



## 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“

### **Begründung**

Fassung vom: 30.09.2019 / 02.03.2020 / 25.05.2020 / 27.07.2020

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Lauda-Königshofen ist grundsätzlich bestrebt, ihre Attraktivität als Zielort für Touristen und Besucher zu sichern und durch weitere Angebote aus dem touristischen Spektrum zu erhöhen. Zu diesen Angeboten zählen insbesondere auch gastronomische und Beherbergungsangebote.

Die Stadt Lauda-Königshofen begrüßt daher die Absicht des Eigentümers und Betreibers des in Lauda-Königshofen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 der Gemarkung Lauda bestehenden „Rebgut – Die Weinherberge“, einen partiellen Umbau sowie eine Erweiterung des aktuell bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs vorzunehmen.

Um das o.g. Vorhaben realisieren zu können, soll auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt werden. Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauda-Königshofen erforderlich, die auf eine Umwidmung von bisheriger Wohnbaufläche (W) in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ sowie von Landwirtschaftsfläche in Grünfläche mit Parkfläche im Änderungsbereich zielt.

Der Rat der Stadt Lauda-Königshofen hat daher am 30.09.2019 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ und der Durchführung des Änderungsverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ 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.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

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

Da im Änderungsbereich zukünftig eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ sowie eine Grünfläche mit Parkfläche ausgewiesen werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ erforderlich, die parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ erfolgt.

### **2.3 Bebauungsplanung**

Für den Änderungsbereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan; er zählt bislang zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die bislang hier genehmigten und realisierten Bauvorhaben wurden auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen.

Für die unmittelbar westlich und östlich an den Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich angrenzen, reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

### **3 Erläuterung der Planänderung**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Der Änderungsbereich 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 (Teilgebiet) der Gemarkung Lauda. Nördlich des Änderungsbereichs erstrecken sich die südexponierten Hänge des Altenbergs, im Süden des Planungsgebiets, jenseits der Rebgutstraße, erstreckt sich von West nach Ost der Talraum des Oberlauadaer Bachs.

Auf den nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Hangbereichen befinden sich zum Altenberg hin Rebflächen. Das südlich der Rebgutstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 6040, das teilweise im Änderungsbereich liegt, ist unbebaut und als Wiesenfläche zu charakterisieren.

Unmittelbar westlich und nordöstlich des Änderungsbereichs (Grundstücke Fl.Nrn. 9565, 9573 und 9574) befindet sich Wohnbebauung. Das unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück Fl.Nr. 9577 ist bislang unbebaut.

Das Gelände im Änderungsbereich 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.

#### **3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen „FNP 2010 plus“ ist der Änderungsbereich im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 bislang überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der hintere Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 sowie das Grundstück Fl.Nr. 5965/1 sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Sonderkulturen, hier Weinberg“ ausgewiesen. Das teilweise zum Änderungsbereich zählende Grundstück Fl.Nr. 6040 ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **3.3 Nutzungen in der Umgebung**

An den Änderungsbereich grenzt im Westen und Nordosten (Grundstücke Fl.Nrn. 9565, 9573 und 9574) Wohnbebauung an. Das östlich an den Änderungsbereich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 9577 ist bislang unbebaut.

Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Hangbereiche zum Altenberg hin sind durch landwirtschaftliche Nutzung (Rebflächen) geprägt. Das südlich der Rebgutstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 6040, das teilweise im Änderungsbereich liegt, sowie dessen Umgebung sind unbebaut und als Wiesenfläche zu charakterisieren (Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft).

#### **3.4 Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ (Grundstück Fl.Nr. 5965/2) sowie als Grünfläche mit Parkfläche (Grundstück Fl.Nr. 6040/ Teilgebiet) ausgewiesen.

#### **3.5 Erschließung und Versorgung**

Der Änderungsbereich 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 Oberlauadaer Straße (Landesstraße L 511) als überörtlich bedeutsamer Verkehrsachse.

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 der Änderungsbereich 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.

### 3.6 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

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

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Änderungsbereich liegen keine Kenntnisse vor. Die Bestimmungen des § 20 Abs. 1-3 DSchG BW sind zu beachten.

### 3.7 Vegetation / Artenschutz

Der Änderungsbereich weist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 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. Das teilweise zum Änderungsbereich zählende Grundstück Fl.Nr. 6040 ist als Wiesenfläche mit Gras-/ Krautvegetation zu charakterisieren.

Der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben. In diesem Zusammenhang ist auf eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) zu verweisen, die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ erstellt wurde.

### 3.8 Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ wird kein Ausgleichsbedarf ermittelt, da es sich hierbei im Wesentlichen um die Umwidmung einer bereits überplanten Fläche (Wohnbaufläche lt. FNP 2010 plus) handelt, die bereits bebaut und durch einen Hotel- und Gastronomiebetrieb genutzt wird.

Im Zuge des parallel erfolgenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ sind Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft festzusetzen, soweit sie mit Blick auf zukünftig geplante Bauvorhaben im Änderungsbereich erforderlich werden.

### 3.9 Immissionsschutz

An den Änderungsbereich grenzt Wohnbebauung im Osten und Westen an, für die unzumutbare Lärmbelastungen im Zuge der zukünftigen Nutzungen im Änderungsbereich auszuschließen sind. Hierfür ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (parallel erfolgende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“) Sorge zu tragen.

Durch ein schalltechnisches Gutachten, das im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die

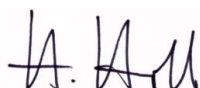
Weinherberge“ erstellt wurde, sind die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung (insbesondere mögliche Störwirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen) sowie die erforderlich werdenden Maßnahmen des Schallschutzes ermittelt worden.

#### 4. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Wohnbaufläche (W)	ca. 0,22 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Sonderkulturen, hier: Weinberg	ca. 0,21 ha	ca. 0,15 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,08 ha	-
Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“	-	ca. 0,28 ha
Grünfläche (inkl. Parkfläche)	-	ca. 0,08 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 0,51 ha</b>	<b>ca. 0,51 ha</b>

Würzburg, den 27.07.2020

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

## Durchführung des Verfahrens

### *Änderungsbeschluss*

Der Rat der Stadt Lauda-Königshofen hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ 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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ in der Fassung vom 30.09.2019 fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 12.12.2019 statt.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ 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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ 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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ 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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ 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.

### *Feststellungsbeschluss*

Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.07.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2020 festgestellt.

Lauda-Königshofen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

*Genehmigung*

Das Landratsamt Main-Tauber hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2020 mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lauda-Königshofen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

*Bekanntmachung*

Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „FNP 2010 plus“ ist damit wirksam.

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 Stadt Lauda-Königshofen ist grundsätzlich bestrebt, ihre Attraktivität als Zielort für Touristen und Besucher zu sichern und durch weitere Angebote aus dem touristischen Spektrum zu erhöhen. Zu diesen Angeboten zählen insbesondere auch gastronomische und Beherbergungsangebote.

Die Stadt Lauda-Königshofen begrüßt daher die Absicht des Eigentümers und Betreibers des in Lauda-Königshofen auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 der Gemarkung Lauda bestehenden „Rebgut – Die Weinherberge“, einen partiellen Umbau sowie eine Erweiterung des aktuell bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs vorzunehmen.

Um das o.g. Vorhaben realisieren zu können, soll auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ mit Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt werden. Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauda-Königshofen erforderlich, die auf eine Umwidmung von bisheriger Wohnbaufläche (W) in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ sowie von Landwirtschaftsfläche in Grünfläche mit Parkfläche im Änderungsbereich zielt.

#### **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 Änderungsbereich realisiert werden können.

#### **2.3 Beschreibung der Planung**

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der zu überplanende Bereich entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ (Grundstück Fl.Nr. 5965/2) sowie als Grünfläche mit Parkfläche (Grundstück Fl.Nr. 6040/ Teilgebiet) ausgewiesen.

### **3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Der Änderungsbereich tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind im Änderungsbereich nicht anzutreffen.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich nicht anzutreffen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben. In diesem Zusammenhang ist auf eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) zu verweisen, die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebput – Die Weinherberge“ erstellt wurde.

Zur Ermittlung der aus der Planung resultierenden Schallimmissionswirkungen sowie der erforderlich werdenden Maßnahmen des Schallschutzes wurde im Zuge der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung 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**

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Ortslage Lauda an der südlich verlaufenden Rebputstraße. Östlich und westlich grenzt Wohnbebauung an den Änderungsbereich an, der zu großen Teilen bereits bebaut ist und durch einen bestehenden Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb genutzt wird.

Die Realisierung zukünftiger Bauvorhaben im Änderungsbereich wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig erweiterten Nutzung ist mit einem temporär erhöhten Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Schallemissionen sowie mit durch die zukünftigen Nutzungen selbst verursachten Schallemissionen im Änderungsbereich 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 eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt worden, das im Rahmen der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurde.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung nicht erheblich und zeitlich begrenzt und insoweit hinnehmbar sind.

#### **4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Änderungsbereich weist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 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. Das teilweise zum Änderungsbereich zählende Grundstück Fl.Nr. 6040 ist als Wiesenfläche mit Gras-/ Krautvegetation zu charakterisieren.

Der Änderungsbereich 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.

Zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft durch zukünftige Bauvorhaben im Änderungsbereich sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, die in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen sind.

Der Änderungsbereich 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben. In diesem Zusammenhang ist auf eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) zu verweisen, die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut – Die Weinherberge“ erstellt wurde.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 im Änderungsbereich relativ hoch. Vollständig unversiegelt ist das teilweise im Änderungsbereich gelegene Grundstück Fl.Nr. 6040 (Wiesenfläche).

Insgesamt erfolgt durch zukünftige Bauvorhaben im Änderungsbereich nur in einem begrenzten Umfang eine Versiegelung bislang unbebauter Fläche. 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 Änderungsbereich wird der Boden überwiegend als Standort für einen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb (Grundstück Fl.Nr. 5965/2) genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 5965/1 wird weinbaulich genutzt. 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 Änderungsbereichs (vor allem im Süden) eine gewisse Bedeutung.

Die Realisierung zukünftiger Bauvorhaben im Änderungsbereich 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 Rebgutstraße bzw. südlich der Oberlauddaer Straße (Landesstraße L 511) eingeschränkt ist.

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

Aufgrund des insgesamt nur begrenzten Umfangs zukünftiger baulicher Maßnahmen im Änderungsbereich ist eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich führt zu keiner zusätzlichen Erwärmung in einem nennenswerten Umfang. In der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Änderungsbereich sind lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubeentwicklung möglich, die jedoch unvermeidbar und insoweit hinnehmbar sind.

#### 4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

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

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich. Auch in der näheren Umgebung ist keine Bebauung anzutreffen, die das Ortsbild in besonderer Weise prägt. Hinweise über Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung nicht vor.

Nennenswerte Auswirkungen zukünftiger Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten, da solche Bauvorhaben auf dem größtenteils bereits baulich genutzten Grundstück Fl.Nr. 5965/2 (ehem. Weingut mit Restaurant und Apartments, Hotel) nur begrenzt möglich sind.

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 Änderungsbereich größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandene Bebauung im Änderungsbereich bliebe bestehen; der Charakter der bislang unbebauten 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 im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebput – Die Weinherberge“ erstellt wurden.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

### **7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Umbau und die Erweiterung des „Rebput – Die Weinherberge“ durch eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion vom 07.08.2019) behandelt.

### **8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

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

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

Durch die vorliegende Planung 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 o.g. schalltechnischen Gutachten untersucht wurden, das im Rahmen der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurde. 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 Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren.

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.

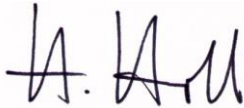
## 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sind auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastung des Änderungsbereichs 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 (Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

Geringe bis mittlere Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen und Tiere anzunehmen, die durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind (Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

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.



Würzburg, den 27.07.2020

HWP Holl Wieden Partnerschaft