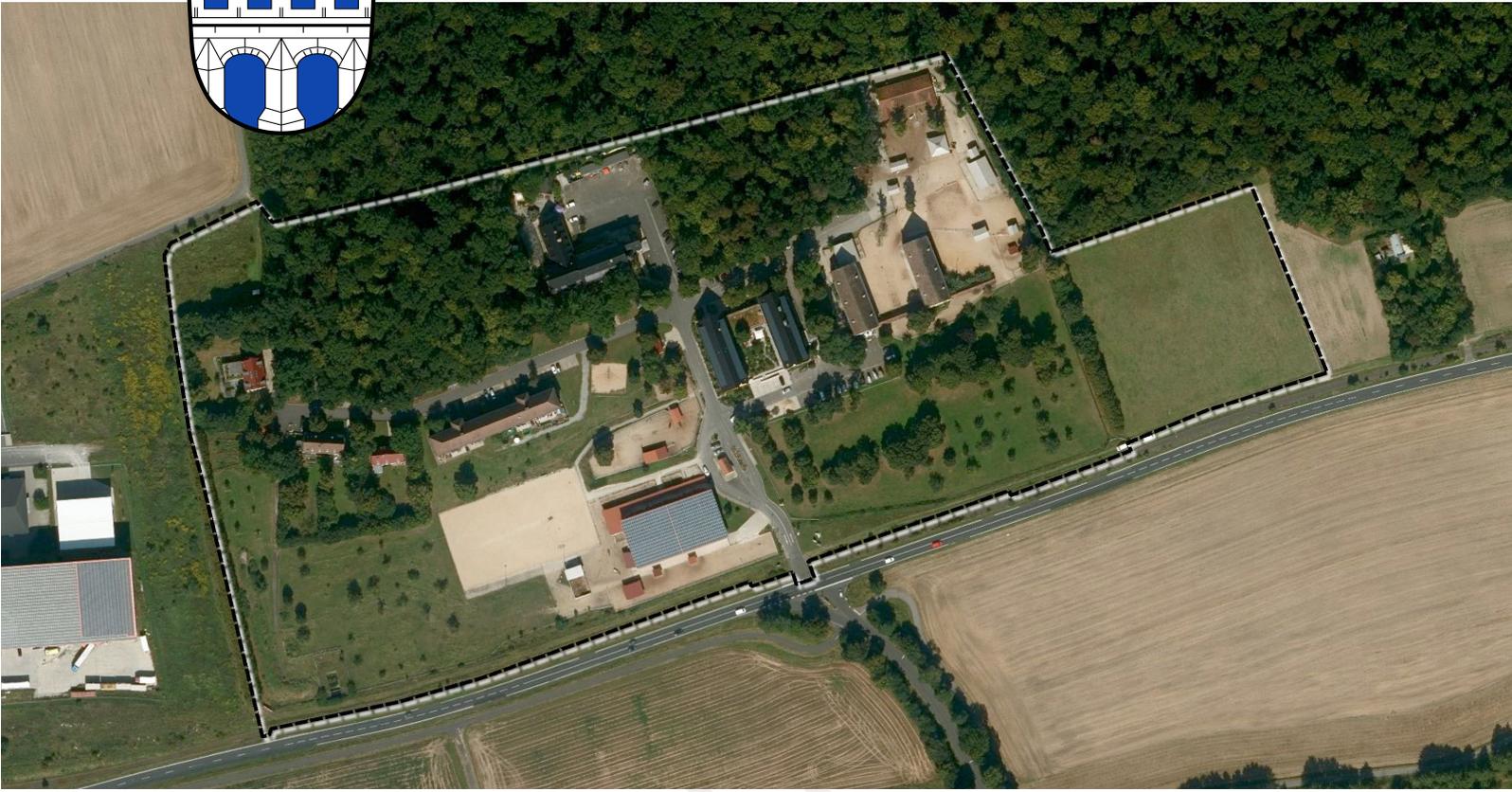


Stadt Kitzingen



Bebauungsplan Nr. 104  
„Sondergebiet Freizeit, Reitsport und Erholung“  
2. Änderung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
Begründung nach § 2a BauGB

Stand Vorentwurf

## **I M P R E S S U M**

### **Bauleitplanung**

**SCHIRMER** | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

[info@schirmer-stadtplanung.de](mailto:info@schirmer-stadtplanung.de)

Würzburg, Juni 2023

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit, Reitsport und Erholung“, in der Fassung als Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" als Bebauungsplan im Regelverfahren.

## Inhalt

Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit, Reitsport und Erholung“ 2. Änderung	1
1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
1.3. Erfordernis der B-Plan-Änderung	4
1.4. Beschreibung und Ziele der Planung	4
2. Verfahren	6
2.1. Rechtliche Grundlagen	6
2.2. Verfahrensgrundlage	6
2.3. Aufstellung des Bebauungsplans und Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans	7
2.4. Verfahrensschritte	7
2.5. Umweltbelange	8
3. Das Plangebiet	8
3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	8
3.2. Städtebauliche Situation	10
3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung	11
4. Fachplanerische Gutachten	13
4.1. Altablagerungen/ Altlasten	13
4.2. Schalltechnische Untersuchung	14
4.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
5. Begründung der Festsetzungen	16
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
5.2. Bauweise und Abstandsflächen	17
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4. Verkehrsflächen	17
5.5. Grünordnung	18
6. Flächenbilanz	18

# 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

## 1.1. Planungsanlass

Das ehemals militärisch genutzte Areal Richthofen Circle an der Staatsstraße St 2272 in Kitzingen wird seit ca. 2010 vom Eigentümer Manfred Maier stufenweise zu einem Freizeit- und Reitsportgelände umgenutzt.

Die Stadt Kitzingen hat 2015 erstmals Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen. Eine zweite Baustufe mit einer Hotelenerweiterung und einer Vergrößerung des Restaurants wurde 2018 durch die Änderung des Bebauungsplans geschaffen. Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet mit verschiedenen Baufenstern und zugeordneten Grundflächen und Geschossflächen (GR / GF) als absolute Werte fest.

Im nächsten Schritt sind nun an der Zufahrt zum Areal ein Welcome Center und ein Pferde-Offenstall sowie im rückwärtigen Bereich eine weitere Hotelenerweiterung mit ca. 100 Zimmern/ 200 Betten und ein Wohngebäude mit Wohnungen für Bedienstete östlich der bestehenden Wohnbebauung geplant. Im Osten des Areals soll eine neue Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen. Für diese Maßnahmen sind der Bebauungsplan und die integrierte Grünordnung fortzuschreiben.

Das Areal hat insgesamt eine Fläche von ca. 11 ha. Die anzupassende Teilflächen umfassen:

- Teilbereich Hotelenerweiterung	ca. 1,3 ha
- Teilbereich Welcome Center/ Pferde-Offenstall	ca. 0,6 ha
- Teilbereich Wohnbebauung	ca. 0,2 ha
- Teilbereich Photovoltaik	ca. 1,0 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 3,1 ha</b>

## 1.2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 5419 (Teilfläche), Fl. Nr. 6840, Fl. Nr. 6840/1, Fl. Nr. 7449, Fl. Nr. 7450, Fl. Nr. 7464.

## 1.3. Erfordernis der B-Plan-Änderung

Die geplanten Entwicklungen lassen sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 1. Änderung nicht umsetzen, weshalb der rechtskräftige B-Plan entsprechend den Planungen angepasst werden muss. Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung wird beibehalten.

## 1.4. Beschreibung und Ziele der Planung

Es sind verschiedene und vielfältige Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung der Freizeitnutzungen und Erholungsfunktionen im Geltungsbereich vorgesehen. Geplant ist die Errichtung eines Eingangsgebäudes „Welcome Center“ und eines offenen Pferdestalls an der Zufahrt zum Areal sowie die Neuordnung der Stellplätze und die Sicherung des im Bereich des Restaurants Woodland-Inn genehmigten Carports.

Das bestehende Hotel soll durch einen Neubau mit Wellness Center und ca. 100 Zimmern im nordöstlichen Teilbereich erweitert werden. Diese Erweiterung ist in Form von zwei III bis IV-geschossigen Gebäuden geplant, die als Riegel die bestehende Struktur der ehemaligen Kasernengebäude fortsetzen und mit dem Bestand durch einen großflächigen eingeschossigen Verbindungsbau verbunden sind. Dieser Verbindungsbau soll Service-Funktionen aufnehmen. Der größte Teil der notwendigen nachzuweisenden Stellplätze, ca. 60 Stück, soll in einer

Tiefgarage untergebracht werden, die zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze und übrigen Stellplätze sind an den bestehenden Standorten als Verdichtung bzw. Erweiterung vorgesehen. Zur langfristigen Sicherung des Hotelbetriebs ist die Erweiterung des Angebotes von zusätzlichem Wohnraum für Betriebsmitarbeiter geplant. Das hierfür notwendige Wohngebäude soll, bei Bedarf, östlich im Anschluss an die bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung entwickelt werden.

Neben den konkreten Plänen der klassischen Hotelerweiterung gibt es auch Überlegungen zukünftig alternative Übernachtungsformen wie z.B. Baumhäuser anzubieten bzw. ein Angebot für betreutes Wohnen zu schaffen, was ebenfalls durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden soll. Zur gebietsinternen Energieversorgung mit regenerativen Energien soll auf der östlich angrenzenden Freifläche eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden.

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

- Sicherung des ansässigen Hotelbetriebs durch die Schaffung von Erweiterungsflächen für die Hotelerweiterung und die Sicherung von Flächen für alternative Beherbergungsformen (Baumhaus, ...)
- Sicherung des Reitbetriebes und der Freizeiteinrichtungen durch die Schaffung von Erweiterungsflächen
- Sicherung des Betriebs von Hotel und Freizeiteinrichtungen durch die Schaffung von Erweiterungsflächen für Wohnungen zur Unterbringung von Personal und Angestellten
- Sicherung der Energieversorgung durch die Schaffung von Flächen zur Energieversorgung
- Sicherung der ökologischen Funktion im Gebiet

Die wesentlichen Veränderungen werden in der unten folgenden Planzeichnung farbig dargestellt.

- 1) Anpassung der Baufenster an die tatsächliche Bestandssituation
  - Bereich Wohnbebauung:  
Erweiterung der Baufenster, so dass nun die Bestandsgebäude vollständig in den Baufenstern liegen
  - Bereich Gastronomie:  
Vergrößerung der Baufenster um die bestehenden Überdachungen der Außensitzbereiche
- 2) Reduzierung des Baufeldes aufgrund der Neuplanung sowie Entsiegelung der Flächen
- 3) Erweiterung des Baufeldes aufgrund der Neuplanung
- 4) Ausweisung eines Baufeldes zur Errichtung der gebietsinternen Energieversorgung
- 5) Anpassung des Baufeldes im Bereich des Reitplatzes, aufgrund der entwicklungsbedingt geänderten Planungen, keine weiteren Stallungen erforderlich



Darstellung der Veränderungen der Planung gegenüber dem Bestand, Stand 01.06.2023 (Quelle: Plangrundlage Stadt Kitzingen)

## 2. Verfahren

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist".
- "Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist".
- "Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist".
- „Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist“.
- „Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist“.

### 2.2. Verfahrensgrundlage

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Sie hat das Ziel die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Änderungsbereich zu ermöglichen und den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Änderungsbereiches zu sichern. Dazu zählen, gemäß den Planungen,

die baulichen Erweiterungen des Beherbergungsbetriebes inklusive Mitarbeiterwohnen, die Neuordnung der Anlagen für Reitsport und Freizeit sowie die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Sicherung des gebietseigenen Energiebedarfs.

### 2.3. Aufstellung des Bebauungsplans und Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ erfolgt im Sinne der §§ 1-11 BauGB. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Der Flächennutzungsplan weist bereits ein Sondergebiet Freizeit und Erholung aus. Trotz der Verschiebung der Nutzungsanteile bleibt der grundlegende Charakter des Sondergebietes mit Freizeit und Erholungsnutzungen unverändert bestehen.

Aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 08.05.2023: *„Im Hinblick auf Ihre Frage, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, weist das SG 34 (Städtebau) darauf hin, dass die geplante Festsetzung des SO 4 mit „Erzeugung regenerativer Energie, vorzugsweise Freiflächen PV“ der Festsetzung des Flächennutzungsplanes SO „Freizeit und Erholung“ widerspricht. Auch wenn die PVA nach Aussagen gem. Begründung der gebietsinternen Energieversorgung dient, widerspricht die alleinige Nutzung der Fläche für PV-Anlagen der festgesetzten Nutzungsintension. Somit wäre der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern.“* Ergibt sich, dass das geplante Vorhaben der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht der Darstellung des rechtskräftigen FNP entspricht.

Somit ist die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen entwickelt. Eine Anpassung ist erforderlich und erfolgt parallel.

### 2.4. Verfahrensschritte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Erholung" wurde am \_\_\_\_\_.202\_ gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den VBA Rat der Stadt Kitzingen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufstellungsbeschluss: \_\_\_\_\_.202\_; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.202\_.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_;  
ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.202\_.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_.

Auslegungsbeschluss: \_\_\_\_\_.202\_; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.202\_.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_;  
ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.202\_.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: \_\_\_\_\_.202\_ bis \_\_\_\_\_.202\_.

Erneuter Auslegungsbeschluss: \_\_\_\_\_.202\_; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am \_\_\_\_\_.202\_.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom: \_\_.\_\_.202\_\_ bis \_\_.\_\_.202\_\_; ortsüblich bekanntgemacht im „Die Kitzinger“ der Stadt Kitzingen am \_\_.\_\_.202\_\_.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB \_\_.\_\_.202\_\_.

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: \_\_.\_\_.202\_\_;

Ausgefertigt: \_\_.\_\_.202\_\_; ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 per Aushang Amtstafel ab \_\_.\_\_.202\_\_.

## 2.5. Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, das heißt, es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt.

Es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird entsprechend dem Stand des Verfahrens erstellt und fortgeschrieben.

Während der besonderen Situation der SARS-CoV-2 Pandemie hat sich das Scoping in Form einer E-Mail-Beteiligung anstelle des avisierten Scopingtermines bewährt. Mit Schreiben vom 13.04.2023 wurden die betroffenen Stellen der Stadt Kitzingen, des Landratsamts Kitzingen und der Regierung von Unterfranken beteiligt und um eine Rückantwort bis zum 28.04.2023 gebeten. Die Rückläufe der Beteiligung wurden bei der Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 3. Das Plangebiet

### 3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Osten der großen Kreisstadt Kitzingen im Landkreis Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern. Es liegt im Nordosten des 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 A 3 an.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 5419 (Teilfläche), Fl. Nr. 6840, Fl. Nr. 7449, Fl. Nr. 7450, Fl. Nr. 7464. Im Süden wird es durch rückgebaute Bahnstrecke Kitzingen-Gerolzhofen und die Staatsstraße St 2272 begrenzt. Des Weiteren befinden sich, südlich, im Bereich zwischen der alten Trasse der Staatsstraße und der durch den Kreisverkehr geplanten neuen Trasse der Staatsstraße Ausgleichsflächen des Bebauungsplan Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen". Westlich befindet sich eine Ausgleichsfläche und das Gewerbegebiet Großlangheimer Straße Nord. Östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden schließt das Waldgebiet „Giltholz“ an.



Lage des Änderungsbereichs (weiß) im Stadtraum, o. M. (Quelle Luftbild: Stadt Kitzingen)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 11 ha.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Ausschnitt des B-Plans 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen" mit der Lage der Ausgleichsflächen zwischen dem neuen und alten Trassenverlauf der Staatsstraße, o. M. (Quelle: Stadt Kitzingen)

## 3.2. Städtebauliche Situation

### **Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur**

Über die letzten Jahre hat sich das Planungsgebiet von einer ehemals militärisch genutzten Fläche hin zu einem attraktiven Areal mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Hotellerie und Gastronomie sowie Wohnungen entwickelt. Dafür wurden die geeigneten Einrichtungen und Gebäude der ehemals militärischen Nutzung schrittweise umgenutzt und durch Neubauten ergänzt.

Das direkte Umfeld wird durch die angrenzenden Waldflächen im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen sowie südlich der St 2272 geprägt. Jedoch befinden sich in der näheren Umgebung mehrere zur gewerblichen Entwicklung vorgesehene Gebiete wie die gegenüberliegende Fläche der Harvey Barracks, die durch einen privaten Investor erworben und mit dem Bebauungsplan 106 „Technologiepark conneKT“ überplant ist sowie 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. Die Ausgleichsflächen des BP 106 schließen im Süden an den Geltungsbereich an.

### **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. Es befinden sich aber verschiedene Standorte innerhalb des Gebietes, die zu Zwecken des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gesichert wurden.

Im Norden schließt das FFH-Schutzgebiet Nr. 6227/371 „Sandgebiete bei Schwarzach, Kleinlangheim 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.

### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Staatsstraße 2272. Der Anschluss erfolgt über den ehemaligen Bahnübergang der Bahnstrecke Kitzingen-Gerolzhofen, deren Gleise abgebaut sind.

Anlässlich der Entwicklungen auf den Flächen der ehemaligen Harvey Barracks, die durch einen privaten Investor erworben und deren zukünftige Entwicklung mit dem Bebauungsplan Nr. 106 „Technologiepark conneKT“ der Stadt Kitzingen gesichert wurde, haben sich die Erschließungsvoraussetzungen geändert. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme und -mengen ist für den Einmündungsbereich der ST 2272 die Erstellung eines Kreisverkehrs geplant mit einem Ast, der direkt das Gebiet des Richthofen Circles anbindet.

### **Ver- und Entsorgung**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist die Versorgung gewährleistet. 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 das südlich verlaufende Gewässer „Bimbach“ hat Gültigkeit bis zum 31.12.2020. Hierzu fanden bereits Gespräche mit den Fachbehörden statt. Eine Aktualisierung der Genehmigung ist noch ausstehend.

Die Erschließung des ehemaligen Richthofen Circle mit den erforderlichen leitungsgebundenen Medien wie Strom und Trinkwasser ist vorhanden und kann die geplante mögliche Bebauung noch mitversorgen.

Die Kapazitäten für die notwendigen Löschwassermengen ist für das Gebiet durch die Errichtung einer Löschwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 100 m<sup>3</sup> in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen bzw. der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet.

Das Gebiet ist somit vollständig mit den notwendigen Medien versorgt.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend im privaten Eigentum bzw. im öffentlichen Eigentum der Stadt Kitzingen.

### **Stadtbild und Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in einem Umkreis von mehr als 350 Metern befinden sich keine kartierten Boden-, Bau-, Ensemble- oder Naturdenkmale.

### **Topografie**

Das Plangebiet weist überwiegend ebene Geländebeziehungen 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.

## **3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Änderung**

### **Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans vom 18. November 2015 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel „SO FE1“ dargestellt.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Anpassung entspricht durch die zeichnerische Darstellung einer Sonderbaufläche der allgemeinen Art nach § 1 Abs. 1 BauNVO und damit der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans.

Aus der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 08.05.2023: *„Im Hinblick auf Ihre Frage, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, weist das SG 34 (Städtebau) darauf hin, dass die geplante Festsetzung des SO 4 mit „Erzeugung regenerativer Energie, vorzugsweise Freiflächen PV“ der Festsetzung des Flächennutzungsplanes SO „Freizeit und Erholung“ widerspricht. Auch wenn die PVA nach Aussagen gem. Begründung der gebietsinternen Energieversorgung dient, widerspricht die alleinige Nutzung der Fläche für PV-Anlagen der festgesetzten Nutzungsintension. Somit wäre der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern.“* Ergibt sich, dass das geplante Vorhaben der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht der Darstellung des rechtskräftigen FNP entspricht.

Somit ist die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen 38. Änderung, Stand 18.11.2015 (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen)

### **Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 1. Änderung vom 06. März 2018, sollte die Erweiterung des Hotelbetriebes und der Reitsportnutzung dienen. Im Zuge der betrieblichen Entwicklungen sollen nun erneute bauliche Veränderungen innerhalb des Gebietes stattfinden, die sich nicht in die Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplanes einfügen lassen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wurden Flächen innerhalb des Gebietes festgelegt, um den naturfachlichen Ausgleich durchzuführen. Dieser Ausgleich wurde weitestgehend umgesetzt, so dass die erneuten Baumaßnahmen separat ausgeglichen werden müssen.



Ausschnitt des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 1. Änderung. In der Fassung vom 02. Februar 2018 (Quelle: Stadt Kitzingen)

## 4. Fachplanerische Gutachten

Geplante und beauftragte Gutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Blendgutachten für die PV-Anlage
- Wasserrechtliche Genehmigung

### 4.1. Altablagerungen/ Altlasten

#### Orientierende Erkundung (Phase IIA)

Nach dem Schlussbericht Phase Ila 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 Ila-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 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.

Nachfolgend wird die Zusammenfassung aus dem Schlussbericht der Orientierenden Untersuchung des Büros ROOS GEO CONSULT (Beratende Ingenieure und Geologen BdG), Würzburg mit dem Aktenzeichen: 07 043a / G 01 vom 23.10.2007 als Zitat wiedergegeben:

#### *„8 ZUSAMMENFASSUNG*

*Auf dem Gelände der Wohnexklave Richthofen Circle waren in [14] mehrere kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) ausgewiesen worden, für die Untersuchungsbedarf in einer Phase IIa-Erkundung ermittelt wurde.*

*Das Büro Roos Geo Consult wurde vom Staatl. Bauamt Würzburg mit der Durchführung einer orientierenden Erkundung (Phase IIa-Untersuchung) beauftragt.*

*Die Wohnexklave Richthofen Circle der US-Harvey-Barracks, ehemaliger Flugplatz Kitzingen, liegt nördlich der Straße Kitzingen-Großlangheim (L2272) im Kreis Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken, Freistaat Bayern. Eigentümer der ca. 9, 7 ha großen Liegenschaft ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).*

*Derzeit ist die Liegenschaft ungenutzt, die Wohngebäude stehen leer. Das Grundstück ist mit Zaun und Zufahrtstor eingefriedet und nicht öffentlich zugänglich.*

*In der Phase-1-Erkundung wurden insgesamt 5 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) identifiziert, die in der Phase-IIa-Erkundung mit 2 Baggerschurfen, 3 Rammkernsondierungen, 5 Schwarzdecken-aufbrüchen mit Probenahmen und Rammkernsondierungen bis max. 2 m sowie 6 Oberflächen-mischproben untersucht wurden.*

*Nach den vorliegenden Ergebnissen wurde der Verdacht von bewertungsrelevanten Untergrundverunreinigungen nicht bestätigt, der Kontaminationsverdacht ist ausgeräumt.*

*Es wird empfohlen, diese KVF aus dem Altlastenverdacht zu entlassen. Untersuchungen im Sinne einer Phase IIb sind nicht erforderlich.*

*Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich ist mit teerhaltigem Straßenaufbruch und ggf. auch PAK-haltigem Unterbau zu rechnen.*

*Im Bereich von flächenhaften, teils schlackeartigen Auffüllungen ist mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen, der für den im Rahmen der Untersuchungen festgestellten Bereich mit ca. 20.000,-€ veranschlagt werden kann.“*

## 4.2. Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der einwirkenden Schallimmissionen wurde zum originären Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, 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.

#### **Zum Gewerbelärm:**

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen, technischer Umweltschutz, im Rahmen des Scopings vom 19.04.2023 ist ein neues Gutachten zum Gewerbelärm nicht erforderlich:

*„Beim Gewerbelärm haben sich keine wesentlichen Änderungen zu 2017 ergeben. Lediglich der Neubau eines Tierheims ca. 250m östlich ist geplant. Es ist aber keine relevante Zusatzbelastung zu erwarten. Somit ist kein neues Gewerbelärmgutachten notwendig.“*

#### **Zum Verkehrslärm:**

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird die Erforderlichkeit eines Gutachtens für den jetzigen Planungsschritt nicht als erforderlich erachtet. Die Fertigstellung des Kreisverkehrs und damit ein teilweises Abrücken der Straßenführung vom Plangebiet ist für Ende 2024 geplant. Die Pläne für die Hotelerweiterung werden momentan erarbeitet. Auf eine Fortschreibung des Gutachtens wird daher zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

*„Es sollte vorab geklärt werden wie konkret die Planung (hauptsächlich der Hotelerweiterung) ist. Je nach Lage der Immissionsorte ist ein Verkehrslärmgutachten zu empfehlen. Die schallschutztechnische Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurde nach RLS-90 durchgeführt. Auf diese wird zwar auch in der gültigen Fassung der DIN 18005 verweisen, gängiges Prognoseverfahren für Straßenverkehrslärm ist mittlerweile jedoch die RLS-19.*

*Liegen konkrete Pläne vor, die bereits vorsorglich Schallschutzmaßnahmen (z. B. passive Schallschutzmaßnahmen wie Lüftungsanlage, Schallschutzfenster, ggf. nicht offenbare Fenster...) beinhalten, kann die vorhandene schallschutztechnische Untersuchung für die Planung genügen.*

*Wenn ein Schallschutzgutachten erstellt wird, sollte dies sowohl nach RLS-19, als auch nach RLS-90 (noch nach DIN 18005 gefordert) berechnet werden. Zudem sollte die Verkehrssituation (je nach Planungsstand zur Errichtung des Kreisverkehrs) nach jetziger Verkehrsführung und nach der nach Errichtung des Kreisverkehrs betrachtet werden.“ (Landratsamt Kitzingen)*

### **4.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde für den Planungsraum eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Fabion, Würzburg, beauftragt. Die Ergebnisse sind noch ausstehend.

## 5. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen der Umsetzbarkeit der entwicklungsbedingten Planungen auf dem Gelände des ehemaligen Richthofen Circles und der Sicherung möglicher zukünftiger Entwicklungen.

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die im Ursprungsplan beschriebene Zielsetzung, das Plangebiet zu einer Freizeit- und insbesondere Pferdesporteinrichtung mit angegliedertem Wohnen und Beherbergungsgewerbe (Tagungshotel) zu entwickeln, konnte nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfolgen, da sich diese Nutzungen wesentlich von den zulässigen Nutzungen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Durch die geplante Erweiterung des Beherbergungsbetriebes und die Reduzierung des Reitsports wird die Nutzungsverteilung verändert und die Erholungsfunktion gestärkt. Ein zusätzlicher Bettenbau und ein hochwertiger Wellnessbereich werden die bestehenden Tagungsräume ergänzen.

Die Untergliederung der zulässigen Nutzungen erfolgt dazu in insgesamt 4 Sondergebietsflächen (SO 1 bis SO 4). Die gemeinsame Zweckbestimmung für diese SO-Flächen lautet Sondergebiet "Freizeit, Reitsport und Erholung".

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind Betriebe und Einrichtungen für Tourismus, Erholung, Soziales und Gesundheit zulässig. Hierzu zählen Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe zur Beherbergung von Besuchern der Reitsportanlage und von Erholungssuchenden sowie sonstige Übernachtungsgäste. Ebenfalls zulässig sind Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Synergien mit den bestehenden Einrichtungen nutzen können.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind lediglich Anlagen für den Reitsport zulässig, da innerhalb dieses Baufensters die zulässigen Immissionswerte für ein Dorf-/ Mischgebiet überschritten werden. Insofern sind dort keine Wohngebäude oder Beherbergungsbetriebe zulässig, jedoch alle notwendigen Anlagen zur artgerechten Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung. Insbesondere Stallungen, bauliche Anlagen zur Futtermittellieferung, kleinere Reitplätze und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke können in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden.

Innerhalb des Sondergebiets 3 (SO 3) sind nur Wohngebäude (z.B. für den Eigentümer, Betriebsleiter, Personal) zulässig. Sämtliche dort befindlichen Wohngebäude sind Bestand aus der ehemals militärischen Nutzung. Sie dienen dem Eigentümer, dem Betriebsleiter und z.B. weiteren Mitarbeitern als Wohnstätte. Die Errichtung neuer Wohngebäude ist möglich, wenn diese dem Betrieb, der Entwicklung und der Sicherung von Reitanlage, Gastronomie und Beherbergungsbetrieb dienen. Eine Fläche für eine spätere Erweiterungsmöglichkeit ist vorgesehen, eine entsprechende Planung liegt noch nicht vor, da es sich um eine Vorhaltefläche handelt.

Eine Ausweisung als reines oder allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit dem jeweiligen Ausschluss aller nicht Wohnzwecken dienenden Nutzungen kommt nicht in Frage, da ansonsten eine missbräuchliche Ausweisung stattfinden würde, die als „Etikettenschwindel“ anzusehen wäre. Somit kann diese planerische gewünschte Nutzung nur in einem Sondergebiet untergebracht werden.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind innerhalb der Sondergebiete 1-3 grundsätzlich zugelassen. Damit kann der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien im Gebiet Rechnung getragen werden. Durch die überwiegend südorientierte Ausrichtung der Dachflächen ist eine entsprechende Nutzung in geeigneter Weise möglich.

Aus immissionsrechtlichen Gründen wird den Sondergebieten der Schutzgrad eines Dorf-/ Mischgebiets zugewiesen. Nähere Ausführungen dazu unter Ziff. 6.12 (Immissionen).

Innerhalb des Sondergebiets 4 (SO 4) ist die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien, vorzugsweise Freiflächen-Photovoltaikanlagen, inkl. betriebsnotwendiger Nebenanlagen zulässig, um den gebietseigenen Energiebedarf zu sichern und eine weitestgehend autarke Energieversorgung zu schaffen. So soll dem generellen Ziel der Klimaneutralität durch die Selbstversorgung Rechnung getragen werden.

### **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 jeweils eine maximal zulässige Grundfläche (GR) für den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich SO 1 bis SO 4 gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Festlegung der maximalen Geschossfläche (GF) innerhalb des jeweiligen Sondergebietes erfolgt alternativ zur Möglichkeit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Sie wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil vorgegeben. Ebenso erfolgt die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen (GH), welche sich – soweit möglich – an der Höhe der bestehenden Gebäude orientiert. Sie dienen dem Ziel einer übermäßigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen vorzubeugen und um das durch die Wiesen und den Wald geprägte Landschaftsbild des Stadtrandes zu erhalten.

## **5.2. Bauweise und Abstandsflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO dienen der Flexibilität auf gesellschaftliche und politische Entwicklungen reagieren zu können, ohne jedes Mal das zeitintensive Bauleitplanverfahren bestreiten zu müssen. Sie geben eine stabile städtebauliche Struktur vor, die zusammenhängende Grün- und Freibereiche sowie Freizeit- und Erholungsräume sichert. So soll der Charakter eines durchgrünten Areals von Einzelbaukörpern innerhalb eines durch Grün-, Reit- und Freiflächen geprägten Gebiets erhalten bleiben.

Hinsichtlich der Abstandsflächentiefe gelten die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften. Auf eine zusätzliche Festsetzung wird verzichtet.

## **5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Damit wird die generell zu überbauende Fläche begrenzt und das Areal vor weiterer baulicher Inanspruchnahme geschützt. Im SO 1 sind die Baugrenzen so gewählt, dass für Gastronomie und Beherbergungsbetriebe noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Innerhalb des SO 2 ist eine Reithalle mit einem Offenstall vorgesehen. Hier wurde das Baufenster in Anlehnung an die künftigen Planungen dimensioniert. Bei den bestehenden Wohngebäuden im SO 3 wurden die überbaubaren Flächen eng am Bestand ausgerichtet und orientiert, um hier zukünftig Flächen für ergänzende betriebssichernde Neubauten zu ermöglichen.

## **5.4. Verkehrsflächen**

Bei den Verkehrsanlagen (Straßen/ Wege, Stellplätze) innerhalb des ehemaligen Richthofen Circles handelt es sich um private Anlagen. Diese werden im zeichnerischen Teil nur nachrichtlich dargestellt. Auf eine Festsetzung als private Verkehrsfläche wird verzichtet, da es keine Notwendigkeit zur planerischen Sicherung dieser Anlagen gibt und somit Flexibilität bei der Verlegung oder Anpassung für den Eigentümer besteht.

Der als Zufahrt dienende Abschnitt über das Grundstück des ehemaligen Bahngleises wird im zeichnerischen Teil als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Grundstück ist somit weiterhin erschlossen.

## 5.5. Grünordnung

Die Festsetzungen der Grünordnung wurden teilweise, soweit möglich und weiterhin passend, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Eine Anpassung erfolgt nach Vorliegen der saP und Fertigstellung des Umweltberichtes.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins bereits über die Planungen informiert, wobei auch bereits eingriffsminimierende Maßnahmen und Möglichkeiten des Ausgleiches besprochen wurden. Dabei dient der Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums 2021 als Orientierung für mögliche Vermeidungsmaßnahmen, um den Ausgleichsbedarf reduzieren zu können. Hierzu zählen unter anderem:

- Die Planung von Spaltenquartiere z.B. für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen, Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Entwicklung eines Feuchtbiotops und Ansaat von geeigneten Regio-Zertifizierten Saatmischungen

Die Auflistung ist noch nicht abschließend und wird entsprechend der Ergebnisse der saP im weiteren Verfahren in die Ausgleichsflächenbilanzierung aufgenommen.

## 6. Flächenbilanz

Flächentyp	Größe
Sondergebiet „Freizeit, Reitsport und Erholung“	8,354 ha
Verkehrsflächen	0,005 ha
Grünflächen	2,180 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,067 ha
<b>Summe/Gesamtfläche</b>	<b>10,606 ha</b>

Würzburg, Juni 2023

Ludwig Traub,  
Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin AKBW  
Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH