



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für den Umbau und die Erweiterung des
„Rebgut – Die Weinherberge“

Begründung

Fassung vom: 30.09.2019 / 02.03.2020 / 25.05.2020 / 27.07.2020

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer und Betreiber des in Lauda-Königshofen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 der Gemarkung Lauda bestehenden „Rebgut – Die Weinherberge“ plant den partiellen Umbau sowie eine Erweiterung des aktuell bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs. Vorgesehen sind der Neubau eines zusätzlichen Hoteltrakts im südöstlichen Teil des Grundstücks (bereits genehmigtes und im Bau befindliches Vorhaben) sowie der Abbruch eines bislang bestehenden Nebengebäudes im hinteren Teil des Grundstücks mit anschließendem Neubau eines Tagungs- und Banketraumes mit Vorraum und Toilettenanlage sowie zusätzlicher Erweiterung der Küche. Gleichzeitig soll die Anzahl der Stellplätze erweitert werden.

Weiter zählen zum Vorhaben die Umnutzung von Lager- und Büroräumen in drei Apartments (Beherbergungsbetrieb) im Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes im westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie die Anbringung einer Werbeanlage am Hotelbau im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2.

Um das o.g. Vorhaben realisieren zu können, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt werden. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan „FNP 2010 plus“ der Stadt Lauda-Königshofen geändert werden (5. Änderung).

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers.

Mit der Erstellung des VEP sowie der anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wurde vom Vorhabenträger „Rebgut – Die Weinherberge“, vertreten durch Herrn Dr. Gunther Wobser, das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ wurde vom Rat der Stadt Lauda-Königshofen am 30.09.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Lauda an der südlich verlaufenden Rebgutstraße und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,51 ha auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5965/ 2, 5965/1 und 6040 (Teilbereich) der Gemarkung Lauda. Nördlich des Planungsgebiets erstrecken sich die südexponierten Hänge des Altenbergs, im Süden des Planungsgebiets, jenseits der Rebgutstraße, erstreckt sich von West nach Ost der Talraum des Oberlaudaer Bachs.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen „FNP 2010 plus“ in der Fassung vom 27.01.2012 weist das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 überwiegend als Wohnbaufläche (W) aus. Der hintere Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie das unmittelbar nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 5965/1 sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft / Flächen für Sonderkulturen, hier Weinberg“ ausgewiesen. Das Grundstück Fl.Nr. 6040 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die unmittelbar östlich und westlich an das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 9565, 9573, 9574 und 9577 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), die südlich der Rebgutstraße im Umfeld des Grundstücks Fl.Nr. 6040 gelegenen Grundstücke sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Da zukünftig ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt werden soll, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ erforderlich (5. Änderung), die parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll.

Bebauungsplanung

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 5965/2 und 5965/1 besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan; sie zählen bislang zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die bislang hier genehmigten und realisierten Bauvorhaben (einschließlich des bereits genehmigten und im Bau befindlichen zusätzlichen Hoteltrakts im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2) wurden auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen.

Für die unmittelbar westlich und östlich an die Grundstücke Fl.Nrn. 5965/2 und 5965/1 angrenzenden Grundstücke einschließlich der südlich verlaufenden Rebgutstraße sowie Teile des Grundstücks Fl.Nr. 6040 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Schüth“ aus dem Jahr 1970, der für die Baugrundstücke seines Geltungsbereichs, die unmittelbar an die Grundstücke Fl.Nrn. 5965/2 und 5965/1 angrenzen, reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

2 Rahmenbedingungen des Planungsgebiets

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet mit dem auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 befindlichen „Rebgut – Die Weinherberge“ liegt im Nordwesten der Ortslage Lauda an der südlich verlaufenden Rebgutstraße (Haus-Nr. 80). Auf dem nördlich an das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 angrenzenden, im Planungsgebiet gelegenen Grundstück Fl.Nr. 5965/1 und auf den noch weiter nördlich anschließenden, nach Süden exponierten Hangbereichen befinden sich zum Altenberg hin Rebflächen. Das südlich der Rebgutstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 6040, das teilweise zum Planungsgebiet zählt, ist unbebaut und als Wiesenfläche zu charakterisieren. Diese Wiesenfläche ist Teil des von West nach Ost verlaufenden Talraums des Oberlaudaer Bachs.

Unmittelbar westlich und nordöstlich des Planungsgebiets (Grundstücke Fl.Nrn. 9565, 9573 und 9574) befindet sich Wohnbebauung. Das unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück Fl.Nr. 9577 ist bislang unbebaut und als Brachland mit Gras-/ Krautvegetation sowie teilweisem Baum-/ Gehölzbestand zu charakterisieren.

Die zum Planungsgebiet zählenden Grundstücke Fl.Nrn. 5965/2, 5965/1 und 6040 (Teilgebiet) umfassen zusammen rund 0,51 ha. Das Gelände im Bereich der beiden erstgenannten Grundstücke steigt von etwa 214 m üNN an der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 nach Norden hin leicht an. Im Bereich der nördlich zum Altenberg hin anschließenden Rebflächen ist das Gelände stark geneigt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 5965/2 und 5965/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers; der Erwerb des zum Planungsgebiet zählenden Teils des Grundstücks Fl.Nr. 6040 ist vorgesehen.

2.2 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird von der südlich verlaufenden Rebgutstraße her erschlossen, die nach Osten hin an das Stadtzentrum Lauda anbindet. Von der Rebgutstraße führt auf Höhe des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 eine Stichstraße zur Oberlaudaer Straße (Landesstraße L 511) als überörtlich bedeutsamer Verkehrsachse.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 bestehen bislang 4 Stellplätze, die über eine private Grundstückszufahrt von der Rebgutstraße her angefahren werden können.

Mit Blick auf die zukünftig geplante Nutzungsausweitung (zusätzlicher Hoteltrakt, Tagungs- und Bankettraum, zusätzliche Apartments) sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 zukünftig weitere Stellplätze entstehen, die entweder direkt von der Rebgutstraße her oder über die private Grundstückszufahrt angefahren werden können. Weitere Stellplätze sollen auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 entstehen, die direkt von der Rebgutstraße her angefahren werden können.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Mit Blick auf den Trinkwasserschutz ist zu beachten, dass das Planungsgebiet die Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Tauberaue (128-215) tangiert. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994.

2.3 Baubestand / Nutzung

Das zum Planungsgebiet zählende Grundstück Fl.Nr. 5965/2 ist größtenteils bereits bebaut. Im westlichen Teil des Grundstücks befindet sich das denkmalgeschützte ehem. Weingut (ehem. staatliches Weinversuchsweingut), ein zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss umfassendes Gebäude mit Krüppelwalmdach, in dem heute das Restaurant (Erdgeschoss), ein Veranstaltungssaal (Gewölbekeller im Untergeschoss) sowie mehrere Apartments (1. Obergeschoss und Dachgeschoss) untergebracht sind und an das sich zur Grundstücksmittle hin ein Weingarten sowie nach Norden hin ein eingeschossiger Anbau mit Küche anschließen. Im südöstlichen Teil des Grundstücks wird aktuell ein zweigeschossiger Hotelbau mit 14 Zimmern errichtet (bereits genehmigtes Vorhaben). Im nordöstlichen Teil des Grundstücks befindet sich neben dem abzubrechenden Nebengebäude (Lagerräume) ein dreigeschossiger Bau mit 10 Hotelzimmern im 1. und 2. Obergeschoss sowie Lager- und Technikräumen im Erdgeschoss.

Die genannten Gebäude gruppieren sich um einen versiegelten Innenhof, der von Süden von der Rebgutstraße her über die private Grundstückszufahrt angefahren werden kann. An der Zufahrt zum Innenhof befinden sich die o.g. 4 Stellplätze.

Dem ehem. Weingut nach Süden vorgelagert befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich ein ummauerter bzw. umzäunter Vorgarten. Im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 schließen an den Baubestand private Grünflächen und Rebflächen an. Die Rebflächen setzen sich auf dem nördlich anschließenden, zum Planungsgebiet zählenden Grundstück Fl.Nr. 5965/1 fort.

Das südlich der Rebgutstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 6040, das teilweise zum Planungsgebiet zählt, ist unbebaut und als Wiesenfläche zu charakterisieren.

2.4 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet stellt das auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 befindliche ehem. Weingut ein denkmalgeschütztes Gebäude dar.

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen keine Kenntnisse vor. Mit Blick auf das zukünftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 beabsichtigte Bauvorhaben sind die Bestimmungen des § 20 Abs. 1-3 DSchG BW zu beachten.

2.5 Vegetation / Artenschutz

Das zum Planungsgebiet zählende Grundstück Fl.Nr. 5965/2 weist aufgrund der hier vorhandenen Bebauung und des relativ hohen Versiegelungsgrads im Innenhofbereich nur partiell Bereiche mit Vegetation in Form von Bäumen, Sträuchern oder Gras-/ Krautvegetation auf.

Als derartiger Bereich ist vor allem der nördliche Grundstücksteil mit den hier befindlichen privaten Grünflächen (mit teilweise Gehölzbestand) und Rebflächen (diese setzen sich auf dem nördlich anschließenden, zum Planungsgebiet zählenden Grundstück Fl.Nr. 5965/1 fort) zu nennen. Zu verweisen ist zudem auf den Vorgarten im südwestlichen Grundstücksteil (mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation ohne Gehölzbestand) und einen solitären Baum im südlichen Innenhofbereich. Zu verweisen ist zudem auf das teilweise zum Planungsgebiet zählende Grundstück Fl.Nr. 6040, das als Wiesenfläche mit Gras-/ Krautvegetation zu charakterisieren ist.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), aber teilweise das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.28.015 im Süden (Grundstück Fl.Nr. 6040). Darüber hinaus sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts von der Planung nicht berührt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund des auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 stattfindenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs sowie der unmittelbar nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (intensiv genutzte Rebflächen) bereits vorbelastet und weist selbst kaum wertvolle Habitatstrukturen auf.

Die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tierarten (insb. Vogel- und Fledermausarten, Reptilien) wurden im Rahmen einer fachlichen Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass den im Planungsgebiet geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine Betroffenheit von Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, kann ausgeschlossen werden, wenn die in der Untersuchung beschriebenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

2.6 Immissionsschutz

Die Realisierung des Bauvorhabens wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig geplanten Nutzung (zusätzlicher Hotelbetrieb, Tagungen im neuen Tagungs- und Bankettraum) ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr von Hotelgästen, Besucherverkehr im Zuge der zukünftigen Tagungen) mit entsprechenden Schallemissionen sowie mit durch die zukünftigen Nutzungen selbst verursachten Schallemissionen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 zu rechnen.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Störwirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen) sowie die erforderlich werdenden Maßnahmen des Schallschutzes sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, ermittelt worden, die der Bebauungsplanung als Anhang beigelegt ist (siehe Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse in Kap. 3.9).

3 Erläuterung der Planung

3.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Die vorliegende Planung soll dazu dienen, den derzeitigen Betrieb des „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Restaurant, Weingarten und Hotel durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sinnvoll zu ergänzen.

Geplant sind der Neubau eines zusätzlichen zweigeschossigen Hoteltrakts im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 (bereits genehmigtes und im Bau befindliches Vorhaben) sowie der Abbruch des im hinteren Teil des Grundstücks befindlichen Nebengebäudes mit anschließendem Neubau eines Tagungs- und Banketraumes mit Vorraum und Toilettenanlage (eingeschossiger Bau) für Tagungen, Seminare, Familienfeiern und Firmenveranstaltungen (z.B. Weihnachtsessen) bis max. 120 Personen sowie zusätzlicher Erweiterung der aktuellen Küche (eingeschossiger Anbau), um sowohl das à-la-carte-Geschäft im bestehenden Restaurant als auch das Bankettgeschäft im zukünftigen Tagungsraum zu ermöglichen. Abendveranstaltungen mit Musik und eventuell Tanz sollen weiterhin im bestehenden Gewölbekeller des ehem. Weinguts stattfinden.

Weiter sind die Umnutzung von Lager- und Büroräumen in drei Apartments (Beherbergungsbetrieb) im Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes im westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie die Anbringung einer Werbeanlage am Hotelbau im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 geplant.

Neben den o.g. baulichen Maßnahmen soll die Anzahl der Stellplätze erweitert werden. Geplant sind 9 zusätzliche Stellplätze neben den bereits bestehenden 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sowie 24 weitere Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) südlich der Rebgutstraße.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt wie bisher über die bestehende private Grundstückszufahrt von der südlich verlaufenden Rebgutstraße her.

Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 bereits bestehenden 4 Stellplätze werden wie bisher über die private Grundstückszufahrt von der Rebgutstraße her angefahren.

Die mit Blick auf die zukünftig geplante Nutzungsausweitung (zusätzlicher Hoteltrakt, Tagungs- und Bankettraum, zusätzliche Apartments) erforderlichen zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sollen zukünftig entweder direkt von der Rebgutstraße her oder über die private Grundstückszufahrt anfahrbar sein. Die zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) sollen direkt von der Rebgutstraße her anfahrbar sein.

3.3 Versorgung und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Mit Blick auf den Trinkwasserschutz ist zu beachten, dass das Planungsgebiet die Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Tauberaue (128-215) tangiert. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994.

Mit Blick auf wild abfließendes Wasser und etwaige Außeneinzugsgebietsableitungen sollte das Planungsgebiet im Zuge der nachfolgenden Schritte zur Umsetzung der Bebauungsplanung auf Sohlstabilität und das Fassungsvermögen bei Starkregenereignissen hin überprüft werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Tauber-Kreises (AWMT) übernommen.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 wird entsprechend den aktuell bereits stattfindenden und zukünftig beabsichtigten Nutzungen als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die bereits bestehenden bzw. genehmigten Nutzungen Hotel, Restaurant und Veranstaltungssaal im Gewölbekeller des ehem. Weinguts sowie die vom Vorhabenträger zukünftig beabsichtigten Nutzungen Tagungs- und Bankettraum und hotelbezogener Küchentrakt.

Für das nördlich an das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 anschließende Grundstück Fl.Nr. 5965/1 wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung und analog zu den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Lauda-Königshofen eine „Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Sonderkulturen, hier Weinberg“ festgesetzt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 6040 wird, soweit es zum Planungsgebiet zählt, überwiegend private Grünfläche festgesetzt, auf der erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt 3.7) erfolgen können. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) geplanten Stellplätze werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden; sie sind daher im Bebauungsplan nicht explizit festzusetzen.

3.5 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 werden entsprechend der hier bereits bestehenden bzw. zukünftig geplanten Bebauung folgende Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschosshöhe getroffen:

- Zwei Vollgeschosse (II) mit Dachgeschoss (D) für das Hauptgebäude (ehem. Weingut) im westlichen Grundstücksteil
- Zwei Vollgeschosse (II) für den neuen Hotelbau im südöstlichen Grundstücksteil
- Drei Vollgeschosse (III) für den bestehenden Hotelbau im nordöstlichen Grundstücksteil
- Ein Vollgeschoss (I) für den bestehenden Küchenanbau nördlich des Hauptgebäudes (ehem. Weingut) und die neu geplanten Bauvorhaben Tagungsraum und Küchentrakt im nordwestlichen Grundstücksteil

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf dem gesamten Grundstück Fl.Nr. 5965/2 wird mit 0,6, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

Bezüglich der Höheneinstellung wird für das neu geplante Gebäude im nordwestlichen Grundstücksteil festgesetzt, dass die Höhe der traufseitigen Außenwand max. 9,00 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut betragen darf. Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 befindliche Kanaldeckel mit OK = 213,86 üNN.

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; es sind hier Hausgruppen zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.

3.6 Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 5965/2 und 6040 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Garagen können nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 errichtet werden.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/1 sind keine Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

3.7 Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 grenzt im Westen und Osten an bereits bebaute Bereiche (Grundstücke Fl.Nrn. 9565, 9573 und 9574) an und weist bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung und den relativ hohen Versiegelungsgrad im Innenhofbereich des Grundstücks nur partiell Bereiche mit Vegetation in Form von Bäumen, Sträuchern oder Gras-/ Krautvegetation auf. Hierzu zählen vor allem der nördliche Grundstücksteil mit den hier befindlichen privaten Grünflächen (mit teilweise Gehölzbestand) und Rebflächen (diese setzen sich auf dem nördlich anschließenden Grundstück Fl.Nr. 5965/1 fort), aber auch der südwestliche Grundstücksteil mit dem dortigen Vorgarten (mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation ohne Gehölzbestand) sowie ein solitärer Baumstandort im südlichen Innenhofbereich. Zu verweisen ist zudem auf das teilweise zum Planungsgebiet zählende Grundstück Fl.Nr. 6040, das als Wiesenfläche mit Gras-/ Krautvegetation zu charakterisieren ist.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 5965/2, 5965/1 und 6040 tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); das Grundstück Fl.Nr. 6040 tangiert allerdings das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.28.015. Darüber hinaus sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts auf den genannten Grundstücken nicht anzutreffen.

Das geplante Bauvorhaben soll, soweit es sich nicht um Umbauten im bestehenden Hauptgebäude handelt, im hinteren Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 realisiert werden und erstreckt sich teilweise auf aktuell bereits bebaute (abzubrechendes Nebengebäude) oder versiegelte Bereiche. Lediglich ein Teil des Bauvorhabens, der eine Fläche von ca. 350 qm umfasst, erstreckt sich auf den o.g. nördlichen Grundstücksteil mit privaten Grünflächen (mit teilweise Gehölzbestand). Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 geplanten zusätzlichen Stellplätze erstrecken sich auf aktuell bereits versiegelte oder im Bau befindliche Bereiche; die auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) geplanten zusätzlichen Stellplätze erstrecken sich auf eine bislang unbebaute Wiesenfläche und umfassen ca. 300 qm.

Für den Teil des Bauvorhabens, der in die o.g. Grünfläche im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 hineinragt (ca. 350 qm), sowie für die rund 300 qm umfassenden Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040, die in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, wird der erforderliche Kompensationsbedarf wie folgt ermittelt:

- Einstufung als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Einstufung als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Aufgrund der o.g. Einstufung wird der Kompensationsfaktor für die genannten Teilbereiche (ca. 650 qm) mit 0,8 angesetzt. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von ca. 520 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5965/2 und 6040 (Teilgebiet).

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB durch grüngestalterische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets durchzuführen. Er hat durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Fläche im Planungsgebiet in Form von Pflanzmaßnahmen zu erfolgen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Gehölzen sowie die Anlage und dauerhafte Pflege einer ökologisch wirksamen Hecke aus heimischen Feldgehölzen an der entstehenden Böschung südlich der auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 geplanten Stellplätze. Hierdurch kann eine ökologische Aufwertung um eine Stufe erreicht werden.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Laub- oder Obstbäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden.

Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume bzw. Gehölze gelten folgende Vorgaben:

Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16

Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12

Heister: Hei. 2xv. 150-200

Sträucher: Str. 2xv. 60-100

Pflanzabstand: ca. 1,50 m

Bezüglich der Pflanzung von Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) können Baumarten gemäß folgender Pflanzliste verwendet werden:

Pflanzliste:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Kultur-Apfel (*Malus domestica*)
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Zwetschge (*Prunus domestica*)
Liste erweiterbar.

Bezüglich der Anlage der ökologisch wirksamen Hecke auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 sowie weiterer Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet können Feldgehölze gemäß folgender Pflanzliste verwendet werden:

Pflanzliste:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Essigrose (*Rosa gallica*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Gemeine Heckenrose (*Rosa canina*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Sofern einzelne Grünstrukturen in dem für das Bauvorhaben vorgesehenen Teilbereich nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Grünstrukturen gleichwertig innerhalb des Planungsgebiets zu ersetzen.

Die Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 zu versickern.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Maßnahmen im Planungsgebiet auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

3.8 Artenschutz

Mit Blick auf das beabsichtigte Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sind die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Das Planungsgebiet ist aufgrund des auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 stattfindenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs sowie der unmittelbar nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (intensiv genutzte Rebflächen) bereits vorbelastet und weist selbst kaum wertvolle Habitatstrukturen auf.

Die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tierarten (insb. Vogel- und Fledermausarten, Reptilien) wurden im Rahmen einer fachlichen Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass den im Planungsgebiet geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine Betroffenheit von Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, kann ausgeschlossen werden, wenn die in der Untersuchung beschriebenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Auf Seite 6 des o.g. Fachbeitrags spezieller Artenschutz heißt es hierzu:

Durch Einhalten von Bauzeitenregelungen kann vermieden werden, dass durch den Abriss des Gebäudes und die Beseitigung der Gehölze einzelne Individuen (Vögel oder möglicherweise auch Fledermäuse) getötet oder verletzt werden. Dadurch kann das Auslösen des Verbotstatbestands des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vermieden werden.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

V1: Fällen/ Beseitigen der Gehölze im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

V2: Abriss des Gebäudes im Winterhalbjahr zwischen 15. September und Ende März.

Bei Umsetzung der Maßnahmen in einem anderen Zeitraum bedarf es einer erneuten fachgutachterlichen Kontrolle, um eine aktuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse oder Brut von Vögeln ausschließen zu können.

Mit Blick auf die Außen- und Straßenbeleuchtung wird zum Zwecke des Artenschutzes (Schutz von Insekten) festgesetzt, dass auf den Boden gerichtete Leuchten zu verwenden sind, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten sind.

3.9 Immissionsschutz

Die Realisierung des Bauvorhabens wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig geplanten Nutzung (zusätzlicher Hotelbetrieb, Tagungen im neuen Tagungs- und Bankettraum) ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr von Hotelgästen, Besucherverkehr im Zuge der zukünftigen Tagungen) mit entsprechenden Schallemissionen sowie mit durch die zukünftigen Nutzungen selbst verursachten Schallemissionen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 zu rechnen.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Störwirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen) sowie die erforderlich werdenden Maßnahmen des Schallschutzes sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg (Untersuchungsbericht vom 23.10.2019 mit ergänzenden Stellungnahmen vom 15.01.2020 und 18.02.2020), ermittelt worden, die der Bebauungsplanung als Anhang beigefügt ist.

Gemäß dieser Untersuchung sind die Voraussetzungen der TA Lärm für eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte für das dem Plangebiet benachbarte reine Wohngebiet (WR) auf geeignete Zwischenwerte erfüllt und wird daher tags und nachts der Schutzcharakter wie in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit um 5 dB höheren Werten herangezogen. Sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen überschreiten die Beurteilungspegel der künftigen Nutzung im Plangebiet die geeigneten Zwischenwerte sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit an keinem maßgeblichen Immissionsort. Im untersuchten Gebiet ist keine beurteilungsrelevante Vorbelastung nach TA Lärm vorhanden, so dass die geeigneten Zwischenwerte voll ausgeschöpft werden können.

Im Ergebnis beinhaltet die Untersuchung bereits folgende dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechende Maßnahmen, wie sie nach den betrieblichen Grundpflichten sowie aufgrund der Gemengelage nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich sind und daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als textliche Festsetzungen mit aufgenommen werden:

- Für die künftige Lüftungstechnische Anlage für den Tagungsraum zusammen mit der Küchenerweiterung wird eine Obergrenze für den (bei mehreren schallabstrahlenden Komponenten resultierenden) Schalleistungspegel zu $L_W \leq 70$ dB(A) bestimmt.
- Bei beurteilungsrelevanten Innenraumpegeln im Tagungsraum zur Nachtzeit (ab 22:00 Uhr) sind dort geöffnete Türen möglichst zu vermeiden. Um sicherzustellen, dass die Türen des Tagungsraums während Feierlichkeiten zur Nachtzeit nicht übermäßig lange geöffnet bleiben, kommen z.B. folgende Maßnahmen in Betracht:
 - Ausstattung der beiden Außentüren mit (selbsttätigen) Türschließern,
 - Einweisung der Gäste über die Handhabung, dass ab 22:00 Uhr die beiden Außentüren des Tagungsraums, außer für kurze Durchgänge, grundsätzlich geschlossen zu halten sind,
 - Anbringen zusätzlicher Hinweisschilder an den beiden Außentüren.
- Das Klimagerät (Außeneinheit der Hotel-Klimaanlage) ist hinter der Grenz wand zu positionieren, auf eine Schalleistung von $L_W \leq 67,7$ dB(A) lärmzumindern (beispielsweise Einhausung, ggf. Schalldämpfer) und dann möglichst nicht parallel sondern etwas gedreht auszurichten, damit die Emissionen einer Lüftungsöffnung nicht ganz senkrecht am Hotel reflektiert werden.

Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der Untersuchung nicht erforderlich. In Ausnahmefällen können lt. Untersuchung, unabhängig vom untersuchten Regelbetrieb und im Rahmen spezieller Kriterien, für sogenannte „seltene Ereignisse“ auch höhere Immissionen nach entsprechenden Bestimmungen der TA Lärm zulässig sein.

3.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO BW)

Angesichts des räumlich begrenzten Bauvorhabens können gestalterische Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Dachgestaltung

Als Dachformen werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 zugelassen:

- Sattel- und Walmdach für den Bereich des Hauptgebäudes (ehem. Weingut) im westlichen Grundstücksteil
- Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 12° für den neuen Hotelbau im südöstlichen Grundstücksteil
- Flachdach für den bestehenden Hotelbau im nordöstlichen Grundstücksteil
- Flachdach in Kombination mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von max. 12° für den bestehenden Küchenanbau nördlich des Hauptgebäudes (ehem. Weingut) und die neu geplanten Bauvorhaben Tagungsraum und Küchentrakt im nordwestlichen Grundstücksteil

Dachbegrünungen auf Flach- und Pultdächern sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz geleistet werden.

Fassadengestaltung

Um ein ausgewogenes und ruhiges Ortsbild zu gewährleisten, werden als Fassadenfarben nur helle und gedeckte Farben zugelassen; grelle Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Um Störungen des Ortsbilds zu vermeiden, werden Werbeanlagen nur an der Ostseite des neuen Hotelbaus im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 zugelassen; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf der Dachfläche nicht errichtet werden.

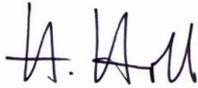
Die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos der Werbeanlage darf ein Maß von 1,70 m, die Breite darf ein Maß von 4,00 m nicht überschreiten.

Sonstige Bestimmungen

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Tauberaue (128-215) besteht die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994.

Würzburg, den 27.07.2020

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lauda-Königshofen hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ in der Fassung vom 30.09.2019 fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 12.12.2019 statt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ in der Fassung vom 30.09.2019 fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 12.12.2019 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 31.10.2019 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.03.2020 erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen (Bekanntmachung am 06.03.2020).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.05.2020 erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 13.07.2020 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen (Bekanntmachung am 19.06.2020).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.07.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Lauda-Königshofen, den

(Siegel)

.....
Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Umbau und Erweiterung „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2020 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Lauda-Königshofen, den

(Siegel)

.....
Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

Anhang: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die vorliegende Planung soll dazu dienen, den derzeitigen Betrieb des in Lauda-Königshofen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 der Gemarkung Lauda gelegenen „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Restaurant, Weingarten und Hotel durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sinnvoll zu ergänzen.

Der Eigentümer und Betreiber des bestehenden „Rebgut – Die Weinherberge“ plant den Neubau eines zusätzlichen Hoteltrakts im südöstlichen Teil des Grundstücks (bereits genehmigtes und im Bau befindliches Vorhaben) sowie den Abbruch eines bislang bestehenden Nebengebäudes im hinteren Teil des Grundstücks mit anschließendem Neubau eines Tagungs- und Bankettraumes mit Vorraum und Toilettenanlage sowie zusätzlicher Erweiterung der Küche. Gleichzeitig soll die Anzahl der Stellplätze erweitert werden.

Weiter sind die Umnutzung von Lager- und Büroräumen in drei Apartments (Beherbergungsbetrieb) im Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes im westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie die Anbringung einer Werbeanlage am Hotelbau im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 geplant.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es um den Umbau und die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes geht, die nur im Planungsgebiet realisiert werden können.

2.3 Beschreibung der Planung

Geplant sind der Neubau eines zusätzlichen zweigeschossigen Hoteltrakts im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 (bereits genehmigtes und im Bau befindliches Vorhaben) sowie der Abbruch des im hinteren Teil des Grundstücks befindlichen Nebengebäudes mit anschließendem Neubau eines Tagungs- und Bankettraumes mit Vorraum und Toilettenanlage (eingeschossiger Bau) für Tagungen, Seminare, Familienfeiern und Firmenveranstaltungen (z.B. Weihnachtsessen) bis max. 120 Personen sowie zusätzlicher Erweiterung der aktuellen Küche (eingeschossiger Anbau), um sowohl das à-la-carte-Geschäft im bestehenden Restaurant als auch das Bankettgeschäft im zukünftigen Tagungsraum zu ermöglichen. Abendveranstaltungen mit Musik und eventuell Tanz sollen weiterhin im bestehenden Gewölbekeller des ehem. Weinguts stattfinden.

Weiter sind die Umnutzung von Lager- und Büroräumen in drei Apartments (Beherbergungsbetrieb) im Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes im westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie die Anbringung einer Werbeanlage am Hotelbau im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 geplant.

Neben den o.g. baulichen Maßnahmen soll die Anzahl der Stellplätze erweitert werden. Geplant sind 9 zusätzliche Stellplätze neben den bereits bestehenden 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sowie 24 weitere Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 südlich der Rebgutstraße.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), aber teilweise das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.28.015 im Süden (Grundstück Fl.Nr. 6040). Darüber hinaus sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts im Planungsgebiet nicht anzutreffen.

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten sind in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019 beschrieben.

Zur Ermittlung der aus der Planung resultierenden Schallimmissionswirkungen sowie der erforderlich werdenden Maßnahmen des Schallschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg (Untersuchungsbericht vom 23.10.2019 mit ergänzender Stellungnahme vom 15.01.2020), erstellt.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

4.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Lauda an der südlich verlaufenden Rebgutstraße. Östlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Planungsgebiet an, das zu großen Teilen bereits bebaut ist und durch das bestehende „Rebgut – Die Weinherberge“ (Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb) genutzt wird.

Die Realisierung des zukünftig geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig geplanten Nutzung (zusätzlicher Hotelbetrieb, Tagungen im neuen Tagungs- und Bankettraum) ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr von Hotelgästen, Besucherverkehr im Zuge der zukünftigen Tagungen) mit entsprechenden Schallemissionen sowie mit durch die zukünftigen Nutzungen selbst verursachten Schallemissionen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 zu rechnen.

Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Störwirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen) sowie die erforderlich werdenden Maßnahmen des Schallschutzes sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, ermittelt worden, die der Bebauungsplanung als Anhang beigefügt ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung nicht erheblich und zeitlich begrenzt und insoweit hinnehmbar sind. Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung des Bauvorhabens qualitativ nicht verschlechtert. Das Bauvorhaben kann so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität nicht zu erwarten ist.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet weist bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung und den relativ hohen Versiegelungsgrad im Innenhofbereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 nur partiell Bereiche mit Vegetation in Form von Bäumen, Sträuchern oder Gras-/ Krautvegetation auf. Hierzu zählen vor allem der nördliche Grundstücksteil mit den hier befindlichen privaten Grünflächen (mit teilweise Gehölzbestand) und Rebflächen (diese setzen sich auf dem nördlich anschließenden Grundstück Fl.Nr. 5965/1 fort), aber auch der südwestliche Grundstücksteil mit dem dortigen Vorgarten (mit überwiegend Gras-/ Krautvegetation ohne Gehölzbestand) sowie ein solitärer Baumstandort im südlichen Innenhofbereich. Zu verweisen ist zudem auf das teilweise zum Planungsgebiet zählende Grundstück Fl.Nr. 6040, das als Wiesenfläche mit Gras-/ Krautvegetation zu charakterisieren ist.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), aber teilweise das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.28.015 im Süden (Grundstück Fl.Nr. 6040). Darüber hinaus sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts im Planungsgebiet nicht anzutreffen.

Das geplante Bauvorhaben erstreckt sich, soweit es sich nicht um Umbauten im bestehenden Hauptgebäude handelt, teilweise auf aktuell bereits bebaute (abzubrechendes Nebengebäude) oder versiegelte Bereiche auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2. Nur teilweise sind von dem Bauvorhaben Grünflächen mit Gehölzbestand betroffen, auf denen ein baulicher Eingriff mit Entfernung von Gehölzstrukturen erfolgt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) erfolgt zudem ein Eingriff durch die Anlage von Stellplätzen auf einer bislang un bebauten Wiesenfläche. Die Eingriffe sind durch Ausgleichsmaßnahmen (grüngestalterische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets) zu kompensieren, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Tieren durch die Planung ist festzustellen, dass das Planungsgebiet aufgrund des auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 stattfindenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs sowie der unmittelbar nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (intensiv genutzte Rebflächen) bereits vorbelastet ist und kaum wertvolle Habitatstrukturen aufweist.

Die Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tierarten (insb. Vogel- und Fledermausarten, Reptilien) wurden im Rahmen einer fachlichen Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass den im Planungsgebiet geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine Betroffenheit von Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, kann ausgeschlossen werden, wenn die in der Untersuchung beschriebenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

4.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Das Planungsgebiet tangiert jedoch die Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Tauberaue (128-215). Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet und in den angrenzenden wohnlich genutzten Bereichen werden durch das bestehende Leitungsnetz hinreichend sichergestellt. Angaben über den Stand des Grundwassers und mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Eine hydrologische Untersuchung des Bodens liegt der Stadt Lauda-Königshofen nicht vor.

Der Grad der Versiegelung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 relativ hoch; unbebaute und unversiegelte Bereiche finden sich vor allem noch im nördlichen und südwestlichen Grundstücksteil. Vollständig unversiegelt sind die Grundstücke Fl.Nrn. 5965/1 (Rebflächen, auf denen kein baulicher Eingriff geplant ist) und 6040 (Wiesenfläche, die im Rahmen der Planung teilweise für Stellplätze beansprucht wird).

Insgesamt erfolgt durch das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sowie durch die Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040, die in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, nur in einem begrenzten Umfang eine Versiegelung bislang un bebauter Flä-

che. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch Baumaßnahmen können sich zeitlich beschränkte Auswirkungen in der Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen ergeben. Durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen können aber während des Baus Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden; dies muss entsprechend sichergestellt werden.

4.4 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Planungsgebiet wird der Boden überwiegend als Standort für einen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb (Grundstück Fl.Nr. 5965/2) genutzt. Im nördlichen Teil des Planungsgebiets findet eine landwirtschaftliche Nutzung des Bodens (Rebflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/1) statt; auf dem südlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 6040 befindet sich eine Wiesenfläche. Eine Nutzung zur Gewinnung von Bodenschätzen scheidet aus. Die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens haben nur in Teilen des Planungsgebiets (vor allem im Norden und Süden) eine gewisse Bedeutung.

Die Realisierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sowie die Anlage von Stellplätzen (Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise) auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 ist mit baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens verbunden wie z.B. Bodenabtrag bzw. Bodenauffüllung oder fahrzeugbedingten Verwerfungen und Verdichtungen. Diese Beeinträchtigungen sind allenfalls als gering und nur zeitweilig auftretend zu betrachten. Auch die teilweise Neuversiegelung des Bodens durch Neubebauung fällt aufgrund des begrenzten Umfangs kaum ins Gewicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind insgesamt nicht zu erwarten.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Stadtgebiet Lauda-Königshofen erfüllen einzelne den Siedlungsbereich umgebende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Luftaustauch- bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Im Nordwesten der Ortslage Lauda erfüllt der südlich des Altenbergs von West nach Ost verlaufende Talraum des Oberlauddaer Bachs in einem gewissen Maße diese Funktion, die allerdings durch die vorhandene Bebauung im Bereich der Rebputstraße bzw. südlich der Oberlauddaer Straße (Landesstraße L 511) eingeschränkt ist.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder für die Gesundheit schädliche Immissionen im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Etwaige Staub- und Geruchsimmissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (v.a. Weinbau) im Umfeld des Planungsgebiets sind im Hinblick auf die Luftqualität als vernachlässigbar gering einzustufen.

Aufgrund des insgesamt nur begrenzten Umfangs zukünftiger baulicher Maßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 ist eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima in Form von Luftschadstoff-Emissionen zu erwarten, da keine Nutzungen geplant sind, die zu außergewöhnlichen Luftverunreinigungen führen. Der gegenüber der aktuellen Versiegelung nur marginal erhöhte Versiegelungsgrad im Planungsgebiet führt zu keiner zusätzlichen Erwärmung in einem nennenswerten Umfang. In der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet sind lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubentwicklung möglich, die jedoch unvermeidbar und insoweit hinnehmbar sind.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Das Planungsgebiet liegt südlich des Altenbergs am Rand des von West nach Ost verlaufenden Talraums des Oberlauaer Baches. An den südexponierten Hängen des Altenbergs erstrecken sich ausgedehnte Rebflächen, im Talraum des Oberlauaer Baches (Lage im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.28.015) sind vor allem Wiesenflächen anzutreffen. Insofern befindet sich das Planungsgebiet in einem landschaftlich attraktiven Raum, dessen Erholungseignung allerdings durch die Umgebungsbebauung und insbesondere durch die im Talraum des Oberlauaer Baches verlaufende Oberlauaer Straße (Landesstraße L 511) als überörtlich bedeutsamer Verkehrsachse eingeschränkt wird.

Das Planungsgebiet selbst passt sich mit seiner bisherigen Bebauung weitgehend störungsfrei in die Umgebungsbebauung an der Rebgutstraße ein, so dass keine Beeinträchtigung des Ortsbilds vorliegt. Vielmehr trägt das denkmalgeschützte ehem. Weingut (ehem. staatliches Weinversuchsweingut) auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 durchaus zu einer Bereicherung des Ortsbilds bei. Abgesehen vom ehem. Weingut, das heute zu gastronomischen und Beherbergungszwecken genutzt wird, befindet sich keine ortsbildprägende Bebauung im Planungsgebiet. Auch in der näheren Umgebung ist keine Bebauung anzutreffen, die das Ortsbild in besonderer Weise prägt. Hinweise über Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung nicht vor.

Nennenswerte Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Realisierung eines angemessen dimensionierten Vorhabens (bereits genehmigter und im Bau befindlicher zweigeschossiger Hoteltrakt, eingeschossiger Anbau an das ehem. Weingut mit Tagungsraum und Küchentrakt, zusätzliche Apartments) auf dem größtenteils bereits durch mehrgeschossige Gebäude (ehem. Weingut mit Restaurant und Apartments, Hotel) bebauten Grundstück Fl.Nr. 5965/2 handelt. Das Bauvorhaben fügt sich insgesamt schonend in die Umgebungsbebauung am Rand der nach Norden hin anschließenden Weinbergslandschaft ein und entspricht damit dem Ziel einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Entwicklung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild. Gewisse Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild können sich allenfalls durch die Errichtung zusätzlicher Stellplätze auf der bislang un bebauten Wiesenfläche des Grundstücks Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) südlich der Rebgutstraße ergeben. Hier kann durch geeignete grüngestalterische Maßnahmen (Baum- und Gehölzpflanzungen) eine Abmilderung nachteiliger Auswirkungen erreicht werden.

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind nicht erkennbar. Insbesondere ist keine Beeinträchtigung des auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 befindlichen denkmalgeschützten ehem. Weinguts anzunehmen, das zusammen mit den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 bereits zu Zwecken der Gastronomie und Beherbergung genutzt wird.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Stadt Lauda-Königshofen nicht bekannt.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Planungsgebiet größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandene Bebauung im Planungsgebiet bliebe bestehen; der Charakter der bislang un bebauten Flächen als Grünfläche mit teilweisem Gehölzbestand im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie als Wiesenfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 (Teilgebiet) bliebe erhalten.

6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan und weitere Planunterlagen der Stadt Lauda-Königshofen, Informationen aus dem Internet sowie aktuelle Luftbilder.

Hinzu kamen Informationen aus dem Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, sowie aus der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, welche der Begründung als Anhang beigefügt sind.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des Artenschutzes sind in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, behandelt.

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Bebauungsplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Bebauungsplanung ergeben sich voraussichtlich geringe bis mittlere und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter. Am ehesten sind Auswirkungen in Form zusätzlicher Schallimmissionen für das Schutzgut Mensch anzunehmen, die im Rahmen des o.g. schalltechnischen Gutachtens untersucht wurden. Die sich aus diesem Gutachten ergebenden Maßnahmen zum Schallschutz sind in der Bebauungsplanung entsprechend festgesetzt; die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

Die ermittelten Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die Festsetzung von grünestalterischen und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser ist eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung sicherzustellen.

Eventuelle Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Überwachung der Durchführung der o.g. Maßnahmen.

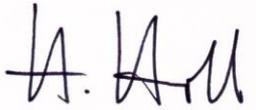
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sind auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastung des Planungsgebiets und seiner Umgebung durch den bereits stattfindenden Hotel- und Gastronomiebetrieb überwiegend geringe bis mittlere und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter zu erwarten.

Von mittleren, durch Maßnahmen des Schallschutzes zu mindernden Auswirkungen (Schallimmissionen) ist für das Schutzgut Mensch auszugehen.

Geringe bis mittlere Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen, die durch die Festsetzung von grünestalterischen und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind allenfalls geringe Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Au'.

Würzburg, den 27.07.2020

HWP Holl Wieden Partnerschaft