

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

Stadt Kitzingen

**Begründung**  
nach § 2a BauGB

**Stand 22.06.2011**

## **IMPRESSUM**

Bearbeitung:  
SCHIRMER | Architekten & Stadtplaner  
Huttenstraße 4  
97072 Würzburg  
Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer  
Dipl.-Ing. Michael Reißmann  
Dipl.-Ing. (FH) Marc-Christian Knoblich

Lorenz Landschaftsarchitekten  
Am Messehaus 2  
90489 Nürnberg  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Grünewald

**INHALT**

- 1 Planungsanlass**
- 2 Ziele und Zwecke der Planung**
  - 2.1 Erfordernis der Planaufstellung
  - 2.2 Städtebauliche Ziele
- 3 Verfahrensablauf**
  - 3.1 Verfahren
  - 3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht
- 4 Allgemeine Grundlagen**
  - 4.1 Lage des Plangebietes
  - 4.2 Größe des Plangebietes
  - 4.3 Städtebauliche Situation
  - 4.4 Geländeverhältnisse / Bodenbeschaffenheit
  - 4.5 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5 Einfügung in die Gesamtplanung**
  - 5.1 Übergeordnete Planungen
  - 5.2 Berücksichtigung von Fachplanungen und Untersuchungen
- 6 Begründung der Festsetzungen**
- 7 Sonstige Anmerkungen und Hinweise**

## 1. PLANUNGSANLASS

### 1. Planungsanlass

Seit Abzug der US-Amerikanischen Streitkräfte und der Schließung des Standortes Kitzingen als Garnisonsstadt in den Jahren 2007/08 liegt das Gelände der ehemaligen Offizierswohnsiedlung Richthofen Circle brach. Die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen ist eine der wesentlichen städtebaulichen Aufgaben der Stadt Kitzingen.

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der Nähe zu wichtigen Naturräumen bietet sich die Chance das Plangebiet in den Bereichen des Freizeitsports, der Erholung, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes und angegliederter Wohnnutzungen zu entwickeln. Die Stadt Kitzingen hat gem. § 11 Abs. 1 BauGB (städtebaulicher Vertrag) die Erstellung des Bebauungsplans auf den Investor / Eigentümer übertragen. Die Verantwortung der Stadt Kitzingen für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

#### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet die Chance den Richthofen Circle nach dessen Brachlage zu revitalisieren. Die Anpassung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen bildet die Grundlage zur Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich des Freizeitsports, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes, der Erholung und des angegliederten Wohnens sowie der dafür erforderlichen Baustrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ stellt die Rechtsgrundlage zur Standortentwicklung dar.

#### 2.2 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Revitalisierung der Brachfläche Richthofen Circle
- Entwicklung neuer Nutzungen im Bereich des Freizeitsports und der Erholung
- Entsiegelung ungenutzter, asphaltierter Parkflächen im Plangebiet
- Sicherung naturräumlich bedeutender Elemente

### 3. VERFAHRENSABLAUF

#### **3. Verfahrensablauf**

##### **3.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ wird als Bebauungsplan im Sinne der §§ 1-11 BauGB aufgestellt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigte Nutzungsänderung des Plangebietes bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen. Diese wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

##### **3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Umweltprüfung für die Bauleitplanung durchgeführt, indem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

Innerhalb der beiden Scoping-Termine am 03.08. 2010 und am 25.08.2010 im Stadtbauamt Kitzingen wurden der Untersuchungsraum und die Untersuchungstiefe festgelegt.

## 4. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 4. Allgemeine Grundlagen

#### 4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Großen Kreisstadt Kitzingen im Landkreis Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 5419 (Teilfläche), Fl. Nr. 6840, Fl. Nr. 7449, Fl. Nr. 7450, Fl. Nr. 7464. Im Süden wird es durch die derzeit ungenutzte Bahnstrecke Kitzingen-Gerolzhofen und die Staatsstraße 2272 begrenzt. Westlich befindet sich eine Ausgleichsfläche und das Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord. Östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden schließt das Waldgebiet „Giltholz“ an.

#### 4.2 Größe des Plangebietes

Die Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 10,8 ha.

#### 4.3 Städtebauliche Situation

##### 4.3.1 Lage im Stadtraum

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Kitzinger Stadtteils Etwashausen im Übergangsbereich zwischen bebauter Stadtstruktur im Südwesten und dem Waldgebiet Giltholz im Nordosten. Die Richthofenstraße (ST 2272) verläuft als Haupterschließungsstraße südlich des Plangebiets. Sie stellt die Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu den östlich gelegenen Nachbargemeinden her und bindet das Plangebiet an die Staatsstraße 2271 und die Bundesautobahn 3 an.

##### 4.3.2 Nutzungs- und Baustruktur

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus der Housingarea 1, der ehemals durch die US-Streitkräfte genutzten Harvey Barracks. Dieses Gelände ist derzeit ungenutzt. Bebauung befindet sich überwiegend im nördlichen Teil des Plangebiets. Sie besteht aus 7 Wohngebäuden mit insgesamt 108 Wohneinheiten (16 Wohnungen, 42 Apartments, 50 Zimmer), dem ehemaligen Offizierscasino, 2 Garagen sowie 1 Doppelhaus und 2 Einfamilienhäusern im Nordwesten.

Die Umgebung ist zum einen durch die angrenzenden Waldflächen im Norden und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen sowie südlich der Richthofenstraße geprägt. Zum anderen befinden sich in näherer Umgebung mehrere zur gewerblichen Entwicklung vorgesehene Gebiete. Dies sind die Areale der ehemaligen Harvey Barracks ca. 200 m südlich mit angegliedertem, derzeit ungenutztem Flugplatz in ca. 750 m Entfernung, das Industriegebiet mit bestehender Gießerei ca. 300 m südwestlich und das westlich gelegene, als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesene, Areal Großlangheimer Straße Nord. Dessen Ausgleichsfläche begrenzt das Plangebiet im Westen.

##### 4.3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Staatsstraße 2272. Der Anschluss der ehemaligen Housingarea 1 an die Richthofenstraße quert Gleise der Bahnstrecke Kitzingen-Gerolzhofen. Auf der Bahnstrecke ruht derzeit der Verkehr.

Laut der DB Netz AG ist der betroffene Bahnübergang mit der Stufe „mäßiger Verkehr“ klassifiziert - dies bedeutet es passieren täglich weniger als 2.500 Fahrzeuge den Bahnübergang.

##### 4.3.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Bestandsgebäude sind an das Kanalnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen. Im

Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Bimbach besteht bis zum 31.12. 2020.

Die Lage, die Kapazität und der Zustand der Leitungen für Strom, Straßenbeleuchtung und Trinkwasser innerhalb des ehemaligen Richthofen Circle sind unklar. Eine Transformatorstation befindet sich ca. in der Mitte des Plangebietes am Kreuzungspunkt der bestehenden gebietsinternen Erschließung.

Das Gebiet des ehemaligen Richthofen Circle ist an das primäre Fernwärmenetz der LKW Kitzingen angeschlossen, von dem aus ein Sekundärnetz gespeist wurde. Die Lage, die Kapazität und der Zustand der Leitungen des Sekundärnetzes sind nicht bekannt. Das ehemals für die gesamten Harvey Barracks zuständige Heizhaus mit einem Anschlusswert von 17 MW Kesselleistung vor dem Haupttor der Harvey Barracks ist laut der LKW Kitzingen für eine weitere Versorgung des Geländes voraussichtlich ungeeignet.

Die Erschließung des ehemaligen Richthofen Circle mit den erforderlichen leitungsgebundenen Medien, wie Strom und Trinkwasser ist aus südlicher Richtung von der Staatsstraße 2272 oder aus westlicher Richtung vom ausgewiesenen Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord geplant. Sollte eine Leitungsführung über das Grundstück mit der Flurnummer 7438/16 notwendig werden ist das Leitungsrecht durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zivilrechtlich zu sichern.

Die interne Versorgung des geplanten Sondergebietes wird im Zuge des Vorhabens angepasst. Die Realisierung der o.g. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen des Gebiets müssen vom Investor durchgeführt werden. Die Erschließung des Gebiets mit den notwendigen Versorgungsmedien wurde geprüft und sind bereits in Planung.

#### **4.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur, Schutzgebiete**

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil aus. Erhaltenswerte Baumbestände befinden sich vor allem im nördlichen Teilbereich im Übergang zum Waldgebiet „Giltholz“. Der südliche Teilbereich wird von einer Streuobstwiese geprägt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete eingetragen. Im Norden schließt das FFH-Schutzgebiet Nr. 6227/371 „Sandgebiete bei Schwarzach, Kleinglangheim und Großlangheim“ (Klosterforst) an die Grenze des Plangebiets an. Das Vogelschutzgebiet Nr. 6227/471 „Südliches Steigerwald Vorland“ ist mit dem FFH-Schutzgebiet deckungsgleich. Der Flugplatz, ca. 750 m südlich des Richthofen Circle, ist als FFH-Schutzgebiet kartiert.

#### **4.4 Geländeverhältnisse / Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet weist überwiegend ebene Geländeverhältnisse auf. Das Terrain steigt in Richtung Norden und Osten leicht an. Auswirkungen auf die bauliche Nutzung, bzw. die Erschließung sind durch die Geländetopografie nicht gegeben.

Ein Altlastenverdacht für die beiden Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer ist ausgeräumt. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze liegen derzeit keine Informationen vor.

#### **4.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum.

## 5. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

### 5. Einfügung in die Gesamtplanung

#### 5.1 Übergeordnete Planungen

##### 5.1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, 29. Änderung - genehmigt von der Regierung von Unterfranken am 18.08.2010, ist das Grundstück mit der Flurnummer 6840 und damit der Hauptbestandteil des Plangebietes, 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 Grundstücks mit der Flurnummer 7464 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen. Die Grundstücke mit den Flurnummern 6840, 7449, 7450 und 7464 sollen im zukünftigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 durchgeführt um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes „Richthofen Circle“ gewährleisten zu können.

Der Bahnübergang südlich des als Sondergebiet ausgewiesenen Bereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

##### 5.1.2 ISEK Stadt Kitzingen

Das ISEK der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 2006, erarbeitet durch die Drees & Sommer Entwicklungsmanagement und Immobilienberatung GmbH in Stuttgart, sieht die Entwicklungsperspektiven der ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen hauptsächlich in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Gewerbe.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des „Entwicklungskonzeptes Airpark“. In diesem Konzept sind für die südlich und südwestlich vom Plangebiet gelegenen Flächen der Harvey Barracks vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Des Weiteren werden eine Forschungseinrichtung im Bereich der Luft- und Raumfahrt, ein Gründerzentrum, ein kleiner Messestandort und eine Veranstaltungsfläche für Freiluftveranstaltungen vorgeschlagen.

Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Waldflächen sollen durch Einrichtungen wie z. B. Lehrpfade, Rad- und Wanderwege sowie Tiergehege als „Erlebniswald Giltholz“ für eine sanfte touristische Nutzung entwickelt werden. Als mögliche Eingangsbereiche und/oder Standorte eines Besucherzentrums werden das Gelände des Richthofen Circle, oder auch das östlich gelegene ehemalige Handgranatenfeld genannt.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ entsprechen den Zielen und Entwicklungskonzepten des ISEK.

##### 5.1.3 Rahmenpläne Harvey Barracks

Derzeit werden von der Stadt Kitzingen Rahmenpläne für die ca. 200 m südlich und südwestlich gelegenen Teile der ehemals militärisch genutzten Harvey Barracks erstellt. Im Rahmenplan I und den Vorentwürfen zu den Rahmenplänen II und III vom 24.02.2010 ist für die Harvey Barracks im wesentlichen die Entwicklung gewerblicher Nutzungen vorgesehen. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil einer der Rahmenpläne. Der vorliegende Bebauungsplan

beeinträchtigt die Umsetzung der Rahmenpläne mit der geplanten gewerblichen Nutzung der Harvey Barracks nicht. Es sind keine Schallimmissionen für die Rahmenpläne zu erwarten.

## 5.2 Berücksichtigung von Fachplanungen und Untersuchungen

### 5.2.1 Schallimmissionsschutz

Für den bebauten Bereich des Plangebietes, nördlich der Bahnlinie Kitzingen-Gerolzhofen, liegt ein Schallimmissionsschutzgutachten vom 02.11.2010, erstellt von der Firma Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, vor. Untersucht wurden sowohl die Verkehrsgeräuschimmissionen der St 2272 sowie die Gewerbegeräuschimmissionen der umliegenden bestehenden, bzw. vorgesehenen Gewerbenutzungen (Bebauungsplan Großlangheimer Straße, Fa. Frankenguss Kitzingen sowie Rahmenplan ehemalige Harvey Barracks).

Dem Plangebiet wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht der Schutzgrad eines Mischgebietes zugewiesen. Laut DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind demnach folgende Orientierungswerte zu beachten:

- Beurteilungszeitraum „tags“ (6.00-22.00Uhr): 60 dB (A)
- Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00-6.00Uhr): 50 dB (A) für Verkehrsgeräuschimmissionen  
45 dB (A) für Gewerbegeräuschimmissionen

Während der Beurteilungszeiträume „tags“ und „nachts“ werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräuschimmissionen im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten. Lediglich im straßennahen Bereich berechnen sich in einer Grundstückstiefe von 32-40 m Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Aus diesem Grund sind im SO2 (vgl. Ziff. 6.1) nur Anlagen für den Pferdesport zulässig. Im Bereich der Wohngebäude SO1 werden die Orientierungswerte für die Zeiträume „tags“ und „nachts“ eingehalten, bzw. unterschritten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte in Bezug auf Gewerbegeräuschimmissionen werden während der Beurteilungszeiträume „tags“ und „nachts“ im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich im südwestlichen Grundstücksbereich bis zur Wohnbebauung hin sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 festzustellen. Im Bereich der Wohngebäude werden die Orientierungswerte „tags“ und „nachts“ eingehalten.

### 5.2.2 Altablagerungen / Altlasten

Nach dem Schlussbericht Phase IIa des Ingenieurbüros Roos Geo Consult vom 23.10.2007 sind orientierende Untersuchungen für das Gelände Richthofen Circle durchgeführt worden. Der Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer wurde dabei ausgeräumt. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze liegen keine Ergebnisse vor.

Da laut Phase IIa-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand wurde der Richthofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer entlassen und ist nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Durch die Umnutzung des Plangebietes, die in eine zum Teil landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung auch durch Haus- und Kleingärten und den Anbau von Nahrungspflanzen zur Folge hat werden entsprechende Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV notwendig
- Eingriffe in das Erdreich sind dem Landratsamt anzuzeigen

### 5.2.3 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Die durch die Artenschutzkartierung (ASK) bekannten Arten wurden in der Speziellen Arten-

schutzrechtlichen Prüfung (SAP) durch das Büro Lorenz Landschaftsarchitekten betrachtet. Nur national streng geschützte Arten kommen laut saP im Gebiet nicht vor, daher wurde für sie keine besondere Prüfung durchgeführt, auch nicht bezüglich der Zerstörung von Lebensräumen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Eine Ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Für darüber hinaus nicht gemeinschaftlich geschützte Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen im Sinne des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. §15 Abs. 5 BNatSchG gegeben.

Es ergibt sich somit ein enges Zeitfenster in den Monaten September und Oktober, in dem die geplanten Rodungsarbeiten durchgeführt werden können. Für die Abbruch- und Rückbauarbeiten der Gebäude ist die Vogelbrutzeit als Ausschlusskriterium einzuhalten.

Sollte durch eine Begehung eines Sachverständigen ein Vorkommen der betroffenen Arten ausgeschlossen werden, können die Arbeiten auch innerhalb der Schutzzeiten erfolgen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb der SAP werden festgesetzt:

- Einhalten der Schutzzeiten für Fledermaus-Wochenstuben von Mai bis August, Winterruhezeiten der Fledermäuse von Anfang November bis Mitte/ Ende März
- Im Falle von Biotopbäumen: vorsichtiger Abbau der Äste, bzw. langsames Absenken von abgesägten Astteile. Umgehende Kontrolle der entnommenen Gehölzteile, Bergung evtl. aufgefundenener Fledermäuse durch einen Fachmann.
- Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel von März bis Ende August. Abrissarbeiten und Gehölzentfernungen (Rodung) können zwischen Anfang September und Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögel erfolgen
- Keine Rodung mit Wurzelentfernung während der Winterruhe der Zauneidechse in den Monaten von November bis März.
- Soweit möglich sollen wertvolle Altbäume und Teile der Streuobstwiese erhalten werden.
- Schaffung von Wärmebegünstigten, besonnten Strukturen z.B. durch Lagerung von gefälltten Bäumen als Totholzstämme in Randlagen des Koppelbereichs und entlang der Waldränder
- Auslichten des dichten Gehölzbestandes zur Schaffung von lichterem Lebensraumstrukturen z.B. für Vögel und Fledermäuse als Ausgleich zu wegfallenden Streuobstflächen.
- Bauliche Maßnahmen für einen Ersatz der potentiell vernichteten Sommer- und Winterquartiere an Gebäuden sind mit dem örtlichen Fledermausschutz abzusprechen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung ökologischer Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Aufhängen von 10 Fledermausnistkästen im Bestand mit fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre
- Aufhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.

#### **5.2.4 Kampfmittel**

Im Jahr 2006 wurde für die gesamte Liegenschaft eine Phase-I-Untersuchung (Historische Recherche) durchgeführt [14]. Darin war eine Beschreibung aller bisherigen Unterlagen und Untersuchungen enthalten.

Die Exklave Richthofen Circle war 1936 im Zuge der Wiederaufnahme des militärischen Flugplatzbetriebes durch die Nationalsozialisten zum Fliegerhorst Kitzingen als Wohnbereich

hinzugekommen. Bis 1938 entstanden das Offizierscasino US-Geb.-Nr. 166, die Wohngebäude US-Nrn. 168/169, die Offizierswohngebäude US-Nrn. 173-176 sowie die Lagergeb./ Pkw-Garage US-Nrn. 170/171.

Zum Kriegsende wurde Kitzingen das Ziel mehrerer Bomberangriffe. Die Stadt samt Bahnhof und Eisenbahnbrücke wurde am 22.02.45 (1 Flugzeug) und 23.02.45 (182 Bomber USAAF) und am 28.03.45 (6 Bomber USAAF) bombardiert.

Der Fliegerhorst Kitzingen wurde dreimal mit Bomberverbänden angegriffen, die insgesamt 3.266 Spreng- und Brandbomben mit einem Gesamtgewicht von 377 10 abwarfen. Dabei kamen auch Langzeitzünder zum Einsatz.

Die Luftbildanalyse der Bombardierungen des Fliegerhorstes Kitzingen erbrachte für die Exklave Richthofen Circle keine Hinweise auf Bombentreffer. Gleichwohl waren Einzelabwürfe und verbliebene Munition nicht auszuschließen.

Nach 1945 wurde die Liegenschaft durch die US-Army bis zur Rückgabe ausschließlich als Wohnbereich weitergenutzt.

Sicherheitshinweis:

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden. Näheres hierzu in der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az.: ID4-2135.12-9, „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“

## **6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die beschriebene Zielsetzung das Plangebiet zu einer Freizeit und insbesondere Pferdesport-einrichtung mit angegliedertem Wohnen und Beherbergungsgewerbe (Tagungshotel) zu entwickeln kann nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen, da sich diese Nutzungen wesentlich von den sonst zulässigen Nutzungen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Im Sondergebiet 1 (SO1) sind alle notwendigen Anlagen zur artgerechten Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung zulässig. Insbesondere eine Reithalle, Reitplätze, Stallungen sowie bauliche Anlagen zur Futtermittelversorgung und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke können in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Desweiteren sind dem Reitsport angegliederte Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus ist ein Tagungshotel zur Unterbringung von Besuchern der Reitsportanlage sowie Tagungsgäste zulässig. Im Sondergebiet 2 (SO2) sind lediglich alle Anlagen zur artgerechten Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung zulässig, da innerhalb dieses Baufensters die zulässigen Immissionswerte überschritten werden.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um den weitgehend durch die Landschaft und deren Vegetation geprägten Charakter des Plangebietes zu erhalten und eine übermäßige Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen zu verhindern, wird die maximal zulässige Grundfläche mit 20.000 qm für den als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesenen Bereich festgesetzt. Bei einer Gesamtfläche der Liegenschaft von ca. 9,35 ha entspricht das einer GRZ von ca. 0,2.

Die Festlegung der Geschossfläche auf maximal 30.000 qm innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen, welche sich an der Höhe der bestehenden Gebäuden orientiert, innerhalb der einzelnen Baufenster dienen dem Ziel eine übermäßige Höhenentwicklung baulicher Anlagen vorzubeugen und das durch die Wiesen und den Wald geprägte Landschaftsbild des Stadtrandes zu erhalten.

**6.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Die städtebauliche Zielsetzung einer lockeren Anordnung von Einzelbaukörpern innerhalb eines durch Grün-, Reit- und Freiflächen geprägten Areals wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufestern) gesichert. Auf eine Festsetzung der Bauweise kann damit verzichtet werden.

Die Festlegung der Abstandsflächentiefe von 0,25 H, mindestens 3 m für Anlagen des Pferdesports orientiert sich, aufgrund der geplanten Hallenbebauung der Reitanlagen und Ställe, an den Vorgaben der BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2)

**6.4 Verkehrsflächen, Erschließung**

Mit dem Ziel den Eingriff in die bestehenden Naturräume zu minimieren und eine effiziente Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten wird der zulässige Einfahrtsbereich für das Sonstige Sondergebiet im Bereich der bisher bestehenden Zufahrt von der Staatsstraße 2272 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt gemäß Knotentyp II der RAS-K-1 als Linksabbiegespur. Diese Erschließungsmaßnahme ist kein Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den städtebaulichen Vertrag II, welcher zwischen Herrn Maier und der Stadt Kitzingen geschlossen wird. Die öffentlich rechtliche Erschließung wird durch öffentliche Widmung laut Stadtratsbeschluss vom 14. April 2011 sichergestellt. Die öffentliche Widmung wird erfolgen, sobald der städtebauliche Vertrag II wirksam ist.

Die getroffenen Festlegungen bezüglich Sichtflächen sowie der Bebauung und Bepflanzung im Bereich von Straßenmündungen erfolgen mit dem Ziel die Übersicht im Straßenverkehr zu erhöhen und Unfällen vorzubeugen.

Aufgrund der erwarteten Nutzung wurde für das Sonstige Sondergebiet ein Stellplatzbedarf von insgesamt 102 Stellplätzen ermittelt (siehe Tabelle Seite 12).

Die Ermittlung der erforderlichen Pkw-Stellplätze erfolgte auf Grundlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) der Bayerischen Staatsregierung vom 30.11.1993. Bei der Ermittlung der Stellplätze für die Reitanlage wurden die Flächen für die beiden Reitplätze (40 m x 80 m und 20 m x 20 m) angesetzt.

Bei den zu erwartenden Nutzungen und dem damit verbundenen Verkehr ist laut Gutachten nicht davon auszugehen, dass täglich mehr als 2.500 Fahrzeuge die Gleise der Bahnlinie Kitzingen-Gerolzhofen passieren. Sollten wesentlich mehr als 2.500 Fahrzeuge täglich die Bahnlinie überqueren muss eventuell ein Ausbau des Bahnübergangs statt finden.

Nutzung	Anzahl der Einheiten	erforderliche Stellplätze je Einheit	erforderliche Stellplätze (je Nutzung)
---------	----------------------	--------------------------------------	--

Einfamilienhaus	2 WE	1 je WE	2
Doppelhaus	2 WE	1 je WE	2
Mehrfamilienhaus	12 WE	1 je WE	12
Apartments	8 WE	1 je WE	8
Tagungshotel mit Versammlungsraum	20 Betten	1 je 6 Betten	4
Gastronomie (im Tagungshotel)	400 qm	1 je 10 qm	40
Reitanlage	3.600 qm	1 je 300 qm	12
Reithalle	1.000 qm	1 je 50 qm Hallenfläche	20
Reithalle (Tribüne)	20 Sitzplätze	1 je 15 Sitzplätze	2
Summe			102

Auf Festsetzungen zu Leitungsgebundenen Medien kann verzichtet werden, da sie durch Grunddienstbarkeiten geregelt werden, bzw. auf Privatgelände verlaufen.

### 6.5 Grünflächen

Die bestehende zusammenhängende waldartige Gehölzfläche im Norden des Planungsgebietes wird als „private Grünfläche - Parkanlage“ festgesetzt, um dessen Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna langfristig zu sichern und von Bebauung freizuhalten. 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.

### 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Umnutzung des ehemaligen Kasernenareals einhergehenden baulichen Veränderungen sollen sich in den Bestand von Natur und Umwelt einfügen. Der Umsetzung der Festsetzungen des Grünordnungsplans ist eine wesentliche Voraussetzung um dieses Ziel zu erreichen. Der existierende Baumbestand wird weitgehend erhalten, die Struktur der Streuobstwiesen im Süden wird soweit möglich und sinnvoll beibehalten. Die geplante Reitanlage im Zentrum des Plangebietes wird durch gezielte Grünordnerische Maßnahmen nach Norden und Süden optisch gefasst.

Für die neu zu errichtenden Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

Dem selben Ziel dient die Festsetzung 60% der für die Pferdenutzung erforderlichen befestigten Bereiche (z.B. Reitplatz, Paddocks, Aktivstallgelände) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das vorsichtige Auslichten und Ausdünnen des Gehölzbestandes wird mit dem Ziel festgesetzt einen Lebensraum für eine größere Anzahl von Insekten, Amphibien und Kleinstlebewesen darstellen zu können, die das Plangebiet als Trittstein im Biotopverbund nutzen.

Um die Streuobstwiese mit ihrer ökologischen Bedeutung für Flora und Fauna weitgehend sichern zu können werden Pflegemaßnahmen für den Erhalt ihrer Obstgehölze getroffen. Da auch überalterte und tote Obstgehölze einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Lebewesen darstellen ist deren Erhalt soweit als möglich erwünscht.

Zur Verbesserung der ökologischen Qualität des Plangebietes und zum Ausgleich für die entstehenden Eingriffe werden 52 Bäume als Neupflanzungen (ohne Standortbindung) in den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgenommen.

Da die Vitalität eines Baumes in befestigten Flächen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes steht, eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 12 qm bodenoffener Baumscheibe pro Baum festgesetzt.

Die Festsetzung zur Größe und Qualität der Bäume sollen ein schnelles Anwachsen und eine baldige Raumwirksamkeit erzielt werden. Durch die vorrangige Verwendung von Pflanzen aus der beigefügten Artenliste soll die vorhandene heimische Flora und Fauna unterstützt werden.

Die Baumreihe entlang der Bahnlinie Kitzingen-Gerolzhofen wird aus Sicherheitsgründen für die Bahnanlage mit einem Mindestabstand zur Gleisachse bestehend aus Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m festgesetzt. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Die Ausweisung des Baugebietes beansprucht bisher militärisch genutzte Flächen, die gemäß § 1a (3) BauGB bilanziert und ausgeglichen werden müssen. Für den Ausgleich werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 6840 folgende Maßnahmen erforderlich:

- A1: Schaffung naturfachlich wertvoller Gehölzflächen durch Auslichtung des Gehölzbestandes und Schaffung von lichten Lebensraumstrukturen in einem Gesamtumfang von 3.290 qm
- A2: Entsiegelung von befestigten Verkehrsflächen und Umwandlung in Grünland im Gesamtumfang von 2.103 qm
- A3: Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung der damit überbauten Grundflächen und Umwandlung in Grünland im Umfang von insgesamt 1.268 qm

Die Bilanzierung und die Zuordnung der einzelnen Flächen wird im Umweltbericht erläutert und dargestellt.

Die Festsetzungen von Mindestabständen von unterirdischen Leitungen zu Baumstandorten dienen dem Zweck die Leitungen von durch Wurzeln verursachten Schäden zu schützen.

### **6.7 Sonstige Festsetzungen**

Die Anbauverbotszone wird festgesetzt um innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Staatsstraße ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten und damit die Sicherheit des Verkehrs gewährleisten zu können.

Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Erschließung des Plangebietes über den Bahnübergang an der St 2272 sicherstellen zu können.

## **7. Sonstige Anmerkungen und Hinweise**

### **7.1 DB Services Immobilien GmbH - Immobilienbüro Nürnberg**

## 7. SONSTIGE ANMERKUNGEN UND HINWEISE

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

### 7.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

### 7.3 Landratsamt Kitzingen - Naturschutz

In der Stellungnahme vom 15.04.2011 verwies die Naturschutzbehörde darauf die unter Ziffer 5. der textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen zeitnah nach, Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen - insbesondere die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. -leistungen nach Ziffer 5.7 Nummern A1 bis A3 der textlichen Festsetzungen. Außerdem wird seitens der Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung für erforderlich gehalten.

### 7.4 Bayerische Regionaleisenbahn GmbH

Mit der Stellungnahme vom 27.05.2011 verwies die Bayerische Regionaleisenbahn GmbH darauf, dass aufgrund der geplanten Baumreihe entlang der Bahnstrecke die Sichtverhältnisse auf diese beeinträchtigt sind und somit keine Zustimmung findet.

*Als die Harvey-Kaserne noch existierte, wies der Bü gemäß § 11 Abs. (13) EBO mäßigen Verkehr auf (mehr als 100, jedoch weniger als 2500 Kraftfahrzeuge am Tag). Auch bei der Nutzung als Reitsportgebiet ist mäßiger Verkehr über den Bü zu erwarten. Dies bedeutet gemäß § 11 Abs. (7) Satz 2. EBO, dass der Bahnübergang durch Übersicht der Straßenverkehrsteilnehmer und hörbare Signale der Eisenbahnfahrzeuge gesichert werden muss. Wegen der bahnp parallelen Staatsstraße ist die Sicherung des Bü besonders problematisch. Die Kraftfahrzeuge, die aus dem ehemaligen Kasernengelände auf die Staatsstraße auffahren wollen, haben die Vorfahrt der Fahrzeuge auf der Staatsstraße und unmittelbar zuvor den Vorrang der Eisenbahnfahrzeuge zu beachten, wobei sie jedoch nicht auf dem Gleis halten dürfen. Deswegen war das STOP-Zeichen zur Beachtung der Vorfahrt auf der Staatsstraße ca. 4 m vor dem Andreaskreuz aufgestellt und galt somit (eigentlich regelwidrig) für den Bü mit. Zur Gewährleistung der notwendigen Sicherheit am Bü muss diese Beschilderung wieder hergestellt werden. Für die Bemessung der Sichtflächen am Bü gelten bei „STOP“ die gleichen Regeln wie für ein 5 km/h langsames Fahrzeug. Entsprechend des planfestgestellten Zustandes muss der Kraftfahrer vom Sehpunkt 4 m vor dem Andreaskreuz das Bahngleis in beiden Richtungen bis zu 355 m weit einsehen können. Die geplante Baumreihe im Süden des Bebauungsgebietes würde diese notwendige Übersicht im II. Quadranten völlig verdecken. Deswegen ist diese Baumpflanzung von unserer Seite nicht zustimmungsfähig*

Die Überprüfung ob die geforderten Sichtverhältnisse beeinträchtigt sind hat folgendes Ergebnis:

Es besteht keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse durch die geplante Baumreihe. Der Sehpunkt liegt vom Bahngleis 5,5 m entfernt (Andreaskreuz Entfernung zum Bahngleis 1,5 m + Entfernung zum Stoppschild 4,0 m). Dennoch wird aus Gründen der Sicherheit auf zwei geplante Bäume verzichtet. Dieses Ergebnis wurde der Bayerischen Regionaleisenbahn GmbH zur erneuten Prüfung vorgelegt. Es wurden keine weiteren Einwendungen seitens der Bayerischen Regionaleisenbahn GmbH vorgebracht.

### 7.5 Festsetzung CEF-Maßnahmen

Zur Prüfung ob im Plangebiet schützenswerte Arten vorhanden sind wurde von Lorenz Stadt-

planer + Landschaftsarchitekten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. In dieser Prüfung wurden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet welche - vertraglich geregelt - von Herrn Maier umgesetzt werden müssen.

Neben der vertraglichen Regelung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde aufgrund des Urteils BayVGH VGH München, Urteil vom 30.03.2001, Az.: 8 N 9.1861, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*5.8 Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

*Auf der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Fläche hat der jeweilige Grundstückseigentümer folgende artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen:*

- 1. Verhängen von 10 Fledermauskästen im Bestand (v. a. am Waldrand) durch eine Fachkraft und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, und dem örtlichen Fledermausschutzkontakt über die Koordinationsstelle für den Fledermausschutz-Nord.*
- 2. Verhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.“*

### **8. Anlagen zur Begründung**

Folgende Gutachten flossen in die Festsetzungen und Abwägung ein und liegen als Anlage zur Begründung vor:

### 8. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- Phase Ila-Untersuchung (Altlastenuntersuchung), ROOS GEO CONSULT Beratnde Ingenieure und Geologen BdG (23.10.2007)
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH (02.11.2010)
- Verkehrsgutachten, Gauff Ingenieure (28.01.2011)

