



B E B A U U N G S P L A N N R . 1 0 4

„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ Kitzingen
1. Änderung eines Teilbereichs im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung nach § 2a BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 30. Juli 2017

IMPRESSUM

Bauleitplanung

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Prof. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner

Marek Stadthaus, Stadtplaner

Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

www.schirmer-stadtplanung.de

Würzburg, 30. Juli 2017

INHALT

1	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Städtebauliche und grünordnerische Ziele	4
1.3	Bezug der Änderung des Bebauungsplans zum Ursprungsplan	4
2	Verfahren	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Verfahrenswahl	5
2.3	Umweltbericht	5
2.4	Verfahrensablauf	6
3	Das Planungsgebiet	6
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5	Fortschreibung der Gutachten	7
5.1	Verkehrsgutachten	7
5.2	Schallgutachten	7
6	Begründung der Änderungen und Neufassung von Festsetzungen	8
6.1	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2	Baugrenzen	9
6.3	Aufhebung der Pflanzbindungen	9
6.4	Aufhebung der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Neufestsetzung an anderem Ort	8
 Anlagen		
A	Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ in der Urfassung mit Satzungsbeschluss vom 05. März 2015 mit - Planzeichnung, - textlichen Festsetzungen, - Begründung und - Umweltbericht	
B	Fortschreibung des Schallimmissionsgutachtens 2010 vom 28. Juli 2017 Gutachter: Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Nürnberg	
C	Fortschreibung des Verkehrsgutachtens Gauff 2011 vom 27. Juni 2017 Gutachter: PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH, Nürnberg	

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die ehemals militärisch genutzte Fläche „Richthofen Circle“ am östlichen Stadtrand Kitzingens. Der Eigentümer der Fläche betreibt auf dem Konversionsgelände eine Reitsportanlage mit Ställen und Trainingsplätzen sowie ergänzende Einrichtungen. Darüber hinaus werden die ehemaligen Kasernenbauten in Folgenutzung als Tagungshotel und als Wohngebäude genutzt.

Zur Entwicklung des Areals wurde von 2011 bis 2015 der Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“ aufgestellt und am 05. März 2015 vom Stadtrat der Stadt Kitzingen in der Fassung vom 26. Februar 2015 beschlossen.

Mit der geplanten Maßnahme sollen die drei bestehenden, miteinander verbundenen Gebäuderiegel um einen vierten parallelen Riegel ergänzt werden. Das neue Bauteil übernimmt die Dachform Satteldach vom Bestand und orientiert sich ebenso an dessen Höhe. Das Neubauprojekt entwickelt sich somit direkt aus der Umgebungsbebauung. Als neue Nutzung ist für das westliche Gebäude und den Neubau ein Hotelbetrieb vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“ bildet die Grundlage und die Rahmenbedingung für eine rechtsverbindliche, geordnete Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung des ansässigen Hotelbetriebs durch die Schaffung einer Erweiterungsfläche
- Sicherung der ökologischen Funktion im Gebiet

1.3 Bezug der Änderung des Bebauungsplans zum Ursprungsplan

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen“ werden weiterhin die Ziele des Ursprungsplans verfolgt, der Charakter und die Nutzungsart des Quartiers bleiben erhalten. Es sollen nur einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Dies betrifft:

- Die Klarstellung, dass gemäß § 19 BauNVO Abs 4 Satz 2 durch die Grundfläche von Nebenanlagen und Stellplätzen etc., die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden darf
- die Aufweitung zweier Baufelder in SO 1
- die Aufhebung der Pflanzbindung von 4 Bäumen
- die Aufhebung einer Ausgleichsfläche (eine von mehreren CEF-Maßnahmenflächen für die Aufhängung von Vogelnistkästen) und eines Teils der Ausgleichsfläche „A2“ in Verbindung mit der Neuausweisung zweier Ausgleichsflächen „A4“ und „A5“ an anderem Ort im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans einschließlich des Geltungsbereiches sowie der Begründung bleiben in Kraft.

2. VERFAHREN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
- Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).
- Die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148).

2.2 Verfahrenswahl

Mit der Planung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Somit bleiben die Grundzüge der Planung erhalten. Das Vorhaben entwickelt sich als Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption aus dem Bestand in enger Anlehnung an die in § 34 BauGB gesetzten Kriterien.

Die Erweiterungsfläche liegt zentral im Grundstück, Nachbarn sind von der Erweiterung nicht betroffen.

In Vorbereitung der Planaufstellung wurde das Vorhaben Vertretern der Abteilungen Bauleitplanung und Umwelt, Natur und Landschaftspflege beim Landratsamt Kitzingen sowie Vertretern des Bauamts der Stadt Kitzingen vorgestellt und mit ihnen vorabgestimmt. In den Gesprächen kam zum Ausdruck, dass dem Vorhaben vorerst keine grundsätzlichen Bedenken entgegengebracht werden, die eine Realisierung fraglich erscheinen lassen.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Gemäß § 13 Abs 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs 1 BauGB abgesehen werden.

2.3 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts abgesehen werden. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

2.4 **Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird nach § 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde am __. ____ 2017 vom Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen und am __. ____ 2017 im Amtsblatt der Stadt Kitzingen „Der Kitzinger“ Ausgabe Nr. ____ / 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs 2 nicht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom __. ____ 2017 bis zum __. ____ 2017.

Am __. ____ 2017 wurde die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am __. ____ 2017 im Amtsblatt der Stadt Kitzingen „Der Kitzinger“ Ausgabe Nr. ____ / 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom __. ____ 2017 bis zum __. ____ 2017.

Mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen vom __. ____ 2017 und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kitzingen „Der Kitzinger“ Ausgabe Nr. ____ / 2017 vom __. ____ 2017 trat der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

3. **DAS PLANUNGSGEBIET**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der nicht modifiziert. Es umfasst weiterhin die Flurstücke Nr. 5419 (Teilfläche), 6840, 7449, 7450 sowie 7464, die nördlich der Staatsstraße St 2271 im Osten Kitzingens liegen.

4. **ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans vom 05. Dezember 2015 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet für Freizeit und Erholung „SO FE1“ dargestellt. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Anpassung entspricht der Darstellung.

Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

5. FORTSCHREIBUNG DER GUTACHTEN

5.1 Verkehrsgutachten

Zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Erschließung wurde zum Ursprungsbebauungsplan durch H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.KG ein Verkehrsgutachten „Richthofen Circle Kitzingen – Geplante Anbindung an die Staatsstraße St2272“ mit abschließendem Stand vom 28. Januar 2011 erstellt. Das Gutachten basierte auf den Verkehrszahlen der Verkehrsmengenkarte 2005.

Um zu überprüfen, ob sich unter aktuellen Verkehrszahlen hinsichtlich der neuen Planung Änderungen an der Bewertung des Kreuzungsbereiches ergeben, wurde ein neues Gutachten erstellt. Das „Verkehrsgutachten Richthofen Circle“ wurde am 27. Juni 2017 von PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH vorgelegt. Im Gutachten wird folgendes Fazit gezogen:

„Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Gesamtverkehrsbelastung am Knotenpunkt durch den ermittelten Mehrverkehr durch den Hotelkomplex nur sehr geringfügig zunehmen wird. Dabei kommt es weder in der morgendlichen noch in der abendlichen Spitzenstunde zu einer signifikanten Erhöhung der Wartezeit.

Allerdings ergeben sich an der Kreuzung aufgrund der hohen Anzahl der Linksabbieger aus Süden in Richtung Kitzingen enorme Einschränkungen im Verkehrsfluss. Dies könnte durch den von der Stadt Kitzingen geplanten Kreisverkehr behoben werden. Die HBS-Untersuchung hat gezeigt, dass mit der ermittelten Qualitätsstufe A am Morgen und am Nachmittag für den Kreisverkehr das Verkehrsaufkommen bestmöglich abgewickelt werden könnte.“

Somit ergeben sich durch die aktuellen Verkehrszahlen bzw. durch die Planungsänderung keine neuen Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

5.2 Schallgutachten

Zur Beurteilung der einwirkenden Schallimmissionen wurde zum originären Bebauungsplan durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH ein Schallgutachten „Richthofen Circle Kitzingen – Schallimmission in der Bauleitplanung“ mit abschließendem Stand vom 12. August 2010 erstellt.

Das Ingenieurbüro Sorge hat das Gutachten in fortgeschriebenen Stand vom 28. Juli 2017 vorgelegt. Zusammenfassend wird dargelegt:

„Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Kitzingen ist die Errichtung eines Baukörpers mit Hotelnutzung geplant. Dazu ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ vorgesehen.

Der vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse der Untersuchung der schallimmissionsschutztechnischen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes, ausgehend von den Verkehrsgeräuschimmissionen der St 2272 sowie der Gewerbegeräuschimmissionen der umliegenden Gewerbenutzungen (Bebauungsplan Nr. 84 „Grosslangheimer Straße“, Firma Frankenguss Kitzingen sowie Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“) und die Beurteilung der Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005, Beiblatt 1.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter der Berücksichtigung der im Abschnitt 5 dieses Berichtes aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen die zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte tags / nachts innerhalb des Gebietes Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ sowohl für die Verkehrs- als auch die Gewerbegeräuschsituation im Wesentlichen eingehalten werden.“

Somit ergeben sich auf Grund von Immissionen keine neuen Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN UND NEUFASSUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan wird für das Baufeld Sondergebiet SO 1 die zulässige Grundfläche auf 6.500 m² gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Flächenübersicht für das Sondergebiet SO 1

Zulässige Grundfläche	6.500 m²	mit Zuschlag 50 % für Nebenanlagen:	9.750 m²
		(gemäß § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO)	

Gebäude Bestand¹⁾

Haus 1: Hotel Cavallestro	1.202 m ²
Haus 168: Pferdestall, Büro	607 m ²
Haus 167: Hotel, Sportschule	620 m ²
Wachhaus	9 m ²

Nebenanlagen¹⁾

Befestigtes Umfeld Haus 1	425 m ²
Befestigtes Umfeld Haus 168	214 m ²
Befestigtes Umfeld Haus 167	456 m ²
Straßen- und Stellplatzflächen	2.472 m ²

Zwischensumme:	2.438 m²	3.567 m²
-----------------------	----------------------------	----------------------------

Summe Bestand mit Nebenanlagen:	6.005 m²
--	----------------------------

Neubau

Erweiterungsgebäude Hotel mit Verbindungsbau ¹⁾	573 m ²	Geplantes befestigtes Umfeld ²⁾	371 m ²
--	--------------------	--	--------------------

Summe Bestand u. Neubau	3.011 m²	3.938 m²
--------------------------------	----------------------------	----------------------------

Summe Bestand u. Neubau mit Nebenanlagen:	6.949 m²
--	----------------------------

Somit liegt das geplante Vorhaben einschließlich der Nebenanlagen innerhalb des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

¹⁾ nach Unterlagen Roth Architekten

²⁾ nach Zeichnung

6.2 Baugrenzen

6.2.1 Der Erweiterungsbau soll sich städtebaulich in das Quartier einfügen. Es soll keine neue Insellösung für das Gebäude geschaffen werden, sondern die bestehenden drei Gebäude um ein weiteres, in deren Fortsetzung parallel angeordnetes Gebäude, ergänzt werden. Somit entwickelt sich ein zusammenhängender Quartierskern, eine Streuung der Siedlung wird vermieden. Hierdurch wird auch sparsam mit Erschließungsflächen umgegangen, da das geplante Baufeld bereits an drei Seiten an Straßenflächen angrenzt.

Die Fläche westlich der drei bestehenden Riegelbauten ist momentan nicht von den Baugrenzen umschlossen. Um hier ein Weiterbauen zuzulassen, muss die bestehende Baugrenze nach Westen verschoben werden.

6.2.2 Am Gebäude „Hotel Cavallestro“ (Haus 1) im Nordwesten des SO 1 wurden Anbauten getätigt, die über die nördliche Baugrenze um ca. 2 m hinausgehen. Diese Abweichung wurde bei der Genehmigung des Bauantrags bereits berücksichtigt. Die Abweichung soll nun redaktionell auch in den Bebauungsplan übernommen werden. Deshalb wird hier die bestehende Baugrenze aufgehoben und um 3 m nach Norden verschoben.

6.3 Aufhebung der Pflanzbindungen

Die als neues Baufeld auszuweisende Fläche ist momentan eine Wiese mit vier als Pflanzbindung festgesetzten Bäumen. Um die Bebauung zu ermöglichen, soll die Pflanzbindung aufgehoben werden. (siehe auch unter Punkt 6.4).

6.4 Aufhebung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Neufestsetzung an anderem Ort*

(*technisch bedingt ergeben sich geringfügige Abweichungen bei der Flächenermittlung)

Auf der Fläche für das neue Baufeld ist bisher eine CEF-Fläche festgesetzt. Diese Fläche wird im Bereich von SO1 aufgehoben. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die damit entfallenden CEF-Maßnahmen des Bebauungsplans Richthofen-Circle an anderer Stelle ersetzt.

Im Bereich der bestehenden CEF-Fläche befinden sich vier Bäume ohne Höhlenstrukturen, die von Fällungen aufgrund des Hotelneubaus betroffen sein könnten. Es wird versucht die Linde im Norden zu erhalten. Der südliche Solitärhorn wurde durch Blitzschlag beschädigt. Die beiden Ahornbäume entlang der Straße werden voraussichtlich gefällt. In den Bäumen befinden sich zwei Nester von Rabenvögeln (Krähen). Nistkästen aus Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Richthofen-Circle befinden sich nicht innerhalb des Bereiches. Durch die Reduzierung der CEF-Fläche sind keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen betroffen. Die SAP für den Bebauungsplan Richthofen-Circle behält ihre Gültigkeit.

6.4.1 Ausgleich

Die Berechnungen aus dem Bebauungsplan Richthofen-Circle und dem zugehörigen Umweltbericht behalten ihre Gültigkeit.

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.

Gesamtfläche des Änderungsbereichs (neu; SO1):	13.964 m ²
Gesamtfläche SO1 versiegelt (Bestand gesamt; Verkehr und Bebauung):	4.844 m ²
Gesamtfläche für den Eingriff (Baufelderweiterung):	1.361 m ²
davon versiegelt (Bestand):	9 m ²
davon geplante Versiegelung durch Neubebauung Hotel:	942 m ²
Versiegelte Fläche SO1 gesamt (Bestand und Neubebauung)	5.786 m ²

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wird nicht verändert und beträgt weiterhin ca. 10,8 ha.

Die Fläche für den Eingriff erhöht sich durch die Erweiterung des Baufeldes für den Hotelneubau auf 19.387 m². (vgl. Flächenberechnung Bebauungsplan vom 26.02.2015 zuzüglich der Neuausweisung: 18.026 m² + 1.361 m²).

6.4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Ist-Zustand	Einstufung der Eingriffsfläche (Orientiert sich am Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans 104)	
	Unterer Wert	Oberer Wert
Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier Verkehrsfläche, Bebauung Bestand)	9 m ²	
Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Grünfläche mit Baumbestand)	1.352 m ²	
Kategorie III: Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		

6.4.3 Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Fläche des Eingriffs beträgt für die Baufelderweiterung: 942 m²

Die Erweiterung der Überbaubaren Grundstücksfläche um 1.361 m² wirkt sich im Verhältnis zur Gesamtfläche von 10,8 ha nur minimal auf die GRZ aus. Aufgrund der geringen Überbauung des Areals sowie der großzügigen Grün- und Freiflächenstrukturen im Geltungsbereich wird die Eingriffsschwere, wie bislang, gemäß Leitfaden als Eingriff TYP B weiterhin mit einer GRZ < 0,35 bewertet. Es handelt sich somit um einen Eingriff niederer bis mittlerer Eingriffsschwere.

6.4.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Grundsätzlich gilt es, den Eingriff in die Natur so gering wie möglich zu halten und Beeinträchtigungen zu reduzieren. Folgende Maßnahmen dienen dabei der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Für das Vorhaben wird die bestehende Bebauung umgenutzt und durch einen Anbau, der sich in Struktur und Masse am Bestand orientiert, ergänzt. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Wegeverbindungen. Soweit sinnvoll und möglich, wird der alte Baumbestand erhalten.

Schutzgut Boden

Durch die Umnutzung bestehender Gebäude und eine zusätzliche Neubebauung im Umfeld des Bestandes kann die Versiegelung des Bodens minimiert werden. Sickerfähige Beläge werden soweit möglich und sinnvoll für die Gestaltung der Außenflächen angestrebt. Ebenso Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und nicht standortgerechten Bodenveränderungen sowie eine schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.

Schutzgut Wasser

Die Nutzung bestehender Wege und Erschließungsstrukturen und die Verwendung sickerungsfähiger Beläge trägt dazu bei, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Das Management von Brauch- und Niederschlagswasser erfolgt entsprechend der Bestandsgebäude.

Schutzgut Luft und Klima

Pflanzungen werden angestrebt. Diese dienen der Klimaverbesserung und der Gestaltung.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den angepassten Neu-/Anbau an Bestandsgebäude wird einer Zersiedelung entgegengewirkt und die natürlichen Landschafts- und Vegetationsstrukturen bleiben erhalten.

Grünordnerische Maßnahmen

Spezielle, über die bereits im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6.4.5 Ökologische Bilanzierung

I. notwendiger Ausgleich der Baufelderweiterung

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (orientiert sich am Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans 104)

	Einstufung des Eingriffs	Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)
Kategorie II TYP B Feld B II 0,5 - 0,8	1.352 m ² x 0,6 = 811 m ²	1.352 m ² x 0,4 = 541 m ²

Aufgrund der Ausgangssituation und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor um 0,2 reduziert. Es ergibt sich ein gesamter Ausgleichsflächenbedarf von 541 m².

II. Ausgleich A2 Ost

Aus dem laufenden Betrieb hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan vom 26.02.2015 geplante Ausgleichsfläche A2 im Nordosten des Geltungsbereiches nicht realisiert werden kann. Es handelt sich hierbei um eine versiegelte Fahrfläche von 258 m², die entsiegelt und in Grünland umgewandelt werden

sollte. Für diese Fläche muss nun im Verfahren ebenfalls ein angemessener Ausgleich von 258 m² als Ersatzmaßnahme an anderer Stelle angestrebt werden.

6.4.6 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vegetationsstruktur des näheren Umfeldes zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes erscheint ein Ausgleich in Form von Baumneupflanzungen im Bereich des Eingriffs als wenig zielführend. Wald und ein dichter Gehölzbestand dominieren das Areal und das Umfeld.

Es wird dennoch ein ortsnaher Ausgleich angestrebt, der primär der Zauneidechsenpopulation zu Gute kommt. Ca. 400 Meter nördlich des Gebietes befinden sich Biotopflächen, in deren Artenliste die Zauneidechsen verzeichnet sind (Biotop 6227-1020). Im Bereich des Richthofen-Circle ist die Zauneidechse bislang noch nicht nachgewiesen, jedoch bietet das Gelände vereinzelt Strukturen, die als mögliche Habitate in Frage kommen. Am südwestlichen Gebietsrand im Bereich von Lärmschutzwand und Regenrückhaltebeckens befinden sich u.a. Magerstrukturen und Ruderalfluren, die auch aufgrund der Nähe zum Gleisbett der ehemaligen Bahnlinie nach Wiesentheid einen Lebensraum für die Zauneidechsen bieten könnten und daher als potenzielle Fläche für ein entsprechendes Vorhaben in Frage kommen. In diesem geschützten und wenig frequentierten Bereich soll eine Fläche gesichert werden, die die Voraussetzungen für ein Biotop für Zauneidechsen schafft.

Die Bestände der Rote-Liste-Art Zauneidechse sind vor allem durch die Zerstörung von Lebensräumen gefährdet. Die Fläche am südlichen Gebietsrand bietet die Chance dem entgegenzuwirken und durch die Schaffung zusätzlichen Lebensraums die Population zu sichern. Durch die Aufschüttung von Bruchsteinhaufen und Totholzflächen können in Verbindung mit dem Ansäen von Wildkräutern sowie kurzlebiger (Malve, Brennessel, ...) und ausdauernder (Königskerze, ...) Ruderalvegetationen neue ergänzende Lebensräume für die Eidechsen und ihre Beutetiere (v.a. Insekten) entstehen.

Durch die Anlage des Biotops wird ein hochwertiger Lebensraum gestärkt und erweitert, der neben den Eidechsen unter anderem auch Insekten ein wertvolles Habitat bietet. Zusätzlich sind Baumneupflanzungen als Maßnahme zur Wiederherstellung des Bestandes und als gestalterisches Element der Freiflächengestaltung im Bereich des Hotels vorgesehen.

I. Ausgleich der Baufelderweiterung

Der Ersatz für die Ansiedlung einer Rote-Liste Art ist mit dem Faktor 2,0 bewertet. Daraus ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 270,5 m² (541 m² / 2), die im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens ausgewiesen wird.

II. Ausgleich der Ausgleichsfläche A2 Ost

Für den ersetzenden Ausgleich der Fläche A2 Ost aus dem Bebauungsplan vom 26.02.2015 wird die Anlage einer Streuobstwiese im Westen des Richthofen Circles auf der 1.650 m² (ca. 55 m x 30 m) großen Ausgleichsfläche A5 festgesetzt. Die weiteren empfohlenen Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ haben weiterhin Bestand.

Der gesamte Eingriff kann im Bereich des Richthofen Circles ausgeglichen werden. Es ist kein externer Ausgleich erforderlich.

Innerhalb des Richthofen Circle ergibt sich ein Überschuss an Ausgleichsflächen. Dieser beträgt im Bereich des Zauneidechsenbiotops 70,5 m² und im Bereich der Streuobstwiese 1.392 m².

Flächenüberschuss	ausgewiesene Fläche	Flächeninanspruchnahme	Flächenüberschuss
Zauneidechsenbiotops	341 m ²	270,5 m ²	70,5 m ²
Streuobstwiese	1.650 m ²	258,0 m ²	1.392,0 m ²
Gesamt			1.462,5 m ²

Stadt Kitzingen, den _____ 2017

Oberbürgermeister Siegfried Müller