

# **Bebauungsplan Nr.104**

## **Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel**

Stadt Kitzingen

### **Umweltbericht**

Nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB

17. Februar 2011

## **Impressum**

Lorenz Landschaftsarchitekten  
Am Messehaus 2, 90489 Nürnberg  
Tel. 0911-5868766, Fax. -58687677  
[info@lorenz-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@lorenz-landschaftsarchitekten.de)

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Einleitung
  - 1.1. Ziel des Bebauungsplanes / Festsetzungen
  - 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 Geologie und Boden
  - 2.2. Schutzgut Wasser
  - 2.3. Schutzgut Pflanze
  - 2.4. Schutzgut Tiere
  - 2.5. Schutzgut Landschaft
  - 2.6. Schutzgut Mensch
  - 2.7. Schutzgut Lärm
  - 2.8. Schutzgut Klima und Luft
  - 2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/ Nullvariante
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
5. FFH-Verträglichkeitsabschätzung
6. Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
  - 6.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung
  - 6.2. Zu erwartende Beeinträchtigungen
  - 6.3. Vermeidung von Beeinträchtigungen
  - 6.4. Ökologische Bilanzierung
  - 6.5. 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 Bodennutzungsgesetz (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 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 Geländebeziehungen auf. Der Altlastenverdacht für die beiden Wirkungsgefüge Boden-Mensch und Boden-Gewässer ist durch den Schlussbericht von Roos Geo Consult vom 23.10.2007 ausgeräumt.

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.

## **2.2. Schutzgut Wasser**

Bestand:

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine perennierenden Oberflächengewässer. Das am nächsten gelegene Fließgewässer ist der Bimbach, welche 150m 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.

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.

## **2.3. Schutzgut Pflanze**

Bestand:

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Ein alter Baumbestand befindet sich vor allem im nördlichen Teilbereich im Übergang zum benachbarten Waldgebiet „Giltholz“. Im Bestand finden sich großteils heimische Laubgehölze (Eichen, Linden, Ahorn). Der südliche Teilbereich wird durch eine alte Streuobstwiese geprägt.

In der ASK sind keine Vorkommen von streng geschützten Arten gelistet.

Auswirkungen/ Prognose:

Durch die Bebauung von Teilbereichen des Planungsgebietes muss ein Teil der Streuobstwiese, sowie vereinzelte Bäume entfernt werden. Dies hat eine Beeinträchtigung des Baumbestandes und damit des Lebensraumes für viele Tiere zur Folge.

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.

#### **2.4. 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).

Es wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Ebenso wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wurde darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 15 Abs. 5 BNatSchG) einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erfolgt, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG entsprechend umfasst ist.

Auswirkungen/ Prognose:

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen V1–V8 (siehe SAP Punkt 3.1) beachtet werden sowie die CEF-Maßnahmen 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.

## **2.5. 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.

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 Sträuobstwiesen und die festgesetzten Baumpflanzungen gegeben.

## **2.6. Schutzgut Mensch**

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.

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.

## **2.7. Schutzgut Lärm**

Bestand:

An das Plangebiet wirken schallimmissionsrelevant folgende Geräuschemissionen 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

Auswirkungen/ Prognose:

Für die auf das geplante Sondergebiet – Richthofen Circle Kitzingen- (abstimmungsgemäß mit Nutzungscharakter eines Mischgebietes) einwirkenden Geräuschemissionen 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 enthält die Ergebnisse der Untersuchung der schallimmissionsschutztechnischen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes, ausgehend von den Verkehrsgeräuschemissionen der St2272, sowie der Gewerbegeräuschemissionen 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.

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

## **2.8. Schutzgut 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.

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.

## **2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## **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 Rudelraffuren 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
BNatSchG Eingriffsregelung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidungen über Vermeidung und Ausgleich
BNatSchG FFH/ SPA- Verträglichkeitsprüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG.	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung.

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.

Insbesondere sind die Auswirkungen auf Schutzgüter, zu denen bisher keine Aussagen vorliegen oder weitere Untersuchungen nötig sind zu benennen und Maßnahmen zu entwickeln. Es ist deutlich zu machen, welche der Maßnahmen durch Festsetzungen gesichert wurden, welcher Art die Festsetzung ist und um welche Art der Maßnahme es sich handelt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Mögliche Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen</b>
Geologie und Boden	Flächenversiegelung Eingriff in den Boden durch Bauarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Textliche Festsetzung zur Flächenversiegelung</li> <li>- Textliche Festsetzung zum Schutz des vorhandenen Bodens</li> <li>- Flächenentsiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>
Wasser	Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Textliche Festsetzung zur Flächenversiegelung</li> <li>- Textliche Hinweis Entwässerungssatzung, Regenwasserversickerung</li> <li>- Flächenentsiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>
Pflanze	Baumfällungen, Verlust von Lebensraum für Bäume, Sträucher und Stauden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Textliche Festsetzung Schutz vorhandener Gehölze</li> <li>- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt der Streuobstwiese</li> <li>- Zeichnerische Festsetzung Ausgleichsfläche offener Gehölzbereich</li> <li>- Textliche Festsetzung Pflegemaßnahmen Streuobstwiese</li> <li>- Textliche und zeichnerische Festsetzung Neupflanzungen, Pflanzgebote</li> </ul>
Tiere	Verlust von Lebensraum, Brut/Nistplätze und Winterquartiere für Tiere, v.a. Vögel, Fledermäuse und Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Textliche Festsetzung Schutz vorhandener Gehölze</li> <li>- Textliche Festsetzung Pflegemaßnahmen Streuobstwiese</li> <li>- Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen SAP</li> <li>- Textliche und zeichnerische Festsetzung Neupflanzungen, Pflanzgebote</li> </ul>
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Textliche und zeichnerische Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien und Baugrenzen</li> <li>- Textliche und zeichnerische Festsetzung zu Neupflanzungen von Bäumen</li> </ul>
Mensch	Nicht zu erwarten	Nicht erforderlich
Lärm	Nicht zu erwarten	Nicht erforderlich
Klima und Luft	Nicht zu erwarten	Nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Nicht zu erwarten	- Hinweis auf Denkmalschutz

## **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 Fahrbetrieb 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 Gewerbegeräuschemissionen 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 § 8a Abs. 1 BNatSchG 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. 106.124 m<sup>2</sup> (siehe Anhang 3).

Die Fläche für den Eingriff beträgt 20.014 m<sup>2</sup> (siehe Anhang 1).

### **6.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung**

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

Ist-Zustand	Einstufung der Eingriffsfläche	
	unterer Wert	oberer Wert
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>4.388 m<sup>2</sup></b>	
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Streuobstwiese >30 Jahre)	<b>5.760 m<sup>2</sup></b>	<b>9.866 m<sup>2</sup></b>
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		

\*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 ≤ 0,35 niederer bis mittlerer Versiegelungs-/ Nutzungsgrad	<b>20.014 m<sup>2</sup></b>

\*geringfügige Abweichungen bei der Flächenermittlung sind technisch bedingt.

## 6.3. Vermeidung von Beeinträchtigungen

Liste 2

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

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich der Baustelle (RAS-LG4 bzw. DIN18920)
- Erhalt von altem Baumbestand soweit möglich und sinnvoll
- Umnutzung von bestehender Bebauung
- Erhalt und Auflichtung des Waldbestandes

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

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Umnutzung von bestehender Bebauung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- 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, Löschteich und Zisternen
- 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

## 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	$4.388 \text{ m}^2 \times 0,2 = 878 \text{ m}^2$	$4.388 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
FELD BII 0,5 - 0,8	$5.760 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.880 \text{ m}^2$ $9.866 \text{ m}^2 \times 0,7 = 6.906 \text{ m}^2$	$5.760 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.728 \text{ m}^2$ $9.866 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.933 \text{ m}^2$

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 **6.661 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche.

#### 4.5. Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Bewertung nach Leitfaden	Fläche
<b>A1:</b> Schaffung naturschutzfachlich wertvoller, Gehölzflächen, lichter Waldrand (In Zusammenhang mit Biotopverbund)	6.580m <sup>2</sup> x 0,5 = 3.290 m <sup>2</sup>	3.290 m <sup>2</sup>
<b>A2:</b> Entsiegelung von Verkehrsflächen Umwandlung in Grünland	2.103m <sup>2</sup> x 1,0 = 2.103 m <sup>2</sup>	2.103 m <sup>2</sup>
<b>A3:</b> Abbruch und Entsiegelung Gebäude Umwandlung in Grünland (Koppel)	1.268m <sup>2</sup> x 1,0 = 1.268 m <sup>2</sup>	1.268 m <sup>2</sup>
Summe		6.661 m <sup>2</sup>

\*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 Scopingtermin 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, GK 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 Erlaubniss Richthofen Circle vom 31.10.2006
- Scoopingtermin 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) verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines B-Planes zu unterrichten.

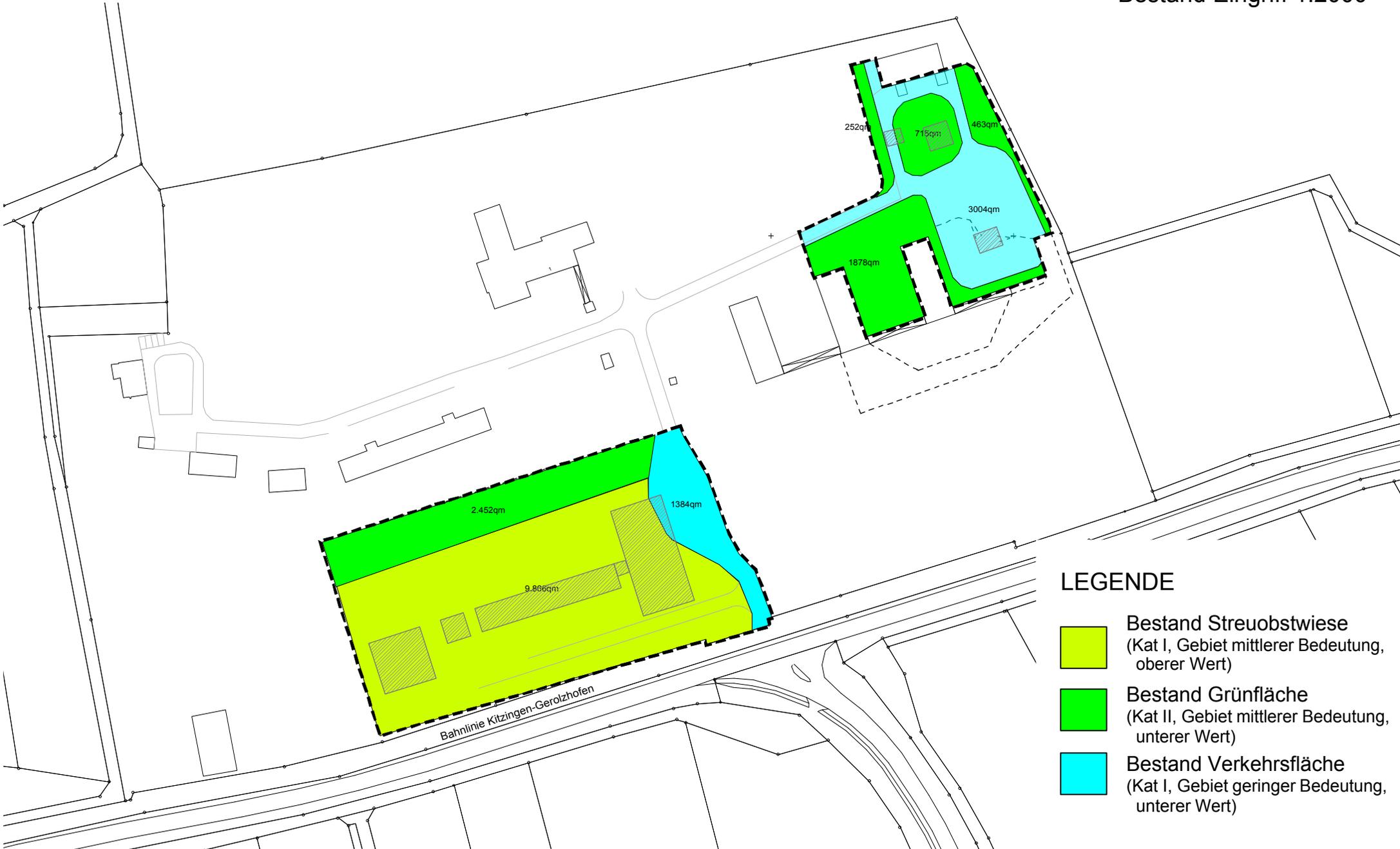
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Kitzingen ist 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.

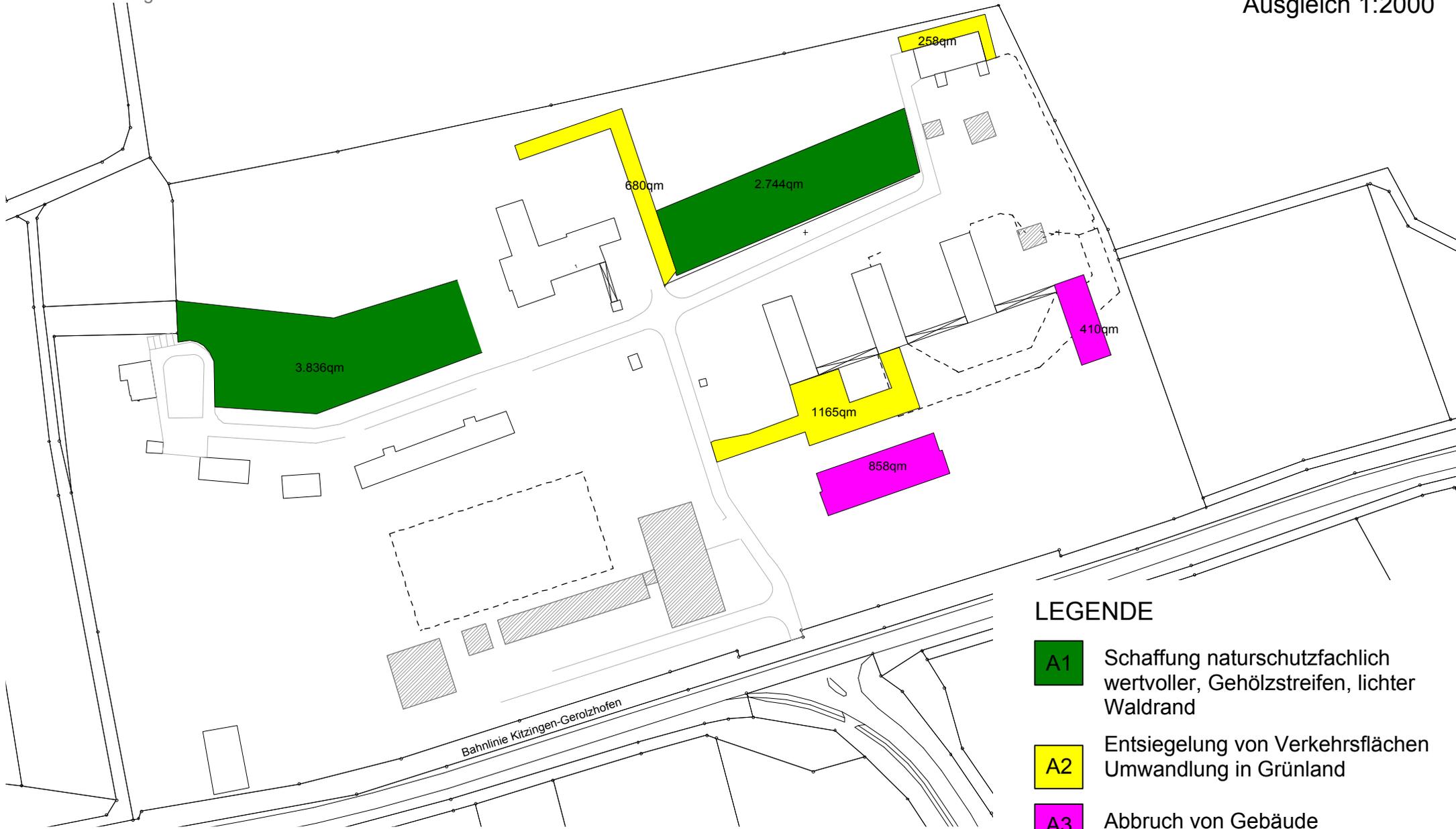
Als erheblichen Eingriff wird die Rodung und Fällung von Teilbereichen der Streuobstwiese gesehen. Durch die Auslichtung des dichten Gehölzbestandes in einen lichtoffenen Gehölzbereich wird jedoch ein adäquater Ersatzlebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

Unter Berücksichtigung der notwendigen 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.



**LEGENDE**

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



LEGENDE

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





**Natura 2000 Bayern**

**Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA)**

**Wichtige Erläuterungen**

Dieses Formblatt dient zur Dokumentation für die verfahrensführende Behörde, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) erforderlich ist oder ob auf eine weitergehende Prüfung verzichtet werden kann.

Hat die verfahrensführende Behörde, z.B. in eindeutig gelagerten Fällen, ohnehin eine FFH-VP in Auftrag gegeben, kann auf die Ausfüllung dieses Formblatts verzichtet werden.

Im Rahmen einer FFH-VA ist in der Regel kein besonderer Detaillierungsgrad erforderlich. Für eine FFH-VA sind ausschließlich vorhandene Grundlagen (z.B. Standarddatenbogen, Schutzgebietsverordnung, Managementpläne, Biotopverbundplanung) heranzuziehen.

Es ist **überschlägig** zu klären, ob Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele **möglich** sind. Die FFH-VA führt zu der Feststellung, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder offensichtlich aufgrund der eindeutigen Sachlage auszuschließen sind und eine FFH-VP damit entfällt oder dass eine FFH-VP durchzuführen ist, weil erhebliche Beeinträchtigungen anhand objektiver Umstände nicht ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der FFH-VA sind auch Vorhaben einzuschätzen, die außerhalb bzw. in der Umgebung eines Natura 2000-Gebietes liegen. Die Verträglichkeit eines Projektes im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summationswirkung) ist zu berücksichtigen.

**Die Klärung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie die genaue Ermittlung von Art und Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen ist ausschließlich Gegenstand der FFH-VP!**

<b>A Grundinformation</b>			
<b>Name des Projektes oder Plans</b>	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 und Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Kitzingen		
<b>Natura 2000-Gebiet</b>	Nr. 6227-471.09	Name „Südlicher Steigerwald“	FFH oder/und SPA Vogelschutzgebiet
	6227-371	„Klosterforst“ (Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim)	FFH- Gebiet
<b>Kurze Beschreibung des Projektes oder Plans</b>	Die ehemalige amerikanische Offizierswohnsiedlung "Richtofen Circle" soll in ein Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel umgewidmet werden.		
<b>Vorliegende Unterlagen</b>	Vorentwurf Bebauungsplan Nr, 104 mit Begründung und Umweltbericht, saP-Untersuchung, Vorentwurf 38. Änderung der FNP Kitzingen		
<b>Vorhabensträger</b> (Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)	Manfred und Andrea Maier Feldstrasse 11 86438 Kissing Tel. 0174/3036510, mail: maier@maiberg-wohnbau.de		
<b>Genehmigungsbehörde</b>	Landratsamt Kitzingen		
<b>Naturschutzbehörde</b>	Untere Naturschutzbehörde Kitzingen		

<b>B Durch das Vorhaben <i>betroffene</i> Schutzgüter gemäß Erhaltungsziel/Schutzzweck</b>		
<b>LRT/Arten</b>	<b>Wirkfaktoren</b> (bau-, anlagen-, betriebs-bedingt)	<b>Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen</b>
Waldvogelarten	Lärmemissionen	keine
Waldfledermäuse	Lärmemissionen	keine

<b>C Summationswirkung</b>			
Ist das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet, die für die Erhaltungsziel/Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebietes offensichtlich oder möglicherweise erheblich zu beeinträchtigen?			
<b>LRT/Arten</b>	<b>Projekt/Plan</b>	<b>Wirkfaktoren</b> (bau-, anlagen-, betriebs-bedingt)	<b>Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen</b>
-	Keine anderen Projekte oder Pläne bekannt	keine	keine

<b>D Ergebnis</b>	
Aufgrund der oben durchgeführten FFH-VA sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen	
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<b>Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszeilen verträglich</b>
<input type="checkbox"/> nein	<b>FFH-VP erforderlich</b>
<input type="checkbox"/> nein Im Rahmen der oben durchgeführten FFH-VA konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden; es verbleiben <b>Zweifel</b>	<b>FFH-VP erforderlich</b>

<b>Die FFH-VA wurde durchgeführt</b>	
am 17.02.2011	von Lorenz Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Frau Dr Mühlhofer
Unterschrift i.A. M Grunewald	Landschaftsarchitekt Bernard Lorenz Am Messehaus 2 90489 Nürnberg Tel 0911-58 68 76 6 Fax 58 68 76 77

<b>Die FFH-VA wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP-Datenbank weitergegeben</b>	
am	von
Unterschrift	