanens inhaltlich fortzuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, 02.04.2026 – GI/Ru/Schie

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