

Stadt Kitzingen



Bebauungsplan Nr. 104
„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“
2. Änderung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB

Stand Entwurf

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

Würzburg, 26. Februar 2024

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" als Bebauungsplan im Regelverfahren.

Inhalt

Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ 2. Änderung	1
1 Einleitung	4
1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung	4
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
2 Basisszenario / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
3.1 Schutzgüter	9
3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation	18
4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
4.1 Eingriffsregelung / Bestandserfassung und -bewertung	19
4.2 Eingriffsregelung / Ermittlung der Eingriffsschwere	22
4.3 Eingriffsregelung / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	22
4.4 Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs	23
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	25
6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
7 Zusätzliche Angaben	25
7.1 Merkmale, Schwierigkeiten und Lücken	25
7.2 Arbeitsschritte	26
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
9 Referenzliste der Quellen	27

1. Einleitung

Nach den Bestimmungen des geltenden Baugesetzbuches (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan von der Gemeinde festzulegen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Inhalt des Umweltberichtes entspricht der vorgegebenen Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

1.1. Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

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 Hotelerweiterung 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 Hotelerweiterung 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 Hotelerweiterung | ca. 1,4 ha |
| - Teilbereich Welcome Center/ Pferde-Offenstall | ca. 0,8 ha |
| - Teilbereich Wohnbebauung | ca. 0,3 ha |
| - Teilbereich Photovoltaik | ca. 0,8 ha |

Summe

ca. 3,3 ha

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.

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 Hotelenerweiterung 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 Hotelenerweiterung 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

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** stellt das interdisziplinäre Leitkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Organisation und Entwicklung Bayerns dar und enthält landesweit relevante Vorgaben (Ziele und Grundsätze). Die Ziele sind von sämtlichen öffentlichen Stellen zu berücksichtigen und begründen eine Verpflichtung zur Anpassung in der Bauleitplanung. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Entwickelt aus dem LEP besteht für das Plangebiet der **Regionalplan Region Würzburg (2)**. Dieser ordnet die Stadt Kitzingen nach den Gebietskategorien dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zu und definiert die Stadt Kitzingen als Mittelzentrum.

Im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bewahrt und nach Möglichkeit verbessert werden. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Planung von Siedlungen und Infrastruktur sollen ohne signifikante Schädigung der natürlichen Ressourcen und insbesondere unter Nutzung begrenzter Flächen erfolgen. Gleichzeitig soll die positive kulturelle und soziale Ausstattung der Region erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Regionalplan legt zusätzlich für Teile des Plangebiets ein **landschaftliches Vorbehaltsgebiet** (vgl. Abbildung 1) fest. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete der Region, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt und stellen auf Regionsebene im

Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten. Dabei sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Gemäß der Begründung zu Ziel 7.1.2 des LEP werden Gebiete festgelegt, die wegen ihrer wertvollen Naturlandschaft, ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung oder den Arten und Lebensraumschutz, ihrer besonderen Bedeutung für den Schutz der Kulturlandschaft oder ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen (z. B. Waldgebiete, ökologisch wertvolle Seen und Flusslandschaften, Täler oder großflächige landwirtschaftlich geprägte Räume) und der daraus abzuleitenden Bedeutung für angrenzende Räume erhalten oder entwickelt werden sollen. Vorliegend handelt es sich um den vorhandenen Waldbestand.



Abbildung 1: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grün) mit Plangebiet (weiß); Stand Dezember 2024 (Quelle: BayernAtlas)

Für den Landkreis Kitzingen besteht ein **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**. Das ABSP ist in Bayern ein zentrales, handlungsorientiertes Fachkonzept des Naturschutzes auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle für den Naturschutz relevanten Flächen und Artvorkommen und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmevorschläge ab. Der Landkreis Kitzingen verfügt über fünf naturräumliche Haupteinheiten. Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Steigewaldvorland“ (137-A) im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Unterfränkische Sande“ sowie im Gebiet für überregionale Entwicklungsschwerpunkte.



Abbildung 2: Auszug aus dem ABSP, Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes mit Plangebiet (schwarz); Stand Juli 2002 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Aus dem ABSP ergeben sich für das Steigerwaldvorland übergeordnete Ziele und Maßnahmen wie die Sicherung und Optimierung der landesweit bedeutsamen Sandlebensräume, die Optimierung der teilweise sehr vielfältigen Waldkomplexe und ihres Umfeldes mit z. T. überregional und landesweit bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräumen (Gewässer, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, unterschiedliche Waldgesellschaften), der Erhalt und die Neuanlage von gliedernden Strukturen in ausgeräumten Agrarlandschaften zur weiteren Förderung typischer Arten der offenen Kulturlandschaft (v. a. Ortolan und weitere gefährdete Arten der Avifauna, Feldhamster) und die Verbesserung der Funktion der Bachtäler und Leitenhänge als regionale Gewässer, Feuchtgebiets- und Trockenstandortsverbundachsen.

Im Norden an den Geltungsbereich grenzt das Fauna-Flora-Habitat (6227-371.02) Sandgebiete bei Schwarzach Klein- und Großlangheim sowie das Vogelschutzgebiet (6227-471.09) Südliches Steigerwaldvorland an.



Abbildung 3: FFH-Gebiet (Schraffur: rot) und Vogelschutzgebiet (Schraffur: blau); Stand Dezember 2024 (Quelle: BayernAtlas)

Ein Landschaftsplan oder anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechtes sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

2. Basisszenario / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits entwickeltes Areal mit verschiedenen Nutzungen und Freiflächen. Über die letzten Jahre hat sich das Planungsgebiet von einer ehemals militärisch genutzten Fläche hin zu einem Areal mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Hotellerie und Gastronomie sowie Wohnungen entwickelt. Die Freiflächenstruktur des Plangebiets zeichnet sich vor allem durch einen hohen Grünflächenanteil mit Baumbestand sowie Paddocks bzw. Sandflächen für die Pferdehaltung aus. Bedeutende Baumbestände befinden sich vor allem im nördlichen Teilbereich, im Übergang zum Waldgebiet „Giltholz“. Der südliche Teilbereich wird von einer Streuobstwiese mit vorwiegendem Streuobstbestand junger Ausprägung geprägt. Im Osten des Areals befindet sich zudem eine Grünfläche, die als stillgelegte Ackerfläche codiert ist und als Weide für die

Pferde genutzt wird. Die Sandflächen der Paddocks befinden sich im Osten zwischen der Bestandsbebauung und westlich einer Pferdestallanlage.

Durch die Planung wird insbesondere die Weidefläche (Intensivweide) im Osten, die gegenwärtig als ganzjährige Weide für die Pferde dient, für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur gebietsinternen Energieversorgung mit regenerativen Energien überplant (s. Ziffer 1). Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieses Grünland weiterhin als Pferdeweide genutzt werden und die Energieversorgung des Plangebiets erfolgte nicht durch eigens hergestellte regenerative Energien. Zusätzlich würde ohne die Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage auch keine Umwandlung der Intensivweide zu einem qualitativ wertvollen Grünland erfolgen.

Ebenfalls wird durch die geplante Erweiterung der Bebauung ein geringfügiger Teil der südlichen Grünfläche mit Baumbestand mittlerer Ausprägung beansprucht (s. Ziffer 2). Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Baumbestand fortbestehen.

Bei Nichtrealisierung der geplanten Hotelenerweiterung würde im östlichen Bereich des Areals eine Teilfläche weiterhin als artenlose, eingezäunte, befestigte Fläche (Paddock) für Pferde dienen und ein geringfügiger Teil der Grünfläche gewahrt werden. (s. Ziffer 3).

Ferner würde bei Nichtdurchführung der Erweiterung der Wohnbebauung östlich der Bestandswohnbebauung eine Freifläche mit Spielplatz fortbestehen (s. Ziffer 4). Außerdem würde die versiegelte Fläche im Nordosten des Plangebiets zwischen der Bestandsbebauung und dem Waldgebiet weiter versiegelt bleiben und nicht wie vorgesehen entsiegelt und ökologisch hochwertiger angelegt werden (s. Ziffer 5). Ähnliches gilt auch für die Fläche westlich des geplanten Offenstalls (s. Ziffer 6).

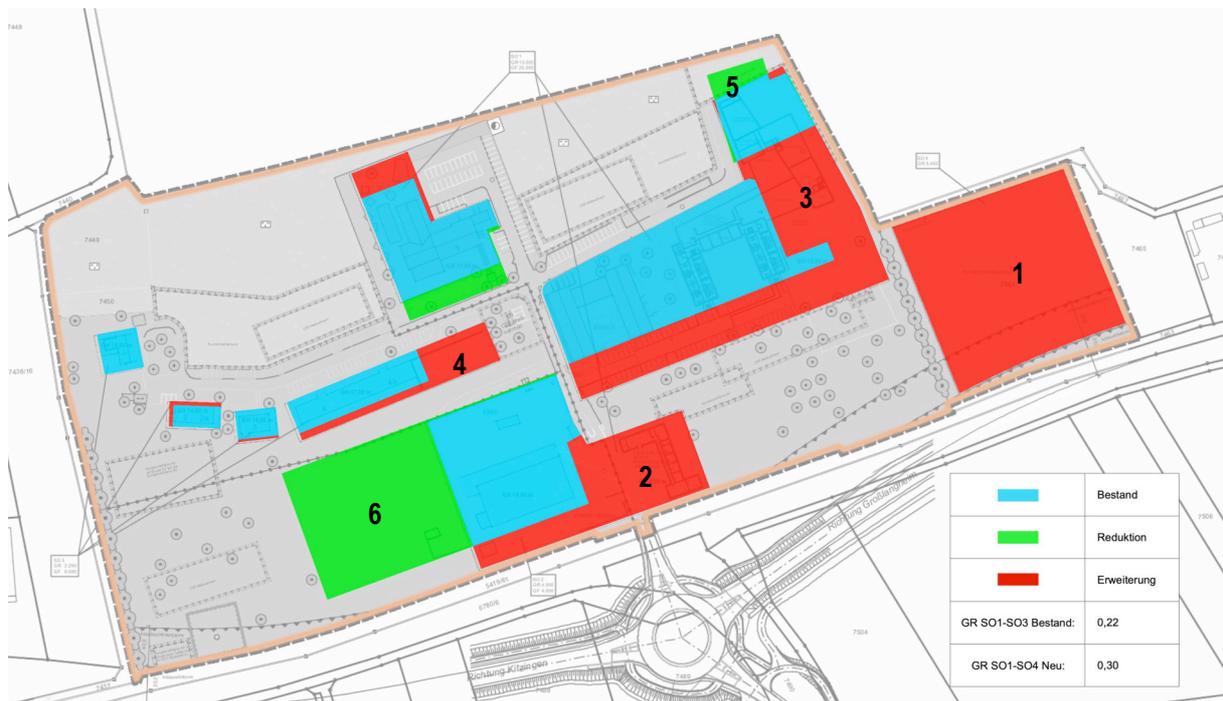


Abbildung 4: Darstellung der Veränderungen der Planung gegenüber dem Bestand; Stand Dezember 2023 (Quelle: Plangrundlage Stadt Kitzingen)

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Naturhaushalt und die landschaftliche Ausprägung stellen ein komplexes System dar, das nicht annähernd vollständig zu erfassen ist und dem sich lediglich über Teilsysteme genähert werden kann. Demnach ist die Leistungsfähigkeit ebenfalls nur sektoral erfassbar und erfolgt daher getrennt nach Schutzgütern.

Auch die Bewertungskriterien und Umweltqualitätsziele, die den einzelnen Funktionen der Schutzgüter zugrunde liegen, sind nicht mit denen der anderen Schutzgüter vergleichbar. Es gibt deshalb auch kein Gesamturteil über die Umweltverträglichkeit des Projektes als Ganzes, da diese Aussage die Komplexität der betroffenen Umweltbelange eher verschleiern würde.

Generell sollte darauf geachtet werden Naturbeeinträchtigungen minimal zu halten und Eingriffe in die Umwelt zu reduzieren. Um nachhaltige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen werden bauliche und grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebiets getroffen.

3.1. Schutzgüter

Schutzgüter sind Aspekte der Umwelt, die schützenswert sind, um die Umweltqualität zu erhalten oder zu verbessern. Im Untersuchungsraum kommt folgenden Schutzgütern eine besondere Bedeutung zu:

Mensch/ menschliche Gesundheit, Arten und Lebensräume, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.

Im Folgenden werden der Umweltzustand (Bestandsbeschreibung und -bewertung), die Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung (Prognose) und deren Bewertung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltbelange auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

3.1.1. Mensch / menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Areal wird derzeit als Freizeit-, Naherholungs- und Reitsportgelände von Teilen der Bevölkerung genutzt. Zudem befinden sich auf dem Gelände mehrere Wohngebäude für Eigentümer und Personal. Das Plangebiet entspricht aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungen (Wohnnutzung, Beherbergungsbetrieb und Reitsport) dem Nutzungscharakter eines Misch- / Dorfgebiets.

Lärm

Für das Sondergebiet ergeben sich gemäß dem Beiblatt der DIN 18005 Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Auf das Plangebiet wirken durch die Staatsstraße 2272 Verkehrsgerausche und durch die umliegende Gewerbe- nutzung Gewerbegerausche ein. Zur Beurteilung der einwirkenden Schallimmissionen wurde zum originären Bebauungsplan durch das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH ein Schallgutachten „Richthofen Circle Kitzingen – Schallimmission in der Bauleitplanung“ mit abschließendem Stand vom 12. August 2010 und zur 1. Änderung eine Fortschreibung des Gutachtens mit dem Stand vom 28.07.2017 erstellt. In beiden Gutachten wird zu dem Ergebnis gekommen, dass die zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte tags/nachts innerhalb des Plangebietes sowohl für die Verkehrs- als auch die Gewerbegerauschsituation im Wesentlichen eingehalten werden. Zur weiteren Beurteilung des Gewerbe- lärms liegt eine Stellungnahme des

Landratsamtes Kitzingen vom 19.04.2023 vor, aus der hervorgeht, dass sich beim Gewerbelärm keine wesentlichen Änderungen zu 2017 ergeben haben.

Geruch

Die Geruchsemissionen im Plangebiet resultieren hauptsächlich aus der Pferdehaltung für den Reitsport.

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine Erweiterung der Hotelanlage mit weiteren Freizeitangeboten, den Bau eines Wohngebäudes vor sowie die Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlage zur gebietsinternen Energieversorgung mit regenerativen Energien vor. Des Weiteren bestehen Überlegungen zu alternativen Übernachtungsformen wie Baumhäuser und betreutes Wohnen.

Lärm

Durch die Planung gewinnt das Areal weitere Erlebnisqualitäten als Freizeit- und Naherholungsgelände. Zusätzlich wird auf dem Gelände neuer Wohnraum für Mitarbeitende geschaffen, wodurch lange Anfahrtswege der Mitarbeitenden und somit Verkehrslärm vermieden werden.

Die Erweiterung der Wohnnutzung und der Hotelanlage kann zu Lärmemissionen führen. Die geplante Wohnnutzung liegt östlich der bestehenden Wohngebiete, während die Erweiterung der Hotelanlage östlich des bestehenden Betriebs erfolgt. Dies hat zur Folge, dass die schützenswerte Nutzung nicht näher an die gewerblichen Betriebe heranrückt. Es entstehen keine neuen maßgeblichen Immissionsquellen, die den Bestand und die Entwicklung der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe oder Gewerbe- und Industriegebiete wesentlich beeinträchtigen würden.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung und der Tatsache, dass keine bedeutenden Veränderungen zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass die in Beiblatt 1 zur DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte auch weiterhin eingehalten werden.

Blendwirkung

Zur Beurteilung, ob die Wohnbebauung durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage einer Blendung ausgesetzt wird, wurde ein Blendgutachten in Auftrag gegeben. Das Blendgutachten von der Solwerk GmbH, vom 14.07.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die aktuell bestehende Bebauung sowie die geplante Bebauung aufgrund des dichten und schon bestehenden Baumbewuchs keinerlei Beeinträchtigung aufgrund der geplanten PV-Freiflächenanlage widerfährt.

Geruch

Es ist geplant den Umfang des Reitsports zu verringern, was sich positiv auf die Geruchsimmissionen im Planungsgebiet (Wohnbebauung und Beherbergungsbetrieb) auswirken wird. Zusätzlich wird eine Pferdekoppel südlich der Wohnbebauung aufgegeben und stattdessen ein Pferdeoffenstall am Eingang des Plangebiets errichtet. Dies führt dazu, dass die Emissionen von der Wohnnutzung weg verlagert werden, was im Hinblick auf den Immissionsschutz als positiv anzusehen ist.

Ferner ergeben sich aufgrund von Immissionen durch angrenzende Nutzungen keine neuen Auswirkungen auf den Bebauungsplan und eine gesundheitliche Gefährdung für den Menschen ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Steigerung des Freizeit- und Naherholungsangebots
- Erweiterung des Wohnraums
- Reduktion des Reitsportangebots
- Festsetzungen und Empfehlungen zum Immissionsschutz

3.1.2. Arten und Lebensräume

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Norden an das Planungsgebiet grenzen ein FFH-Gebiet sowie ein Vogelschutzgebiet an. Das Plangebiet selbst wird von keinem Natura 2000 Schutzgebiet berührt. Dennoch besteht für das Plangebiet Betroffenheit verschiedener Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von Brutvogelarten der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.

Zur Bestandsanalyse und -bewertung sowie der Darlegung der Betroffenheit von Arten liegen faunistische Kartierungen und ein artenschutzrechtliches Gutachten (saP) mit Stand 19.02.2024 des Büros FABION GbR, Würzburg vor.

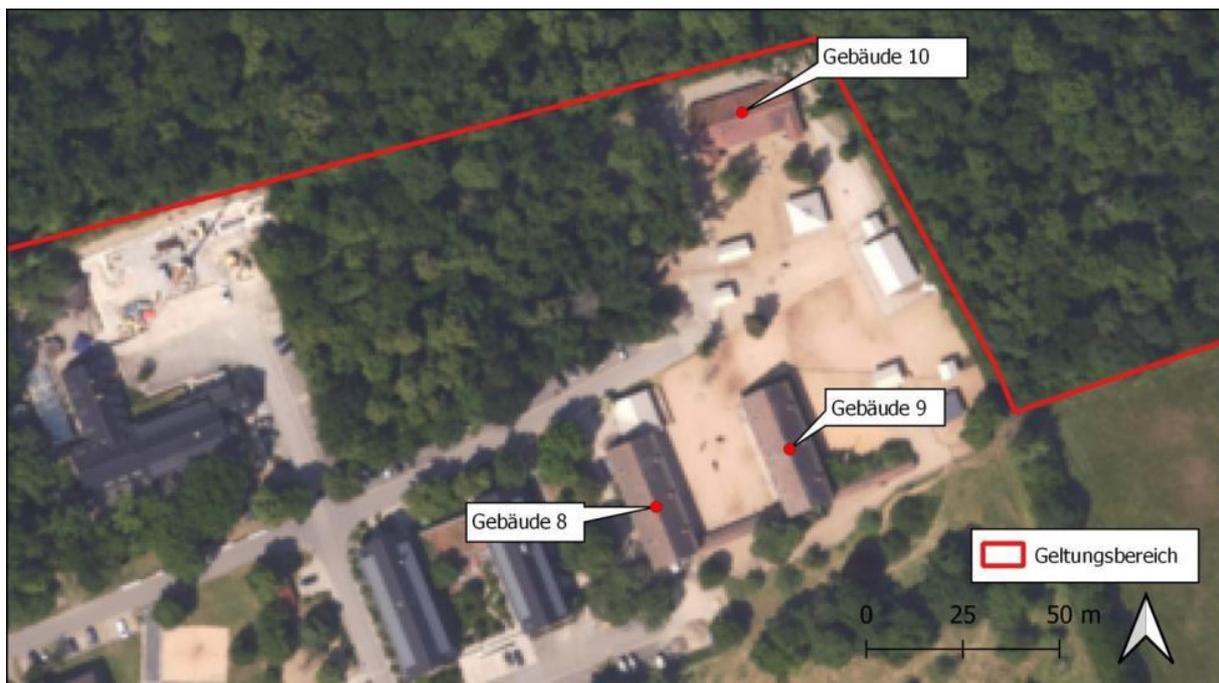


Abbildung 5: Gebäude, die auf potenzielle Quartiere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten kontrolliert wurden. Abbildung unmaßstäblich; Stand Februar 2024 (Quelle: saP Büro FABION GbR, Würzburg)

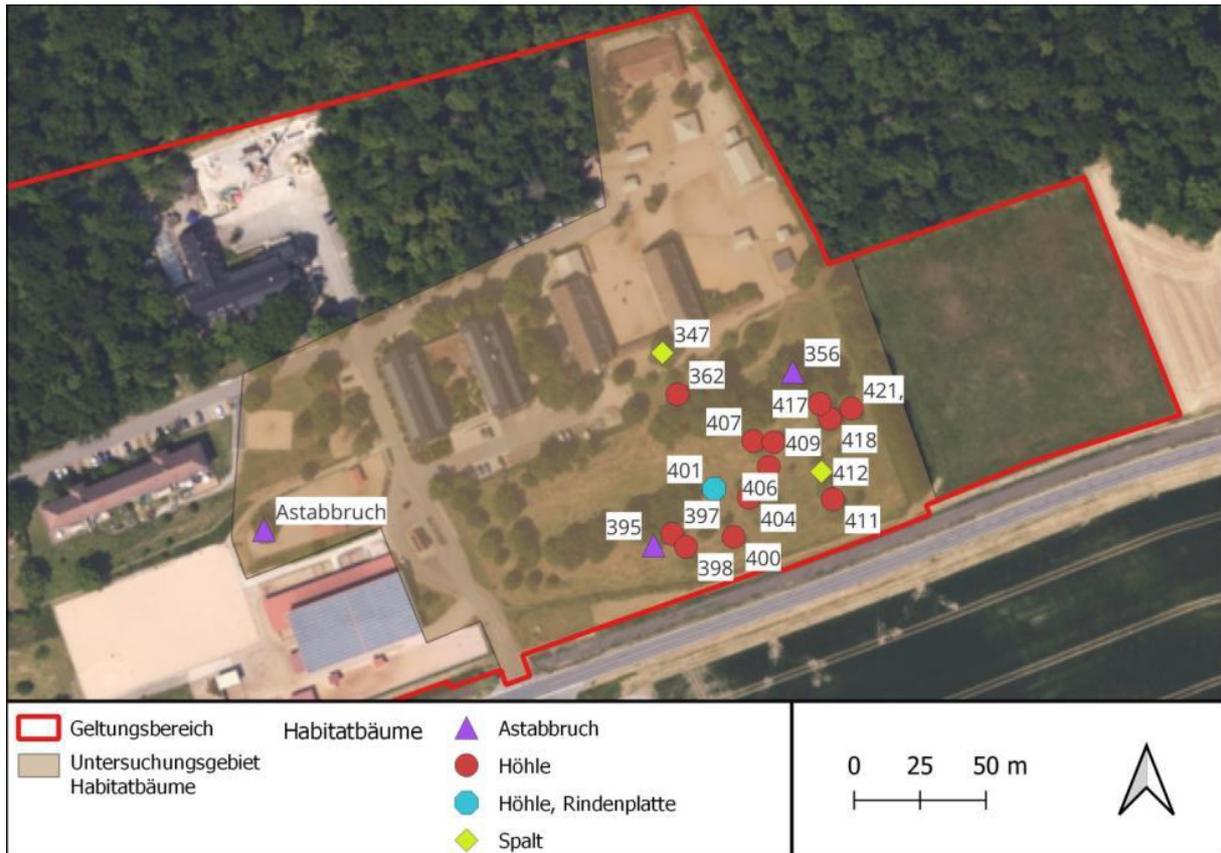


Abbildung 6: Im Untersuchungsgebiet festgestellte Strukturen, welche Fledermäuse und Vögel potenziell als Quartier nutzen. Abbildung unmaßstäblich, Stand Februar 2024 (Quelle: saP Büro FABION GbR, Würzburg)

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Planungsgebiet besteht eine Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse) sowie Reptilien (Zauneidechse) gemäß Anhang IV der FFH-RL.

Fledermausvorkommen sind in Bäumen mit Quartiersstrukturen im Planungsgebiet vorhanden. Die Gebäude 8 und 9 bieten insbesondere im Dachgeschoss Quartiere für Fledermäuse, eine Nutzung wurde durch Fledermauskot festgestellt. Neben dem Dachgeschoss werden im Gebäude 9 aber auch die restlichen Geschosse, sowie der Keller von Fledermäusen genutzt. Am Gebäude 10 bestehen potenzielle Fledermausquartiere an der Außenfassade.

Zauneidechsen sind im Bereich des geplanten Welcome Centers und des Regenrückhaltebeckens von Lebensraumverlust und zusätzlich im Bereich der geplanten PV-Freiflächenanlage durch die Gefahr der Tötung oder Verletzung betroffen.

Weitere Vorkommen von prüfungsrelevanten Säugetieren oder Reptilien sowie Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL sind nicht vorhanden.

Vorkommen der Europäischen Vogelarten

Im Planungsgebiet besteht eine Betroffenheit von Gebäudebrütern und Gehölzbrütern gemäß der Europäischen Vogelarten.

Rauchschnäbel sind verstärkt am Pferdestall nördlich des Gebäudes 8 vertreten. Spuren von Nestern finden sich aber auch in anderen Teilen des Geländes.

Im Gebäude 9 befinden sich Reste von alten Haussperlingsnestern.

In den Dachgeschossen der Gebäude 8 und 9 sind außerdem alte Hinweise auf eine Nutzung durch Eulen festgestellt worden. Eine aktuelle Betroffenheit besteht allerdings nicht.

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der Prognose und Auswirkungen bei der Durchführung der Planung liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten (saP) mit Stand 19.02.2024 des Büros FABION GbR, Würzburg vor.

„Wenn der Abriss und die Sanierung der Gebäudeteile unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen und unter Einbeziehung einer Ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden, ist nicht mit der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen oder Vögeln im Zusammenhang mit der Zerstörung ihrer Quartiere zu rechnen (BNatSchG §44 Abs. 1, Nr. 1). Für den Verlust der Quartiere sind Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Minimierungsmaßnahmen durchzuführen“ (FABION GbR, saP, 2023).

Baubedingte Wirkfaktoren

Im Zuge der Baumaßnahmen werden vorübergehend Flächen zur Baueinrichtung, zum Abstellen, Transport und Lagern von Baugeräten und Baumaterialien benötigt. Da diese innerhalb des Geltungsbereiches liegen können, ist nicht mit einer zusätzlichen Beanspruchung von Lebensraum streng geschützter Arten zu rechnen. Durch den Bau der Unterkonstruktionen für die PV-Anlage kommt es kleinflächig zu Bodenversiegelung. Es besteht während der Errichtung der PV-Anlage sowie des Welcome Centers das Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen der Zauneidechse. Während des Ausbaus der Gebäude 8, 9 und 10 (vgl. Abbildung 5) besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von gebäudebrütenden Vogelarten (Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling) sowie von gebäudebewohnenden Fledermausarten. Beim Abriss von Pferdestallungen und Pferdeunterstellmöglichkeiten besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von Rauchschwalben. Wenn Habitatbäume gerodet werden, besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von höhlenbewohnenden Vogelarten und Baumbewohnenden Fledermausarten.

Die bauliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über bestehende Straßen, so dass keine baubedingte zusätzliche Barrierewirkung oder Zerschneidung zu erwarten ist. Zudem handelt es sich um einen zeitlich begrenzten Eingriff.

Während des Baubetriebs kommt es zu verschiedenen Störungen im Wirkraum (Lärm, Erschütterungen, optische Störungen, Anwesenheit von Menschen). Baubedingte Störungen können zu einer vorübergehenden Vermeidung angrenzender Bereiche durch gehölzbrütende Vögel führen bzw. bei verbleibenden Vogelarten den Fortpflanzungserfolg mindern. Baubedingte Störungen sind jedoch bei diesem Vorhaben als höchstens geringfügig und ohne Auswirkungen einzustufen. Da das Gebiet bereits mit Wohngebäuden, einem Hotel, Ställen und Pferdeweiden bebaut ist und genutzt wird, besteht eine deutliche Vorbelastung des Raumes, so dass nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Das Vorhaben hat anlagebedingte Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme. Für die geplante PV-Anlage werden Grünflächen beansprucht. Für das geplante Welcome Center werden Grünflächenflächen beansprucht und es geht Lebensraum für Zauneidechsen verloren. Für die geplante Wohn- und Hotelbebauung werden Pferdekoppeln beansprucht und es gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten verloren. Wenn Habitatbäume gefällt werden, gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbewohnenden Vogelarten und baumbewohnenden Fledermausarten verloren.

Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen keine zusätzlichen anlagebedingten Barrieren, Lärmimmissionen, Erschütterungen oder optische Störungen.

Die Planung kann anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen in Form von Tötungsrisiken durch Kollisionen haben. Kollisionen von Vögeln an transparenten Scheiben oder spiegelnden Oberflächen der neu errichteten Gebäude können nicht ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch die Nutzung des Areals und seiner Infrastruktur. Sie haben in der Regel dauerhafte Auswirkungen. Durch das Vorhaben sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen Störungen (Lärm, Erschütterungen, Anwesenheit von Menschen) zu erwarten.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Gebäudebewohnende Fledermäuse sind durch Quartierverlust und der Gefahr der Tötung oder Verletzung bei der Sanierung und Abriss der Gebäude 8, 9 und 10 betroffen.

Bei der Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, ist nicht mit der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen zu rechnen. Für den Lebensraumverlust sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Vorkommen der Europäischen Vogelarten

Beim Abbruch der Pferdestallungen sind Rauchschwalben von Quartierverlust und der Gefahr der Tötung oder Verletzung betroffen.

Haussperlinge sind potenziell bei der Sanierung des Gebäudes 9 von Quartierverlust und möglicherweise von der Gefahr der Tötung oder Verletzung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Ökologische Baubegleitung (ÖBB) für das gesamte Vorhaben.
- Baufeldbeschränkung auf den Geltungsbereich.
- Erhalt wertvoller Biotopstrukturen, insbesondere vorhandener Habitatbäume.
- Schonende Bauausführung durch den Einsatz abgeschirmter, insektenfreundlicher Lampen im Außenbereich sowie baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasbauteilen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von baubedingter Schädigung im Zuge der Baufelddräumung für Gehölze, Gebäude und Freiflächen (Zauneidechse).
- Maßnahmen zur Vermeidung von anlagen- und betriebsbedingter Tötung oder Verletzung durch Kollision
- CEF-Maßnahmen für Quartierbäumen
- CEF-Maßnahmen für Gebäude (Fledermäuse, Rauchschwalbe und Haussperling in Bestandsgebäude)
- CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen (Freiflächen)
- Sicherstellung von Biodiversität im Bereich der PV-Freiflächenanlage Anlage durch Festsetzungen zur Begrünung

Die vollständige Liste der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Form von Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) und Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCSMaßnahmen) ist dem Kapitel 3 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros FABION GbR, Würzburg mit Stand 19.02.2024 zu entnehmen.

3.1.3. Boden / Fläche

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Boden

Der Boden des Planungsgebietes besteht aus vorherrschend Braunerde und gering verbreiteter Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) sowie überwiegend aus veränderlichen festen Gesteinen wechselnd mit Festgesteinen (Ton- / Mergelstein, Dolomitstein und Sandstein). Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen des Bodens wird als mittel eingestuft.

Bei dem Areal handelt es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gelände. Zur Vorbereitung einer zivilen Nutzung des Geländes wurde vom Staatlichen Bauamt Würzburg 2006 eine Phase I-Untersuchung (historische Erkundung) in Auftrag geben, bei der fünf Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) identifiziert wurden. Das Büro Roos Geo Consult Würzburg wurde ferner vom Staatlichen Bauamt Würzburg mit der Durchführung einer orientierenden Erkundung (Phase IIa-Untersuchung) auf der Exklave Richthofen Circle beauftragt. Im Schlussbericht vom Büro Roos Geo Consult vom 23.10.2007 wird der Kontaminationsverdacht ausgeräumt und empfohlen, die KVF aus dem Altlastenverdacht zu entlassen.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Fläche

Die Freiflächenstruktur des Plangebiets ist vor allem durch einen hohen Anteil an Grünflächen mit Baumbestand sowie Paddocks und Sandflächen für die Pferdehaltung geprägt.

Wesentliche Baumbestände sind hauptsächlich im nördlichen Teil des Gebiets zu finden, wo sie in den angrenzenden Waldbereich "Giltholz" übergehen.

Der südliche Teil ist von Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland dominiert. Im östlichen Bereich des Areals befindet sich eine Grünfläche (Intensivgründland), die als stillgelegte Ackerfläche klassifiziert ist und als Weide für die Pferde genutzt wird.

Weitere wesentliche Freiflächen bestehen aus Sandflächen / Paddocks und befinden sich zwischen der bestehenden Bebauung im Osten des Areals sowie westlich einer Pferdestallanlage im Bereich der Zufahrt zum Gebiet.

Gegenwärtig sind auf dem gesamten Gelände ca. 2,3 ha versiegelt.

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

In Summe ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans mit einer Zunahme der versiegelten Fläche in Form von Neuversiegelungen durch bauliche Anlagen und deren Erschließung von ca. 0,3 ha zu rechnen. Für die PV-Freiflächenanlage gilt, dass keine Vollversiegelung zu erwarten ist. Bau- und anlagenbedingte Bodenverdichtungen und Versiegelungen sind in geringem Umfang auf der Fläche (ca. 0,8 ha) zu erwarten.

Es erfolgt somit ein Verlust vorhandener natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere im Bereich des Hotels und des Welcome Centers. Zusätzlich ist mit bau- und anlagebedingten Bodenveränderungen im Bereich der PV-Freiflächenanlage zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung der unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächen
- Reduzierung der Nutzungsintensität der Fläche im Osten des Plangebiets

- Festsetzungen zur Entwicklung und Pflege von Grünflächen
- Nachrichtliche Hinweise zum Bodenschutz

3.1.4. Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Bimbach, ein Gewässer dritter Ordnung, verläuft ca. 150 m südlich des Areals.

Das Areal liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder Schutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich im vom Bayerischen Landesamt für Umwelt kartierten Grundwasserkörper Unterkeuper – Mainbernheim. Gemäß der Untersuchung des Bodens durch das Büro Roos Geo Consult vom 23.10.2007 wurde auf dem Planungsgebiet in den Aufschlüssen kein Grundwasser angetroffen. Der tonige Untere Keuper wirkt als Grundwasserhemmer. Pegel, die das tiefe Grundwasserstockwerk im Muschelkalk (Kluftaquifer) erschließen würden sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Das anfallende Abwasser wird in einem Trennsystem gesammelt. Das Regenwasser wird in einem Regenklärbecken gesammelt und kontinuierlich Richtung Kläranlage Kitzingen abgeleitet. Übersteigt die Regenwassermenge das vorhandene Rückhaltevolumen kommt es zu einer Entlastung in den Vorfluter Bimbach. Die Reitsportanlage (Pferdeställe, Reitplätze, Koppeln) sind nicht an den Regenwasserkanal angebunden.

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird die Grundwasserneubildungsrate leicht beeinflusst, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Die Planung sieht eine Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Planungsgebiets vor. Die Flächen sollen ortsnah versickert werden. Eine Einleitung in die örtliche Kanalisation zusammen mit dem Schmutzwasser soll nicht erfolgen. Das Regenrückhaltebecken wird erweitert und durch ein neues Erdbecken ergänzt, wodurch mehr Regenwasser zurückgehalten werden kann. In das Erdbecken werden die vorhandenen Zuläufe der Regenwasserkanalisation umgebunden. Bei maximalem Einstau des Regenrückhaltebeckens kommt es zu Rückstau in den vorhandenen Regenwasserkanal. Das Volumen eines 30-jährigen Regenereignis kann kurzzeitig durch eine Erhöhung des Aufstaus innerhalb des Regenrückhaltebeckens schadlos zurückgehalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Erdbecken
- Erweiterung des Regenrückhaltebeckens für mehr Rückhaltevolumen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung der unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß
- Festsetzungen zu Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
- Nachrichtliche Hinweise zur Wasserversorgung

3.1.5. Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Kitzingen liegt in der Region Neustadt-Bad-Windsheim-Kitzingen-Würzburg in der bayerischen Klimaregion Mainregion. Die mittlere Jahrestemperatur für die Region Neustadt-Bad-Windsheim-Kitzingen-Würzburg liegt bei 8,7 °C und Mittelwert des Jahresniederschlags beträgt 655,6 mm (Referenzperiode 1971 – 2000).

Das nördlich an das bereits bebaute Plangebiet angrenzende Waldgebiet „Giltholz“, die Freiflächen südlich des Areals sowie die Talau des Bimbachs verfügen über klimatische Ausgleichs- und Austauschfunktionen und sind wichtige Leitungsbahnen für die Zu- und Abfuhr von Frisch- und Kaltluft.

Belastungen auf dem Planungsgebiet hinsichtlich der Lufthygiene resultieren möglicherweise aus dem Straßenverkehr und dem in der Umgebung liegenden Gewerbe. Sonstige mögliche Emittenten sind nicht bekannt.

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist keine nennenswerte Verschlechterung der Leitungsbahnen für die Zu- und Abfuhr von Frisch- und Kaltluft zu erwarten. Es bestehen weiterhin Freiflächen innerhalb des Planungsgebiets und die angrenzenden klimatischen Ausgleichs- und Austauschfunktionen bleiben bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung der unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß
- Sicherung der Parkanlage im Norden des Plangebiets
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern

3.1.6. Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird insbesondere durch seine spezifische Vielfalt, seine Eigenart und Schönheit sowie durch den Erholungswert von Natur und Landschaft charakterisiert. Das Planungsgebiet hat sich über die letzten Jahre von einer ehemals militärisch genutzten Fläche hin zu einem Areal mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Hotellerie und Gastronomie sowie Wohnungen entwickelt. Der Charakter des Plangebiets zeichnet sich durch die vielen Freiflächen und Streuobstwiesen sowie der ehemaligen Kasernenbebauung und der darauf abgestimmten Bebauung aus. Durch den hohen Grün- und Baumbestand bindet sich das Areal gut in das Landschaftsbild ein.

Der Regionalplan weist für bestimmte Bereiche des nördlichen Plangebiets ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus (siehe Abbildung 1). Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Regionen, in denen den Anliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zukommt. Auf Regionsebene stellen sie im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar oder umfassen Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile beinhalten.

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Planung greift nicht in Flächen des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ein und hat somit keine erkennbaren Auswirkungen darauf.

Zudem fügt sich die Planung harmonisch in das städtebauliche Ensemble des Richthofen Circles ein, und eine Beeinträchtigung des Erholungswerts von Natur und Landschaft ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Bebauung und Begrünung nicht zu erwarten.

Insgesamt profitiert das Landschaftsbild durch die stetige Weiterentwicklung des Areals.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Eingrünungen der PV-Freiflächenanlage an den Grundstücksrändern
- Dachbegründung für Flachdächer
- Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung der unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß
- Sicherung der Parkanlage im Norden des Plangebiets
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Nachrichtliche Hinweise zur Artenauswahl von Gehölzen

3.1.7. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

Prognose / Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch die Planung zu erwarten. Es kommt daher durch die Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund

3.1.8. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Unter dem Begriff Wechselwirkungen sind alle Wechselbeziehungen, Rückkopplungen, Selbstregulierungen, ökologischen Laufmascheneffekte und Wirkungsketten innerhalb und zwischen den einzelnen Schutzgütern, aber auch Verlagerungseffekte gemeint. Die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern, aber auch die Projektauswirkungen und Empfindlichkeiten der Schutzgüter untereinander werden in dem Umweltbericht, soweit notwendig, bei den jeweiligen Schutzgütern unter den Ziffern (3.1.1 bis 3.1.7) erläutert.

3.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation

Grundsätzlich gilt es, den Eingriff in die Natur so gering wie möglich zu halten und Beeinträchtigungen zu reduzieren. Zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation nachhaltiger Umweltauswirkungen werden bauliche und grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebiets getroffen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Umweltauswirkungen sind den einzelnen Schutzgütern zugeordnet (siehe Kapitel 3.1.1. bis 3.1.7.)

4. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Bundes- bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz zu vermeiden und zu minimieren. Sollten dennoch unvermeidbare Eingriffe verbleiben, sind diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Basierend auf der beschriebenen Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten erfolgt eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Dabei werden Maßnahmen zur Kompensation potenzieller Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- sowie Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts identifiziert. Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.1. Eingriffsregelung / Bestandserfassung und -bewertung

Die Flächen der Bestandssituation inklusive der Nutzungsänderungen und Erweiterungen der 1. Änderung wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in Verbindung mit der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)“ bewertet und klassifiziert (vgl.

Abbildung 7).



Abbildung 7: Einstufung der Bestandssituation für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; Stand November 2024 (Quelle: arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermöglicht für das Planungsgebiet insgesamt drei unterschiedliche Bestandsbewertungen (vgl. Abbildung 8):

- Geringe naturschutzrechtliche Bedeutung – BNT gem. Biotopwertliste mit 1 – 5 WP;
Bewertung pauschal mit 3 WP
- Mittlere naturschutzrechtliche Bedeutung – BNT gem. Biotopwertliste mit 6 – 10 WP;
Bewertung pauschal mit 8 WP
- Ohne naturschutzrechtliche Bedeutung – BNT gem. Biotopwertliste mit 0 WP;
oder: Fläche ohne Eingriff (eingriffsneutral)

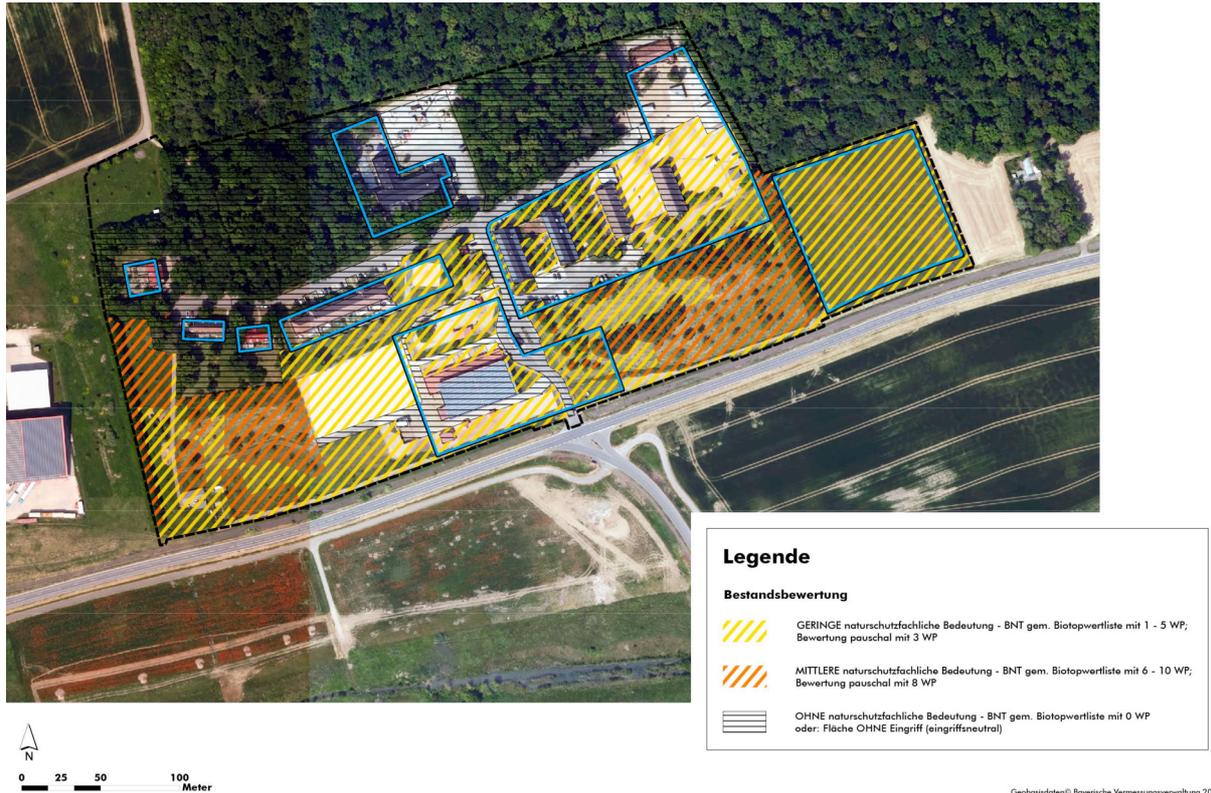


Abbildung 8: Bestandsbewertung für Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Baufeldern (blau); Stand November 2024 (Quelle: arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

4.2. Eingriffsregelung / Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Ausprägung der geplanten Bebauung, insbesondere deren Anordnung und Dichte, beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung als äußeren Gesamtrahmen fest. Daher kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft grob aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) als Referenz dient.

Das Maß der baulichen Nutzung liefert Beeinträchtigungsfaktoren zur Ermittlung der Schwere des Eingriffs in Biotop- und Naturschutzgebiete (BNT). Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ.

Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet mit verschiedenen Baufenstern und zugeordneten Grundflächen (GR) als absolute Werte fest. Für 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine Nutzungsänderung und Erweiterung des Planungsgebiets geplant, die die Errichtung eines Welcome Centers, eines Pferde-Offenstalls, eines Wohngebäudes, einer Erweiterung des Hotels sowie einer PV-Freiflächenanlage einschließt. Zur Ermittlung der Eingriffsschwere kann aus den festgesetzten Grundflächen (GR) für die geplante bauliche Nutzung des gesamten Sondergebiets „Freizeit, Reitsport und Erholung“ in Summe eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 angenommen werden.

4.3. Eingriffsregelung / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich der in Tabelle 1 errechnete Ausgleichsbedarf.

Tabelle 1: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Teilflächen	Fläche (m ²)	WP	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Geringe naturschutzrechtliche Bedeutung	Hotelerweiterung (SO1), Welcome Center (SO1), Offenstall (SO2), Wohnbebauung (SO3),	12.707	3	0,39	14.867
Geringe naturschutzrechtliche Bedeutung	PV-Anlage (SO4)	8.150	3	0,39	9.536
Geringe naturschutzrechtliche Bedeutung	Westliche Ausgleichsfläche A3	394	3	0,39	461
Mittlere naturschutzrechtliche Bedeutung	Hotelerweiterung (SO1), Welcome Center (SO1)	415	8	0,39	1.295
Summe					26.159

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
----------------	------------	-----------

Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG-Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Ökologische Gestaltung der PV-Freiflächenanlage zur Schaffung und zum Erhalt der Biodiversität und wichtiger Lebensräume.	Planungsrechtliche Festsetzung im B-Plan
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Positive Auswirkungen auf Mikroklima und Biodiversität, durch dauerhafte Begrünung der Flachdächer.	Örtliche Bauvorschrift im B-Plan
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen, Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen	Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.	Planungsrechtliche Festsetzung im B-Plan
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen.	Planungsrechtliche Festsetzung im B-Plan
Summe Planungsfaktor		20 %

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	20.927
------------------------------------	---------------

Für die geplante Nutzungsänderung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ ergibt sich in Summe mit Abzug des Planungsfaktors von 20 % ein Ausgleichsbedarf von 17.521 Wertpunkten.

Darunter fallen 15.210 Wertpunkte aufgrund möglicher Eingriffe in Flächen mit geringer naturschutzrechtlicher Bedeutung durch die Planung der Hotelenerweiterung, des Welcome Centers, des Offenstalls, der Wohnbebauung und der PV-Freiflächenanlage.

930 Wertpunkte resultieren aus möglichen Eingriffen in Flächen mit mittlerer naturschutzrechtlicher Bedeutung durch die Planung der Hotelenerweiterung und des Welcome Centers.

Weitere 331 Wertpunkte an Ausgleichsbedarf ergeben sich durch mögliche gering flächige Eingriffe in Ausgleichsflächen (A3) mit geringer naturschutzrechtlicher Bedeutung aus vorherigen Verfahren durch die Planung der Hotelenerweiterung und des Welcome Centers. Durch den ermittelten Ausgleichsbedarf von 331 Wertpunkten kann die westliche Ausgleichsfläche A3 an die Baufelder der 2. Änderung gepasst werden.

4.4. Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Für die geplanten Nutzungen ergibt sich der in Tabelle 2 errechnete Ausgleichsumfang.

Tabelle 2: Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Kiste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
A6	P5	Sonstige versiegelte Freifläche	0	P11 / B11	P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung / B11 Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standort-gerechten Arten	5*	1.307	3	3	19.602
A7	G11	Intensivgrünland	3	B11	B11 Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standort-gerechten Arten	10	417	7	-	2.920
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										22.522

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 22.522

Summe Ausgleichsbedarf 20.927

Differenz 1.595

**Die angegebenen Wertpunkte stellen einen Mindestwert dar. Je nach Biotop- oder Nutzungstyp kann dieser auch höher ausfallen, was zu einem höheren Ausgleichsumfang führt.*

Für die geplante Nutzungsänderung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ ergibt sich in Summe ein Ausgleichsumfang von mindestens 22.522 Wertpunkten.

Im Fall, dass die Umwandlung der „Sonstigen versiegelten Freifläche“ mit 1.307 m² in Park- und Grünanlagen mit Gebüsch und Hecken erfolgt, würde sich der Ausgleichsumfang erhöhen.

Der Ausgleichsumfang besteht aus zwei Ausgleichsmaßnahmen – Maßnahme A6 und Maßnahme A7.

- Die Maßnahme Nr. A6 setzt die Entsiegelung befestigter (Verkehrs)flächen und Umwandlung in Grünland (Park- und Grünanlagen) im Gesamtvolumen von 1.307 qm auf dem Grundstück Fl.Nr. 6840 fest. Ebenfalls möglich wären Gehölzstrukturen durch Pflanzungen von Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten.
- Die Maßnahme Nr. A7 setzt die Schaffung naturfachlich wertvoller Gehölzstrukturen durch Pflanzungen von Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten am nördlichen Rand der Photovoltaikanlage im Gesamtvolumen von 417 qm auf Grundstück Fl. Nr. 7464 fest.

Alle Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs des Planungsgebiets verortet und umgesetzt werden.

Durch die zwei festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A6 und A7) entsteht Wertpunkteüberschuss von mindestens 1.595 Wertpunkten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind grundsätzlich keine alternativen Planungsoptionen zur Umsetzung der beabsichtigten Planung verfügbar, da es sich um eine Erweiterung der bestehenden Nutzung innerhalb des festgelegten Planungsgebiets handelt. Die Möglichkeit, das Vorhaben an einem anderen Standort zu realisieren, wird somit ausgeschlossen. Es wurde bereits eine Anpassung der Planung vorgenommen, um negative Umweltauswirkungen zu minimieren. Insbesondere wurde die geplante Wohnbebauung anders platziert als ursprünglich vorgesehen, um positive Umweltauswirkungen zu fördern.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring hat das Ziel, den Zustand der Umweltressourcen vor, während und nach der Umsetzung des Bebauungsplans zu überwachen. Dies ermöglicht die Identifizierung von Umweltauswirkungen und die Bewertung der Wirksamkeit von Umweltschutzmaßnahmen. Es trägt dazu bei, eine umfassende und nachhaltige Entwicklung der Maßnahmen sicherzustellen.

Die Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation sollte durch qualifiziertes Fachpersonal erfolgen, insbesondere im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Dies gilt auch für die Umsetzung und Überprüfung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die darauf abzielen, Konflikte zu verhindern und die kontinuierliche ökologische Funktionalität sicherzustellen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1. Merkmale, Schwierigkeiten und Lücken

Der Naturhaushalt und die Struktur der Landschaft bilden ein komplexes System, das nur eingeschränkt erfassbar ist und dessen Verständnis auf die Untersuchung von Teilbereichen angewiesen ist. Einige Umweltauswirkungen zeigen sich erst über einen längeren Zeitraum, und diese Langzeitwirkungen können in

Umweltberichten vernachlässigt werden. Des Weiteren gibt es möglicherweise unbekannte Umweltauswirkungen, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vorhersehbar sind. Die kumulativen Auswirkungen mehrerer Projekte oder Vorhaben in einer Region können in Einzelberichten vernachlässigt werden. Der Fokus liegt oft auf den ökologischen Auswirkungen, während soziale und kulturelle Auswirkungen auf die Gemeinschaften nicht ausreichend berücksichtigt werden.

7.2. Arbeitsschritte

Der Umweltbericht wird auf folgender methodischer Basis durchgeführt:

Nach einer Vorhabensbeschreibung erfolgt die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraums. Dieser Untersuchungsraum wird, gemäß der vorhandenen Daten aus Artenschutzkartierung, Biotopkartierung und eigenen Erhebungen in seinem jetzigen Bestand mit den entsprechenden Vorbelastungen des Raumes erfasst und bewertet.

In einem weiteren Schritt erfolgt die Aufteilung auf einzelne Schutzgüter. Die angewandte Methodik beinhaltet stets die Bewertung der Empfindlichkeit des jeweiligen Bestands, die Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie eventuelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der Umweltauswirkungen direkt den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und anschließend in einer Zusammenfassung aufgeführt. Daraus wird eine Prüfung der Erheblichkeit und Umweltrelevanz der jeweils separierten Auswirkungen abgeleitet.

Der nächste Schritt besteht aus der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Diese besteht aus einer Eingriffsregelung mit Bestandserfassung und -bewertung, Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des Ausgleichsbedarfs und einer Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Das Umweltrisiko wird schutzgutbezogen durch die Überlagerung bzw. Verknüpfung der hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewerteten natürlichen Ressourcen und sonstigen Umweltgüter mit der prognostizierten Belastungsintensität (den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen) des Projektes eingeschätzt. Dies beinhaltet auch eine Prüfung der Erheblichkeit des Eingriffs.

In einer Zusammenfassung werden die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach Durchführung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben, beschrieben.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seit 2010 erfolgt die schrittweise Umnutzung des ehemals militärischen Areals Richthofen Circle in Kitzingen zu einem Freizeit- und Reitsportgelände. Aktuell sind weitere Entwicklungen geplant, darunter ein Welcome Center, ein Pferde-Offenstall, ein Wohngebäude, eine weitere Hotelenerweiterung und eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die Gesamtfläche des Areals beträgt ca. 11 ha und die anzupassenden Teilflächen der 2. Änderung belaufen sich auf ca. 3,1 ha.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt mehrere städtebauliche Ziele, darunter die Sicherung und Erweiterung des Hotelbetriebs, des Reitbetriebs, der Freizeiteinrichtungen sowie die Schaffung von Wohnflächen für unter anderem Personal. Zudem zielt die Planung auf die Sicherung der Energieversorgung durch regenerative Energien und den Erhalt der ökologischen Funktion im Gebiet ab.

Die nachstehende Tabelle 3 fasst die Ergebnisse für die einzelnen Schutzgüter zusammen. Dabei werden vier Stufen der Auswirkungen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Auswirkungen.

Table 3: Zusammenfassung Auswirkungen auf Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / menschliche Gesundheit	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering
Boden / Fläche	gering	gering	keine
Wasser	gering	gering	keine
Klima und Luft	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach Durchführung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben, beschrieben.

Schutzgut Mensch: Die Planung hat in der Summe keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie keine Gesundheitsrisiken durch Immissionen benachbarter Nutzungen.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Das Vorhaben führt zur Beeinträchtigung der Lebensräume für Flora, Fauna und Brutvögel. Für den Verlust der Quartiere sind Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

Schutzgut Boden / Fläche: Durch die mögliche Zunahme an versiegelter Fläche von ca. 1,1 ha ist mit einem geringen Verlust, insbesondere im Bereich des Hotels und des Welcome Centers, von vorhandener natürlicher Bodenfunktion zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Anlässlich der zusätzlichen Flächenversiegelung kommt es zu einer geringfügigen Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Schutzgut Klima und Luft: Durch die Änderung des Bebauungsplans ist keine nennenswerte Verschlechterung der Leitungsbahnen für die Zu- und Abfuhr von Frisch- und Kaltluft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild: Die Planung fügt sich in das städtebauliche Ensemble des Richthofen Circles ein und eine Beeinträchtigung des Erholungswerts von Natur und Landschaft ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Bebauung und Begrünung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

9. Referenzliste der Quellen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020
- Regionalplan Region Würzburg (2), Stand 24.02.2023
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Stand Juli 2002
- BayernAtlas, Stand Juni 2023
- UmweltAtlas Bayern, Stand Juni 2023

- Bayerisches Klimainformationssystem, Stand Juni 2023
- Beiblatt 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand Februar 2014
- artenschutzrechtliches Gutachten (saP), Büro FABION GbR, Würzburg, Stand 19.02.2024

Würzburg, 26. Februar 2024

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