Bebauungsplan Nr.104
mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“

Stadt Kitzingen

Umweltbericht

Nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB

22. Juni 2011

Impressum

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Am Messehaus 2, 90489 Nürnberg
Tel. 0911 / 58 68 76-6, Fax. - 58 68 76-77
info@lorenz-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung
   1.1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes
   1.2. Plangrundlagen
   1.3. Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung
   2.1. Schutzgut Wasser
   2.2. Schutzgut Pflanze
   2.3. Schutzgut Tiere
   2.4. Schutzgut Landschaft
   2.5. Schutzgut Mensch
      2.5.1. Gesundheit
      2.5.2. Lärm
   2.6. Klima und Luft
   2.7. Kultur- und Sachgüter
   2.8. Geologie und Boden
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
5. FFH-Verträglichkeitsabschätzung
6. Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
   6.5. Bestandsbeschreibung und -bewertung
   6.6. Zu erwartende Beeinträchtigungen
   6.7. Vermeidung von Beeinträchtigungen
   6.8. Ökologische Bilanzierung
   6.9. Ausgleichsmaßnahmen
7. Methodik / Hinweis auf Schwierigkeit und Kenntnislücken
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
9. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1. Ziel des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“.

1.2. Plangrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kitzingen, mit letzter Änderung zum 8. April 2008, ist der Hauptteil des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die Fläche im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 7449 und 7450 ist als Fläche für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist, in der eine Erstaufforstung nicht zulässig und eine abschnittsweise Bestockung mit Auwaldgehölzen im Überschwemmungsbereich möglich ist.

Die Fläche im Bereich des Grundstückes mit der Flurnummer 7464 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet innerhalb des Bebauungsplanes Richthofen Circle bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen. Diese wird im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 Satz 1 durchgeführt.

An das Plangebiet schließt im Norden ab der Grundstücksgrenze das FFH Schutzgebiet 6227/371 „Sandgebiete bei Schwarzach, Kleinlangheim und Großlangheim“ an. Das Vogelschutzgebiet 6227/471 „Südliches Steigerwald Vorland“ ist mit dem FFH-Schutzgebiet deckungsgleich. Der Flugplatz ist als FFH-Schutzgebiet kartiert und befindet sich ca. 750m südlich.

1.3. Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2003 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch

verringert, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert werden, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Dem Grundsatz des Artikels 1a des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB 2004 gehört der globale Klimaschutz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.

Inwieweit die o.g. Ziele im Bebauungsplan Richthofen Circle berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Schutzgut Wasser

Bestand:
Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine perennierenden Oberflächengewässer. Das am nächsten gelegene Fließgewässer ist der Bimbach, welche150m südlich verläuft. Amtliche Grundwassermessungen liegen nicht vor. In den Aufschlüssen durch Roos Geo Consult wurde kein Grundwasser angetroffen. Der tonige Untere Keuper wirkt als Grundwasserhemmer. Pegel die das tiefe Grundwasserstockwerk im Muschelkalk (Kluftaquifer) erschließen würden, sind auf dem Gebiet nicht vorhanden.
Das anfallende Regenwasser wird über ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit Vorflut in den Bimbach eingeleitet. Es liegt eine gültige wasserrechtliche Genehmigung vom 31.10.2006 vor. Auf dem Baugebiet ist kein Schutzgebiet ausgewiesen. Das Trinkwasser-Schutzgebiet „Albertshofen-Tännig“ der Stadt Kitzingen befindet sich ca. 2km nordöstlich.

Bestandsbewertung:
In dem Planungsgebiet sind keine wasserschutzrechtlichen Schutzzonen- oder Gebiete vorhanden. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Es besteht kein Eingriff in das Grundwasser.
Auswirkungen/ Prognose:
Durch die Planung werden die Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Eine Regenwasserbewirtschaftung ist vorgesehen. Die bestehende Entwässerung über das Regenrückhaltebecken wird weiterhin genutzt.

2.2. Schutzgut Pflanze

Bestand:
Das Planungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Der im Gebiet vorkommende wertvollste Bestand ist großflächige Streuobstwiese mit altem, stukturreichem Baumbestand. Im Altbaumbestand sind Totholz und Baumhöhlen (Niststätten) hochwertige Strukturelemente. Zwischen den Gebäuden sind weitere wertvolle Waldbaumarten (Eiche, Ahorn, Linde) vorhanden. Im Norden befindet sich eine waldartige Baumstruktur (überwiegend Eichen) die Außerhalb des Grundstückes an das Giltholz anschließt. In der ASK sind keine Vorkommen von streng geschützten Arten gelistet.

Bestandsbewertung:

Der Bestand zeichnet sich durch eine mit alten heimischen Laubbäumen dominierte Grünstruktur aus. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Bereiche der alten Streuobstwiesen und einzelne Waldbäume als wertvoll einzustufen.

Auswirkungen/ Prognose:
Bei der Baumaßnahme werden größere Teile der Streuobstwiese in Anspruch genommen. Die Waldbaumarten sind nur zu einem geringen Teil betroffen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Ein Störungs- oder Schädigungsverbot ist nicht erfüllt. Es sind keine Konflikt vermeidenden sowie CEF-Maßnahmen erforderlich. Zur Eingrünung der Reitanlage werden 50 neue Bäume gepflanzt.

2.3. Schutzgut Tiere

Bestand:

Als artenschutzrelevant wurden vor allem die Gruppen Fledermäuse (Streuobstbestand, Altbäume), Vögel (Gehölz- und Streuobstbestand) und Reptilien, hier die Zauneidechse, ermittelt. Das Bearbeitungsgebiet der Speziellen artenrechtlichen Prüfung (SAP) erfolgt in Abstimmung mit der UNB auf dem Grundstück (Plangebiet, Planbereich) mit einer Betrachtung der Umgebung bis ca. 500m (Umgriff) als Potentialabschätzung und einer einmaligen Begehung des Areals.

Es wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Für darüber hinaus nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 5 BNatSchG gegeben.

Im Planungsgebiet befindet sich ein alter, strukturreicher Streuobstbestand mit einem hohen Anteil an Totholz und Höhlen. Diese dienen vielen nicht geschützten Arten wie Vögel, Fledermäuse und Reptilien als Lebensraum und zusätzlich als potentielle Bruthabitat. In den extensiven Streuobstwiesen ist eine vielfältige Fauna zu erwarten die zum Beispiel Schmetterlingen, Tagfaltern und Heuschrecken ein Habitat bieten.

Bestandsbewertung:

Das Areal zeichnet sich durch den hohen Baumbestand aus, der für viele Vögel und Fledermäuse einen Lebensraum bietet. Es bestehen große freie Wiesenflächen die für Mäuse und Eidechsen einen Lebensraum bieten. Direkt an das Planungsgebiet schließt der Wald „Giltholz“ mit dem Habitat Eichenlaubwald an.

Auswirkungen/ Prognose:

Die meisten der nachgewiesenen Vogelarten sind weit verbreitet und können den Gilden der Waldvögel und der Vögel der offenen und halboffenen Landschaft zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um Arten, deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, das mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, das die Vogelarten auf die Umgebung ausweichen können.

Für viele Fledermausarten sind die Höhlen und Totholzbereiche im Untersuchungsgebiet ein potentielles Jagd-, Winter- oder Brutquartier die durch die Baumaßnahmen verloren gehen.

Um Schäden zu vermeiden wurden für die Baumfällungen und Abbrucharbeiten Schutzzeiten von Mai-Anfang August und von Anfang November bis Ende März festgelegt. Für die Fledermäuse werden Nistkästen aufgehängt um den Verlust an Winter- und Brutquartieren zum Teil zu Vermeiden. Es besteht in unmittelbarer Umgebung ausreichende Flächen auf die die Fledermäuse ausweichen können. Durch die Auslichtung des dichten Gehölzbestandes in einen lichtoffenen Gehölzbereich wird ein adäquater Ersatzlebensraum geschaffen (Ausgleichsmaßnahme A1).
Für Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln sind aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen V1–V8 (siehe SAP Punkt 3.1) beachtet werden sowie die CEF-Maßnehmen 1-2 (siehe SAP Punkt 3.2) umgesetzt werden, sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Untersuchungsgebiet weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.
Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.
Für darüber hinaus nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 5 BNatSchG gegeben.

2.4. Schutzgut Landschaft

Bestand:
Das Planungsgebiet liegt überwiegend auf den ehemaligen Kasernenflächen von Housingarea 1, der ehemals durch US-Streitkräfte genutzten Harvey Barracks. Im Rahmen der ehemals militärischen Nutzung waren im Planbereich insgesamt 11 teilweise größere Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung sowie befestigten Freiflächen und Verkehrsflächen errichtet worden. Im südlichen Bereich des Areals befindet sich eine Streuobstwiese.
Die Flächen auf den Flurstücken 7449, 7450 und 7464 sind landwirtschaftlich genutzte Flächen die als Grünland bewirtschaftet werden.

Bestandsbewertung:
Das ehemalige Kasernenareal bindet sich durch seinen hohen Grün- und Baumbestand und seiner Gebäudestruktur gut in das örtliche Landschaftsbild ein. Die bestehenden Gebäude sind seit 2006 nicht mehr genutzt.

Auswirkung/ Prognose
Durch die neue Nutzung des Areals als Pferdesportanlage mit Tagungshotel und Wohnnutzung werden die bestehenden Gebäude weitgehend erhalten und umgenutzt. Zwei der alten Mannschaftsunterkünfte werden abgerissen. Es wird eine Reithalle, Stallungen und ein Reitplatz neu errichtet.
Das landschaftliche Gesamtbild ist weiterhin ländlich geprägt und die Neubauten fügen sich in das städtebauliche Gesamtensemble des Richthofen Circle ein. Eine randliche Eingrünung ist durch die Streuobstwiesen und die festgesetzten Baumpflanzungen gegeben.

2.5. Schutzgut Mensch

2.5.1 Gesundheit

Bestand:
Das ehemalige Kasernenareal ist derzeit durch einen hohen Eisenzaun mit Toranlage abgegrenzt. Das Areal ist nicht zugänglich und bietet keine Naherholungsfunktion und besitzt keine Erlebnisqualitäten. Das Areal ist seit 2006 nicht mehr bewohnt.

Bestandsbewertung:
Das Gelände ist nicht zugänglich und wird nicht genutzt.

Auswirkungen/Prognose:
Durch die Umnutzung des Areals in ein Sondergebiet für Reitsport mit Tagungshotel und Wohnnutzung wird das Planungsgebiet für Teile der Bevölkerung als Naherholungs- und Sportfläche nutzbar und gewinnt an Erlebnisqualitäten.

Eine gesundheitliche Gefährdung für den Menschen ist nicht bekannt und ist auch nicht zu erwarten.

2.5.2 Lärm

Bestand:

An das Plangebiet wirken schallimmissionsrelevant folgende Geräuschimmissionen ein:

- Verkehrsgeräusche der Staatsstraße 2272 Kitzingen/ Großlangheim
- Gewerbegeräusche des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“
- Gewerbegeräusche des südwestlich gelegenen Industriebetriebes der Fa. Frankenguss Kitzingen
- Gewerbegeräusche zukünftiger Betriebe auf dem Gelände der ehemaligen Harvey Barracks

Bestandsbewertung

Von dem ehemaligen Kasernengelände gehen derzeit keinerlei Lärmemmissionen aus, da das Gelände nicht genutzt wird. Es besteht keine schallschützende Funktion für andere Wohngebiete.

Auswirkungen/ Prognose:

Für die auf das geplante Sondergebiet - Richthofen Circle Kitzingen - (abstimmungsgemäß mit Nutzungscharakter eines Mischgebietes) einwirkenden Geräuschimmissionen sind gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachstehende Orientierungswerte zu beachten:

- Beurteilungszeit „tags“ (06.00 – 22.00 Uhr) Low = 60 dB(A)
- Beurteilungszeit „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr) Low = 50/45 dB(A).

Das vorliegende Immissionsschutzgutachten, IFB Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge (19. Oktober 2010): Richthofen Circle Kitzingen „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“, enthält die Ergebnisse der Untersuchung der schallimmissions-schutztechnischen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes, ausgehend von den Verkehrsgeräuschimmissionen der St2272, sowie der Gewerbegeräuschimmissionen der umliegenden Gewerbenutzungen (Bebauungsplan Großlangheimer Straße, Fa. Frankenguss Kitzingen sowie Rahmenplan ehemalige Harvey Barracks) und die Beurteilung der Ergebnisse auf Grundlage der DIN 18005, Beiblatt1. Es wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte innerhalb des Gebietes der Richthofen Circle sowohl für die Verkehrs- als auch die Gewerbegeräuschsituation im wesentlichen eingehalten werden.

Lediglich im straßennahen Bereich berechnen sich bis zu einer Grundstückstiefe von 36-44m Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005. In diesem Bereich befindet sich keine geplante Wohnbebauung und somit sind keine schalltechnischen

Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Bereich der bestehenden Wohngebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

2.6. Klima und Luft

Bestand:
Kitzingen liegt auf ca. 200m über NN in der Maingauklimazone. Der Mittlere Jahresniederschlag beträgt 550-649mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,2 °C (1961–1990).
Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren günstig beeinflusst. Auf den größeren zusammenhängenden Freiflächen wird Kaltluft produziert, die einer Überwärmung der Siedlungsbereiche entgegenwirken kann. Wichtige Leitungsbahnen für die Zu- und Abfuhr von Frisch- und Kaltluft sind die Talauen. Sie können diese Funktion allerdings nur erfüllen, wenn eine Bebauung oder sonstige Hindernisse diese Luftströme nicht abriegeln.

Bestandsbewertung:
Durch die Bebauung stellt das Planungsgebiet keine wesentlichen Hindernisse für Frischluft- bzw. Kaltluftschneisen dar. Der hohe Grünanteil fördert die lokale Klimasituation.

Auswirkungen/ Prognose:
Durch Ausweisung des Bebauungsplanes ist keine nennenswerte Verschlechterung der Frischluftschneisen zu erwarten. Es bestehen weiterhin große unbebaute Freiflächen die weiterhin Kaltluft produzieren. Die Bebauung nimmt keine sperrende Funktion für die Luftströme ein.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Es sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Bauteile im Planungsgebiet vorhanden. Gemäß Flächennutzungsplan sind von dem Bebauungsplan keine Bodendenkmäler betroffen.

2.8. Geologie und Boden

Bestand:
Die Stadt Kitzingen liegt im nordbayerischen Unterfranken am Westufer des Mains im Maindreieck. In Sichtweite der Stadt in östlicher Richtung beginnen die Steilstufen der Mittelgebirgslandschaft des Steigerwalds.
Regionalgeologisch liegt Kitzingen im Fränkischen Schichtstufenland. Der Bereich Kitzingen ist durch anstehende Gesteinsserien der Mittleren und Oberen Trias (Muschelkalk und Keuper) gekennzeichnet. Die Festgesteine werden bereichsweise von kiesigen Sanden einer pleistozänen Maintrasse überlagert, denen bereichsweise Flugsande mit Dünenbildungen aufliegen. Das Planungsgebiet weist überwiegend ebene Geländeverhältnisse auf.

Bestandsbewertung:
Auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände Richthofen Circle wurde vom Staatlichen Bauamt Würzburg 2006 eine Phase I-Untersuchung (historische Erkundung) in Auftrag gegeben. Es waren fünf Kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) ausgewiesen worden. Im Schlussbericht des Gutachtens von Roos Geo Consult vom 23.10.2007 wurde ein Altlastenverdacht nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen im Sinne einer Phase IIb sind nicht erforderlich.

Auswirkungen/Prognose:
Durch die Flächenversiegelung und die Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den Bodenhaushalt. Bestehende Gebäude und versiegelte Flächen werden entsiegelt.
Insgesamt verschlechtert sich die Flächenbilanz von Bestand 18,4% auf Planung 21% versiegelte Fläche.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/ Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Das Kasernenareal liegt seit Ende 2006 nach dem Abzug der US-Army brach. Die Nullvariante entspricht weitgehend der beschriebenen Ausgangssituation. Ohne Pflege würde sich auf dem Areal langfristig die bestehende Streuobstwiese nicht halten können, da

im Bestand schon viele stark überalterte und absterbende Bäume vorhanden sind. Es würde sich eine Sukzession von Pioniergehölzen und invasiven Neophyten (wie die Goldrute, drüsiges Springkraut oder Riesenbärenklau), welche sich negativ auf das Artenspektrum der Fläche auswirken, entwickeln. Der Lebensraum würde sich voraussichtlich von Grasland/Streuobst zu Rudelralfluren und hin zu Gebüsche/Gehölze entwickeln. In ca. 50 bis 100 Jahren würde sich die potentielle natürliche Vegetation (Eichenwald) einstellen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige rechtliche Instrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/ Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die unterschiedlichen Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB	Abwägungsrelevanz Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen

Die unten aufgeführte Liste der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des B-Planes Richthofen Circle ist im weiteren Verfahren zu ergänzen und zu detaillieren.

Schutzgut	**Auswirkung**	**Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen**
Wasser	Flächenversiegelung	- Textliche Festsetzung zur Flächenversiegelung - Textliche Hinweis Entwässerungssatzung, Regenwasserversickerung - Flächenentsiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen (A2 und A3)
Pflanze	Baumfällungen, Verlust von Lebensraum für Bäume, Sträucher und	- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt der Steuobstwiese - Zeichnerische Festsetzung Ausgleichsfläche offener Gehölzbereich

	Stauden	- Textliche Festsetzung Pflegemaßnahmen Streuobstwiese - Textliche und zeichnerische Festsetzung Neupflanzungen, Pflanzgebote
Tiere	Verlust von Lebensraum, Brut/Nistplätze und Winterquartiere für Tiere, v.a. Vögel, Fledermäuse und Reptilien	- Textliche Festsetzung Pflegemaßnahmen Streuobstwiese - Textliche Festsetzung CEF-Maßnahmen SAP - Zeichnerische Festsetzung Bereich der CEF-Maßnahmen SAP - Textliche und zeichnerische Festsetzung Neupflanzungen, Pflanzgebote
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	- Textliche und zeichnerische Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien und Baugrenzen - Textliche und zeichnerische Festsetzung zu Neupflanzungen von Bäumen
Mensch	Erhöhte Lärmimmissionen	- Textliche Festsetzung der Baulinie von Wohnbereichen zwischen Strasse und Wohngebäude

Obwohl Geologie und Boden keine Schutzgüter darstellen aber durch die historische Vergangenheit des Projektgebietes einen wichtigen Umweltfaktor darstellen, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Geologie und Boden	Flächenversiegelung Eingriff in den Boden durch Bauarbeiten	- Textliche Festsetzung zur Flächenversiegelung - Textliche Festsetzung zum Schutz des vorhandenen Bodens - Flächenentsiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen (A2 und A3)

Sollten im weiteren Verfahren noch Auswirkungen auf Schutzgüter, die zur Zeit der derzeitigen Planung noch nicht bekannt waren, aufkommen, sind evtl. weitere Untersuchungen und Maßnahmen zu entwickeln. Es wäre deutlich zu machen, welche der Maßnahmen durch Festsetzungen gesichert würden, welcher Art die Festsetzung wäre und um welche Art der Maßnahme es sich handeln würde.

5. FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA)

An das Planungsgebiet schließen im Norden die beiden Schutzgebiete Nr. 6227-471.09 Südlicher Steigerwald (Vogelschutzgebiet) und Nr. 6227-371 „Klosterforst“ Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim (FFH-Schutzgebiet) an. Es wurde durch die FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Formblatt im Anlage) geprüft, ob durch die Anlage, den

Betrieb und die Änderungen insb. in Form von Intensivierung im Gelände (Weidebetrieb mit Pferden, Neubauten, verstärkter Fahrbetreib etc.) erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet bzw. in das Gebiet hinein stattfinden.
Entlang der Grenze zu den Schutzgebieten befindet sich auf dem Grundstück ein ca. 60m bis 90m breiter Grünstreifen der mit dichten Eichenwald bewachsen ist. Dieser Streifen bleibt weiterhin von einer Nutzung unberührt bzw. wird sogar durch die Ausgleichsmaßnahmen (A1) aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet. Der Streifen dient als Puffer gegenüber schädlicher Einwirkungen auf das Schutzgebiet.
Einzig die zu erwartende Steigerung der Lärmimmissionen kann nicht verhindert werden. Aufgrund der vorherrschenden Lärmimmissionen ausgehend von der Staatsstraße St2272, den Gewerbegeräuschimmissionen der umliegenden Gewerbenutzungen (BBP Grosslangheimer Strasse, Frankenguss Kitzingen) sowie Rahmenplan ehemalige Harvey Barracks können die durch die Reitspotanlage erzeugten Lärmimmissionen als gering eingestuft werden.
Es entstehen aus der derzeitigen Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes und des FFH-Schutzgebietes als verträglich einzustufen.

6. Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Ausweisung des Baugebiets beansprucht bisher militärisch genutzte Flächen, die gemäß § 18 BauGB bilanziert und ausgeglichen werden müssen.

Die Verweise auf Abbildungen und Listen beziehen sich auf den Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung', Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.8 ha.
Die Gesamtflächenzahl Bestand beträgt ca. 106.166 m² (siehe Anlage 3). Entspricht der Gesamtfläche des Geltungsbereich ohne den Bahnübergang/Einfahrtsbereich.
Die Fläche für den Eingriff beträgt 18.026 m² (siehe Anlage 1).

6.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft gemäß Leitfaden, Liste 1a bis 1c.

Ist-Zustand	Einstufung der Eingriffsfläche	
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	unterer Wert **2.604 m²**	oberer Wert
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Streuobstwiese >30 Jahre)	unterer Wert **6.1400 m²**	oberer Wert **9.282 m²**
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	unterer Wert	oberer Wert

*geringfügige Abweichungen bei der Flächenermittlung sind technisch bedingt.

Die Eingriffsflächen ist im Anhang 1 dargestellt.

6.2. Zu erwartende Beeinträchtigungen

Gebiete unterschiedl. Eingriffsschwere	Einstufung des Planungsgebiets
TYP A GRZ > 0,35 hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	
TYP B GRZ $\leq$ 0,35 niederer bis mittlerer Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	**18.026 m²**

*geringfügige Abweichungen bei der Flächenermittlung sind technisch bedingt.

6.3. Vermeidung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerische Maßnahmen (in Stichworten):

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt von altem Baumbestand soweit möglich und sinnvoll
- Umnutzung von bestehender Bebauung
- Erhalt und Auflichtung des Waldbestandes (Ausgleichsfläche A1)

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wege
- Nutzung von bestehenden Wegeverbindungen, geringe neue Erschließungsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Sickerfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und des Reitplatzes/Paddocks
- Umnutzung von bestehender Bebauung
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Entsiegelung von Belags- und Gebäudeflächen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers Einleitung in ein Regenrückhaltebecken, Versickerung, Zisterne
- Vermeidung der Grundwasserabsenkung infolge von großen Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- geringe Versiegelung durch sparsame Erschließungsflächen (Bestandswege)
- keine Beeinträchtigung von Bächen und Fließgewässern

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Frischluftschneisen
- Pflanzungen zur örtlichen Klimaverbesserung
- Entsiegelung von Belagsflächen, Abbruch von Bestandsgebäude
- Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik)

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Bestandsgebäuden, Wald- und Baumstrukturen
- Eingrünung der Grundstücksgrenze
- Erhalt von Teilen der Streuobstwiese
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes

Grünordnerische Maßnahmen

- Eingrünung der Reitanlage mit Bäumen
- Erhalt von Teilen der Streuobstwiesen
- Gärtnerische, teils naturnahe Anlage der Freiflächen, Pferdekoppeln

6.4. Ökologische Bilanzierung

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden, Matrix Abb. 7.

	Einstufung des Planungsgebiets	Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)
FELD BI 0,2 – 0,5	2.604 m² x 0,2 = 521 m²	2-604 m² x 0 = 0m²
FELD BII 0,5 - 0,8	3.240 m² x 0,5 = 1.620 m² 2.900 m² x 0,6= 1.740 m² 9.282 m² x 0,7 = 6.497 m²	3.240 m² x 0,3 = 972 m² 2.900 m² x 0,4 = 1.160 m² 9.282 m² x 0,5 = 4.641 m²

Aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen in allen Bereichen der Schutzgüter wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt (je Schutzgut Aufwertung um 0,05). Aus dem geplanten Eingriff ergibt sich ein Gesamtbedarf von **6.773 m²** Ausgleichsfläche.

6.5. Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Bewertung nach Leitfaden	Fläche
A1: Schaffung naturschutzfachlich wertvoller, Gehölzflächen, lichter Waldrand (In Zusammenhang mit Biotopverbund)	6.400m² x 0,5 = 3.200 m²	3.200 m²
A2: Entsiegelung von Verkehrsflächen Umwandlung in Grünland (938m²) bzw. Sandfläche Reitplatz (1.742m²)	938m² x 1,0= 938 m² 1.742m² x 0,8=1.393 m²	2.331 m²
A3: Abbruch und Entsiegelung Gebäude Umwandlung in Grünland (Koppel)	1.268m² x 1,0 = 1.268 m²	1.268 m²
Summe		6.799 m²

*Flächennachweis siehe Anhang 2, geringfügige Abweichungen bei der Flächenermittlung sind technisch bedingt.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) empfohlenen Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

Es kann der gesamte Eingriff intern auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 104; auf Fl.Nr.6840 ausgeglichen werden. Es ist kein externer Ausgleich erforderlich.

7. Methodik / Hinweis auf Schwierigkeit und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach §1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Punkt 3.) sind im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.
In dem Abstimmungstermin am 03.08.2010 wurden folgende Behörden beteiligt.

- Stadt Kitzingen, Bauamt,
- Stadt Kitzingen, Grundstücksverhältnisse
- Landratsamt Immissionsschutz
- Landratsamt Wasserwirtschaft
- Landratsamt Naturschutz

Folgende Informationsquellen wurden herangezogen.

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen mit der letzte Änderung vom 8.4.2008
- Topographische Karte von Bayern, TK 1:25.000 Blatt 6227 Iphofen, Bayerisches Vermessungsamt, München
- Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung', Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003.
- Geologische Karte von Bayern Blatt Nr. 6227 Iphofen
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Lorenz Landschaftsarchitekten vom Oktober 2010
- Schallimmissionsschutzgutachten, Bauphysik Sorge vom 19.10.2010
- Schlussbericht Roos Geo Consult (Altlasten) vom 23.10.2007
- Wasserrechtliche Erlaubnis Richthofen Circle vom 31.10.2006
- Abstimmungstermin am 03.08.2010 im Bauamt Kitzingen
- Abstimmung mit Landratsamt, Naturschutz am 25.08.2010 im Bauamt Kitzingen

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplaners eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach §4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines B-Planes zu unterrichten.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Kitzingen ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

9. Zusammenfassung

Unter Betrachtung der gesamten Schutzgüter kann für den Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“ vom derzeitigen Planungsstand von keiner übermäßigen Verschlechterung der Umweltbelange ausgegangen werden.

Als erheblichen Eingriff wird die Rodung und Fällung von Teilbereichen der Streuobstwiese gesehen. Durch die Auslichtung des dichten Gehölzbestandes in einen lichtoffenen Gehölzbereich wird jedoch ein adäquater Ersatzlebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und den empfohlenen Maßnahmen aus der SAP-Untersuchung, kann die Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht als unbedenklich eingestuft werden.

Lorenz Landschaftsarchitekten
Am Messehaus 2
90489 Nürnberg

Anlage 1

Bestand Eingriff 1:2000



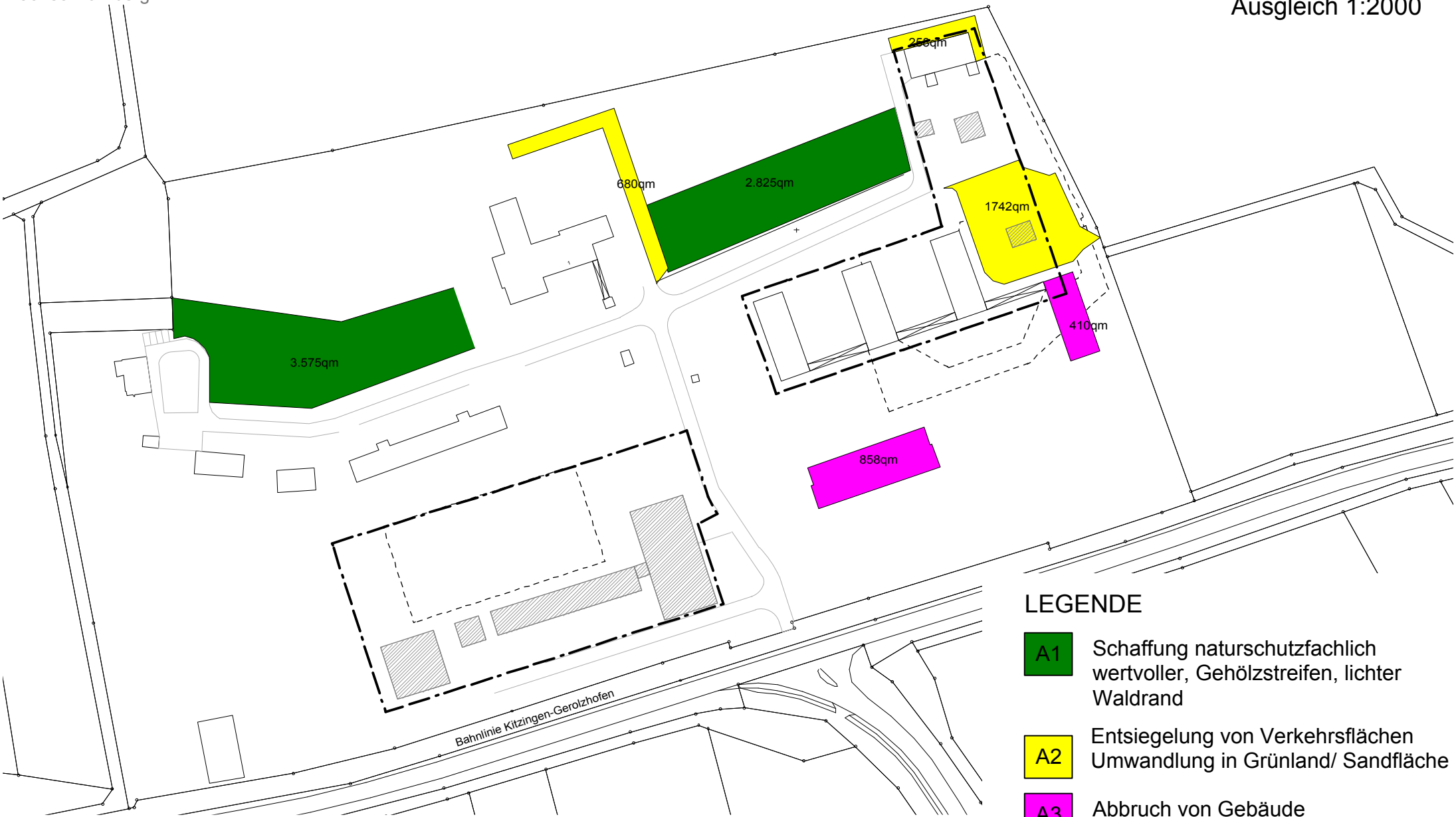
LEGENDE

- Bestand Streuobstwiese
  (Kat I, Gebiet mittlerer Bedeutung, oberer Wert)
- Bestand Grünfläche mit Bäume
  (Kat II, Gebiet mittlerer Bedeutung, mittlerer Wert)
- Bestand Grünfläche
  (Kat II, Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert)
- Bestand Verkehrsfläche
  (Kat I, Gebiet geringer Bedeutung, unterer Wert)

Lorenz Landschaftsarchitekten
Am Messehaus 2
90489 Nürnberg

Anlage 2

Ausgleich 1:2000



LEGENDE

A1	Schaffung naturschutzfachlich wertvoller, Gehölzstreifen, lichter Waldrand
A2	Entsiegelung von Verkehrsflächen Umwandlung in Grünland/ Sandfläche
A3	Abbruch von Gebäude Umwandlung in Grünland

Lorenz Landschaftsarchitekten
Am Messehaus 2
90489 Nürnberg

Anlage 3

Bestand Gesamtgelände 1:2000



LEGENDE

- Bestand Streuobstwiese
- Bestand Grünfläche
- Bestand Verkehrsfläche
- Bestand Gebäude (Abbruch)
- Bestand Gehölze