



Bebauungsplan Nr. 104

„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“
(Bereich des ehem. Richthofen Circle)

**Begründung zum Bebauungsplan
mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

In der Fassung vom: 26.02.2015

INHALT

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.1	Planungsanlass und Entwicklungskonzept	4
1.2	Erfordernis der Planaufstellung.....	6
1.3	Städtebauliche und planerische Ziele	6
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
2.1	Aufstellung des Bebauungsplans und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
2.2	Umweltprüfung und Umweltbericht	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.1	Lage des Plangebietes.....	7
3.2	Größe des Plangebietes.....	8
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	8
4.1	Nutzungs- und Baustruktur.....	8
4.2	Verkehrerschließung	8
4.3	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Grün- und Freiflächenstruktur, Schutzgebiete.....	10
4.5	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit.....	10
4.6	Bestehende Eigentumsverhältnisse	11
5.	Übergeordnete Planungen.....	11
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Würzburg	11
5.2	Flächennutzungsplan	15
5.3	ISEK Stadt Kitzingen	16
6.	Erläuterung der Planfestsetzungen.....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise und Abstandsflächen	18
6.4	Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten.....	18
6.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.6	Verkehrsflächen, Sichtdreiecke.....	19
6.7	Grünflächen.....	20
6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.9	Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	21

6.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Schutzflächen.....	23
6.11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	23
6.12 Schallimmissionsschutz	23
6.13 Flächen mit Bodenbelastungen.....	26
6.13.1 Altlasten.....	26
6.13.2 Kampfmittel	26
7. Sonstige Festsetzungen	27
7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, Oberflächenentwässerung	27
7.2 Schutzabstände zu unterirdischen Leitungen	27
8. Nachrichtliche Hinweise.....	27
8.1 Eisenbahnbetrieb auf der Strecke Kitzingen – Gochsheim	27
8.2 Immissionen durch die Haltung von Pferden und damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen und deren Betrieb sowie sonstige Immissionen	28
9. Städtebauliche Daten.....	29
10. Umweltbericht nach § 2a BauGB.....	29
11. Anlagen zur Begründung	29

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungskonzept

Seit Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte und der Schließung des Standortes Kitzingen als Garnisonsstadt in den Jahren 2006/07 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.

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

Um seine Entwicklungsabsichten im Vorfeld zu dokumentieren, hat der Investor ein Nutzungskonzept über die gesamte Liegenschaft aufgestellt. Dieses ist dem Stadtrat am 12.10.2010 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden. Das Gremium hat mehrheitlich seine Zustimmung zu den vorgelegten Entwicklungsabsichten ausgesprochen.¹

Schwerpunkt der künftigen Nutzungsausrichtung soll auf den Themen „Pferde-/Reitsport, Wohnen und Tagung“ liegen. Die brach gefallenen Flächen des Richthofen Circle will der Investor auf Grund deutlich spürbarer Wachstumstendenzen in der gesamte Pferdebranche verstärkt in diese Richtung entwickeln. Insgesamt soll auf dem knapp 10,3 ha großen Gelände der ehemaligen Militärwohnsiedlung für Offiziere der US-Armee eine großzügige Reitanlage mit Stallungen, Freilaufflächen, z.T. Ferienwohnungen und ein Tagungshotel entstehen.

Der Investor beabsichtigt, den vorhandenen Gebäudebestand überwiegend zu erhalten. Eine zusätzliche bauliche Nachverdichtung soll lediglich im südlichen Bereich parallel zur Bahnlinie durch neue Ställe und eine Reithalle erfolgen. Dagegen sollen zwei Gebäude im südlichen und östlichen Teilbereich der Koppel II abgebrochen werden. Die Reitanlage ist insgesamt auf 40 Pferde konzipiert und wird über Freilaufflächen verfügen, die nach neuesten Erkenntnissen des artgerechten Pferdesports angelegt werden.

Weiterhin legt der Investor besonderen Wert darauf, die bestehenden vier Wohnhäuser im Westen weiterhin zu Wohnzwecken zu nutzen und zuvor umfassend zu sanieren. Neben dem Wohnsitz des Eigentümers ist dort auch der Sitz der Hausverwaltung und des Betriebsleiters vorgesehen. Auch die 12 Wohneinheiten im benachbarten Wohngebäude (ehemals Gebäude Nr. 300) will der Eigentümer in seiner Grundform beibehalten. Dieser Wunsch des Investors hat dann auch Bedeutung für das Thema Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich im weiteren Umfeld befinden (Näheres s. Ziff. 6.12).

¹ Ausführlicher zu bisherigen Beschlüssen und Verfahrensschritten in: Vorlage Nr. 2013/072 zur Sitzung des Stadtrats vom 21.02.2013, dort insbesondere: Sachvortrag, Ziff. 2, dritter Spiegelstrich

Schließlich bildet das ehemalige Offizierscasino in Norden einen wichtigen Baustein im Gesamtkonzept. Es soll ebenfalls generalsaniert werden und mit ca. 25 Zimmern künftig als Tagungshotel zur Verfügung stehen. Der zugeordnete Freibereich wird in Teilen als Biergarten während der Sommermonate genutzt.

Die Erschließung des gesamten Areals ist seitens des Eigentümers ausschließlich von der ST 2272 vorgesehen. Dabei soll die bestehende Zufahrt über das Bahngleis Kitzingen – Gochsheim genutzt werden. Auf der Strecke ruht derzeit der Bahnbetrieb, ein Freistellungsverfahren wird seitens der Stadt Kitzingen für 2015 angestrebt. Eine Wiederaufnahme des Eisenbahnverkehrs soll demnach voraussichtlich in dem Abschnitt bis nicht mehr stattfinden.

Seitens der Verwaltung erging zu Beginn des Projektes der Vorschlag an den Eigentümer, die Zufahrt zum Richthofen Circle über eine noch herzustellende Verlängerung der östlichen Stichstraße aus dem angrenzenden Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße“ vorzunehmen. Diese Option fand jedoch nicht den Zuspruch des Investors. Im Rahmen des Planverfahrens sollen die Bedingungen der Zufahrt über die bestehende Ein- und Ausfahrt einschließlich Querung des Bahngleises geprüft werden. Unter Beteiligung der zuständigen Straßenbaulastträger wurden die verschiedenen Möglichkeiten (Abbiegespur, Lichtsignalanlage oder Kreisverkehr) zu Beginn des Projektes im Jahr 2010 diskutiert. Zunächst wurde vom Straßenbaulastträger der ST 2272 generell eine Abbiegespur auf der ST 2272 in den Richthofen Circle gefordert, um den Belangen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs aus der überörtlichen Verbindungsstraße Rechnung zu tragen. Die Umsetzung solle im Rahmen der Herstellung des letzten Ausbauabschnitts der Kitzinger Nordtangente, BA 3B, erfolgen. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“ waren die entsprechenden Verkehrsflächen für den BA 3B bereits festgesetzt. Hierzu hat der Eigentümer des Richthofen Circles privat eine Untersuchung der Abbiegemöglichkeit durch ein Fachplanungsbüro in Auftrag gegeben (s. auch Ziff. 4.2).

Im Laufe des Verfahrens hat das Straßenbauamt davon jedoch Abstand genommen, da seit dem Jahr 2012 eine parallele Entwicklung des südlich gelegenen ehemaligen Flugplatzareals bzw. der Harvey Barracks erfolgt, das ebenfalls in diesem Bereich seine Hauptzufahrt von der ST 2272 besitzt. Bis für diese Konversionsfläche eine Erschließungslösung auf Grund der geplanten Nutzungen und damit verbundenen Verkehre absehbar wird, hat das Straßenbauamt Würzburg zunächst nur eine aufgeweitete Fahrbahn der ST 2272 quasi als „provisorische Übergangslösung“ für ausreichend erachtet. Die Aufweitung sollte auf der Südseite der Fahrbahn erfolgen. Entwürfe für dieses Zwischenmodell hat das Stadtbauamt, Sachgebiet Tiefbau, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erstellt. Eine Umsetzung dieser Aufweitung jedoch scheiterte an der Zustimmung des zu dem Zeitpunkt angrenzenden Eigentümers. Somit war auch diese Möglichkeit nicht umsetzbar. Nachdem im weiteren Verlauf des Verfahrens die Entwicklung der Harvey Barracks als „Technologiepark conneKT“ konkreter wurde, konnten hieraus entsprechende Erkenntnisse über die künftig zu erwartenden Verkehre prognostiziert werden.

Als Lösung wurde daher ein Kreisverkehr auf der ST 2272 favorisiert (Stand: März 2014), von dem aus ein „Ast“ auch künftig der Erschließung des Richthofen Circles über das Bahngleis dienen soll. Hierzu regelt die Stadt Kitzingen parallel in einem städtebaulichen Vertrag die Einzelheiten zur Planung, Herstellung und anteiligen Kostenübernahme durch den Eigentümer des Richthofen Circles. Der Kreisverkehr soll dann künftig durch die Stadt Kitzingen im Auftrag des Straßenbauamts Würzburg als zuständiger Baulastträger umgesetzt werden.

Der Anschluss der vorhandenen inneren Entsorgungsleitungen soll an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Kitzingen erfolgen. Die nicht mehr benötigten Kanalleitungen auf dem Gelände sollen

zurückgebaut bzw. fachgerecht verschlossen werden. Die weiterhin notwendigen Anschlüsse will der Eigentümer überprüfen und auf eigene Kosten sanieren oder ersetzen lassen.

Die Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung erfolgt vom Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße“ aus.

Die Beheizung aller Gebäude soll mittels Nahwärme durch ein eigenes Heizkraftwerk erfolgen. Das alte Heizwerk in Gebäude Nr. 300 soll zurückgebaut werden. Des Weiteren ist vorgesehen, die örtliche Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Stallungen bzw. Reitanlagen zu ergänzen. Zusätzliches Wasser für die Beregnungsanlagen soll über eine Zisterne gewonnen werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird eine zusätzliche Löschwasserezisterne errichtet werden.

1.2 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 Freizeit- und Reitsports, des betrieblichen Beherbergungsgewerbes, der Erholung und des angegliederten Wohnens sowie der dafür erforderlichen Baustrukturen.

Wie oben dargestellt, hat der Investor sein Entwicklungskonzept dem Kitzinger Stadtrat am 12.10.2010 als Basis für das anstehende Bauleitplanverfahren vorgestellt und mehrheitliche Zustimmung aus dem Gremium erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dient zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts, um die ehemalige militärische Liegenschaft wieder einer Nachnutzung zuzuführen und den Standort entsprechend des Investorenkonzeptes zu entwickeln.

1.3 Städtebauliche und planerische 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 ehemaligen Militärbrachfläche „Richthofen Circle“
- Entwicklung neuer und gehobener Nutzungen im Bereich des Freizeit-/Reitsports und der Erholung
- Etablierung von Tagungs- und Fortbildungseinrichtungen mit angegliederten Unterbringungsmöglichkeiten für Gäste und Mitarbeiter
- Entsiegelung ungenutzter, asphaltierter Verkehrsflächen im Plangebiet
- Sicherung und Pflege naturräumlich bedeutender Elemente

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Aufstellung des Bebauungsplans und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

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 (38. Änderung).

2.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung für die Bauleitplanung durchzuführen, indem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Innerhalb von zwei Scoping-Terminen am 03.08.2010 sowie am 25.08.2010 im Stadtbauamt Kitzingen wurde mit den zuständigen Fachbehörden der Untersuchungsraum und die Untersuchungstiefe für das Planverfahren festgelegt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Großen Kreisstadt Kitzingen im Landkreis Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern.

Es befindet sich im Nordosten des Kitzinger Stadtteils Etwashausen in einem Übergangsbereich zwischen bebauter Stadtstruktur im Südwesten und dem Waldgebiet „Giltholz“ im Nordosten. Die Richthofenstraße bzw. Großlangheimer Straße (ST 2272) verläuft als Haupteinfahrtsstraße unmittelbar südlich des Plangebiets. Sie stellt die Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu den östlich gelegenen Nachbargemeinden her und bindet das Plangebiet wiederum über die Staatsstraße 2271 (Richtung Schwarzach) an die Bundesautobahn 3 an.

Es umfasst die folgenden Grundstücke:

Flst. Nr. 5419 (Teilfläche), 6840, 7449, 7450 und 7464.

Im Süden wird es durch die Bahnstrecke Kitzingen – Gochsheim und die Staatsstraße 2272 begrenzt. Westlich befinden sich eine Grün- bzw. Ausgleichsfläche und daran angrenzend das Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“. Östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden schließt das Waldgebiet „Giltholz“ an.

Nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Lage im Stadtgebiet auf:

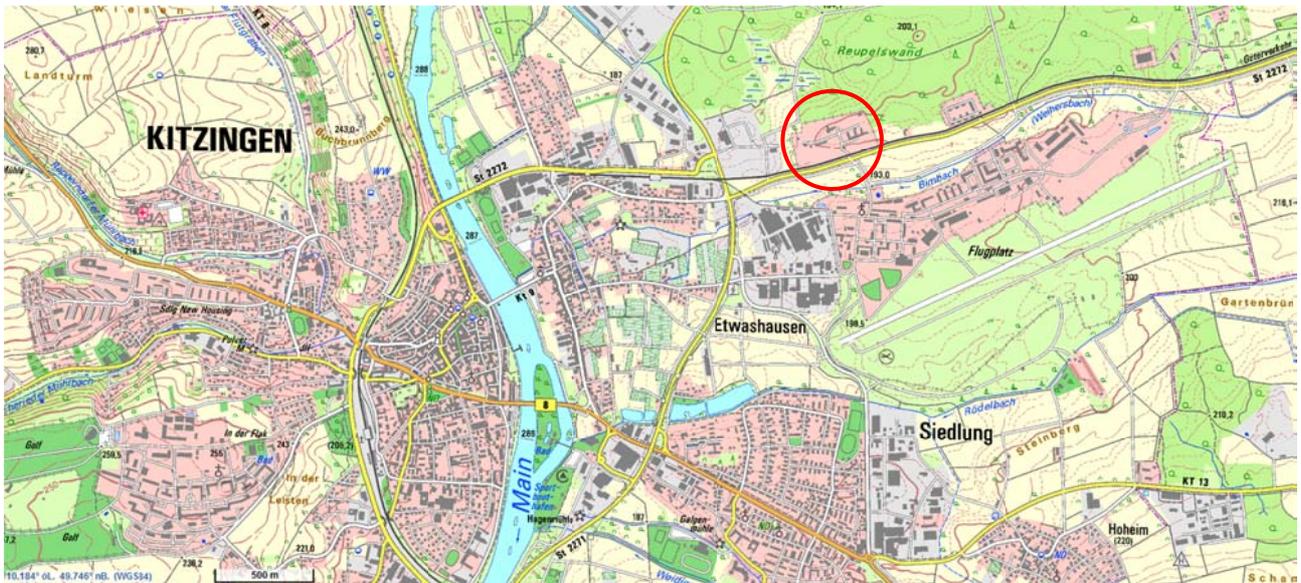


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 10,7 ha.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Nutzungs- und Baustruktur

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus der „Housingarea 1“, die den ehemals durch die US-Streitkräfte genutzten Harvey Barracks auf der gegenüberliegenden Straßenseite zugeordnet war. Die Einrichtung ist seit 2007 ungenutzt. Eine Bebauung befindet sich überwiegend in der mittleren und nördlichen Hälfte 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 vor allem die ehemaligen Harvey Barracks ca. 200 m südlich mit angegliedertem, derzeit ungenutztem Flugplatz in ca. 750 m Entfernung. Des Weiteren befindet sich ein industriell geprägtes Gebiet mit einer Gießerei ca. 300 m südwestlich und das westlich gelegene, als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesene Areal „Großlangheimer Straße Nord“. Auf Grund der Vorbelastung durch bestehende Industrie- und Gewerbenutzungen sowie Wohn- und Mischgebiete im weiteren Stadtgebiet wurden in diesem Gebiet zur Begrenzung der Emissionen Lärmkontingente festgesetzt. Dabei wurde auch das bereits existierende Gebiet des „Richthofen Circle“ berücksichtigt, welchem der Schutzgrad eines Dorf- bzw. Mischgebietes eingeräumt wurde.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Ein- und Ausfahrt in die Staatsstraße 2272. Der Anschluss des ehemaligen Richthofen Circle an die ST 2272 quert dabei Gleisanla-

gen der Bahnstrecke Kitzingen – Gochsheim (Flst. Nr. 5419). Pächter der Bahnstrecke ist derzeit noch die Bayerische Regionaleisenbahn. Bahnbetrieb findet momentan nicht statt, er ruht bis auf Widerruf seitens des Eigentümers bzw. des Pächters. Die Stadt Kitzingen strebt ein Freistellungsverfahren an, da für den weiteren Betrieb und Erhalt der Strecke zumindest in dem Abschnitt von Kitzingen-Etwashausen (Kilometer 2+168) bis Höhe ehem. US-Warehouse (Kilometer 5+370) weder Bedarf noch Notwendigkeit für weiteren Eisenbahnbetrieb gesehen wird.

Laut der DB Netz AG ist der betroffene Bahnübergang an der Einfahrt zum Richthofen Circle derzeit ohne Sicherungsanlagen ausgestattet und mit der Stufe „mäßiger Verkehr“ klassifiziert; dies bedeutet es passieren täglich weniger als 2.500 Fahrzeuge den Bahnübergang. Eine zusätzliche Sicherung des Bahnübergangs, z.B. durch Lichtsignalanlagen, ist derzeit weiterhin nicht erforderlich, insbesondere dann auch nicht, solange der Eisenbahnbetrieb auf der Strecke ruht.

Die straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes an die ST 2272 hatte der Eigentümer des Richthofen Circle durch ein Gutachten des Büros JBG Gauff Ingenieure, Nürnberg, vom 28.01.2011, parallel zum Bauleitplanverfahren untersuchen lassen. Im Ergebnis sollte zunächst die künftige Erschließung gemäß Knotentyp II der RAS-K-1 als Linksabbiegespur erfolgen. Diese Erschließungsmaßnahme selbst ist kein Bestandteil des Bebauungsplans und wird im städtebaulichen Vertrag, Teil II, in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Würzburg) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Kitzingen geregelt. Die Abbiegespur sollte im Rahmen des letzten, noch ausstehenden Bauabschnitts BA 3B, der Kitzinger Nordtangente umgesetzt werden. Die Verkehrsfläche dieses Bauabschnittes verläuft südlich des Richthofen Circles bis kurz vor die Einfahrt und ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße“ enthalten. Für die Aufweitung wäre einerseits eine Änderung dieses Bebauungsplans und andererseits auch zusätzlicher Grunderwerbs südlich der ST 2272 erforderlich geworden. An diesem letzten Punkt scheiterte jedoch diese geforderte Möglichkeit. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplans hat das Straßenbauamt Würzburg dann von der voll ausgebauten Abbiegespur Abstand genommen und auf Grund der nachfolgend beschriebenen Entwicklung nur noch eine „provisorische Aufweitung“ der ST 2272 in dem Bereich gefordert:

In der Zwischenzeit wurde ab 2013 auch die gegenüberliegende Fläche der Harvey Barracks durch einen privaten Investor erworben und befindet sich in der Überplanung (Bebauungsplan Nr. 106 „Technologiepark conneKT“ der Stadt Kitzingen). Daraus ergeben sich geänderte Erschließungsvoraussetzungen, die nunmehr zwecks Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsströme im Einmündungsbereich der ST 2272 in die Erstellung eines Kreisverkehrs münden (Stand: 2014).

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Flächennutzungs- und Bebauungsplans hat sich der zuständige Straßenbaulastträger dahingehend geäußert, dass er jetzt auch auf die zunächst als „Provisorium“ geforderte Abbiegespur (Aufweitung der Fahrbahn) in den Richthofen Circle verzichtet. Dies ist einem nicht möglichen Erwerb notwendiger Teilflächen aus dem Eigentum Dritter als auch den geänderten Verkehrsbedingungen durch die nunmehr stattfindende Harvey-Entwicklung geschuldet. Von dem künftigen Kreisverkehr soll eine Anbindung über das Bahngleis an den Richthofen Circle erfolgen. Die Modalitäten zu Planung, Herstellung und Kostenbeteiligung regelt die Stadt Kitzingen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des von dieser Lösung profitierenden Eigentümers des Richthofen Circle. Parallel führt die Stadt Kitzingen entsprechende Verhandlungen zum erforderlichen Grunderwerb um den Kreisverkehr im Auftrag des zuständigen Straßenbaulastträgers umsetzen zu können.

Mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages kann die verkehrliche Erschließung sowohl als ausreichend wie auch in städteplanerischer Hinsicht als gesichert angesehen werden.

4.3 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 das südlich verlaufende Gewässer „Bimbach“ hat Gültigkeit bis zum 31.12.2020.

Die Lage, die Kapazität und der Zustand der Leitungen für Strom, Straßenbeleuchtung und Trinkwasser innerhalb des ehemaligen Richthofen Circle werden nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt. Eine Transformatorstation befindet sich ca. in der Mitte des Plangebietes am Kreuzungspunkt der bestehenden gebietsinternen Erschließung. Die Wiederherstellung der internen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ab den jeweiligen Übergabepunkten obliegt allein dem Eigentümer.

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

Die Realisierung der o.g. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen des Gebiets müssen vom Investor durchgeführt werden. Die Erschließung des Gebiets mit den notwendigen Versorgungsmedien wurde von ihm geprüft und ist bereits in Planung.

Die notwendige Löschwassermenge für das Gebiet kann nicht allein über die bestehende Trinkwasserleitung und den einzigen vorhandenen Hydranten ausreichend gewährleistet werden. Ergänzend ist daher eine Löschwasserzisterne an geeigneter Stelle und einem Mindestvolumen von 100 m³ in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen bzw. der Freiwilligen Feuerwehr zu errichten.

4.4 Grün- und Freiflächenstruktur, Schutzgebiete

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete eingetragen.

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 bzw. südöstlich des Richthofen Circle, ist ebenfalls großflächig als FFH-Schutzgebiet kartiert.

4.5 Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit

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.

Da nach den bis heute bekannten Entwicklungsabsichten – bis auf eine Reithalle – keine größeren Neubauten geplant sind, wird kein gesondertes Bodengutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt. Insoweit sind auch keine relevanten Bodenveränderungen beabsichtigt.

4.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich hauptsächlich in Privateigentum. Ausgenommen davon ist die im Bereich der Zufahrt tangierte Teilfläche des Bahngrundstücks, welches zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens im Eigentum der DB AG steht bzw. an die Bayerische Regionaleisenbahn verpachtet ist.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Würzburg

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplanten Bauflächen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2).

Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung und Ordnung:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen“ (LEP; G; 1.1.3).
- „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]“ (LEP; G; 1.3.1).
- „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (LEP; G; 1.3.2).
- „Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen“ (LEP; G; 2.2.1).
- „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP; G; 2.2.5).
- „Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen“ (RP; Z; A I 4).
- „Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Nachteile der Konversion ausgeglichen werden“ (RP; G; A I 5).
- „Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes [...] soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden“ (RP; Z; A II 2.1).
- „Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der

Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu“ (RP; G; A II 2.7).

Grundsätze und Ziele zu Siedlungsentwicklung und Verkehr:

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP; G; 3.1).
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]“ (LEP; Z; 3.2).
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ (LEP; G; 3.3).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP; Z; 3.3)
- „Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. [Begründung: Im südlichen und östlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird. Als Ausgleich für den Abzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raums im Osten der Region soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden.]“ (RP; Z; B II 1.2).
- „Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: alle Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte“ (RP; Z; B II 1.6).
- „In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt [...]“ (RP; G; B II 2.1).
- „Trenngrün und regionale Grünzüge [...] zwischen den Siedlungseinheiten [...] sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden“ (RP; Z; B II 2.2).
- „[...] Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden“ (RP; Z; B II 2.3).

Grundsätze und Ziele zur gewerblichen Wirtschaft sowie Dienstleistungen:

- „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP; G; 5.1).
- „Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche [...] Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen“ (LEP; G; 5.4.3).
- „Die Stadt Kitzingen ist bei allen Maßnahmen zur Bewältigung der schwerwiegenden Folgen des Abzugs der US-Streitkräfte in jeder Hinsicht zu unterstützen; dies gilt in besonderem Maß für den Bereich der Wirtschaft“ (RP; Z; B.IV 1.5)

- „Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern“ (RP; G; B.IV 2.2.1).
- „Im Mittelbereich Kitzingen soll (...) eine qualitative und quantitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots angestrebt werden“ (RP; Z; B IV 1.1.1).
- „Für die Erweiterung und Verlagerung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Betrieben sollen [...] in ausreichendem Umfang gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen werden. Dabei soll insbesondere ein weiterer Ausbau [...] der Mittelzentren Kitzingen [...] als regionalbedeutsame Schwerpunkte im industriellen-gewerblichen Bereich angestrebt werden“ (RP; Z; B IV 1.2.1).

Grundsätze und Ziele zur Energieversorgung:

- „Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden“ (LEP; G; 6.1).
- „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen“ (LEP Z; 6.2.1).
- „In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden [...]“ (RP; G; B X 1.1).
- „Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen (RP; G; B X 1.2).

Grundsätze und Ziele zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen, Schutzgüter:

- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (LEP; G; 7.1.1).
- „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden [...]“ (LEP; G; 7.1.5).
- „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden [...]“ (LEP; G; 7.1.6).
- „Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in [...] den übrigen Maintalgemeinden, soll auf den Erhaltung vorhandenen Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung hingewirkt werden“ (RP; Z; B I 3.1.4).
- „Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden“ (RP; Z; B I 3.1.5).
- „Die wertvollen Landschaftsteile der Region [...] sollen gesichert [...] werden“ (RP B.I 2.).
- „Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach

Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich [...] Kitzingen“ (RP B.I 3.1.1).

- „Die Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen im Bereich der dicht besiedelten Gebiete zusammenhängende Freizonen bilden mit den Aufgaben, den Siedlungsbereich des Verdichtungsraumes und der unmittelbar angrenzenden Zone des ländlichen Raumes zu gliedern und somit Ordnungsfunktionen zu erfüllen, Freiflächenausgleich zu bieten, der Luftverbesserung und Lüfterneuerung zu dienen, Erholungsflächen bereitzustellen“ (RP B.I 3.1.2).
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden“ (RP B.I.3.1.4).
- „Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden“ (RP B.I.3.1.5).

Grundsätze und Ziele der Freizeit und Erholung:

- „Der Erholungswert der Region soll durch die Erhaltung ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sowie durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden“ (RP B.VII.1).
- „In allen Gemeinden der Region sollen ein angemessenes Angebot an Erholungseinrichtungen und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Dabei sollen die Bedürfnisse des Verdichtungsraums Würzburg und die Inanspruchnahme durch Erholungssuchende von auswärts besonders berücksichtigt werden. Für die zentralen Orte soll eine über die nach dem Landesentwicklungsprogramm erforderlichen Mindestanforderungen hinausgehende Ausstattung mit Erholungseinrichtungen angestrebt werden“ (RP B.VII.2).

Für die Planung relevant sind in erster Linie die Aussagen zur Siedlungsentwicklung sowie zu Natur- und Landschaftsschutz aus dem Regionalplan. Mit der Umnutzung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten ehemaligen US-amerikanischen Liegenschaften „Richthofen Circle“ in Bauflächen zu Sport- und Freizeitzwecken bzw. Wohnnutzung wird einer Inanspruchnahme schützenswerter oder geschützter landschaftlicher Freiräume oder hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet und der damit verbundenen Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt; die Planung folgt damit dem Grundsatz des schonenden und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Der Geltungsbereich grenzt zudem direkt an die bestehende Bebauung im Westen (Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße“) an.

Durch die Planung wird eine Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeit geschaffen, die so bislang im Stadtgebiet noch nicht vertreten ist. Zudem können die vorhandenen Wohnungen im Plangebiet für Mitarbeiter oder Teilnehmer von Kursen etc. nachgenutzt werden. Damit leistet die Nachnutzung des Richthofen Circles einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandort Kitzingen und fördert die naturnahen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Als Mittelzentrum, das sich auf

der Entwicklungsachse Würzburg-Nürnberg befindet, ist die Stadt Kitzingen für eine solche (teil-) gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Um- und Wiedernutzung des ehemaligen Kasernenareals sollen in erster Linie die bestehenden Gebäude genutzt werden. Die Möglichkeiten einer Neubebauung durch zurückhaltende Ausweisung zusätzlicher von Bauflächen auf bisher unbebauten Teilflächen runden das Angebotsspektrum ab und sind als Teil des insgesamt schlüssigen städtebaulichen Konzeptes für die wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gesamtareals unverzichtbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen in der Pferde- bzw. Reitsportbranche geschaffen und dadurch der Wirtschaftsstandort Kitzingen langfristig und nachhaltig gestärkt. Ferner trägt die Entwicklung des Sport- und Freizeitgebietes an dem geplanten Standort vor allem zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und entspricht der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB, für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen gegenüber einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unbelasteter landschaftlicher Teilräume und Lebensräume in der freien Landschaft zu bevorzugen. Mit der Wahl des Standortes in Verbindung mit den mit der Planung einhergehenden ökologischen Aufwertungsmaßnahmen wird bei Betrachtung aller zu schützenden Naturgüter somit auch dem öffentlichen Interesse des Naturschutzes Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gewährleistet, dass sich die Zulässigkeit von Neubebauung im Wesentlichen an den bereits baulich genutzten Flächen orientiert. Auch in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen baulichen Dichte (maximal überbaubare Grundfläche) wird vermieden, dass neue Siedlungskörper die ökologischen Funktionen der Grünflächenanteile im Gebiet beeinträchtigen.

Auch die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im Norden (Kitzingen) und Süden (Rödelsee) sowie das Vorbehaltsgebiet Bodenschätze - Sand/Kies westlich von Großlangheim sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen, zuletzt geändert am 11.02.2015 (40. Änderung), ist das gesamte 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 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

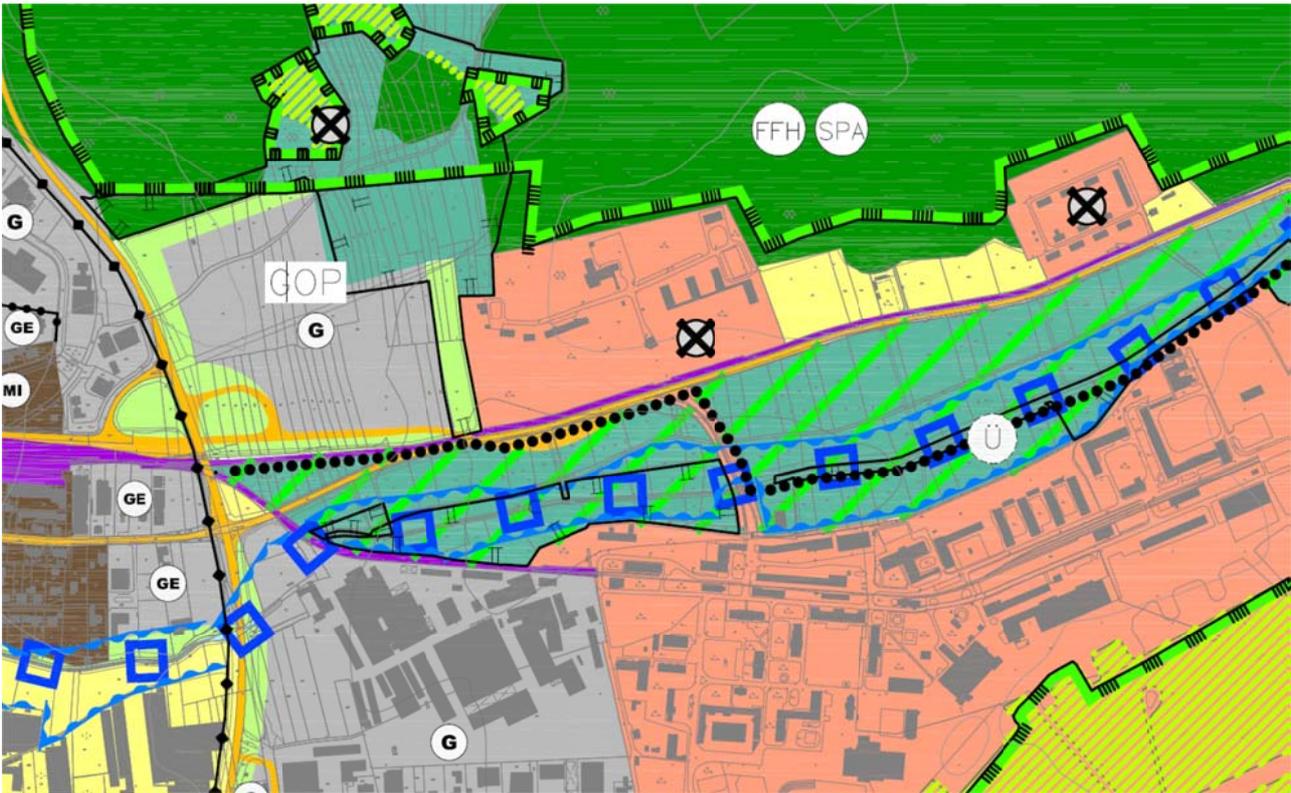


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand: 2014)

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 BauGB durchgeführt um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes „Richthofen Circle“ gewährleisten zu können.

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

5.3 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 darin 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“ orientieren sich insoweit an den Zielen und Entwicklungskonzepten des ISEK, indem die Hauptnutzungen „Sport“ und „Freizeit“ vom Investor in Plangebiet umgesetzt werden sollen.

6. Erläuterung der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beschriebene Zielsetzung, das Plangebiet zu einer Freizeit- und insbesondere Pferdesporteinrichtung mit angegliedertem Wohnen und Beherbergungsgewerbe (Tagungshotel) zu entwickeln, kann 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. Die Untergliederung der zulässigen Nutzungen erfolgt dazu in insgesamt 3 Sondergebietsflächen (SO 1-3). Die gemeinsame Zweckbestimmung für diese SO-Flächen lautet „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind alle notwendigen Anlagen zur artgerechten Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung zulässig. Insbesondere Stallungen, bauliche Anlagen zur Futtermittelversorgung, kleinere Reitplätze und sonstige bauliche Anlagen für sportliche Zwecke können in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Darüber hinaus ist ein Tagungshotel mit Gastronomie zur Beherbergung von Besuchern der Reitsportanlage sowie Tagungsgästen zulässig.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind lediglich Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung zulässig, da innerhalb dieses Baufensters die zulässigen Immissionswerte für ein Dorf-/Mischgebiet überschritten werden. Insofern sind dort keine Wohngebäude oder Beherbergungsbetriebe zulässig.

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 Ausweisung neuer bzw. weiterer Flächen für Wohnzwecke ist im Geltungsbereich ausdrücklich nicht vorgesehen. Die früheren Gebäude mit Apartments und Einzelzimmern im östlichen Bereich werden zu Stallungen und einem Futterlager bzw. einer kleinen Sportschule umgebaut. 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.

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

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 süd-orientierte Ausrichtung der Dachflächen ist eine entsprechende Nutzung in geeigneter Weise möglich.

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 jeweils eine maximal zulässige Grundfläche (GR) für den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich SO 1 bis SO 3 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 das durch die Wiesen und den Wald geprägte Landschaftsbild des Stadtrandes zu erhalten.

6.3 Bauweise und Abstandsflächen

Die städtebauliche Zielsetzung einer lockeren Anordnung von Einzelbaukörpern innerhalb eines durch Grün-, Reit- und Freiflächen geprägten Areals wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenstern) gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO gesichert. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

Die Festlegung der Abstandsflächentiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m für Anlagen des Pferdesports orientiert sich, auf Grund der geplanten Hallenbebauung der Reitanlagen und Ställe, an den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Da es sich – bis auf die Reithalle – zumeist um bestehende Gebäude handelt, sind ggf. andere Abstandsflächen nicht realisierbar. Für übrige Anlagen gelten die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften.

6.4 Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, einschließlich der Freiflächen für die Pferdehaltung sowie Garagen, Carports und Stellplätze incl. deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Auf Grund der erwarteten Nutzung wurde für das Sondergebiet ein Stellplatzbedarf von insgesamt 102 Stellplätzen ermittelt (siehe nachfolgende Tabelle).

Nutzung	Anzahl der Nutzungseinheiten	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

Tabelle 1: Zahl der erforderlichen Stellplätze

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 x 80 m und 20 x 20 m) angesetzt.

6.5 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 das Tagungshotel und die Stallungen bzw. Futterlager noch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Innerhalb des SO 2 ist nur eine Reithalle mit Reit- und Turnierplatz 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, da hier keine Flächen für Neubauten beabsichtigt sind.

6.6 Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

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 öffentlich-rechtliche Erschließung wird durch öffentliche Widmung einer kleinen Teilfläche des Flurstücks Nr. 678ß/6 (ST 2271) laut Stadtratsbeschluss vom 14. April 2011 sichergestellt. Die öffentliche Widmung wird erfolgen, sobald der städtebauliche Vertrag II wirksam ist.

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 Notwen-

digkeit zur planerischen Sicherung dieser Anlagen gibt und somit Flexibilität bei der Verlegung oder Anpassung für den Eigentümer besteht.

Bei den zu erwartenden Nutzungen und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist laut Stellungnahme der Bayerischen Regionaleisenbahn nicht davon auszugehen, dass täglich mehr als 2.500 Fahrzeuge die Gleise der Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim passieren. Eine Ertüchtigung zur Erhöhung der Sicherheitsanforderungen ist derzeit nicht erforderlich.

Im zeichnerischen Teil sind im Bereich der Ein- und Ausfahrt über das Bahngleis auf die ST 2272 jeweils Sichtdreiecke eingezeichnet. Diese sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs frei zu halten. Die Sichtdreiecke beziehen sich einerseits auf die Überwachung möglichen Bahnverkehrs als auch auf die Sicherheitsbelange bei der Einmündung in die ST 2272.

Der als Zufahrt dienende Abschnitt über dieses Bahngleis wird im zeichnerischen Teil als Bahnfläche festgesetzt. Zugleich ist eine Ein- und Ausfahrt zum/vom Plangebiet nur dort gem. Kennzeichnung im zeichnerischen Teil zulässig.

6.7 Grünflächen

Die bestehende zusammenhängende und zugleich waldartige Gehölzfläche im Norden des Planungsgebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, um deren Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna langfristig zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Unter Betrachtung der gesamten Schutzgüter kann für den Bebauungsplan vom derzeitigen Planungsstand von keiner übermäßigen Verschlechterung der Umweltbelange ausgegangen werden.

Als erheblicher Eingriff wird die Rodung und Fällung von Teilbereichen der bestehenden Streuobstwiese im Süden des Plangebietes gesehen. Durch die Auslichtung des dichten Gehölzbestandes im nördlichen Waldrand in einen lichtoffenen Gehölzbereich wird jedoch ein adäquater Ersatzlebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil als Ausgleichsfläche „A 1“ bezeichnet.

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.

6.8 Flächen für 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. Die 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 soll soweit möglich und sinnvoll beibehalten werden. Die geplante Reitanlage im Zentrum des Plangebietes wird durch gezielte grünordnerische Maßnahmen nach Norden und Süden optisch gefasst.

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 – Gochsheim 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 vom Eigentümer zu gewährleisten.

Die Ausweisung des Baugebietes beansprucht bisher militärisch genutzte Flächen, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bilanziert und ausgeglichen werden müssen. Für den Ausgleich werden auf dem Grundstück Flst. 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 werden 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.

6.9 Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Prüfung, ob im Plangebiet schützenswerte Arten vorhanden sind, wurde vom Büro Lorenz Stadtplaner+Landschaftsarchitekten, Nürnberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Stand: Oktober 2010). In dieser Prüfung wurden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet welche – vertraglich geregelt – vom Investor umgesetzt werden müssen.

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 BNatSchG in Verbindung mit § 44 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 im Bebauungsplan 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 Astteilen. 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 Wald-ränder
- 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.

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

Auf der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Fläche hat der jeweilige Grundstückseigentümer folgende artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf seine Kosten durchzuführen:

- 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 Natur-

schutzbehörde, Landkreis Kitzingen, und dem örtlichen Fledermausschutzkontakt über die Koordinationsstelle für den Fledermausschutz-Nord.

- Verhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.

6.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Schutzflächen

Entlang der ST 2272 (und damit parallel zur Bahnlinie Kitzingen – Gochsheim) wird eine Anbauverbotszone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Anbauverbotszone wird festgesetzt, um innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Staatsstraße ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten und damit die Sicherheit des Verkehrs auf der Staatsstraße gewährleisten zu können.

Des Weiteren grenzt nördlich an das Plangebiet die Waldfläche des „Giltholz“ an. Diese Fläche ist gem. Waldgesetz (WaldG) als „Wald“ gewidmet. Daher wird für Gebäude, die sich innerhalb eines 30 m tiefen Streifens, gemessen parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze, befinden, folgende Auflage erlassen:

Entlang des Waldes ist ein Schutzstreifen von 30 m Breite (gemessen ab nördlicher Grundstücksgrenze) gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil von Bebauung freizuhalten. Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, dürfen innerhalb dieses Schutzstreifens nur betrieben oder errichtet werden, wenn sie in trümmersicherer Bauweise (statische Verstärkung der Decken, Giebel, Gurte etc.) errichtet werden. Alle übrigen Gebäude dürfen nur außerhalb dieser Baumfallgrenze errichtet werden.

Es muss frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit der Baurechtsbehörde erfolgen. Außerdem kann die Baurechtsbehörde Haftungsverzichtserklärungen nach BGB zugunsten der Waldeigentümer fordern.

Auf die gesetzliche Vorschrift des Art. 12 BayBO (Brandschutz) wird hingewiesen.

6.11 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Auf Festsetzungen zu leitungsgebundenen Medien kann verzichtet werden, da sie ggf. durch Grunddienstbarkeiten geregelt werden können bzw. auf Privatgelände verlaufen und daher keine planungsrechtliche Bedeutung besitzen.

6.12 Schallimmissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Schallimmissionsschutzgutachten durch das Büro Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Stand 02.11.2010, erstellt. Untersucht wurden sowohl die Verkehrsgeräuschimmissionen der ST 2272 sowie die Gewerbe- und Industrie-geräuschimmissionen der umliegenden bestehenden bzw. vorgesehenen Gewerbe- und Industrienutzungen (Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, Fa. Franken Guss Kitzingen GmbH sowie die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegenden Rahmenpläne zur Nachnutzung der ehemaligen Harvey Barracks).

Damit wird diesen umliegenden Nutzungen grundsätzlich die erforderliche planungsrechtliche Beachtung geschenkt. Auf Grund des Bestehens der ehemals zu (militärischen) Wohnzwecken genutzten Liegenschaft sind bereits Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen insbesondere für

die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe ausgelöst. So wird dem Plangebiet aus immissionsschutzfachlicher Sicht weiterhin der Schutzgrad eines Misch-/ Dorfgebietes zugewiesen. Dieser Schutzgrad wurde bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 zum benachbarten Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“ angenommen. Er fand dort Berücksichtigung in der Gestalt von begrenzten Lärmemissionskontingenten bei den Festsetzungen der einzelnen Nutzungsbereiche. Auf Grund einer ähnlichen geplanten Nachnutzung, die weiterhin dem Charakter eines Mischgebietes entspricht, nämlich Wohnnutzung im Bestand und vor allem das Wohnen nicht erheblich störende Freizeit- und Sportanlagen sowie ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, wird dieser Schutzgrad weiterhin für die Planungen zu Grunde gelegt.

In der Folge bedeutet dies für die angesprochenen Umgebungsnutzungen, dass sich deren Emissionen auf den Richthofen Circle auch weiterhin nicht erhöhen dürfen.

Laut DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zunächst folgende Orientierungswerte bei Ansetzung eines Mischgebietes zu beachten:

Beurteilungszeitraum „tags“ (6:00-22:00Uhr):	60 dB (A)
Beurteilungszeitraum „nachts“ (22:00-6:00Uhr):	50 dB (A) für Verkehrsgeräuschemissionen 45 dB (A) für Gewerbegeräuschemissionen

Im Lärmimmissionsgutachten wurden sowohl die beiden Beurteilungszeiträume wie auch die Geräuschkategorien untersucht und bewertet. Im Einzelnen wurde festgestellt:

a) Verkehrsgeräuschemissionen

Während der Beurteilungszeiträume „tags“ und „nachts“ werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräuschemissionen im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten. Lediglich im straßennahen Bereich berechnen sich in einer Grundstückstiefe von etwa 32 bis 40 m Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Aus diesem Grund sind im Sondergebiet SO 2 nur Anlagen für den Pferdesport zulässig, Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind damit im Gegenzug dort ausgeschlossen. Im Bereich der bestehenden Wohngebäude im SO 3 und im SO 1 (früheres Offizierscasino – künftig Tagungshotel mit Gastronomie – sowie Stallungen und Futterlager) werden die Orientierungswerte für die Zeiträume „tags“ und „nachts“ eingehalten, bzw. sogar unterschritten. Daher sind dort entsprechende Einrichtungen mit dauerhafter Aufenthaltsfunktion bedenkenlos möglich.

b) Gewerbegeräuschemissionen

Von besonderer Relevanz sind in diesem Kontext der Betrieb und die damit verbundenen Emissionen der Firma Franken Guss GmbH zu sehen, die sich etwa 250 m (Luftlinie) südlich des Plangebiets befindet:

Es handelt sich hier um einen Eisengießerei, die heute im 3-Schichtbetrieb arbeitet. Seit 1922 existiert der Betrieb am heutigen Standort, seine größte bauliche und wirtschaftliche Entwicklung erfuhr er vor allem in den Jahren nach 1945. Bereits zu diesem Zeitpunkt bestand auch der Richthofen Circle, dessen Ursprünge ebenfalls in die Zeit um 1930 zurückreichen. Heute beträgt der kürzeste Abstand von Wohngebäude zu Gießereigebäude ca. 320 m (gemessen: Außenwand zu Außenwand).

Die Ermittlung der von der südwestlich des Plangebietes gelegenen Fa. Franken Guss Kitzingen ausgehenden Schallimmissionssituation erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden „Anforderungen zum Lärmschutz“ aus der Betriebsgenehmigung der Firma.

Gem. Abschnitt 5.4.2 der „Anforderungen zum Lärmschutz“ dürfen die Beurteilungspegel der von der Fa. Franken Guss ausgehenden Betriebsgeräusche die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte innerhalb der nördlich gelegenen ehemaligen US-Wohnsiedlung – Richthofen Circle Kitzingen – nicht überschreiten:

- zulässige Immissionsrichtwerte „tags/nachts“ $L_{IRW} = 60 / 45 \text{ dB(A)}$

Aus diesen zulässigen Immissionsrichtwerten für den Gesamtbetrieb errechnet das vorliegende Immissionsgutachten des Büros Sorge für die gesamte Betriebsfläche der Fa. Franken Guss einen flächenbezogenen Schalleistungspegel je qm Betriebsgrundstücksfläche, der in den weiteren Berechnungen im Gutachten zu Grunde gelegt wurde.

Auf Grund der vorliegenden „Anforderungen zum Lärmschutz“ aus der Betriebsgenehmigung für den Betrieb der Fa. Franken Guss sind die zulässigen Orientierungswerte an der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Richthofen Circle (SO 3) bereits heute mit dem Betrieb der Fa. Franken Guss ausgeschöpft (vgl. dazu Abschnitt 6.2.2 des Immissionsgutachtens).

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 (an den südlichen Rand des SO 3) hin sind geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „nachts“ in einer Größenordnung von 0,5 bis 1 dB(A) festzustellen. Ansonsten werden die Orientierungswerte dort jedoch eingehalten.

Als Schlussfolgerung bedeutet dies, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der ST 2272 bzw. Bahnanlagen erforderlich werden. Für die bestehenden Wohnhäuser im SO 3 wird jedoch empfohlen, die Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume, die überwiegend während der Nachtstunden (22-6 Uhr) genutzt werden, auf die lärmabgewandte Seite nach Norden bzw. zum Wald hin zu orientieren. Dort, wo dies nicht möglich ist, wird die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, möglichst geschlossen zu halten und mit Raumbelüftung) empfohlen. Außerdem wird durch eine entsprechende Gliederung der zulässigen Nutzungen mittels überbaubarer Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes die Einhaltung der zulässigen Immissionen im Plangebiet gewährleistet. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

Da im Übrigen keine an die Umgebungsnutzungen heranrückende Bebauung, die Immissionsrelevanz besitzt, im Plangebiet ausgewiesen wird, ergeben sich für diese Nutzungen auch keine Einschränkungen. Dem Rücksichtnahmegebot wird somit ausreichend Rechnung getragen.

Außerdem ist festzustellen, dass eine Erweiterung der Fa. Franken Guss nicht nur vor dem Hintergrund der bereits heute ausgeschöpften Lärmkontingente nahezu kaum noch möglich ist. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn es nicht mehr zu einer Wiedernutzbarmachung des Richthofen Circles käme. Denn allein die nächste Wohnbebauung, nämlich das Wohngebiet im Westen an der Richthofen Straße (Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 63 „Schleifweg Ost“ bzw. weiter westlich ein unbeplanter Bereich gem. § 34 BauGB – einzustufen allgemeines Wohngebiet), befindet sich bereits in einer deutlich kürzeren Entfernung zur Gießerei als die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet. Auch flächenmäßig bestehen nur noch geringe räumliche Vergrößerungsmöglichkeiten, sodass mit jeglicher Ausweitung des Betriebes nachbarliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind. An dieser möglichen Fehlentwicklung, die sich über Jahre hinweg manifestiert hat, ändert auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nichts. Eine „Entschärfung“ der gesamten immissionsrechtlichen Problematik, wäre entweder nur mit erheblichem finanziellen Aufwand durch den Betrieb oder seine komplette Verlagerung an andere Stelle lösbar.

6.13 Flächen mit Bodenbelastungen

6.13.1 Altlasten

Für das Gebiet des ehemaligen Richthofen Circle wurde eine orientierende Untersuchung im Hinblick auf Altlasten durchgeführt.

Nach dem Schlussbericht zur Phase IIa des Ingenieurbüros Roos GeoConsult vom 23.10.2007 kann ein Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer ausgeräumt werden. 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 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.

Dies wird auch als nachrichtlicher Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.13.2 Kampfmittel

Im Jahr 2006 wurde für die gesamte Liegenschaft eine Phase-I-Untersuchung (Historische Recherche) durch Roos GeoConsult im Auftrag des Staatlichen Bauamtes Würzburg durchgeführt. Darin war eine Beschreibung aller bisherigen Unterlagen und Untersuchungen zur Liegenschaft 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 Lagergebäude/ Pkw-Garage US-Nrn. 170/171.

Zum Kriegsende wurde Kitzingen das Ziel mehrerer Bomberangriffe. Die Stadt samt Bahnhof und den beiden Eisenbahnbrücken 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 t abwarfen. Dabei kamen insbesondere auch Langzeitzünder zum Einsatz.

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

Nach 1945 wurde die Liegenschaft durch die US-Army bis zur Auflassung 2006 größtenteils als militärischer Wohnbereich für Offiziere weitergenutzt.

Auf Grundlage dieser Kenntnisse und der Voruntersuchung ergeht folgender Sicherheitshinweis:

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

Es wird ausdrücklich 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 auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums des Innern vom 15. April 2010, Az. ID4-2135.12-9: „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen, Oberflächenentwässerung

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

7.2 Schutzabstände zu unterirdischen Leitungen

Zum Schutz vorhandener und künftiger unterirdischer Leitungen im Plangebiet werden entsprechende Mindestabstände festgesetzt. Vor Tiefbauarbeiten sind beim jeweiligen Versorgungsträger entsprechende Leitungsauskünfte einzuholen und die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Ebenfalls sind die Schutzabstände auch bei Neupflanzungen einzuhalten.

8. Nachrichtliche Hinweise

8.1 Eisenbahnbetrieb auf der Strecke Kitzingen – Gochsheim

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Deutsche Bahn als Eigentümer der Strecke Kitzingen – Gochsheim bzw. der Pächter bayerische Regionaleisenbahn beteiligt. Obwohl derzeit der Bahnbetrieb auf der Strecke ruht, ist nach Mitteilung der DB eine Wiederaufnahme nicht ausgeschlossen. Auf folgendes wird daher vorsorglich hingewiesen: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG sind nach Mitteilung der DB Service Immobilien GmbH, Nürnberg, 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 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

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

Als die Harvey-Kaserne noch in militärischer Nutzung war, wies der Bahnübergang 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 Bahnübergang (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 bahnparallelen 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 wird diese Baumpflanzung von Seiten der Bayerischen Regionaleisenbahn zunächst nicht für zustimmungsfähig gehalten.

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

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 Stopp-Schild 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 mehr vorgebracht.

8.2 Immissionen durch die Haltung von Pferden und damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen und deren Betrieb sowie sonstige Immissionen

Die Flächen des östlichen Teils des SO 1 sowie des gesamten SO 2 dienen hauptsächlich der Pferdehaltung und der damit verbundenen Ausübung des Reitsports sowie dazugehörigen baulichen Anlagen. Durch diese Nutzungen ist in allen Sondergebieten mit Immissionen durch Staub und Gerüche zu rechnen, die witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Auf Grund der Einstufung des Plangebietes als Dorf-/Mischgebiet sind diese Immissionen hinzunehmen.

Sonstige Immissionen, wie Gerüche oder Stäube durch industrielle Nutzungen aus der Umgebung, haben keine Relevanz für das Plangebiet. Entsprechende Hinweise, die gegenteiliges vermuten ließen, wurden durch die zuständigen Immissionsbehörden im Landratsamt Kitzingen im Rahmen der Beteiligung als Fachbehörde zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

9. Städtebauliche Daten

Sondergebiet „Reitsport und Freizeit	8,42 ha
Verkehrsflächen (Bahn)	0,007 ha
Grünflächen	2,19 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,035 ha
SUMME (Geltungsbereich)	10,65 ha

10. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung. Er ist als Anlage beigefügt (Umweltbericht zum Bebauungsplan, Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg, vom 20.06.2011)

11. Anlagen zur Begründung

Folgende Gutachten dienen als Grundlage für die Festsetzungen und sind in die Abwägung eingeflossen:

- Phase IIa-Untersuchung (Altlastenuntersuchung), ROOS GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen, Würzburg (23.10.2007)
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Nürnberg (02.11.2010)
- Verkehrsgutachten, Gauff Ingenieure, Nürnberg (28.01.2011)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg (Oktober 2010)

* * *