

Zusammenfassende Erklärung zum Verfahren und zu den Umweltbelangen gemäß § 10a BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ der Stadt Lauda-Königshofen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanung 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 sind. Zu verweisen ist auf mittlere, durch Maßnahmen des Schallschutzes zu mindernde Auswirkungen (Schallimmissionen) für das Schutzgut Mensch sowie auf geringe bis mittlere Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die durch die Festsetzung von grüngestalterischen und Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen) entsprechend 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.

Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen

Im Verfahren wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. einzelne Fachstellen beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und einzelne Sachgebiete bei der Stadt Lauda-Königshofen) sowie 9 Nachbarkommunen beteiligt. Dabei wurden von verschiedenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – so vom Regierungspräsidium Stuttgart, vom Polizeipräsidium Heilbronn, vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Baurecht, Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz/ Abfallrecht/ Gewerbeaufsicht, Landwirtschaft), von der Stadt Lauda-Königshofen (Fachbereich 4), von den Stadtwerken Lauda-Königshofen, von der Deutschen Telekom Technik GmbH und vom NABU/ Gruppe Lauda e.V. – Bedenken, Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht. Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Hinweis auf laufende Baugenehmigungsverfahren zur „Umnutzung von Lager- und Büroräumen in drei Apartments (Beherbergungsbetrieb)“ sowie zur „Anbringung einer Werbeanlage“; erforderliche Ergänzungen im Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Baurecht)
- Hinweise auf teilweise Lage des Planungsgebiets (Grundstück Fl.Nr. 6040 mit Parkplätzen) im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.28.015 und auf erforderliche Beantragung einer Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung; Bedenken wegen Landschaftsverbrauch, Artenschwund und Bodenauffüllung; Anregung: ökologisch wirksame Hecke als Ausgleichsmaßnahme, Ergänzung Pflanzliste mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Natur- und Landschaftsschutz; Stadt Lauda-Königshofen/ Fachbereich 4; NABU/ Gruppe Lauda e.V.)
- Hinweise auf Lage des Planungsgebiets im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“ (Zone III A) und auf zu beachtende Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994; Anregung: Baugrundgutachten im Rahmen der Bauleitplanung (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Wasserwirtschaft; Stadtwerke Lauda-Königshofen)
- Hinweise und Anregungen zur Schallimmissionsprognose (zusätzliche erläuternde Darlegungen zu einzelnen Punkten in der Prognose) (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Immissionsschutz)
- Hinweise und Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, Dachbegrünung), zur Starkregenvorsorge (Überprüfung auf Sohlstabilität und Fassungsvermögen bei Starkregenereignissen) und zur Abwasserbeseitigung (Fortschreibung und Überrechnung AKP) (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Wasserwirtschaft)
- Hinweise und Anregungen zur Außen- und Straßenbeleuchtung (Verwendung insektenfreundlicher und energiesparender Leuchten) (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Natur- und Landschaftsschutz)

- Hinweis auf Kulturdenkmal Rebgutstraße 80 (ehem. staatliches Rebgut) und bereits erfolgte Klärung im denkmalschutzrechtlichen Verfahren (Regierungspräsidium Stuttgart)
- Hinweis bzgl. Abmessungen für den ruhenden Pkw-Verkehr in der RAST06 (Polizeipräsidium Heilbronn)
- Hinweis auf zeitweise Geruchs- und Lärmemissionen durch die Bewirtschaftung der Rebflächen nördlich des Planungsgebiets; Anregung: zusätzliche Gehölzpflanzungen zur Rebfläche hin (Landratsamt Main-Tauber-Kreis/ Landwirtschaft)
- Hinweis auf Telekommunikationslinien im Planungsgebiet (Deutsche Telekom Technik GmbH)

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom Gemeinderat beschlussmäßig behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Aufgrund der Abwägung erfolgten folgende Änderungen in der Planung:

In den textlichen/ zeichnerischen Festsetzungen:

- Ergänzung des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans um Erläuterungen und Festsetzungen zur beantragten Umnutzung von Lager- und Büroräumen in drei Apartments sowie zur Anbringung der Werbeanlage
- Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung: Absenkung GFZ auf 1,0; Erhöhung max. Gebäudehöhe (traufseitige Außenwand) für geplanten Neubau auf 9,00 m
- Geringfügige Ausweitung der Baugrenze im Norden und Westen
- Anpassungen/ Ergänzungen zur Grünordnung und zu Ausgleichsmaßnahmen: geringfügige Erhöhung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen auf 520 qm; zusätzliche Festsetzung einer ökologisch wirksamen Hecke aus heimischen Feldgehölzen südlich der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040; Ergänzung einer Pflanzliste mit standorttypischen Einzelbäumen und heimischen Feldgehölzen
- Ergänzung zur Außen- und Straßenbeleuchtung: Verwendung insektenfreundlicher und energiesparender Leuchten
- Anpassungen/ Ergänzungen zum Immissionsschutz: Ergänzung vorzusehender lärmindernder Maßnahmen gemäß schalltechnischer Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 23.10.2019; zusätzliche schalltechnische Stellungnahmen vom 15.01.2020 und 18.02.2020 zur Erläuterung einzelner Punkte der schalltechnischen Untersuchung
- Anpassungen/ Ergänzungen zur Dachgestaltung: Zulässigkeit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 12° für Hotelbau im Südosten; Zulässigkeit Flachdach in Kombination mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von max. 12° für geplanten Neubau im Nordwesten; Zulässigkeit Dachbegrünungen auf Flach- und Pultdächern
- Sonstige Anpassungen/ Ergänzungen: Ergänzung bzgl. Lage des Planungsgebiets in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Tauberaue (auch Ergänzung im Umweltbericht); Hinweis auf Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des LRA Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994

In den textlichen Hinweisen:

- Ergänzung Hinweis bzgl. Starkregenvorsorge bei Starkregenereignissen
- Ergänzung Hinweis bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen von Anwohnern oder sonstigen privat Betroffenen zur Planung abgegeben.

Prüfung von Planvarianten

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, wozu auch ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 6040 südlich der Rebgutstraße in Anspruch genommen werden soll.

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.

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

Würzburg, 29.07.2020

HWP - Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg



