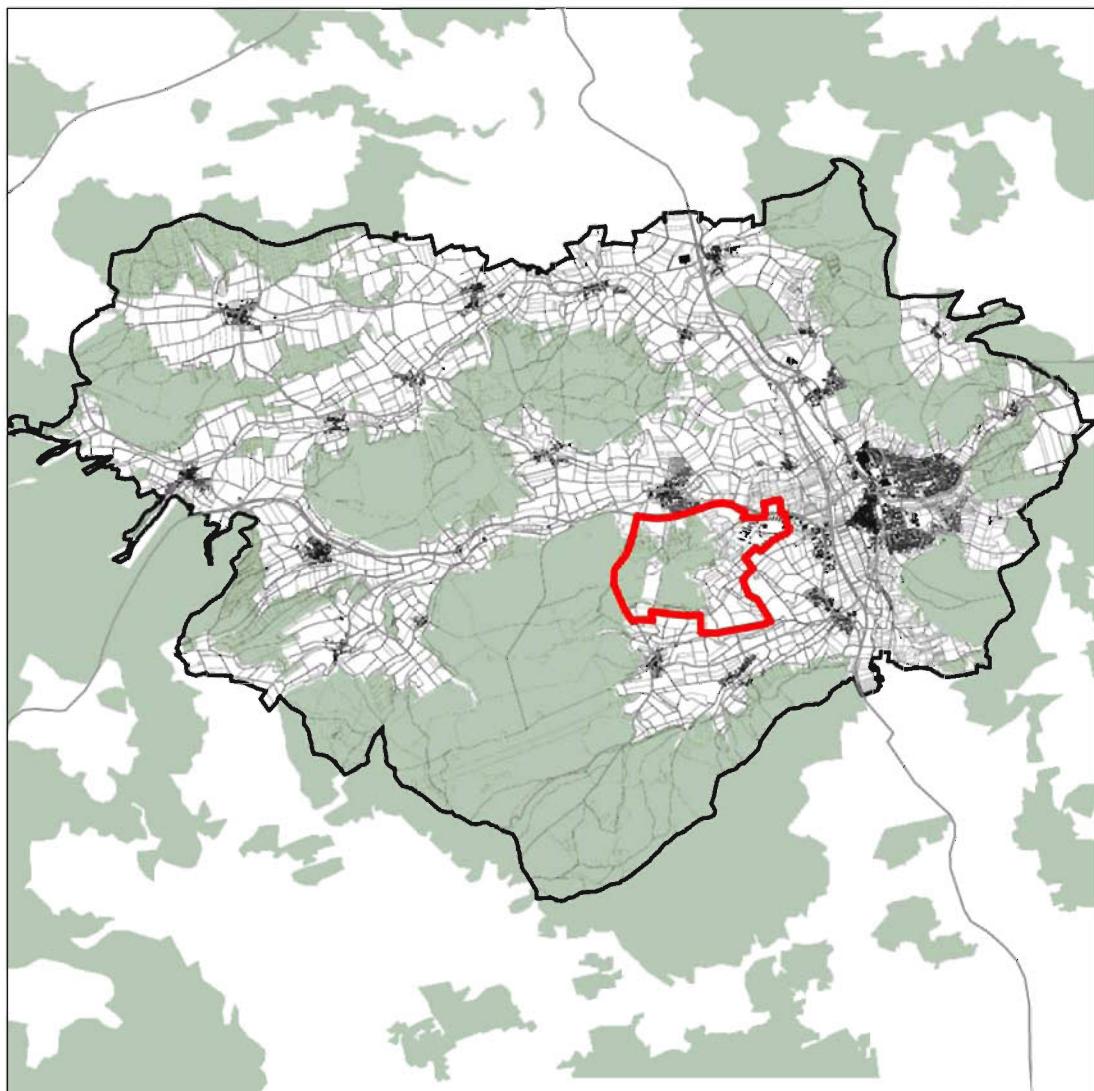


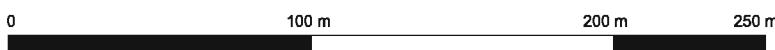
STADT EBERN
Der Bürgermeister
Bauamt

ÜBERSICHTSPLAN

1 : 125.000



**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"EHEMALIGES BUNDESWEHRGELÄNDE
MIT KASERNENBEREICH"**



Planzeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGb, §1 BauNVO)

SO

Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
"Fahrsicherheit und Freizeit"

- 1.1 Im SO1 sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung,
 - Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf Fahrzeuge und deren Zubehör sowie Sport- und Freizeitausstattung beschränkt ist und deren Geschossfläche mit Ausnahme von Kraftfahrzeughandlungen nicht mehr als 1.200 m² beträgt,
 - sonstige erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen, die der Bildung dienen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke einschließlich dazugehöriger Unterkünfte,
 - Tankstellen,
 - Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen,
 - Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 1.2 Im SO2 sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für Motorsport: Kartbahn, für die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung,
 - Indoorkarthallen,
 - bauliche Anlagen zur Reparatur und Wartung von Fahrzeugen,
 - Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf Kart-Fahrzeuge und deren Zubehör beschränkt ist,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 1.3 Im SO3 sind zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.4 Im SO4a sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie die verkehrliche Erschließung.
 - Aufstellflächen für Zuschauer

- 1.5 Im SO4b, SO5 und SO6 sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie die verkehrliche Erschließung.

- 1.6 Im SO7 sind zulässig:
 - bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen dienen.

- 1.7 Im SO8 und SO9 sind zulässig:
 - bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen dienen,
 - Aussichtsplattformen für Zuschauer auf den Dächern baulicher Anlagen.
- 1.8 Im SO10 sind zulässig:
 - Anlagen für die Präsentation von Fahrzeugen,
 - bauliche Fahranlagen für die verkehrliche Erschließung,
 - bauliche Anlagen, die der Durchführung von Präsentationsveranstaltungen für Kraftfahrzeuge dienen.
- 1.9 Im SO11a, SO11b, SO12a, SO12b, SO12c und SO13 sind zulässig:
 - Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheit- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten, deren Grundflächen maximal 8 vom Hundert des jeweiligen Gebietsteiles betragen dürfen,
 - forstwirtschaftliche Nutzungen.
- 1.10 Im SO14 sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung,
 - Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheit- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport und Versuchsfahrten sowie die Präsentation von Fahrzeugen,
 - forstwirtschaftliche Nutzungen,
 - bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport und Versuchsfahrten sowie für die Präsentation von Fahrzeugen dienen,
 - Gebäude für den Aufenthalt von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
 - das Aufstellen von Zelten und Wohnmobilen sowie von Sanitäranlagen,
 - Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 1.11 Im SO15 sind zulässig:
 - Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen, deren Grundflächen maximal 15 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gebietsteiles SO15 betragen dürfen,
 - bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen,
 - Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 1.12 Im SO16 sind zulässig:
 - bauliche Anlagen, die dem Betrieb der baulichen Fahranlagen und der Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und für die Präsentation von Fahrzeugen dienen,
 - Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheit- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie die Präsentation von Fahrzeugen,
 - Aussichtsplattformen für Zuschauer auf den Dächern baulicher Anlagen.
- 1.13 Im SO17 sind zulässig:
 - Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten.
- 1.14 Im SO18, SO19 und SO20 sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für die verkehrliche Erschließung.
- 1.15 Im SO21a und 21f sind zulässig:
 - bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport, für Versuchsfahrten sowie für die verkehrliche Erschließung.

1.16 Im SO21b sind zulässig:

- bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung.

1.17 Im SO21c und 21e sind zulässig:

- bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport und für Versuchsfahrten.

1.18 Im SO21d sind zulässig:

- bauliche Fahranlagen für die verkehrliche Erschließung.

1.19 Im SO22 sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Betrieb der baulichen Fahranlagen und der Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und für die Präsentation von Fahrzeugen dienen.

1.20 Im SO23 sind zulässig:

- die Errichtung eines Hochseilgartens

1.21 Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.14 aufgeführten zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Sondergebieten SO1 bis SO23 sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Emissionskontingente L_{EK} für den Tag
(06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr)
in dB(A)/m² (Tabelle 1)

SO-Fläche	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
SO1	61	50
SO2	61	52
SO3	61	53
SO4	64	37
SO5	60	37
SO6	60	37
SO7	63	37
SO8	63	37
SO9	60	37
SO10	63	37
SO11	63	37
SO12	59	37
SO13	63	37
SO14	61	37
SO15	63	37
SO16	63	37
SO17	63	37
SO18	65	37
SO19	65	37
SO20	63	37
SO21	63	37
SO22	63	37
SO23	63	37

Für die folgenden Richtungen erhöhen sich die Emissionskontingente um die in Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente L_{EK}, zus.:

- Richtung Unterpreppach
- Richtung Reutersbrunn
- Richtung Eichelberg
- Richtung Heubach
- Richtung Sandhof

Zusatzkontingente L_{EK}, zus. für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)m² (Tabelle 2)

SO-Nr.	Richtung Unterpreppach		Richtung Reutersbrunn		Richtung Eichelberg		Richtung Heubach		Richtung Sandhof	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO1	0	0	5	10	5	10	7	6	3	0
SO2	0	0	5	9	6	7	7	4	5	0
SO3	0	0	5	8	6	10	3	6	3	0
SO4	0	0	3	0	4	0	5	0	3	0
SO5	0	0	4	0	6	0	8	0	3	0
SO6	0	2	'4	0	6	0	8	0	7	0
SO7	0	0	5	0	5	0	5	0	5	0
SO8	0	0	5	0	5	0	5	0	5	0
SO9	0	2	5	0	6	0	8	0	7	0
SO10	0	2	5	0	5	0	2	0	4	0
SO11	0	0	2	0	4	0	2	0	2	0
SO12	0	0	5	0	6	0	6	0	5	0
SO13	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0
SO14	0	0	3	0	4	0	4	0	3	0
SO15	0	0	5	0	5	0	2	0	2	0
SO16	0	0	5	0	5	0	2	0	2	0
SO17	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0
SO18	0	0	3	0	3	0	3	0	2	0
SO19	0	0	3	0	3	0	3	0	2	0
SO20	0	0	8	0	8	0	8	0	7	0
SO21	0	0	6	0	5	0	2	0	2	0
SO22	2	0	5	0	5	0	2	0	4	0
SO23	0	0	5	0	5	0	2	0	4	0

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebes oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. L_r ≤ L_{IK}.

L_r: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK}: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} und den Zusatzkontingenten L_{EK}, zus. der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 sowie den Anhang A.2 nach DIN 45691 Entwurf vom Mai 2005 verwiesen.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Wallfahrtskapelle

Fläche mit besonderem Nutzungszweck
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Zweckbestimmung:
Wallfahrtskapelle

- 1.22 Betriebe und Anlagen sind ferner dann zulässig, wenn deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die festgesetzten Kontingente überschreiten, bei denen jedoch öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenzen ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B.
GR 25.000 Zulässige Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z.B.
GF 10.000 Zulässige Geschossfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

z.B.
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z.B.
OK 12,0 m Oberkante baulicher Anlagen
als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.
- 2.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils der höchste Punkt der Erschließungsfläche, die sich vor der Längsseite der baulichen Anlage befindet.
- 2.3 Im SO8, SO9 und SO16 darf die Höhe baulicher Anlagen durch Brüstungen von Zuschauerplattformen um bis zu 1,2 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt,
wenn sie mit einer Baugrenze
zusammenfällt.

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) sowie die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Wasserbecken
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

5.1 Die Neuanlage von Anlagen und Leitungen zur Be- und Entwässerung sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.2 Das durch Überbauung anfallende Oberflächenwasser in den Bereichen SO 4a, SO4b, SO 5, SO 6, SO7, SO8, SO 9, SO 10, SO 14, SO16, SO 18, SO 19, SO 21a-f und SO 22 ist z. B. durch die Anlage von Zisternen zu bewirtschaften oder im Gelände zu versickern.



20-kV-Einfachfreileitung (oberirdisch)
mit Leitungsschutzzone
(je 8 m beidseitig der Leitungsachse)



20-kV-Kabel (unterirdisch)
mit Leitungsschutzzone
(je 2,5 m beidseitig der Leitungsachse)



Gasleitung (unterirdisch)
mit Leitungsschutzzone
(je 3 m beidseitig der Leitungsachse)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:
Sportplatz



Private Grünfläche



Zweckbestimmung:
Grünland mit besonderer
ökologischer Funktion

6.1 Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die der Sicherung und der Entwicklung der besonderen ökologischen Funktion dienen.



Zweckbestimmung:
Golfplatz

6.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ist auch das Aufstellen von Zelten zulässig.



Zweckbestimmung:
Naturbühne

6.3 Zulässig sind Aufstellflächen für Zuschauer.

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)



Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

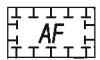
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB,

§§ 18 bis 21 BNatSchG, Art. 3 Abs. 4 Nr. 2 und Art. 6a BayNatSchG)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Art. 3 Abs. 4 Nr. 2 BayNatSchG)

- 9.1 In den Gebietsteilen SO15, SO19, SO20, SO21a, SO21b, SO21c, SO21e und SO21f sind bauliche Fahranlagen in unversiegeltem Aufbau herzustellen. Zudem sind am Rand der Fahranlagen der Gebietsteile SO15 und SO18 sowie des Gebietsteils SO2 zwischen den Punkten a und b, des Gebietsteils SO4a zwischen den Punkten e und f, des Gebietsteils SO19 zwischen den Punkten c und d, des Gebietsteils SO20 zwischen den Punkten h und g und des Gebietsteils SO21a zwischen den Punkten h und I sowie zwischen den Punkten m, n, o geeignete Absperrmaßnahmen herzustellen, durch die ein Befahren der angrenzenden Habitate der Zauneidechse verhindert werden.
- 9.2 In den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Eichen-Hainbuchen- und Waldmeister-Buchenwälder zu erhalten und durch folgende Maßnahmen nach den Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu bewirtschaften:
 - Verwendung standortgerechter Baumarten der natürlichen Waldgesellschaften.
 - Einzelstammweise Pflege und Nutzung (Plenterprinzip) im Sinne permanenter Auslese und Vorratspflege.
 - Verjüngung über Naturverjüngung, Saat und Pflanzung.
 - grundsätzlicher Verzicht auf Biozidanwendung.
 - Belassen von Totholz.
- 9.3 In den mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind die regionaltypischen Streuobst-Hochstammkulturen durch Nutzung und Pflege zu erhalten. Verbuschte Obstbaumbestände sind freizustellen. Abgängige Obstbäume sind durch regionaltypische Sorten als Hochstämme zu ersetzen. Stehendes Totholz ist in kleinem Umfang zu belassen oder am Rand der Fläche als zusätzliche Biotopstrukturen zu lagern. Wiesenflächen sind durch jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr ohne jegliche Düngung zu erhalten und zu entwickeln.
- 9.4 In den mit A 3 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Hecken durch abschnittsweise Nutzung und die Feldgehölze durch plenterartige Nutzung zu erhalten.
- 9.5 In den mit A 4 gekennzeichneten Flächen sind die Flachlandmähwiesen durch jährlich 2-malige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr zu erhalten.
- 9.6 In den durch A 5 gekennzeichneten Flächen sind die Kalk-Trockenrasen durch jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr mit wechselnden Mahdterminen zwischen Sommer und Herbst zu erhalten.
- 9.7 In den mit A 6 gekennzeichneten Flächen sind die wärmeliebenden Säume durch abschnittsweise Mahd mit Mähgutabfuhr in 3 - 4 jährigen Abständen zu erhalten.
- 9.8 In den mit A 7 gekennzeichneten Flächen sind die feuchten Hochstaudenfluren durch abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre ab Mitte September mit Entfernung des Mähgutes zu erhalten und zu optimieren.
- 9.10 In den mit A 8 gekennzeichneten Flächen sind die Großseggenriede durch regelmäßige Gehölzentnahme zu erhalten.
- 9.11 In den mit A 9 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Kleingewässer regelmäßig zu entlanden. Zudem sind die Flächen durch Mahd offen zu halten.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG)

- 9.12 In den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen sind aus nadelholzdominierten Mischwäldern durch Entnahme der Kiefern und Fichten die FFH-Anhang I-Lebensraumtypen Buchenwald und Eichen-Hainbuchenwald zu entwickeln. Diese Laubwälder sind nach den Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu bewirtschaften.
- 9.13 In den mit AF 2 gekennzeichneten Flächen sind die Eichen-Hainbuchenwäldern als Naturwaldparzellen zu sichern. Abgesehen von notwendigen Maßnahmen des Forstschutzes und der Verkehrsicherung findet in den Naturwaldparzellen keine Bewirtschaftung, sonstige Nutzung und keine sonstige Holzentnahme statt. Zudem sind in den mit AF2 gekennzeichneten Flächen insgesamt 8 für die Hohle Tanne geeignete Nistkästen anzubringen.
- 9.14 In den mit AF 3 gekennzeichneten Flächen sind die Flachland-Mähwiesen durch Wiederaufnahme einer regelmäßigen, jährlich 2-maligen Mahd mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr zu optimieren.
- 9.15 In den mit AF 4 gekennzeichneten Flächen sind aus Intensiv- und Brachgrünland Flachland-Mähwiesen zu entwickeln. In den ersten Jahren kann auch eine höhere Mahdfrequenz mit 3 - 4 Schnitten notwendig sein. Nach einer Aushagerungsphase von 3 - 5 Jahren 2-malige Mahd der Wiesen mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Düngerzufuhr.
- 9.16 In den mit AF 5 gekennzeichneten Flächen sind die Flachland-Mähwiesen durch jährlich 2-malige Mahd der Wiesen mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sowie auf das Schleppen und Walzen der Flächen zu optimieren und zu entwickeln. Keine Mahd im Zeitraum Anfang Juli bis Anfang September.
- 9.17 In den mit AF 6 gekennzeichneten Flächen sind die Kalktrockenrasen durch jährliche 1 - 2-malige Reinigungsschnitte mit Mähgutabfuhr zu optimieren. Im Vorfeld Beseitigung aufkommender Sukzessionsgehölze. Belassen von kleinräumig verteilten Gebüschen und Gehölzen. Anschließend sind die Kalktrockenrasen durch jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr bei wechselnden Mahdterminen zwischen Sommer und Herbst zu erhalten.
- 9.18 In den mit AF 7 gekennzeichneten Flächen sind aus Flachland-Mähwiesen durch 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr und unter Verzicht auf Düngerzufuhr Kalk-Trockenrasen zu entwickeln. Nach erkennbarer Regeneration ist der Kalktrockenrasen durch jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr bei wechselnden Mahdterminen zwischen Sommer und Herbst zu erhalten.
- 9.19 In den mit AF 8 gekennzeichneten Flächen - FFH-Lebensräume Wacholderheiden - sind die aufgekommenen Sukzessionsgehölze (vor allem Kiefern) zu beseitigen. Die Wacholderheiden sind durch 1-malige Mahd mit Mähgutabfuhr bei wechselnden Mahdterminen zwischen Spätsommer und Herbst zu erhalten und zu optimieren. Belassen von Wacholderbüschchen und einem Überschirmungsgrad von Baumgehölzen von ca. 50 %. Im Norden des Gebietes sind die ehemals aufgeforsteten Wacholderheiden unter dichtem Kiefernschirm durch Auflichtung und Herausnahme von Kiefern und vereinzelt Laubholz auf einen Beschirmungsgrad von ca. 50 % wieder herzustellen. Dies soll durch mehrere dosierte Eingriffe mit Zurücknahme der Waldbäume erreicht werden.
- 9.20 Auf den mit AF 9 gekennzeichneten Flächen sind durch extensive Teichnutzung ohne Zufütterung, einen Besatz nur mit heimischen, gewässertypischen Arten und der Förderung von Verlandsvegetation naturnahe Teiche zu entwickeln.
- 9.21 Auf den mit AF 10 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gräben durch Entfernung von Verbauungen und die punktuelle Aufweitung der Grabenböschungen zu renaturieren. Die Gewässer sind durch Entwicklung eines 10 - 20m breiten Pufferstreifens, der alle 3 - 4 Jahre im Herbst gemäht wird zu sichern. Plenterartige Nutzung der bachbegleitenden Einzelgehölze mit einer Umlaufzeit von 25 - 30 Jahren.

- 9.22 In den mit AF 11 gekennzeichneten Flächen sind 4-8 m breiten Hecken aus autochtonen Pflanzmaterial, entsprechend der Liste der zu pflanzenden Gehölze, zu pflanzen. Vorrangig sind vorhandene Gehölzpflanzen aus den aufgrund geplanter Baumaßnahmen zu rodenden Heckenbeständen zu verpflanzen. (SO4a, SO4b, SO5).
- 9.23 Auf den mit AF 12 gekennzeichneten Flächen sind wärmeliebende Säume durch abschnittsweise Mahd mit Mähgutabfuhr in 2 - 4 jährigen Abständen zu optimieren und zu entwickeln. Aufgekommene Sukzessionsgehölze, vor allem Kiefern sind im Vorfeld zu beseitigen. Kleinräumig verteilte Gebüsche und Einzel-Gehölze sind zu belassen.
- 9.24 Auf der mit AF 13 gekennzeichneten Fläche im StÜbPl (Intensivwiese / Fettwiesenbrache) und auf einer Fläche, die im Eigentum der Stadt Ebern ist (außerhalb des Gebietes in der Ortslage Fierst Gemarkung Recheldorf Fl.Nr. 1543, 5035 m²) sind standortgerechte, naturnahe Laubwälder zu pflanzen. Das Artenspektrum der zu pflanzenden Gehölze orientiert sich an den lokal vorhandenen Arten-Spektrum der Waldmeister-Buchenwälder incl. ihrer Pionierarten. Die Ausgleichsfläche in der Ortslage Fierst ist so als Eiche/Buche-Laubbald mit dienender Linde/Hainbuche und randlichen Kirsche, Elsbeere und Speierling zu begründen. Der Waldrand zur Gemeindeverbindungsstraße Fierst-Hemmendorf ist als mind. 3-zeiliger (6 m Breite) Strauchsau auszuführen. Ansonsten sind die Vorgaben nach Art. 47 - 55 AGBGB einzuhalten.
- 9.25 Auf den mit AF 14a gekennzeichneten Flächen sind Gehölze durch Sukzession zu entwickeln. Auf den mit AF 14b gekennzeichneten Flächen sind Hecken zu pflanzen. Auf den mit AF 14c gekennzeichneten Flächen sind Flachland-Mähwiesen anzulegen.
- 9.26 Auf der mit AF 15 gekennzeichneten Fläche, einer privaten Grünfläche mit Zweckbindung Golfplatz, sind 25% der Grünfläche als extensiv genutzte Ausgleichsflächen (Hecken, Feldgehölze und extensive 2-mal jährlich gemähte Wiesen) zu sichern. Mit einem lockeren Baumbestand von 1 Baum je 2000 m² (Hochstamm entsprechend der Pflanzliste) ist das Gelände zusätzlich landschaftlich einzubinden.
- 9.27 Auf der mit AF 16 gekennzeichneten Fläche - Renaturierung von vorhandenen 240 m militärisch ausgebauten Schützengräben und befestigten Stellungen in Wald-FFH-LRT 9170 - sollen mit Entsorgung des Materials (Bauschutt, Metall ect.) zwei befestigte Erdbunker als möglicher Unterschlupf für die Wildkatze und für Fledermäuse belassen werden.
- 9.28 Auf der mit AF 17 gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen.
- 9.29 In den mit AF 18 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 20 Kleingewässer in geeigneter Weise anzulegen, so dass sie als Fortpflanzungs- und Ruhegewässer für die Gelbbuchunke dienen.
- 9.30 Auf den mit AF 19 gekennzeichneten Flächen sind gestufte, strukturreiche Waldrandbereiche durch einzelstammweise, randliche Entnahme von Waldbäumen (Auflichtung) zu entwickeln. Zudem sind in süd- und westexponierten Lagen Rohbodenstandorte anzulegen.
- 9.31 In den mit AF 20 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 15 für den Wendehals geeignete Nistkästen anzubringen.
- 9.32 Im Gebietsteil SO1 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von von Baum- und Strauchhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.33 Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr.: 9.2, 9.22, 9.24, 9.25, 9.26 und 9.28 sowie plangrafisch festgesetzter Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Einzelbäume:

Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche.

Obstbäume:

Hochstämme von regionaltypischen Obstsorten, Speierling, Walnuß, Kirsche.

Hecken:

Hasel, Blutroter Hartriegel, Weißdorn- und einheimische Rosenarten, Schlehen, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Eichen, Feldahorn, Vogelkirschen, Obstbäume. So weit erhältlich sind autochthone Gehölze zu pflanzen.

Pflanzgrößen und -dichten:

Einzelbäume als Hochstämme mit Stammumfang mind. 16-18 cm
Obstbäume als Hochstämme mit mindestens 1,80 m Stammhöhe
Heckenpflanzen als 1-mal verpflanzte leichte Sträucher oder Heister.
Baumartenanteil in Hecken bis zu 5 %. Pflanzabstände ca. 1 x 1,5 m.

10. Geh-, Fahr, und Leitungrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Leitungrecht
zugunsten von e-on Bayern

11. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung der Art und des Maßes der
baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)



Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahmen



Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
gemäß der "Richtlinie zur Erhaltung
der natürlichen Lebensräume sowie
der wildlebenden Tiere und Pflanzen"
der Europäischen Union
(RL 92/43/EWG)



beantragte Änderung der
Flora-Fauna-Habitat-Gebietsgrenze

IV. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich" wird auf Grundlage des Artikel 91 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:



Einfriedung

- IV.1 Eine Einfriedung des Betriebsgeländes durch einen Zaun hat entlang dieser Linie zu erfolgen.
Der Zaun muss mindestens 15 cm Bodenfreiheit aufweisen.
- IV.2 Das Anbringen von Werbeanlagen am Zaun ist innerhalb des FFH-Gebietes nicht zulässig.

V. Hinweise



110-kV-Leitung mit Leitungsschutzzone (je 22,5 m beidseitig der Leitungsachse)

- V.1 Bei der 110 kV-Leitung (Hinweise) und der 20 kV-Einfachfreileitung (Festsetzungen) gilt:
Beim Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran) oder von Hebebühnen und Betonpumpen sollte der Auslegerdrehkreis stets außerhalb der Leitungsschutzzone liegen. Ragt der Drehkreis, also die äußere Spitze des Auslegers, von Baukransen (Turmdrehkrane, Autokrane, Hebebühnen, Betonpumpen) in die Leitungsschutzzone hinein, so muss der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich mit der E.ON Netz GmbH (ENE) abgestimmt werden.

Verfahrensvermerke

- 1.** Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.12.2005 beschlossen, für das Gebiet "Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 3 BauGB am 24.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Ebern, den

Bürgermeister

- 2.** Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand am 16.05.2006 statt.

Ebern, den

Bürgermeister

- 3.** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.07.2006 als Bürgerversammlung durchgeführt worden. Anschließend lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 31.07.2006 bis zum 28.08.2006 öffentlich aus.

Ebern, den

Bürgermeister

- 4.** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2006 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ebern, den

Bürgermeister

- 5.** Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 12.10.2006 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 12.10.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2006 bis 23.11.2006 öffentlich ausgelegt.

Ebern, den

Bürgermeister

6. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.04.2008 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.04.2008 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2008 bis 02.07.2008 öffentlich ausgelegt.

Ebern, den

Bürgermeister

7. Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.10.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2008 als Satzung beschlossen.

Ebern, den

Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des des § 44 sowie §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ebern, den

Bürgermeister

Stadt Ebern

Bebauungsplan

„Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Inhalt

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
0. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	3
I. Planungsgegenstand	5
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2. Planungsvorgaben	5
2.1 Raumordnung	5
2.2 Flächennutzungsplanung	6
3. Lage des Standortes im Stadtgebiet	6
4. Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.1 Bau- und Nutzungsstruktur.....	7
4.2 Erschließungsstruktur.....	8
4.3 Technische Infrastruktur	9
4.4 Topographie	9
4.5 Freiraum- und Grünflächenstruktur	9
4.6 Altlasten.....	10
4.7 Immissionen	11
II. Planinhalt.....	12
1. Intention der Planung.....	12
2. Beispielhaftes Konzept	14
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
3.1 Art der Nutzung	18
3.1.1 Fahranlagen	18
3.1.2 Zulässigkeit von Nutzungen, Betrieben und Anlagen nach deren besonderen Eigenschaften (Emissionen)	19
3.1.3 Veranstaltungen, Flächen für Zuschauer	21
3.1.4 Die Art der Nutzung in den einzelnen Gebietsteilen	22
3.2 Maß der baulichen Nutzung	36
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	41
3.4 Erschließung.....	45
3.5 Ruhender Verkehr	46
3.6 Grünflächen	47
3.7 Flächen für Aufschüttungen	48
3.8 Flächen für Wald	48
3.9 Wasserver- und –entsorgung	48
3.10 Versorgungsleitungen/ Leitungsrechte.....	49
3.11 Grünordnung	50
3.11.1 Ziele der Grünordnung	50
3.11.2 Festsetzungen	50
3.12 Immissionsschutz	63
3.12.1 Ausgangssituation	63
3.12.2 Geräuschkontingentierung	63
3.12.3 Schaltechnische Überprüfung eines beispielhaften Nutzungskonzeptes	69
3.12.4 Monitoring schalltechnischer Auswirkungen	72
3.13 Nachrichtliche Übernahmen	72
3.14 Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen	72
3.15 Örtliche Bauvorschriften	72
3.16 Städtebauliche Kennwerte	74
III. Verfahrensablauf	74

TEIL 2 - UMWELTBERICHT (23.10.2008)..... SIEHE ANLAGE

Anlagen zu Teil 1 und Teil 2 der Begründung:

Beispielhaftes Betriebskonzept – Anzahl der Fahrzeuge und Fahrten im Regelbetrieb

Schalltechnische Untersuchung, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer Planen und Beraten GmbH, 25.03.2008

Schalltechnische Untersuchung, Überprüfung eines beispielhaften Nutzungskonzeptes, Institut für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer Planen und Beraten GmbH, 29.03.2008

FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, 05/2008

Vorgezogene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, 23.10.2008

Lageplan der zusätzlichen Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich“ der Stadt Ebern

Regelungen, die einer zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung bedürfen

Karten:

- Karte 1: Planung Beispielhaftes Konzept „Fahrsicherheit und Freizeit“
- Karte 2: Bestandsplan zum Grünordnungsplan
- Karte 3a: Konflikte und Beeinträchtigungen
- Karte 3b: Konflikte – Vögel und Lärm
- Karte 4: Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Karte 5: Detailkarte geplante Offroad-Nutzung SO 15
- Karte 6: Risikomanagement Ausgleichsmaßnahmen

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

0. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bundeswehrstandort Ebern ist im September 2004 aufgelöst worden. Dies hat allein auf Grund seiner Größe mit einem über 290 ha. großen Übungsplatz einschließlich einer knapp 30 ha. großen Kaserne mit umfangreichen Gebäudebestand erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Planung der Stadt Ebern. Aber auch in wirtschaftlicher Hinsicht sind weitreichende Konsequenzen zu erwarten, da die Bundeswehr der zweitgrößte Arbeitgeber der Stadt war und zahlreiche Aufträge an lokale Betriebe vergab. Insofern kommt der zügigen Nachnutzung des Bereichs eine besondere Bedeutung zu. Dabei ist eine ungesteuerte Entwicklung des Gebietes zu verhindern, um zum einen Nutzungskonflikte zu vermeiden und zum anderen die erheblichen Standortpotenziale optimal mobilisieren zu können. Dementsprechend sind hier die Bedingungen des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, nach denen die Stadt Ebern einen Bauleitplan aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Ebern hat bereits frühzeitig Überlegungen angestellt, mit welchen Mitteln der Findungsprozess für eine sinnvolle Nachnutzung gestützt werden kann. Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches bietet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB als ein in Bezug zu ziehendes planungsrechtliches Instrumentarium an. Der Stadtrat hat daher bereits am 06.12.2001 den notwendigen Einleitungsbeschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 4 BauGB gefasst und damit den Beginn des Planungsprozesses markiert. Auch wenn letztlich von der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen abgesehen wurde, sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Entwicklungsvarianten für den Kasernenbereich wie Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung geprüft worden. Parallel dazu wurden seitens der Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.), die die Bundesrepublik Deutschland als Eigentümer der Liegenschaft vertritt, eine Standort- und Flächenpotenzialanalyse hinsichtlich denkbarer Freizeitnutzungsmöglichkeiten beauftragt worden. Diese wurden im Rahmen eines Workshops am 27./28.02.2004 vor der Stadt Ebern, Vertretern der Bundeswehr, der g.e.b.b. sowie örtlichen Vertretern aus Wirtschaft und Handel vorgestellt und diskutiert. Darauf aufbauend wurden gemeinsam Entwicklungslinien abgeleitet und erarbeitet, die letztlich in dem Ansatz für einen „Motorpark“ mit der Kombination von Natur/Motorsport/Technik mündeten.

Im Ergebnis dieser Untersuchungs- und Diskussionsprozesse wurde deutlich, dass monofunktionale Konzepte wie z.B. „Wohnen“, „Gewerbe“ oder eine reine Naturentwicklung keine tragfähigen Alternativen darstellen. Hingegen eröffnet die Entwicklung eines „Motorparks“ unter Berücksichtigung der hohen natur- und landschaftsräumlichen Wertigkeit des Geländes die größten Realisierungschancen. Konkrete Nutzungen sind dabei ein Verkehrssicherheitszentrum, ein Off-Road Gelände, Motorsport, Versuchs- und Präsentationsflächen für die Fahrzeugindustrie, Freizeitnutzungen sowie dazugehörige Service- und Infrastruktureinrichtungen. Dabei sollen bestehende Strukturen wie z.B. Trassen und Gebäude so weit wie möglich sinnvoll eingesetzt und verwertet werden. Vorrangiges Ziel ist es, durch die genannten Nutzungen selbst aber auch durch das zu erwartende Besucher-aufkommen im touristischen Bereich neue Arbeitsplätze zu schaffen und die zentralörtliche Bedeutung, der durch den Strukturwandel stark getroffenen Stadt Ebern, durch neue Impulse zu sichern und zu stärken. Zudem kann ein brach fallen des Kasernenbereiches mit der Größe eines eigenständi-

gen Stadtteiles, dass auch die Gefahr der städtebaulichen Herabsetzung des Umfeldes in sich birgt und zu einem Verlust erheblicher öffentlicher Vermögenswerte führen würde, vermieden werden. Insofern wird in der Umsetzung des Konzeptes auch ein überwiegendes zwingendes öffentliches Interesse gesehen.

Die Stadt Ebern, die g.e.b.b. mbH, der Landkreis Haßberge und die Regierung von Unterfranken kamen daher überein, diesen Konzeptansatz weiter zu verfolgen. Nachfolgende Gespräche mit potenziellen Nutzern und Investoren zeigten, dass grundsätzliches Interesse besteht, ein solches Projekt in Angriff zu nehmen, so dass sich die Stadt Ebern entschloss, einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 15.12.2005 hat der Stadtrat der Stadt Ebern gemäß § 2 (1) BauGB den notwendigen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde im April 2006 ausgelöst. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurden im Oktober/November 2006 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Infolge der dabei eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan überarbeitet und wird nunmehr in der vorliegenden Fassung ein zweites Mal ausgelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der o.g. Nutzungen in Form eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fahrsicherheit- und Freizeit“ zu schaffen. Wie sich bereits bei der Entwicklung des Konzeptes zeigte, ist es dabei notwendig, nicht nur den Kasernenbereich, sondern auch den ehemaligen Truppenübungsplatz einzubeziehen. Dieser liegt in einem von der Europäischen Union ausgewiesenen Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) und beherbergt geschützte Tier- und Pflanzenarten, so dass hier die entsprechenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen sind. Das heißt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die durch den Bebauungsplan geschaffen werden, bei der späteren Vorhabengenehmigung fachgesetzlichen Regelungen nicht entgegenstehen dürfen. Daher wird bereits bei der Planaufstellung eine Prognose darüber getroffen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung nach dem Artenschutzrecht gegeben sind, die FFH-Richtlinie eingehalten werden kann bzw. ob die ggf. erforderlichen Freistellungstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorliegen. Der Nachweis darüber wird im Umweltbericht, der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung sowie in einer vorgezogenen speziellen Artenschutzprüfung (saP), die der Begründung anliegen, detailliert dargestellt.

Zur Sicherung der Belange der Grünordnung, des Artenschutzes und der FFH-Verträglichkeit werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus werden im Umweltbericht (siehe Liste in dessen Anhang) weitere Vorgaben zum Natur- und Artenschutz angeführt, die nicht dem Inhalt von Bebauungsplänen gemäß § 9 BauGB entsprechen und nicht in ihnen festgesetzt werden können. Dabei handelt es sich insbesondere um Regelungen zum Betriebsablauf (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzungen, Beschränkung der jahreszeitlichen Befahrung, etc.). Diese sollen vertraglich geregelt werden. In Betracht kommen hier städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB oder privatrechtliche Vereinbarungen in Verbindung mit der Veräußerung oder Verpachtung der Liegenschaft bzw. Teilen davon.

Von besonderer Bedeutung sind auch die Belange des Immissionsschutzes, da von der geplanten Nutzung erhebliche Geräuschentwicklungen ausgehen können. Daher werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassende schalltechnische Untersuchungen angestellt und auf deren Grundlage Festsetzungen getroffen werden, durch die eine Beeinträchtigung der umliegenden Ortsteile durch unverträgliche Schallimmissionen vermieden wird.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das ca. 290 ha. große Plangebiet liegt westlich der Stadt Ebern. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht dem ehemaligen Kasernengelände und dem Standortübungsplatz mit Ausnahme der früheren Standortschießanlage. In die Abgrenzung einbezogen ist auch die Verbindungsstraße zwischen der Staatsstraße 2278 und Reutersbrunn, der Sportplatz sowie der zwischen dem Sportplatz und der Kaserne liegende Abschnitt der Staatsstraße 2278. und dem ehemaligen Kasernengelände.

Der überwiegende Teil des Standortbereiches befindet sich im Bundesbesitz. Dabei bestehen für einen kleinen Teil der Grundstücke Rückerwerbsansprüche. Dies betrifft zum einen die gemäß dem Enteignungsbeschluss vom 28.1.2.1976 an den Bund übertragenen Flurstücke 641, 687, 689/2, 705, 707, 710, 712, 722, 723 und 723/2 der Gemarkung Unterpreppach, die durch die Stadt Ebern zurückerworben werden können. Zum anderen besteht ein privates Wiederkaufsrecht für das Flurstück 1532 der Gemarkung Ebern. Die Verbindungsstraße zwischen der Staatsstraße 2278 und Reutersbrunn ist von der Gemeinde Ebern erworben worden.

Darüber hinaus gehören 18 Flurstücke in verinselten Streulagen im Bereich des Standortübungsplatzes insgesamt sieben verschiedenen Privateigentümern. Es wurden Benutzungsverträge abgeschlossen, die der Bundeswehr das Recht zur militärischen Nutzung der Grundstücke einräumt. Dabei ist u.a. auch der Zeitrahmen für eine Kündigung des Vertragsverhältnisses bei Wegfall des Verteidigungsbedarfes geregelt. Es handelt sich um folgende Flurstücke: 640, 688, 688/2, 702/1, 703, 720, 726, 694/2, 694/4 655, 756, 758, 763 und 764 der Gemarkung Unterpreppach, 1531 der Gemarkung Ebern sowie 105, 109 und 135 der Gemarkung Reutersbrunn. Sollten im Rahmen der geplanten Nachnutzung für einzelne Privatgrundstücke ein Erwerb oder sonstige Nutzungsvereinbarungen nicht zu Stande kommen, wären Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Privateigentümern und dem Eigentümer/Betreiber des übrigen Geländes erforderlich, die die Erreichbarkeit der betreffenden Grundstücke sichern.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Im **Regionalplan** der Region Main-Rhön ist die Stadt Ebern als mögliches Mittelzentrum auf einer Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Für die beabsichtigte Entwicklung des ehemaligen Bundeswehrgeländes sind insbesondere folgende Ziele des Regionalplanes von Bedeutung:

- Ebern soll als Arbeitsplatzschwerpunkt gesichert werden. Dies soll vorrangig durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschehen. Der Fremdenverkehr ist zu entwickeln.
- Wertvolle Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft als Kompensation der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften durch Schutz und Pflege gestärkt werden.

Aus der Zielstellung „die besondere Situation Eberns als Garnisonsstadt zu berücksichtigen“ ergibt sich nach Aufgabe der Kaserne, des Übungsgelän-

des und der Standortverwaltung das Erfordernis einer geordneten Nachnutzung sowie der Kompensation der weggefallenen Arbeitsplätze.

Dies soll mit der geplanten Entwicklung einer Fahrsicherheits- und Freizeitanlage auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände erreicht werden. Die beabsichtigte Planung kann nach der Auflösung des Bundeswehrstandortes der Stadt Ebern als möglichem Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, wieder wesentliche positive Impulse geben und liegt somit in erheblichem Maß im öffentlichen Interesse. Die Zentrenfunktionen der Stadt können gestärkt, die Entstehung von Arbeitsplätzen gefördert und die überregionale Anziehungskraft des Standorts erhöht werden. Dabei bieten sowohl das Fahrsicherheitszentrum als auch die Motorsportanlage mit den weiteren Freizeitanlagen das Potential für eine überregionale Nachfrage. Letztere bereichern zudem das Angebot an Sport- und Freizeitanlagen vor Ort.

Mit Schreiben vom 11.12.2006 leitete die Regierung von Unterfranken die Durchführung eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gem. Art. 23 Satz 1 BayLplG ein, da es sich bei der geplanten Nachnutzung um eine große Freizeitanlage im Sinne des § 1 Nr. 15 RoV (Raumordnungsverordnung) handelt. In dessen Ergebnis entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung, unter der Maßgabe, dass den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes, des Immissionsschutzes sowie den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen wird. Dabei ist nach Abwägung aller relevanten Belange aus raumordnerischer Sicht insgesamt entscheidend, dass die im öffentlichen Interesse liegende Stärkung des Standorts Ebern in seiner Lage in einem strukturschwächeren Raum machbar ist, ohne dass die entgegenstehenden Belange insbesondere in den Bereichen Natur und Landschaft sowie Immissionsschutz in nicht hinnehmbarer Weise beeinträchtigt werden.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Ebern ist das ehemalige Kasernen- und Übungsgelände als Sonderbaufläche dargestellt. Für die beabsichtigte Entwicklung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrsicherheit und Freizeit“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Lage des Standortes im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 1,5 km westlich der Kernstadt Ebern, direkt an der Staatsstraße 2278. Unmittelbar östlich des Kasernebereiches schließt der Ortsteil Sandhof an, der überwiegend gewerbliche Nutzungen und großflächigen Einzelhandel aufweist. Weitere Ortsteile im Umfeld sind das nördlich an die Staatsstraße 2278 anschließende Unterpreppach sowie Reutersbrunn und Heubach, die südlich in jeweils ca. 400 – 500 m Entfernung vom Geltungsbereich liegen.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Der seit dem Herbst 2004 freigezogene Standortbereich Ebern ist 1962 gegründet worden und wurde bis zum Jahr 2000 kontinuierlich erweitert und

modernisiert. Er diente im wesentlichen der Unterbringung eines Panzergrenadier- und Panzeraufklärungsbataillons.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung setzte sich der Standortbereich aus folgenden Funktionsbereichen zusammen:

- Die Balthasar-Neumann-Kaserne mit 1.370 Unterkunftsplätzen, Stabsgebäuden, technischer Infrastruktur, Fahrzeugunterständen, Werkstätten etc.
- Der unmittelbar an die Kaserne anschließende Übungsplatz mit Fahrzeugwaschanlage und Munitionsniederlage.
- Der nördliche der Staatsstraße 2278 befindliche Sportplatz.

4.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Bauliche Anlagen befinden sich vornehmlich auf dem früheren Kasernengelände. Dieses gliedert sich im wesentlichen in zwei Teilräume. Der östliche Teilraum diente als Truppenunterkunft mit dazugehöriger Verwaltung und Infrastruktureinrichtungen, während der westliche Teilraum auf die Unterbringung und Wartung von Kraftfahrzeugen wie Lkw und Panzer ausgerichtet war.

Der Truppenbereich wird vor allem durch zwei- bis dreigeschossige Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude mit Satteldächern geprägt, die in Zeilenbauweise um zwei zentrale Freiflächen angeordnet sind. Die Unterkunftsgebäude verfügen zudem über Schulungssäle, die sich z.T. in gesonderten Anbauten befinden. An 10 der Gebäude sind außen liegende unterirdische Bunker angeschlossen.

Die um die nördlich liegende Freifläche gruppierten Gebäude stellen den älteren, bereits in den 60er Jahren entstandenen Teil der Kaserne dar. Hier befinden sich auch eine Sporthalle, das Wirtschaftsgebäude mit Speisesälen, ein Sanitätsgebäude sowie ein Offiziersheim. Die Gebäude an der südlichen und topographisch höher liegenden Freifläche sind hingegen erst in den Jahren 1987/88 fertiggestellt worden.

Die baulichen Anlagen befinden sich unabhängig vom Baualter in einem guten baulichen Zustand und sind z.T. noch im Jahr 1999 modernisiert worden. Drei der Unterkunftsgebäude wurden in den Jahren 1989 bis 1993 nach dem Standard „Kaserne 2000“ umgebaut.

Die beiden zentralen Freiflächen dienten der Grundausbildung, wobei sich die nördliche Freifläche aus einem Rasenplatz sowie einem befestigten Platz zusammensetzt. Die südliche Freifläche ist vollständig versiegelt.

Der westlichen Teilraum – der Kfz-Bereich – ist vor allem durch großräumige Hallen und z.T. über 100 m lange offenen Fahrzeugunterstände gekennzeichnet. Die Hallen wurden für die Reparatur und Wartung der Fahrzeuge genutzt. Überdies bestehen hier eine Tankstelle, verschiedene Lagergebäude und die Heizzentrale. Auch hier weist der Gebäudebestand einen guten Instandhaltungszustand auf. Die Gebäude sind weitläufig von befestigten Kfz-Abstellflächen umgeben.

Darüber hinaus sind auf dem Kasernengelände bzw. dessen unmittelbarem Umfeld folgende Nutzungen vorhanden:

- Ein Offiziersheim mit Kegelbahn außerhalb der Kaserne an der Staatsstraße 2278.
- Eine Fahrzeugwaschanlage mit Waschständen, einem Spritzstand, einem Pumpenhaus sowie einem Becken zur Aufbereitung und Wiederverwendung des Waschwassers südlich der Kaserne.
- Ein ehemaliger LKW-Stellplatz im nordwestlichen Teil des Kasernengeländes.

Der südlich und westlich an die Kaserne anschließende Übungsplatz wurde für die allgemeinmilitärische und truppenspezifische Aus- und Weiterbildung der stationierten Panzereinheiten genutzt. Dazu diente auch eine Geländefahrtschulstrecke sowie ein Übungsgelände für die Kraftradfahrausbildung im westlichen Teilbereich. In westlichen Anschluss daran befindet sich die ehemalige Munitionsniederlage mit 18 erdbedeckte Bunkern. Darüber hinaus sind auf dem Übungsgelände nur folgende bauliche Anlagen vorhanden:

- zwei Übungsgebäude östlich der Geländefahrtschulstrecke,
- ein Wachgebäude und ein Packschuppen an der Einfahrt zur Munitionsniederlage,
- die Kapelle St. Barbara
- 2 Wasserbehälter

4.2 Erschließungsstruktur

Die Hauptzufahrt des Geländes erfolgt von der Staatsstraße 2278 zum ehemaligen Kasernenbereich und von dort weiter zum Übungsplatz. Damit ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben. Zwei Nebenzufahrten gehen von der Staatsstraße 2278 ab und eine weitere von der Straße nach Reutersbrunn. Von ihr wird auch die Munitionsniederlage über zwei Zufahrten erschlossen.

Von der Hauptzufahrt führt eine zentrale Haupterschließungsachse durch das Kasernengelände. An diese Hauptachse sind östlich zwei Ringstraßen angebunden, die den Truppenbereich erschließen. Von ihnen geht die Feinerschließung der einzelnen Gebäude ab.

Im Truppenbereich befinden sich insgesamt ca. 1.000 Pkw-Stellplätze, die sowohl straßenbegleitend als auch auf vier Parkplätzen angeordnet sind.

Der westlich liegende Kfz-Bereich wird ebenfalls durch eine Ringstraße erschlossen, die von der Haupterschließungsachse abzweigt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt durch Querstraßen, die zwischen der Ringstraße und der Hauptachse verlaufen.

Das auf dem Übungsplatz bestehende Straßen- und Wegenetz setzt sich überwiegend aus Schotterstraßen sowie Wald- und Feldwegen zusammen. Eine feste Fahrbahndecke weist lediglich die Erschließung der Munitionsniederlage auf.

4.3 Technische Infrastruktur

Entwässerung

Auf dem Kasernengelände befindet sich eine Regen- und Mischwasserkanalisation, die an das Stadtnetz angebunden ist.

Im östlich liegenden Truppenbereich herrscht die Mischwasserkanalisation vor, an die nahezu alle Gebäude angeschlossen sind. Hingegen verfügen im Kfz-Bereich nur wenige Gebäude über einen Mischwasseranschluss. Das dort befindliche Regenwassernetz geht an mehreren Punkten in die Mischwasserkanalisation über.

Der nördlich der Kaserne liegende Sportplatz ist ebenfalls in das Mischwassernetz eingebunden. Hier befindet sich zudem eine Regenwasserzisterne für die Bewässerung der Freiflächen.

Die Leitungsstärken betragen 100 DN – 600 DN.

Fernwärme

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über ein unterirdisch verlegtes Fernwärmennetz. Die Heizzentrale, die 1988 von Kohle auf Erdgas umgestellt wurde, befindet sich auf dem Gelände (Gebäude 18).

4.4 Topographie

Der Übungsplatz erstreckt sich über hügeliges Gelände mit Kuppen und talförmigen Senken, das nach Osten zum Baunachgrund hangartig abfällt. Die Geländehöhen betragen zwischen ca. 280 m und 360 m ü. NN.

Das Kasernengelände befindet sich in Hanglage und fällt Richtung Norden bzw. Osten ab. Hier besteht in den bebauten Bereichen eine Höhendifferenz von 26 m, die neben sanft abfallenden Geländeverläufen auch durch Terrassen und starke Böschungen gekennzeichnet ist.

4.5 Freiraum- und Grünflächenstruktur

Die Vegetation des Übungsgeländes wird durch einen Wechsel von Offenland und Mischwäldern bestimmt. Die Wälder schließen im Westen an den Hasswald an. Das Offenland befindet sich vor allem an den Gebietsrändern sowie im Inneren des Übungsplatzes im Bereich des Fahrschulgeländes. Es ist durch extensiv genutzte Wiesen, die z.T. durch Hecken, Gebüsche und Streuobstbestände strukturiert sind, gekennzeichnet.

Darüber hinaus befinden sich im Südosten des Geländes kleinere Gewässer. Dies sind ein Quellgebiet, einige Fischteiche sowie zwei Bäche, die in den südlich fließenden Hinterbach münden.

Ein Großteil des Übungsplatzes liegt in einem von der Europäischen Union ausgewiesenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) (5930-303). Zudem wurden weitere Flächen als FFH-Gebiet (5930-601) nachgemeldet, so dass nunmehr fast das gesamte Übungsgelände den Schutzanforderungen der „Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ unterliegt.

Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsstudie¹ wurden die Lebensräume des Übungsgeländes untersucht. Demnach wurden acht Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, die rund 30 % des Übungsplatzes ausmachen (84,25 ha.) sowie drei Tierarten der FFH-Richtlinie Anhang II erfasst. Insgesamt kommt dem Gebiet mit 395 nachgewiesenen Pflanzenarten, darunter 32 Arten der Roten Liste, 20 Arten der Vorwarnstufe und 26 gesetzlich geschützten Arten eine hohe ökologische Bedeutung zu.

Das Kasernengelände weist eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte auf, so dass der Anteil der Freiflächen ca. 83 % ausmacht. Davon sind allerdings rund 38 % versiegelt. Maßgeblich hierfür sind neben dem in Teilen engmaschigen Erschließungsnetz die weiträumigen Abstellflächen im Kfz-Bereich sowie die großflächigen Grundausbildungsplätze und Pkw-Parkplätze.

Die unversiegelten Freiflächen sind in hohem Maße vegetationsgeprägt. So durchziehen dichte zusammenhängende Gehölz- und Baumbestände das gesamte Gelände.

4.6 Altlasten

Im Rahmen einer Grundlagenermittlung wurde eine erste Sondierung des Geländes im Hinblick auf mögliche Bodenkontaminationen durchgeführt². Daran anschließend fanden in mehreren Phasen orientierende und detaillierte Untersuchungen statt, durch die die räumliche Verteilung von Schadstoffen, das Ausbreitungsverhalten, der mögliche Transfer zu Schutzgütern und deren tatsächliche Exposition erkundet wurde und zu einer abschließenden Gefährdungsabschätzung führten³. Im Ergebnis wurden drei Standorte im ehemaligen Kasernenbereich identifiziert, bei den bei Baumaßnahmen der Bodenaushub abfallrechtlich zu behandeln ist bzw. ein Bodenaustausch empfohlen wird. Dabei handelt es sich um folgende Standorte:

- Werkhalle (Gebäude 19):
Im Bereich der Werkstattgruben wurden Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt, so dass bei Rückbau der baulichen Anlagen oder sonstigen Bodeneingriffen der belastete Boden im Umfang von ca. 90 m³ auszutauschen und der Bodenaushub abfallrechtlich zu beurteilen ist. Ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht.
- Abschmierrampe (gegenüber Gebäude 30):
Hier wurden ebenfalls Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen gemessen, bei denen die Gefahr der Migration in tiefer liegende Bodenbereiche und in das Grundwasser besteht. Das Bodengutachten empfiehlt daher den Austausch des betroffenen Bodens (ca. 90 m³).
- Abscheideranlage (vor Gebäude 45):

¹ FFH-Verträglichkeitsstudie im Standortübungsplatz Ebern, Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, 11/2004

² Grundlagenermittlung, Truppenunterkunft Balthasar-Neumann-Kaserne Ebern, Dr. Ing. D. Weth, Dipl. Biol. J. Agarius, Dipl. Ing. D. Bereket-Ab, 10/2003, i.A. Oberfinanzdirektion Hannover, Landesbauabteilung

³ Bericht über die orientierende Untersuchung (Phase IIa) am Standort der Balthasar-Neumann-Kaserne, 91016 Ebern, 02.05.2005; Bericht über ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Phase IIa am Standort der Balthasar-Neumann-Kaserne und Teile des Truppenübungsplatzes Ebern, 91016 Ebern, 05.09.2005; Bericht über die Untersuchungen im Rahmen der Phase IIb am Standort der Balthasar-Neumann-Kaserne, 91016 Ebern. Verfasser: Sakosta Euro Consult, 26.01.2006,

Die Fläche der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe kann hier mit der Ausdehnung der Abscheideranlage (ca. 50 x 5 m) angesetzt werden. Bei einem Rückbau der Abscheideranlage ist ein Bodenaustausch vorzunehmen (ca. 100-190 m³) und bei einer Wiederinbetriebnahme sind die Anlage und die Rohrleitungen auf eventuelle Undichtigkeiten zu überprüfen und ein Bodenaustausch vorzunehmen. Ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht.

4.7 Immissionen

Die Nutzung des Plangebiets als militärischer Übungsplatz für Rad- und Kettenfahrzeuge der Balthasar-Neumann-Kaserne wurde Anfang 2005 aufgegeben. Schalltechnische Auswirkungen aufgrund der militärischen Nutzung auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen bestehen derzeit somit nicht mehr.

⁴ Grundlagenermittlung, Truppenunterkunft Balthasar-Neumann-Kaserne Ebern, Dr. Ing. D. Weth, Dipl. Biol. J. Agarius, Dipl. Ing. D. Bereket-Ab, 10/2003, i.A. Oberfinanzdirektion Hannover, Landesbauabteilung

II. PLANINHALT

1. Intention der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die zivile Nachnutzung des ehemaligen Übungsgeländes und des Kasernenbereiches planungsrechtlich zu sichern. Dabei kommt den Belangen des Natur- und Umweltschutzes insbesondere aufgrund der Ausweisung wesentlicher Teile des Übungsplatzes als FFH-Gebiet Nr. 5930-371 „Ehemaliger Standortübungsplatz Ebern und Umgebung“ eine besondere Bedeutung zu. Daher wird auch ein Grünordnungsplan aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Darüber hinaus werden in einem städtebaulichen Vertrag oder anderen vertraglichen Vereinbarungen u.a. Regelungen zum Betriebsablauf der geplanten Nutzungen getroffen werden, durch die dazu beigetragen wird, einen günstigen Erhaltungszustand des FFH-Gebietes zu sichern und die Belange des Arten- schutzes einzuhalten.

Kern der geplanten Nachnutzung ist die Entwicklung einer Fahrsicherheits- und Schulungsanlage, die auch zur Bedarfsdeckung des ab 2008 durch EU-Richtlinie umzusetzenden Länderrechtes, zur Aus- und Weiterbildung von Nutzfahrzeuglenkern in Deutschland beitragen soll. Daneben sind aber auch Einrichtungen für alle anderen Verkehrsteilnehmer vorgesehen; diese be- rücksichtigen insbesondere auch Sicherheitsaspekte für PKW -und Motor- radfahrer. Es wird erwartet, dass durch die Anlage Arbeitsplätze entstehen und neue Impulse für eine Gewerbeansiedlung rund um das Thema Fahr- sicherheit ergehen werden.

Davon ausgehend sollen vor allem Synergien für die in Unterfranken stark vertretende Automotive-Industrie durch die Bereitstellung von Flächen für Gewerbe- und Service-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie vielfältige Präsentations- und Versuchs- und Übungsmöglichkeiten genutzt werden.

Ergänzt werden soll die Anlage zum einen durch Restaurations- und Über- nachtungsangebote, die in Umfang und Ausstattung vorrangig auf die Teil- nehmer des Schulungsbetriebes abzielen. Zum anderen sind Sport- und Freizeitnutzungen vorgesehen. Ausgangspunkt hierfür ist neben dem attrak- tiven landschaftlich und naturgeprägten Umfeld die Möglichkeit, die Fahr- sicherheitsanlagen für den Motorsport aber z.B. auch für Fahrradfahren, Inli- neskaten, etc. zu nutzen. So können außerhalb der Schulungsnutzung be- stimmte Einrichtungen der Automotive-Industrie als Versuchs- und Präsenta- tionsgelände, Vereinen, Firmen und Organisationen als Möglichkeit für ihre Freizeit-, Event- und Incentive-Aktivitäten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind aber auch eigenständige Sport- und Freizeitanlagen entwickel- bar. Denkbar ist beispielsweise ein Fitness- und Physiotherapiezentrum, dass Berufskraftfahrer mit Berufsgruppenkrankheiten, aber auch Freizeit- sportler anspricht.

Mit den genannten Nutzungen verbunden sind Veranstaltungen und Tagun- gen, bei denen die Schulungseinrichtungen genutzt werden können, so dass die Anlage immer wieder auch Besucher und Zuschauer anziehen wird.

Die Besonderheit dieser Konzeption liegt in der Kombination der unter- schiedlichen Angebote, die so in der Region nicht vorhanden ist und von der eine besondere Attraktivität erwartet wird. Ausgehend von diesem Nut- zungsmix besteht eine realistische Chance, dass brachliegende Bundes- wehrgelände in seiner Gesamtheit einer Nachnutzung zuzuführen.

Diese ergibt sich aus der Größe, der Topographie und der militärische Vornutzung des Geländes, die es erlauben sowohl in der Anzahl als auch in der fahrtechnischen Gestaltung ein weites Spektrum an Fahrsicherheitsmodulen und Offroad-Bereichen, insbesondere auch für Nutzfahrzeuge anzubieten.

Vergleichbare Anlagen sind in einem Umkreis von 2 Stunden Fahrzeit, in dem ca. 7,5 Mio. Einwohner leben, nicht vorhanden. Gleichwohl steht die geplante Anlage in Konkurrenz zu bestehenden Fahrsicherheitszentren, die ebenfalls darauf abzielen, diesen Einzugsbereich zumindest teilweise abzudecken. Daher sollen durch die geplanten ergänzenden Nutzungen wie Motorsport, Versuchs- und Forschungsmöglichkeiten für die Autoindustrie sowie Freizeit- und Sportnutzungen nicht nur zusätzliche Nutzergruppen gewonnen, sondern auch Synergieeffekte erzeugt werden, durch die sich der Standort trotz der vergleichsweise ungünstigen Verkehrsanbindung ohne direkten Autobahnanschluss gegenüber den Wettbewerbern behauptet.

Weiterhin bestehen aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen günstige Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzungen. Hervorzuheben sind hier insbesondere bestehende Schotterpisten und das ehemalige Fahrschulgelände für Offroad-Befahrungen, große versiegelte Flächen für unterschiedliche Fahrsicherheitsübungen, verschiedene Kfz-bezogene Gebäude, die sich für die Unterbringung, Wartung und Reparatur von Kraftfahrzeugen eignen, Schulungssäle für die theoretische Fahrerausbildung, ehemalige Truppenunterkünfte für Beherbergungsbetriebe, das frühere Wirtschaftsgebäude für Gastronomie und Tagungen, etc. Zwar werden hier oftmals Umbauten erforderlich sein, diese fallen im Vergleich zu Neubauten i.d.R. jedoch deutlich kostengünstiger aus. Auch lässt die Ausnutzung der Geländetopografie mit einem Wechsel von Hängen und Kuppen die Schaffung von Gefällestrecken ohne größeren baulichen Aufwand zu.

Mit der Einführung der EU-Richtlinie zur Aus- und Weiterbildung von Nutzfahrzeuglenkern wird ein zusätzlicher Bedarf geschaffen, der auch das Nachfragepotenzial für die in Ebern geplante Anlage erhöht. Zwar ist die Aus- und Weiterbildung der Nutzfahrzeuglenker auch mittels eines Fahrsimulators möglich, dieser wird jedoch die realen Fahrübungen nicht ersetzen können, wie auch die nach wie vor bestehende Nachfrage nach diesen Schulungsangeboten zeigt.

Der Entwicklung der geplanten Anlage liegen im wesentlichen folgende konzeptionelle Ansatzpunkte zu Grunde:

- Das ehemalige Kasernengelände mit seinem umfangreichen Gebäudebestand wird für die Unterbringung der notwendigen Infrastruktur und Begleitnutzungen, wie Schulungseinrichtungen, Büros, Hotels, Gewerbe, technische Infrastruktur, etc. in Anspruch genommen. Auf den großen ehemaligen Ausbildungsplätzen und Parkplätzen können Fahrsicherheitsanlagen eingerichtet werden.
- Im südwestlichen Anschluss an das Kasernengelände wird eine Kartbahn errichtet.
- Die im früheren Standortübungsplatz vorhandenen Schotterpisten bleiben z.T. erhalten und werden sowohl für die Erschließung des Geländes aber auch für den Fahrbetrieb genutzt.
- Im südöstlichen Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes werden auf Wiesenflächen neue Fahrmodule angelegt.

- Im Südwesten des ehemaligen Standortübungsplatzes werden in verschiedenen Bereichen Offroad-Befahrungen durchgeführt. Das ehemalige Fahrschulgelände mit angelegten Kuppen und Senken stellt den Kern der Offroad-Nutzung dar. Ergänzend werden weitere Offroad-Bereiche festgesetzt, die unterschiedliche Fahranforderungen stellen, wie z.B. das Fahren im Wald oder im Offenland.
- An den Fahrmodulen werden Neubauten errichtet, in denen z.B. die Steuerungseinheiten für die Bewässerung, Fahrzeugboxen, Wartungs- und Reparatureinrichtungen, Räume für die Instruktion der Teilnehmer, Service- und Organisationseinrichtungen, Räumlichkeiten für die Fahrzeugpräsentation oder für Firmen, die hier Versuchsfahrten durchführen, etc. untergebracht werden. In Abhängigkeit der spezifischen Anforderungen sind z.T. auch einfache Container ausreichend.

Die einzelnen Module sollen multifunktional nutzbar sein. So kann z.B. das Offroad-Gelände nicht nur Sport- und Freizeitzwecken dienen, sondern auch den Fahrsicherheitsübungen von Institutionen die im Gelände fahren müssen, wie z.B. Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, etc. Die Schotterpisten können sowohl zum Zwecke des Motorsportes befahren als auch regelmäßig in Fahrsicherheitsübungen einbezogen werden, um das allgemeine Fahrverständnis zu fördern. Auch die Fahrsicherheitsmodule lassen sich für sport- und freizeitzbezogenes Fahren wie z.B. Geschicklichkeitsfahrten, etc. nutzen

2. Beispielhaftes Konzept

Die Planung unterliegt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einem vielschichtigen Abwägungserfordernis, dass sich insbesondere aus der überwiegenden Lage des Geltungsbereiches im FFH-Gebiet und dem Arten- schutz sowie dem erforderlichen Immissionsschutz ergibt. So müssen die geplanten Nutzungen sowohl in Einklang mit Natur und Landschaft stehen als auch die umliegenden Ortschaften vor unverträglichen Lärmimmissionen geschützt werden. Um dem Rechnung zu tragen wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt sowie die Auswirkungen auf vorhandenen Lebensräume von Tieren und Pflanzen untersucht. Um die hierfür notwendige Konkretheit der Planung zu erlangen, wurde ein beispielhaftes Konzept zu Grunde gelegt. Auf dieser Basis werden

- die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter im Rahmen den Umweltberichtes abgeschätzt,
- mittels der in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanung ein Konzept für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe entwickelt,
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf ihre Tragfähigkeit und Realisierbarkeit überprüft,
- schalltechnische Berechnungen angestellt, um die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu prüfen,
- eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um abzuschätzen, ob durch den Bebauungsplan Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden können,

- notwendige Regelungen zum Artenschutz und zum Erhalt des FFH-Gebietes abgeleitet, die durch den Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden können und daher durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern sind.

Das nachfolgende Konzept wird, sofern es die planerische Konfliktbewältigung und die städtebauliche Ordnung erfordern, im Bebauungsplan festgesetzt. Ist dies nicht erforderlich, werden dem künftigen Bauherren bzw. Betreiber Spielräume eingeräumt, wie z.B. die konkrete Ausbildung und Funktion einzelner Fahrmodule. Auch können nicht alle Inhalte des Konzeptes festgesetzt werden, da sie nicht dem Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 BauGB entsprechen. Sie werden z.T. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden. Insofern kann dem Konzept in Teilen nur ein beispielhafter Charakter zukommen.

Das Konzept für die Fahrsicherheits- und Freizeitanlage sieht im einzelnen folgende Module, die standardmäßig zur Ausstattung von Fahrsicherheitszentren gehören und sowie ergänzende Angebote und Funktionen vor:

- M 1: Multifunktionsfläche 140 x 40m, Bobbycarahn, Skaten
- M 2: Große Kreisbahn d= 100m
- M 3: Schleuderplatte 40to 260 x35m
- M 4: Motorrad-Multifunktionsfläche 130 x 50m
- M 5: Große Multifunktionsfläche 200 x 60 m
- M 6: Beladen-Rangieren (Reservefläche für Fahrerlager bei Veranstaltung auf Kartanlage)
- M 7: Multifunktionsfläche teilbar: Verkehrsschule, Fahrübungen
- M 8: Baustellensimulation
- M 9: Große Funktionsfläche mit hoher Einfahrtsgeschwindigkeit (450 x 40m)
- M 10: Kuppe mit Hindernissen und Gleitbelag
- M 11: Rutschhandlingsparcours permanent
- M 12: Kreisverkehr, Rollover-Kreisverkehr
- M 13: Handlingparcours Große Kuppe mit Rundkurs, ca. 1.260 m (selbstständig oder mit M 14 nutzbar)
- M 14: Handlingparcours mit kleiner Kuppe (selbstständig oder mit M13 nutzbar, 1300 m)
- M 15: FS = Handlingsparcours mit diversen Oberflächen und Abstellflächen in ehem. Bunker (ehemaliges MUNA-Gelände), in Verbindung mit Offroad nutzbar
- M16 Sanddriftbahn

Weitere Funktionen.

- Offroad-Bereiche
- Kartbahn
- Hochseilgarten
- Golfplatz

Um verschiedene Witterungsverhältnisse zu simulieren, sollen die Module bewässert werden können. Die Steuerung der Bewässerungsanlagen erfolgt über eine Zentrale, sowie über kleinere Stationen, die sich an jedem Modul befinden.

Ergänzend zu den Flächen und Parcours für das praktische Fahrsicherstraining werden in einer Reihe von Gebäuden Räume für Schulung, Ausbildung und Präsentation benötigt. Im Einzelnen geht es um

- Schulungs- und Präsentationsräume für die einzelnen Trainingsgruppen, die im Wechsel jeweils Räume für 1 bis 2 Stunden belegen.
- „Hall of Consequences“: Verkehrpsychologische Darstellung von Unfallszenarien mit Dokumentation der Folgen. Unfallhilfe und Unfallforschung.
- Jugendverkehrsschule: Ausbildung und Training der jungen Verkehrsteilnehmer vom Dreirad über das scate-board bis zum Fahrrad.
- Motorsportakademie: Lizenzlehrgänge, Talentförderung, Ausbildungs- und Trainingscenter
- Berufskraftfahrer Ausbildungs- und Schulungszentrum mit Tagungs- und Schulungsräumen von 10-500 Personen.

Die Einrichtungen werden durch geschulte Mitarbeiter geleitet und in Gruppen entsprechend den Schulungszielen in der Regel in Tagesseminaren abgehalten. Alle Nutzungen werden unter Aufsicht und Anleitung durchgeführt, damit ein „wildes Herumfahren“ ausgeschlossen wird.

Die Anlage wird mit allen außenliegenden Einrichtungen als Tagesbetrieb geführt. Sie wird ganzjährig, mit Einschränkung von Feiertagen entsprechend den Witterungs- und Tageslichtverhältnissen in Betrieb sein, wobei an Sonn- und Feiertagen in einzelnen Anlagenteilen Pausen festgelegt werden. Weiterhin werden Teile der Offroad-Bereiche und Schotterpisten zum Schutz bestimmter Tierarten jahreszeitlich (z.B. in der Brutzeit) nicht genutzt werden. Zudem wird aufgrund des Artenschutzes innerhalb des FFH-Gebietes der Fahrbetrieb – mit Ausnahme von Not- und Kontrollfahrten in der Zeit vom 1.11. bis 1.3. auf 8:00 bis 17:00 und in den übrigen Monaten auf 8:00 – bis 20:00 Uhr beschränkt. Im ehemaligen Kasernenbereich ist angesichts der geplanten Nutzungen wie Gastronomie oder anderen Gewerbebetrieben auch von längeren Betriebszeiten im Rahmen der Vorgaben der TA Lärm auszugehen.

Die Stärke der Trainings- und Kursgruppen beträgt i. d. Regel 10 Teilnehmer, sowohl bei LKW- als auch bei PKW- und Motorradkursen. Bei maximaler Kursbelegung können bis zu 12 Gruppen im „Onroad“ (Module M2 – M14) und 6 Gruppen im Offroadbereich (außerhalb der jahreszeitlichen Beschränkungen) im Gelände untergebracht werden. Im Einzelnen kann die angenommene Anzahl der Fahrzeuge und Fahrten auf den Modulen, Offroad-Bereichen und Zufahrten der Übersicht im Anhang entnommen werden.

Der Großteil der Flächen ist in sich geschlossen und aus Sicherheitsgründen vollständig umzäunt und nur für Schulungsteilnehmer und Mieter zugänglich. Gewisse Bereiche, wie Gewerbe- Service und Restaurationsmöglichkeiten sowie der Kartbereich, die innerhalb der bisherigen Kaserne liegen, sind während den Öffnungszeiten auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

Weitere Details des Konzeptes in Bezug auf den Betriebsablauf (z.B. Fahrzeugtypen, Häufigkeit der Fahrten etc.) werden im jeweiligen sachlichen Zusammenhang im Umweltbericht sowie im schalltechnischen Gutachten erläutert.

Einfügen: Konzeptplan

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Kern der geplanten Nutzung des ehemaligen Bundeswehrstandortes ist ein Fahrsicherheits- und Ausbildungszentrum mit ergänzenden Gewerbe- und Serviceeinrichtungen. Darüber hinaus soll das Gelände auch für Freizeitzwecke genutzt werden, die insbesondere Motorsport- aber auch andere Sportnutzungen beinhalten. Ziel ist es, eine städtebaulich, aber auch wirtschaftlich tragfähige Nutzungsstruktur zu entwickeln, um insbesondere die umfangreich vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne einer nachhaltigen und ressourcensparenden Stadtentwicklung einer Nachnutzung zuzuführen.

Da sich die beabsichtigte Nutzungs zusammensetzung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheidet, wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrsicherheit und Freizeit“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wird das sonstige Sondergebiet in 32 Gebietsteile differenziert, die sich jeweils in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

3.1.1 Fahranlagen

Das Sondergebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung vornehmlich durch Flächen, die dem Befahren mit Kraftfahrzeugen dienen, geprägt sein. Dabei wird zwischen baulichen Fahranlagen und Offroad-Anlagen unterschieden:

Bauliche Fahranlagen werden in Abhängigkeit ihrer Funktion in Bezug auf Oberflächenmaterial, Trassenführung und sonstige Einbauten, wie z. B. Bewässerungsanlagen, Hindernisse, etc. unterschiedlich ausgebildet.

Offroad-Anlagen sind unbefestigte Trassen oder Flächen für das Bewegen von Fahrzeugen, die nicht baulich hergestellt werden, sondern nur durch das Befahren entstehen oder durch Markierungen im Gelände begrenzt werden. Damit unterscheiden sich die beiden Anlagentypen insbesondere durch die mit ihnen verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Fahrberiche für den Offroad-Betrieb müssen verschiedene Voraussetzungen und Eigenschaften aufweisen, damit sie zweckmäßig betrieben werden können. Dazu gehören unterschiedliche Geländeformationen und Vegetationsbereiche um für Fahrsicherheitsübungen z.B. von Feuerwehren realistische Bedingungen, aber auch um für den Motorsport vielfältige Schwierigkeitsstufen anbieten zu können. I.d.R. werden dabei aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit und der Geländeformationen nur niedrige Fahrgeschwindigkeiten erreicht.

Auf den baulichen Fahranlagen und Off-Road-Anlagen sind folgende Nutzungen zulässig, die in den einzelnen Gebietsteilen – soweit es erforderlich ist, differenziert festgesetzt werden:

- Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen dienen sowohl der Aus- und Weiterbildung von Nutzfahrzeuglenkern als auch den Fahrübungen aller anderen Verkehrsteilnehmern. Die zeitliche Inanspruchnahme erfolgt regelmäßig durch angeleitete Übungsgruppen. Größere Zuschauermengen sind nicht zu erwarten; dies ist für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft und insbesondere die FFH-Lebensraumtypen von Bedeutung (siehe Umweltbericht).

- Motorsport/Freizeit. Dies beinhaltet die regelmäßige Übung und Ausübung des Motorsportes aber auch nicht motorisierter Sport- und Freizeitarten wie z.B. Radfahren, Wandern, „Nordic-Walking“, etc. damit verbunden sind auch Veranstaltungen mit i.d.R. bis zu 500 Zuschauern, in Einzelfällen sind aber auch bis zu 4.000 Zuschauer zu erwarten. Deren verkehrliche Belange (Zu- und Abfahrten, Stellplätze) sind ebenso zu berücksichtigen, wie die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur- und Landschaft und insbesondere die „FFH-Lebensräume“ (siehe Umweltbericht). Zudem erfordern diese Nutzungen dazugehörige Infrastruktureinrichtungen, wie Gebäude zum Abstellen, Warten und Reparieren von Fahrzeugen, Aufenthaltsräume, Zuschaueranlagen, etc.
- Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen werden von der Fahrzeugindustrie durchgeführt. Sie dienen zum einen der Erprobung und zum anderen der Ausstellung und Vorführung von Fahrzeugen. In diesem Zusammenhang werden auch Präsentationsveranstaltungen stattfinden, bei denen von bis zu 1.000 Zuschauern auszugehen ist.
- Verkehrliche Erschließung umfasst die Fahrten innerhalb des Geländes, die der Andienung der Gebäude sowie der Erreichbarkeit und Verbindung der übrigen befahrbaren Flächen untereinander dienen. Erschließungsvorgänge können mit vergleichsweise niedrigen Fahrgeschwindigkeiten durchgeführt werden.

Entsprechend ihrer Funktion und Ausgestaltung werden die jeweiligen Fahranlagen mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten befahren werden, deren Ausmaß insbesondere für den Arten- und den Immissionsschutz von Bedeutung sind. Zwar können die Fahrgeschwindigkeiten im Bebauungsplan selbst nicht geregelt werden, es werden jedoch durch vertragliche Vereinbarungen für die reinen Erschließungsfahrten sowie für einzelne Module und Streckenabschnitte Temporegelungen festgelegt, um die Gefahr des Überfahrens geschützter Tierarten hinreichend zu minimieren.

3.1.2 Zulässigkeit von Nutzungen, Betrieben und Anlagen nach deren besonderen Eigenschaften (Emissionen)

Vom Fahren mit Kraftfahrzeugen und von anderen betrieblichen Nutzungen können schalltechnische Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen – insbesondere die Ortsteile Unterpreppach, Reutersbrunn, Eichelberg, Heubach und Sandhof – ausgehen. Insofern kommt dem Immissionsschutz eine hohe Bedeutung für die Festsetzung der zulässigen Arten der Nutzung zu. Daher ist in den einzelnen Gebietsteilen gemäß § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO die Zulässigkeit der in den nachfolgenden Ausführungen benannten Nutzungen, Betrieben und Anlagen – dies betrifft auch den Fahrbetrieb mit Kraftfahrzeugen – von deren besonderen Eigenschaften, nämlich den von ihnen ausgehenden Schallemissionen, abhängig. So wird auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens die maximal zulässige Schallabstrahlung in Form von Emissionskontingenten (L_{EK} gemäß Entwurf der DIN 45691) festgesetzt. Dabei wird ausgehend von den an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zulässigen Immissionswerten auf die maximal zulässige Schallabstrahlung der einzelnen Gebietsteile zurückgerechnet. Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Lage und Ausdehnung sowohl der Sondergebietsflächen als auch der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld wird es zudem erforderlich, die Geräuschkontingente richtungsabhängig festzusetzen.

Die für die Gebietsteile jeweils zulässigen Emissionskontingente L_{EK} sind der Tabelle 1 unter Nr. 1.21 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Sämtliche Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind somit nur zulässig, wenn sie die für die jeweiligen Gebietsteile festgesetzten Geräuschkontingente nicht überschreiten.

Um eine undifferenzierte Einschränkung der Nutzungen in den einzelnen Teilen des Sondergebiets aufgrund der in unterschiedlichen Abständen vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten schutzwürdigen Nutzungen und deren unterschiedlichen Schutzniveaus zu vermeiden, werden richtungsabhängige Emissionskontingente L_{EK} ermittelt. Für die folgenden Richtungen erhöhen sich die Emissionskontingente um die in den textlichen Festsetzungen 1.21 in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

- Richtung Unterpreppach
- Richtung Reutersbrunn
- Richtung Eichelberg
- Richtung Heubach
- Richtung Sandhof

Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln weiterhin, dass Emissionskontingente auf einem Betriebsgrundstück einem anderen Betriebsgrundstück zur Verfügung gestellt werden können. Daraus folgt, dass Betriebe und Anlagen zulässig sind, wenn deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die festgesetzten Kontingente überschreiten, gleichzeitig jedoch öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden, weil ein anderes Grundstück sein Emissionskontingent nicht oder nicht vollkommen ausschöpft. Dieser 'Emissionshandel' erfordert in einem nachgelagerten Verfahren eine öffentlich rechtliche Absicherung, so dass zur Verfügung gestellte und nicht ausgenutzte Kontingente nicht mehrfach verwendet werden können.

Die Einhaltung der Emissionskontingente für das konkrete Vorhaben ist auf Ebene des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens (baurechtliche oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) nachzuweisen. Soweit dieser Nachweis für gewisse Arten von Nutzungen, insbesondere Veranstaltungen, nicht zu erbringen ist, ist zu prüfen, ob diese als sogenannte „Seltene Ereignisse“ nach der TA Lärm 1998 Kapitel 7.2 genehmigungsfähig sind, für die andere Beurteilungsmaßstäbe als für den Regelbetrieb gelten. Seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm liegen dann vor, wenn wegen voraussehbaren Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer (nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten) eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht möglich ist. Für seltene Ereignisse nennt die TA Lärm als von der Gebietsart unabhängige Immissionsrichtwerte 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Diese werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt sondern in der nachgelagerten Einzelfallgenehmigung auf Ebene der Betriebsgenehmigung.

Innerhalb eines schalltechnischen Gutachtens wurde ein beispielhaftes schalltechnisches Emissionsmodell erarbeitet, in ein digitales Simulationsmodell übertragen und Ausbreitungsrechnungen zu den schutzwürdigen Nutzungen durchgeführt. Die so ermittelten Geräuscheinwirkungen wurden mit den zulässigen Immissionswerten, die sich aus der Geräuschkontingenterierung ergeben, verglichen, um so die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu prüfen. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass die festgesetzten Emissionskontingente z.T. zwar insbesondere in Bezug auf Fahrtdauer und Fahrzeugtypen zu Einschränkungen führen können, die zulässigen Nutzun-

gen aber grundsätzlich realisierbar sind. Einzelne Veranstaltungen (Seltene Ereignisse), die einer Einzelfallgenehmigung bedürfen, sind im Zuge dieser Einzelgenehmigung aus schalltechnischer Sicht zu prüfen. (Nähere Ausführungen zu den festgesetzten Emissionskontingenten sind in Kapitel „Immissionsschutz“ erläutert).

Die Schutzwürdigkeit des Sondergebiets mit allen Teilbereichen wird im schalltechnischen Sinne aufgrund der zulässigen Nutzungen vergleichbar mit der eines Gewerbegebiets eingestuft.

3.1.3 Veranstaltungen, Flächen für Zuschauer

Die Durchführung publikumsintensiver Veranstaltungen liegt in der Natur bestimmter zulässiger Arten der Nutzung wie Fahrzeugpräsentationen oder Motorsport und ist sowohl aus Einnahmegründen als auch aus Werbe- und Marketingaspekten ein wichtiger Baustein für die ökonomische Tragfähigkeit der gesamten Fahrsicherheits- und Freizeitanlage. Während im Regel- also täglichen - Betrieb keine oder nur geringe Zuschauerzahlen hervorgerufen werden, wird bei Veranstaltungen von 500 bis 1.000, in Einzelfällen von bis zu 4.000 Zuschauern ausgegangen. Um daraus resultierende etwaige Konflikte zu vermeiden bzw. zu bewältigen gelten folgende Vorgaben:

- Auch bei der Durchführung von Veranstaltungen sind die festgesetzten Emissionskontingente, durch die in den angrenzenden Ortsteilen der Lärmeintrag auf ein verträgliches Maß begrenzt wird, einzuhalten. Allerdings werden insbesondere bei Motorsportveranstaltungen aufgrund einer höheren Anzahl von Motorsportfahrzeugen, stärkeren Beschleunigungen, den Ein- und Ausparkvorgängen von Zuschauern und weiterer Lärmquellen die festgesetzten Emissionskontingente u.U. nicht immer eingehalten werden können. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, diese Veranstaltungen im lärmtechnischen Sinne als seltene Ereignisse nach der TA Lärm 1998 Kapitel 7.2 einzurichten (nähere Ausführungen dazu. Siehe Kap. 3.1.2 der Begründung). Die Art der emittierenden Vorgänge und zu welchen Zeiten Schallemissionen bei solchen Veranstaltungen zu erwarten sind, hängt von der konkreten Veranstaltung ab und wird im Zuge der Einzelfallgenehmigung überprüft und im Einzelnen festgelegt. Eine abschließende Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes ist daher nicht sinnvoll; gleichwohl wurden zur Veranschaulichung zwei Arten seltener Ereignisse mit 200 bzw. 2.000 Zuschauern schalltechnisch untersucht (siehe Kapitel 3.11.3). Im Ergebnis, wurden die dann heranzuziehenden Immissionsrichtwerte so deutlich unterschritten, dass selbst bei einer Verdoppelung der Besucherzahlen (4.000 Besucher) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dabei wurde auch der Einsatz von Lautsprechern berücksichtigt, der im Regelbetrieb innerhalb des FFH-Gebietes entsprechend den herzstellenden vertraglichen Vereinbarungen nicht zulässig ist.
- Die Zuschauermengen bei Veranstaltungen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und den Artenschutz zu beurteilen. Die Verträglichkeitsgrenze innerhalb des FFH-Gebietes wird bei ca. 4.000 Zuschauern eingeschätzt. Daher werden durch vertragliche Vereinbarungen generelle Restriktionen für Veranstaltungen bestimmt. So dürfen Veranstaltungen mit mehr als 200 Zuschauern nicht innerhalb der Hauptbrutzeit der Vogelwelt zwischen 1. April und 10. Juli stattfinden. Konzert- und Musikveranstaltungen sowie die Beschallung mit Lautsprecheranlagen dürfen im Regelbetrieb nicht durchgeführt werden; diese Vorgänge sind als „seltene Ereignisse“ gemäß TA Lärm gesondert zu genehmigen.

Als Aufstellflächen für Zuschauer werden Standorte ausgewiesen, die möglichst geringe Umweltbeeinträchtigungen hervorrufen. Störungen geschützter Tierarten lassen sich jedoch nicht immer vollständig vermeiden, da Flächen für Zuschauer an bestimmten Modulen betriebsnotwendig sind. In diesen Fällen wird durch Minimierungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen sichergestellt, dass die betroffenen Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Aufstellflächen für Zuschauer sind im Kasernenbereich, auf den Schotterpisten im ehemaligen Fahrschulgelände (SO15) und im Gebietsteil SO21b, der ehemaligen Munitionsniederlage (SO14), entlang bestimmter Abschnitte des Handling-Parcours (SO4a) sowie auf einer Aufschüttung westlich der geplanten Sanddriftpiste (SO6) vorgesehen. Bei den Aufstellflächen für Zuschauer handelt es sich i.d.R. um unbefestigte Flächen, die lediglich temporär genutzt werden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der festgesetzten Grundfläche zulässig. Weiterhin können die Dächer der Gebäude in den Gebietsteilen SO8, SO9 und SO16 als Flachdächer mit Zuschauerplattformen ausgebildet werden. Tribünenanlagen dürfen aufgrund der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht errichtet werden.

Veranstaltungen mit mehr als 4.000 Teilnehmern bedürfen einer gesonderten Prüfung auf FFH-Verträglichkeit und Artenschutz. Darüber hinaus werden im Rahmen der allgemeinen Betriebsgenehmigung bzw. im Rahmen von eventuellen Ausnahmegenehmigungen in Abhängigkeit der geplanten Art und Umfang der beabsichtigten Veranstaltungen von der Genehmigungsbehörde weitere Auflagen wie z.B. Absperr-, Lenkungs- und Kontrollmaßnahmen zu erteilen sein, die auch dem Artenschutz und dem Schutz des FFH-Gebietes Rechnung tragen. Diese können jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden.

- Der Stellplatzbedarf der Besucher kann auf dem Gelände nachgewiesen werden, so dass die Beeinträchtigung der umliegenden Straßen und Ortsteile durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden kann. Bei Veranstaltungen mit 4.000 Besuchern ist von einem Stellplatzbedarf von ca. 1.670 Kfz auszugehen (siehe Kap.3.4). Für diesen sowie für einen unvorhergesehenen, darüber hinaus gehenden Bedarf ist mit den im Kasernengelände bereits bestehenden Stellplätzen (ca. 1.000) sowie auf den für die Veranstaltung nicht benötigten Modulen ausreichend Parkraum vorhanden.

3.1.4 Die Art der Nutzung in den einzelnen Gebietsteilen

Für die jeweiligen Gebietsteile werden folgende Arten der Nutzung festgesetzt:

Art der Nutzung SO1

Der Gebietsteil SO1 umfasst den überwiegenden Teil des ehemaligen Kasernengeländes. Er ist durch ehemalige Truppenunterkünfte, Verwaltungs- und Büro- und Schulungsgebäude, einem Wirtschaftsgebäude mit Mannschaftsspeisesaal, eine Sporthalle, unterschiedlichste fahrzeugbezogene bauliche Anlagen sowie einzelne Technikgebäude wie eine Heizzentrale geprägt. Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ist der Gebietsteil in besonderer Weise geeignet, einen großen Teil der Infrastruktur, die zum Betrieb des Fahrsicherheits- und Ausbildungszentrums erforderlich ist sowie weitere ergänzende Einrichtungen unterzubringen. Zudem soll durch die Konzentration der verschiedenen Nutzungen im Kasernenbereich die zum

Gebiet gehörenden Landschaftsräume vor unverträglicher Inanspruchnahme geschützt werden. Im einzelnen sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

- Bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung.
Denkbar sind hier insbesondere Module wie Schleuderplatte, Kreisbahn und Multifunktionsflächen, für die die weiträumigen versiegelten Parkplätze, Lagerflächen sowie ehemaligen Exerzier- und Ausbildungsplätze in Anspruch genommen und für die notwendigen Anforderungen baulich verändert werden können. Überdies können partiell anstelle nicht mehr benötigter Truppenunterkünfte weitere Fahrsicherheitsflächen errichtet werden. Im östlichen Teil des Baugebietes lassen sich zwischen den Schutzdächern und Lagergebäuden Belade- und Rangievorgänge mit Lkw und Gabelstaplern üben. Das vorhandene feingliedrige Erschließungsnetz wird als solches weiter genutzt und kann bei Bedarf in die Fahrsicherheitsübungen einbezogen werden.
- Büro- und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.
Auf dem ehemaligen Kasernengelände befinden sich eine Reihe von Gebäuden, die sich als Büro- und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nachnutzen lassen. Sie dienen der Unterbringung der Verwaltung und Organisation der gesamten Anlage, wodurch der Bestand aber nur z.T. ausgelastet werden wird. Daher stehen die Gebäude auch anderen Nutzern zur Verfügung.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Diese Nutzungen sind zur Versorgung und Beherbergung der Besucher als notwendiger Bestandteil der Fahrsicherheits- und Freizeitanlage allgemein zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf Fahrzeuge und deren Zubehör sowie Sport- und Freizeitausstattung beschränkt ist und deren Geschossfläche mit Ausnahme von Kraftfahrzeughandlungen nicht mehr als 1.200 m² beträgt
Im Gebietsteil SO1 sollen auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die mit der Zweckbestimmung „Fahrsicherheit und Freizeit“ in einem thematischen Zusammenhang stehen und somit die anderen zulässigen Nutzungen sinnvoll ergänzen. Dabei handelt es sich z.B. um Geschäfte für Golfbedarf, „Outdoor“-zubehör, Kfz-Handel, etc. Andere Sortimente wie z.B. für Güter des täglichen Bedarfs werden an diesem nicht in die Siedlungsstruktur integrierten Standort nicht zugelassen, um die Funktion des Stadtzentrum Ebersn und insbesondere die verbrauchernahe Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung im Stadtzentrum zu stärken. Aus diesem Grunde wird auch - mit Ausnahme von Autohändlern, da sie i.d.R. einen höheren Flächenbedarf haben - von der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² abgesehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass unmittelbar östlich der ehemaligen Kaserne ein Sondergebiet anschließt, in dem bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.
- Sonstige erheblich belästigende Gewerbebetriebe.
Durch die Zulässigkeit sonstiger erheblich belästigender Gewerbebetriebe soll vorrangig die Ansiedlung Kfz-orientierter Betriebe ermöglicht werden, die Serviceleistungen für das Fahrsicherheitszentrum anbieten (z.B. Kfz-Werkstätten, Autowaschanlagen, etc.) oder Kfz-bezogene Produkte präsentieren wollen. Aufgrund guter gewerblicher Standortbedingungen wie Verkehrsanbindung, Vorhandensein geeigneter baulicher Anlagen

sowie dem Abstand zu schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebieten sollen aber auch Betriebe mit anderen gewerblichen Zwecken allgemein zulässig sein.

- Anlagen, die der Bildung dienen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke einschließlich dazugehöriger Unterkünfte.

Die geplante Entwicklung eines Fahrsicherheits- und Ausbildungszentrums bedarf neben den befahrbaren Flächen Schulungs- und Tagungsräume, die aus der militärischen Nutzung teilweise auch noch vorhanden sind. Geplant sind Kapazitäten für 10 bis 500 Personen.

Zulässig sind auch gesundheitliche und sportliche Einrichtungen. Durch soll zum einen die Möglichkeit geschaffen werden, werden für Kraftfahrer Gesundheits- und Fitnessangebote zur Verfügung zu stellen. Zum anderen wird darauf abgestellt vor allem durch Sportnutzungen, aber z.B. auch sog. „Wellnesseinrichtungen“ das Freizeitangebot zu erweitern. Insbesondere die bereits bestehende Sporthalle schafft hierfür gute Voraussetzungen. Weiterhin können sich auch aus dem Sport- und Gesundheitsbereich Bildungsbedarfe ergeben; denkbar ist z.B.: eine Sportakademie oder eine Golfschule, die mit der südlich des Kasernengeländes zulässigen Golfanlage in Verbindung stehen kann. Zu den Bildungs-, Gesundheits- und Sportanlagen gehören auch Unterkünfte für deren Nutzer wie z.B. Internate. Hierbei handelt es sich um freiwillig nachgesuchte und vorübergehende Unterbringung ohne häusliche Einrichtung. Insofern werden die durch andere Nutzungen auf sie einwirkenden Lärmbeeinträchtigungen als vertretbar beurteilt.

- Tankstellen.

Sie dienen infolge des mit anderen zulässigen Nutzungen verbundenen Kraftstoffbedarfs der Vervollständigung der für den Betrieb der Fahrsicherheits- und Freizeitanlage erforderlichen Infrastruktur. Zudem soll das Verkehrsaufkommen, das durch Fahrten zu Tankstellen außerhalb des Plangebietes entsteht, minimiert werden.

- Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmelde-technik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen.

Aufgrund der Größe des Gebietes werden eigenständige Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich sein. Bereits die Bundeswehr verfügte über entsprechende Anlagen wie z.B. die Heizzentrale, die Versorgung mit Fernwärme sicherstellte. Die Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen jedoch nur auf den Bedarf des Gebietes selbst ausgerichtet sein.

- Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Im **SO1** sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Die bezeichneten Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nach den betrieblichen Bedürfnissen Personen, die der Betriebsverantwortung besonders nahe stehen oder die aus Gründen der Sicherheit des Betriebes, der Wartung oder der Reparatur der Anlage jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen, auf dem Betriebsgelände wohnen müssen. Dabei rechtfertigt es der besondere Zweck der Wohnungen den Bewohnern ein wesentlich höheres Maß an Störungen zuzumuten

als in den Wohngebieten und im Mischgebiet gemäß BauNVO. Diese Wohnungen stellen für den Betrieb der Anlage keine schutzwürdigen Nutzungen vergleichbar mit den Wohnnutzungen Dritter außerhalb des Plangebiets dar, da sie Teil des Betriebes sind.

Art der Nutzung SO2

In dem im Südwesten des ehemaligen Kasernebereichs liegenden SO2 ist die Schaffung einer Kartbahn, einer Karthalle sowie dazugehörigen Nutzungen wie Kartverleih, gastronomische Angebote, Montage und Reparaturplätze, etc. vorgesehen. Ergänzend dazu sollen hier auch Karts und das entsprechendem Zubehör verkauft werden können. Weitere Einzelhandelsnutzungen sollen nicht zugelassen werden, um die Zentrenstruktur in Ebern nicht zu beeinträchtigen. Die Kartbahn ist ein wesentlicher Bestandteil der Motorsport- und Freizeitnutzungen, durch die dazu beigetragen wird, die notwendige Attraktivität und wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtanlage zu erreichen.

Der Gebietsteil weist für die genannten Einrichtungen gute Standortbedingungen auf, da hierfür nutzbare bzw. erweiterbare Gebäude sowie notwendige versiegelte Flächen für Fahrerlager, Stellplätze usw. bereits vorhanden sind. An diese baulichen Anlagen schließen unmittelbar südlich Freiflächen an, auf denen die eigentliche Kartbahn als Rundstrecke entwickelt werden kann. Da der Bereich das Kasernengelände arrondiert, sind hier die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf geschützte FFH-Lebensräume durch das Bauvorhaben selbst aber durch den künftigen Betrieb als vertretbar zu beurteilen. Zudem können hier durch die unmittelbare Anbindung an das interne Erschließungsnetz sowie die im Umfeld vorhandenen Stellplätze das Verkehrsaufkommen von Nutzern und Zuschauern günstig abgewickelt werden.

Beim Fahren mit Karts handelt es sich um eine geräuschintensive Nutzung, deren Emissionsstärke in Abhängigkeit der verwendeten Kart-Arten (Leihkarts, Rennkarts) variiert. Beim Einsatz von Rennkarts, werden im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens Einschränkungen der Betriebszeit erforderlich sein, um unverträgliche Immissionsbeeinträchtigungen der umliegenden Ortschaften zu vermeiden.

Im einzelnen sind im SO2 folgende Nutzungen zulässig:

- Bauliche Fahranlagen für Motorsport: Kartbahn, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung
- Indoorkarthallen,
- Bauliche Anlagen zur Reparatur und Wartung von Fahrzeugen
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf Kart-Fahrzeuge und deren Zubehör beschränkt ist,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Art der Nutzung SO3

Der Gebietsteil SO3 beschränkt sich auf den Bereich des ehemaligen Offiziersheims. Dieses soll künftig gastronomisch nachgenutzt werden. Zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft.

Art der Nutzung SO4a

Im Gebietsteil SO4a wird ein sogenannter „Handling-Parcours“ errichtet, der sich durch eine Aneinanderreihung verschiedener Kurven mit wechselnden Geländehöhen auszeichnet. Er ist vor allem auf Fahrübungen mit höheren Geschwindigkeiten – kurzzeitige Beschleunigungen bis zu 130 km/h – und das Erlernens des Fahrens in Ideallinie ausgerichtet. Aufgrund der besonderen Fahranforderungen soll der Handlingparcours auch Motorsport-, Präsentations- und Versuchsfahrten dienen. Da damit ein größeres Zuschauerinteresse verbunden ist, werden an einigen Streckenabschnitten Aufstellflächen für Zuschauer vorgesehen. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden diese Zuschauerflächen auf Fettwiesenbereichen angeordnet, die weder ein FFH-Lebensraumtyp noch ein geschütztes Biotop darstellen.

Der Handling-Parcours kann in zwei separat befahrbare jeweils ca. 1.300 m lange Rundkurse geteilt werden, so dass er zeitgleich für verschiedene Zwecke genutzt werden kann. Dies ermöglicht es das Nachfragepotenzial optimal auszuschöpfen. Diese Besonderheit stellt ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der geplanten Fahrsicherheits- und Freizeitanlage dar und trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei.

In den Fahrpausen kann über das SO4a – und z.T. über das anschließende SO4b – die Erschließung des südlich anschließenden Gebietsteils SO5 erfolgen und somit Umwegfahrten über den westlichen Teil des Übungsgeländes vermieden werden.

Im einzelnen sind im Gebietsteil SO4a zulässig:

- Bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie die verkehrliche Erschließung,
- Aufstellflächen für Zuschauer.

Art der Nutzung SO4b

Der Gebietsteil SO4b hat vorrangig die Funktion den östlichen Rundkurs im SO4a mit den Fahranlagen im SO5 zu verbinden. Dabei führt eine bereits als Panzerstraße vorhandene Trasse zu dem im südlichen Bereich des SO5 geplanten Modul. Ein nach Westen abzweigender und neu zu errichtender Trassenabschnitt stellt die Verbindung zum Nordteil des SO5 her. Dies ermöglicht es, die im SO5 geplanten Module unabhängig voneinander zu erschließen. Neben der Erschließungsfunktion kann das SO4b aber auch für andere Fahrzwecke wie Motorsport, etc. genutzt werden. Allerdings ist hier eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten, um die in der Nachbarschaft geplanten Ausgleichsbiotope für den Neuntöter nicht zu beeinträchtigen. Diese Vorgabe wird durch einen vertraglichen Vereinbarungen gesichert.

Im Gebietsteil SO4b sind zulässig:

- Bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie die verkehrliche Erschließung.

Art der Nutzung SO5

In dem auf den Offenlandflächen im Südosten des Übungsgeländes befindlichen Gebietsteil SO5 ist die Errichtung mehrerer Module für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen vorgesehen. Entsprechend dem beispielhaften Konzept können folgende Fahrsicherheitsmodule entwickelt werden:

- Gefällestrecke mit Kurvengleitfläche, wobei die natürliche Geländeneigung genutzt wird,
- Rutschhandlingparcours mit zahlreichen Kurven,
- Rollover-Kreisverkehr,
- Große Funktionsfläche mit hoher Einfahrtsgeschwindigkeit parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Als Art der Nutzung sind bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie die verkehrliche Erschließung zulässig.

Art der Nutzung SO6

In dem an der südlichen Grenze des Übungsgeländes gelegenen Gebietsteil SO6 sind ebenfalls bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie die verkehrliche Erschließung zulässig. In Betracht kommt hier eine sogenannte Sanddriftbahn, die zwar vorrangig motorsportlichen Zwecken dient, aber auch regelmäßig in Fahrsicherheitsübungen einbezogen werden kann, um das allgemeine Fahrverständnis zu fördern.

Im Zuge des Planungsprozesses hat sich die Notwendigkeit gezeigt, die Sanddriftbahn („Sandoval“) aufgrund naturschutzrechtlicher Belange vom ursprünglich geplanten Standort südlich des ehemaligen Fahrschulgeländes zu verlegen, um den FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ nicht zu zerstören. Am nunmehr vorgesehenen Standort im Gebietsteil SO6 werden dagegen die aus naturfachlicher Sicht als weniger wertvoll zu beurteilenden „Fettwiesen“ in Anspruch genommen.

Durch das schalltechnische Gutachten wurde der Betrieb einer Sanddriftbahn am Standort des Gebietsteiles SO6 im Rahmen der festgesetzten Emissionskontingente überprüft. Dabei zeigte sich, dass dieser bei einer zeitlichen Einschränkung der motorsportlichen Fahrvorgänge, nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen – vor allem in den jeweils ca. 650 m entfernten Ortsteilen Reutersbrunn und Eichelberg – führt.

Art der Nutzung SO7, SO8, SO9

In den Gebietsteilen SO7, SO8 und SO9 sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Fahranlagen für Fahrtechnik- und Fahrsicherheitsübungen, für Motorsport und für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen dienen. Hier sollen im Wesentlichen Wartungs- und Reparatureinrichtungen, Service- und Organisationseinrichtungen, Räumlichkeiten für die Instruktion von Kursteilnehmern, Ausstellungsflächen für Fahrzeugpräsentationen, Flächen für Firmen, die hier Versuchsfahrten durchführen, Sanitäranlagen, technische Anlagen, etc. untergebracht werden.

Da diese Nutzungen funktional mit den Fahranlagen in unmittelbarem Zusammenhang stehen, müssen sie diesen auch räumlich zugeordnet sein. Dabei ist der Gebietsteil SO7 auf den östlichen Rundkurs des SO4a, der

Gebietsteil SO8 auf westlichen Rundkurs des SO4a und das SO9 auf die Sanddriftbahn im SO6 ausgerichtet.

Da die beiden Teile des Handlingparcours im SO4a bewässerbar sein sollen, werden in den Gebäuden im SO7 und SO8 auch die Steuerungseinheiten für die Bewässerung eingerichtet.

Darüber hinaus sind Aussichtsplattformen für Instrukteure zur Beobachtung und Kontrolle der Fahrsicherheitsübungen sowie für Zuschauer bei Fahrzeugpräsentationen oder Motorsportveranstaltungen erforderlich. Sie werden auf den Dächern des Gebäudes im SO8 – nur von hier sind weite Teile des Handlingparcours einsehbar – sowie des Gebäudes im SO9 – mit Aussicht auf die Sanddriftbahn – geschaffen.

Infolge der mit den Gebäuden verbundenen Betriebsabläufe und insbesondere durch die Anwesenheit von Personen auf dem Dächern sind Störungen streng geschützter Vogelarten möglich. Auf die Gebäude kann jedoch nicht verzichtet werden, da die in ihnen zulässigen Nutzungen für den Betrieb der Module unerlässlich sind. Auch eine erwogene Nutzung bereits vorhandener Gebäude im Kasernenbereich kommt nicht in Betracht, da sie sich in unmittelbarer Nähe der Fahranlagen befinden müssen. Geeignete Standortalternativen im Nahbereich sind ebenfalls nicht vorhanden, da die Gebäude eine von den Fahrmodulen getrennte Erschließung benötigen, die nur an den festgesetzten Standorten (SO7 und SO8 mit Anschluss an SO18 / SO9 mit Anschluss an SO21f) gegeben ist.

Art der Nutzung SO10

Im Gebietsteil SO10 soll eine Wiese für Präsentationsveranstaltungen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Ein vorhandener Unterstand kann für die notwendige Serviceeinrichtungen wie Verpflegung, Sanitäranlagen Aufenthaltsraum etc. genutzt und baulich erweitert werden. Die Erschließung erfolgt über einen bestehenden Weg.

Zulässig sind:

- Anlagen für die Präsentation von Fahrzeugen
- Bauliche Fahranlagen für die verkehrliche Erschließung
- Bauliche Anlagen, die der Durchführung von Präsentationsveranstaltungen für Kraftfahrzeuge dienen.

Art der Nutzung SO11a, SO12a, SO12b, SO12c und SO13

Die Gebietsteile SO11a, SO12a, SO12b, SO12b und SO13 umfassen im wesentlichen bestehenden Wald, in dem Off-Road-Nutzungen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Versuchsfahrten sowie für Sport- und Motorsportzwecke stattfinden sollen. Zudem sind auch weiterhin forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Bei den Waldbeständen handelt es sich überwiegend um Mischwälder, nur im südlichen Bereich des SO12a um Nadelwald. Sie sind weder Bestandteil von FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I noch von geschützten Biotopen nach Art. 13d BayNatG.

Für die Off-Road-Fahrten dürfen nur die der Forstwirtschaft dienenden „Rückegassen“ oder ehemalige Fahrspuren der Bundeswehr genutzt werden, deren Flächenanteil in den Gebietsteilen - mit Ausnahme des SO12c - jeweils ca. 8 % beträgt. Durch diese Begrenzung wird einer wesentlichen

Schwächung der Produktionskraft des Waldbodens in den betroffenen Wäldern wirksam entgegengetreten und das Fällen von Altbäumen zum Anlegen der Fahrtrassen vermieden. Das SO 12c hat lediglich eine bestehende Fahrspur zum Inhalt, die vollständig befahren werden darf.

Darüber hinaus werden durch vertragliche Vereinbarungen für einzelne Streckenabschnitte, die für bestimmte geschützte Tierarten von besonderer Bedeutung sind, Restriktionen hinsichtlich der jahreszeitlichen Befahrbarkeit festgelegt.

So ist in den Gebietsteilen SO 11a und SO12b, deren Waldbestände als Brutrevier für streng geschützte Spechtarten dienen, eine Befahrung nur außerhalb der Brutzeit (August bis Februar) erlaubt. Zudem wird die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.

Der Gebietsteil SO12c beinhaltet einen durch die Bundeswehrnutzung entstandenen Waldweg, dessen z.T. mit Regenwasser gefüllte Fahrspuren von der Gelbbauchunke als Laichgewässer genutzt werden. Um deren Beeinträchtigung auszuschließen, wird die Befahrung nur für die Zeit von Oktober – März, also außerhalb des Zeitraumes, in dem sich die Gelbbauchunkten dort aufhalten, zugelassen.

Grundsätzlich kann in den Gebietsteilen SO11a, SO12a, 12b und 12c, die von der Gelbbauchunke auch als Landlebensraum in Anspruch genommen werden, ein Überfahren einzelner Individuen im Zuge der Offroad-Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Da lediglich 8 % von der Befahrung betroffen sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Population nicht zu erwarten. Sonstige Störungen durch den Fahrbetrieb, die auch auf die übrigen Flächen einwirken (z. B. Lärm, Erschütterungen), stellen für die Gelbbauchunkten keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Darüber hinaus sind in großen Teilen der Wälder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahmen Lebensraumverbesserungen vorgesehen, die sich positiv auf die Lebensraumeignung für die Gelbbauchunkte auswirken werden. Daher werden in den Gebietsteilen SO12a, 12b und 12c zum Schutz der Gelbbauchunkte keine weiteren Restriktionen des Fahrbetriebs festgelegt.

Art der Nutzung SO11b

Der Gebietsteil SO11b soll ebenfalls für Offroad-Befahrungen genutzt werden. Hier sind Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport und Versuchsfahrten zulässig. Als einzige Offenlandfläche (Fettwiesen, gestört Grünland), ergänzt das SO11b die Waldgebiete und das ehemaligen Fahrschulgelände (SO15), so dass ein vielfältiges Angebot an Offroad-Bereichen, mit unterschiedlichen Fahranforderungen geschaffen wird.

Für die Fahrvorgänge sind die bereits vorhandenen ca. 3,0 m breiten Spuren zu nutzen, die ca. 8 % der Fläche des SO11b ausmachen. Die Offroad-Trassen dürfen zum Schutz der Gelbbauchunkte nur im jährlichen Wechsel befahren werden (Dual-Track – nähere Erläuterungen: siehe Gebietsteil SO15). Faktisch reduziert sich dadurch die zeitgleich befahrbare Fläche auf 4 % des Gebietsteils. Hierzu erfolgt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung.

Zusammenfassend sind im SO11b zulässig:

- Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen, deren Grundflächen maximal 10 vom Hundert des Gebietsteiles betragen dürfen.

Art der Nutzung SO14

Der Gebietsteil SO14 entspricht dem eingezäunten Bereich der ehemaligen Munitionsniederlage. Hier befinden sich 18 erdbedeckte Bunker, die über eine an die Straße nach Reutersbrunn angebundene Ringstraße erschlossen werden. Zudem sind zwei neu herzustellende Anbindungen an das SO21b vorgesehen. Die übrigen Bereiche sind mit Mischwald bestockt, in dem auch weiterhin Forstwirtschaft zulässig ist.

Das Gelände ergänzt die Offroad-Bereiche, wobei die vorhandenen asphaltierten Straßen z.T. unterschiedlichen Oberflächen versehen und in Kombination mit den Waldflächen befahren werden können. Zum Schutz des Waldes wird der Anteil der Off-Road-Flächen auf 8 % des Gebietsteiles SO14 beschränkt.

Die ehemaligen Bunker sowie mögliche Neubauten sind für die Reparatur, Wartung und zum Abstellen von Fahrzeugen sowie zur Unterbringung sonstiger Anlagen, die dem Betrieb der Fahranlagen für Fahrtechnik- und Fahrtechnikübungen sowie für Sport und Motorsport dienen, vorgesehen. Das an der Zufahrt gelegene Pförtnerhäuschen soll auch weiterhin für diesen Zweck genutzt werden.

Zudem können im SO14 bei Veranstaltungen Zelte und Wohnmobile sowie dazugehörige Sanitäreinrichtungen für Besucher aufgestellt werden. Zuschauer dürfen sich bei Motorsport- und Präsentationsveranstaltungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aufstellen.

Zusammenfassend sind im Gebietsteil SO14 zulässig:

- Bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrsicherheitsübungen, für Motorsport, für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen sowie für die verkehrliche Erschließung
- Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen
- Forstwirtschaftliche Nutzungen
- Bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Fahranlagen für Fahrtechnik- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen dienen
- Gebäude für den Aufenthalt von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Das Aufstellen von Zelten, Wohnmobilen sowie von Sanitäranlagen
- Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Art der Nutzung SO15

Der ehemalige Fahrschulbereich (Gebietsteil SO15) wurde von der Bundeswehr als spezielles Trainingsgelände für geländegängige Fahrzeuge, künstlich geschaffen, so dass hier Geländemodellierungen wie Steigungen, Rinnen, Kuppen, etc. vorhanden sind. Zudem ist der Bereich mit befestigten Schotterpisten durchzogen. Er eignet sich daher in besonderer Weise für die Offroad-Befahrung. Überdies weist das Gelände nur wenig hoch wachsende Vegetationsbestände auf und kann bei Übungsfahrten, Veranstaltungen und Fahrzeugpräsentationen durch Betreuer bzw. Zuschauer gut eingesehen werden. Zuschauer dürfen sich auf den Schotterpisten aufstellen. Das ehe-

malige Fahrschulgelände wird daher als Kern der Offroad-Nutzung mit dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld (SO16, SO22) entwickelt.

Das Fahrschulgelände ist aber auch ein wertvoller Lebensraum geschützter Tierarten, insbesondere der Zauneidechsen und der Gelbbauchunken, so dass zum Schutz der Tiere die Nutzung eingeschränkt wird. So werden die Offroad-Anlagen auf 30 % der außerhalb der befestigten Schotterpisten liegenden Flächen begrenzt. Dies entspricht dem Anteil der bereits vorhandenen Trassen.

Der günstige Lebensraum für die Zauneidechse hat sich erst durch die Befahrung des Fahrschulgeländes gebildet. Eine weitere Befahrung sichert somit die notwendigen Teilhabitare (Sonnungsplätze) für die Zauneidechse vor natürlicher Gehölzsukzession. Da eine Befahrung aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Geländemodellierung nur in geringen Geschwindigkeiten möglich ist, ist eine Überfahrung von Individuen sehr unwahrscheinlich.

Die Gelbbauchunke nutzt die im Gebiet vorhandenen Kleingewässer als Fortpflanzungshabitate. Diese sind ebenfalls erst durch die Befahrung seitens der Bundeswehr entstanden, in dem sich ausgefahrenen Mulden mit Regenwasser gefüllt haben, das aufgrund des tonigen Bodens nicht versickert. Ein Ausbleiben der Befahrung führt nach wenigen Jahren zum Verlanden der Gewässer und damit zum Verlust der Teillebensräume der Gelbbauchunke. Eine maßvolle Befahrung kann daher zur Sicherung der Fortpflanzungshabitate beitragen. Um jedoch eine zu starke Beeinträchtigung durch den Offroad-Betrieb zu vermeiden, wird durch vertragliche Vereinbarungen das sogenannte „**Dual-Track-Verfahren**“ festgelegt. Demnach darf im Jahreswechsel jeweils nur die Hälfte der Offroad-Anlagen befahren werden. Dadurch reduzieren sich faktisch die zeitgleich nutzbaren Offroad-Anlagen auf 15% der Fläche.

Durch das Dual-Track-Verfahren wird sowohl eine ausreichende Pflege und Instandhaltung der für die Gelbbauchunke wichtigen Kleingewässer durch Befahrung gewährleistet als auch durch die jährliche Nutzung von 50% der Fahrstrecken ein ausreichender Teil der Kleingewässer als Fortpflanzungs- und ungestörte Aufenthaltsgewässer gesichert. Durch die kontinuierliche, tägliche Störung der genutzten Fahrstrecken ist deren Besiedlung als Fortpflanzungshabitat durch Gelbbauchunken als unwahrscheinlich anzunehmen. Eine Zerstörung von Laichhabitaten ist durch den Fahrbetrieb daher nicht zu erwarten.

Auch wenn sich Tötungen von Einzelindividuen der Gelbbauchunke und der Zauneidechse durch Überfahren sowie ein Beschädigen von Fortpflanzungshabitaten der Zauneidechse nicht grundsätzlich ausschließen lassen, wird davon ausgegangen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Populationen der beiden Arten gewahrt bleibt. Auf die Inanspruchnahme des SO15 aufgrund seiner besonderen Eignung und als Kern der Offroad-Nutzung kann nicht verzichtet werden; zudem bestehen keine gleichwertigen Alternativstandorte.

Im Ergebnis dieser Abwägung sind im SO15 zulässig:

- Bauliche Fahranlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen. (Befestigte Schotterpisten)
- Off-Road-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen, deren Grundflächen maximal 15 vom Hundert der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche des Gebietsteiles SO15 betragen dürfen. (Reine Offroad-Flächen ohne bauliche Befestigung).

- Aufstellflächen für Zuschauer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Art der Nutzung SO16

Im Gebietsteil SO 16 ist ein Servicegebäude für die umliegenden Off-Road-Anlagen vorgesehen. Hier werden u.a. Schulungs- und Instruktionsräume untergebracht, die zweckmäßiger Weise in unmittelbarer Nähe zu den Offroad-Bereichen liegen müssen. Weiterhin sind hier Räume für die Fahrzeugpräsentation vorgesehen. Da es aus Marketing-Gründen vorteilhaft ist, Fahrzeuge sowohl im fahrenden Zustand im angrenzenden Offroad-Bereich als auch „direkt“ daneben im polierten Zustand zu präsentieren, müssen die Präsentationsräume unmittelbar neben dem Offroad-Gelände liegen. Zur Beobachtung der Fahrzeuge im Offroad-Gelände ist eine Aussichtsplattform auf dem Dach geplant. Weiterhin können im Gebäude Wartungs- und Reparatureinrichtungen, Service- und Organisationseinrichtungen sowie Räumlichkeiten für Firmen, die hier Versuchsfahrten durchführen, angesiedelt werden. Im SO 16 sind daher zulässig:

- Bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Fahranlagen und der Off-Road-Anlagen für Fahrttechnik- und Fahrsicherheitsübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen dienen.
- Eine Zuschauerplattform auf dem Dach baulicher Anlagen.

Durch mit dem Gebäude im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind Störungen streng geschützter Vogelarten nicht auszuschließen. Allerdings ist das Gebäude für den Betrieb der Offroad-Bereiche unverzichtbar. Auch sind geeignete Alternativstandorte nicht gegeben. So kommt eine Unterbringung der geplanten Nutzung im Bereich der Kaserne nicht in Betracht, da aus den o.g. Nutzungen eine unmittelbare räumliche Nähe zu den Offroad-Flächen gegeben sein muss. Zwar befinden sich mit den ehemaligen Übungshäusern (SO22) bestehende bauliche Anlagen im Nahbereich, von dort sind jedoch keine Beobachtungsmöglichkeiten auf das ehemalige Fahrschulgelände gegeben.

Art der Nutzung SO17

Beim Gebietsteil SO17 handelt es sich um eine alte unbefestigte Panzerübungsstrecke, die eine hohe Eignung für die Offroad-Befahrung aufweist. Bauliche Maßnahmen zur Befestigung der Trasse sind nicht vorgesehen. Zulässig sind hier Offroad-Anlagen für Fahrsicherheits- und Fahrttechnikübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten.

Die Befahrung wird wegen dem Vorkommen der Gelbbauchunke durch vertragliche Vereinbarungen auf die Wintermonate von Oktober bis März beschränkt. Durch die winterliche Offroad-Nutzung soll eine Optimierung der Pioniergewässer durch Befahrung erreicht werden (Ausfahren der Pfützen, Verhinderung der Sukzession).

Der südliche Teil der ehemaligen Panzerstrecke war ursprünglich auch für die Offroad-Befahrung vorgesehen. Da sich hier jedoch ältere und größere Stillgewässer, die von geschützten Tierarten besiedelt sind (Molche, Grünfrösche, Libellen), befinden, wird die Trasse als Baugebiet gestrichen und stattdessen als private Grünfläche festgesetzt.

Art der Nutzung SO18, SO19, SO20, SO 21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e, SO21f

Die Gebietsteile SO18, SO19, SO20, SO21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e, SO21f setzen sich überwiegend aus bereits vorhandenen Schotterpisten und Waldwegen zusammen. Sie dienen zum einen der internen Erschließung des Geländes. Zum anderen bilden sie mehrere flexibel variierbare Rundkurse, die für Fahrsicherheits- und Fahrtechnikübungen, Motorsport sowie Versuchsfahrten genutzt werden. Fahrzeugpräsentationen sind nur im Gebietsteil SO21b zulässig, um die Störungen geschützter Tierarten durch das mit dieser Nutzung verbundenen Zuschaueraufkommen soweit wie möglich zu begrenzen. Aus Gründen des Artenschutzes werden darüber hinaus für bestimmte Streckenabschnitte Einschränkungen hinsichtlich der jahreszeitlichen Befahrbarkeit sowie der Höchstgeschwindigkeit durch vertragliche Vereinbarungen festgelegt. Grundsätzlich gilt für Erschließungsfahrten max. Tempo 30 um den Lärmeintrag in den umliegenden Ortschaften sowie Störungen geschützter Tierarten zu minimieren. Weiterhin erfolgt eine Differenzierung nach der zulässigen Oberflächenbefestigung. Für Schotterstrecken werden durch vertragliche Vereinbarungen Maßgaben zur Wasserbesprengung bestimmt, um Staubimmissionen und damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entgegenzuwirken.

Das interne Erschließungsnetz verbindet den Kasernenbereich, die befestigten Fahrsicherheitsmodule im Südosten und die Offroad-Bereiche im Westen des Geländes untereinander. Es ist so konzipiert, dass die einzelnen Module und Bereiche jeweils über mehrere Anbindungen verfügen. Dies ist erforderlich, um auch dann eine Erschließung zu gewährleisten, wenn Teile des Netzes durch Fahrsicherheits- oder andere Fahrvorgänge belegt sind.

Die Haupterschließung wird durch eine Zentralachse wahrgenommen, die mittig in Ost-West-Richtung durch das gesamte Gelände verläuft (Gebietsteile SO18, SO19, SO21a tw., SO21b tw.). Eine parallel dazu verlaufende Trasse im Gebietsteil SO20 verbindet im Norden den Kasernenbereich mit den Offroad-Anlagen. Eine ergänzende Anbindung – der Gebietsteil SO21f – befindet sich im Süden des Gebietes. Durch sie können die Module in den Gebietsteilen SO5 und SO6 erschlossen werden, wenn deren direkte Zufahrt, der Handlingparcours (SO4a), vollständig in Betrieb ist.

Die Zentralachse stellt über den Abschnitt im **SO18** die Haupterschließung des Handlingparcours sowie der südlich daran anschließenden Gebietsteile her. Das SO18 dient ausschließlich der Erschließung, andere Fahrzwecke sind hier nicht zulässig. Um eine Verschmutzung der durch das SO18 erschlossenen Fahranlagen zu vermeiden, wird die bisherige Schotterpiste mit einer festen Fahrbahnoberfläche (z.B. Asphalt) versehen. Dagegen sind in den Gebietsteilen SO19, SO20, SO 21a – f aus Umweltgründen die baulichen Fahranlagen nur in unversiegeltem Aufbau herzustellen.

Im weiteren Verlauf der Zentralachse kommen auch dem Trassenabschnitt im Gebietsteil **SO19** ausschließlich Erschließungsfunktionen zu. Er stellt – wie auch die im Norden verlaufende Ergänzungssachse im Gebietsteil **SO20** – die Verbindung zum SO21a her.

Das **SO21a** bildet einen Schotterpisten-Rundkurs (Nordost-Schleife), der in seinem westlichen Abschnitt mehrere Verzweigungen aufweist. Er erschließt die Nutzungen in den ehemaligen Übungshäusern (SO22) und verfügt über Anbindungen an das frühere Fahrschulgelände (SO15). Überdies sind hier Fahrsicherheitsübungen, Motorsport, Versuchsfahrten und Fahrzeugpräsen-

tationen zulässig. Die Höchstgeschwindigkeit darf bei diesen Fahrvorgängen maximal 90 km/h betragen, um Störungen streng geschützter Vogelarten (Grünspecht und Schwarzspecht) durch Fahrgeräusche und die Gefahr des Vogelschlags zu minimieren.

Westlich und südwestlich an das SO21a schließt der Gebietsteil **SO21b** an. Dieser setzt sich aus einem weiteren Rundkurs südlich des ehemaligen Fahrschulgeländes (Südschleife), der Zufahrt zum Westtor und einem nördlichen Abzweig zum SO 21a zusammen. Über die Südschleife wird der Hochseilgarten im SO23 erschlossen. Von der Zufahrt zum Westtor und dem nördlichen Abzweig gehen jeweils Anbindungen zu den Nutzungen im Bereich der ehemaligen Munitionsniederlage (SO14) ab. Neben der Erschließungsfunktion sollen hier Fahrsicherheitsübungen, Motorsport, Versuchsfahrten und Fahrzeugpräsentationen durchgeführt werden können. Darüber hinaus ist es zulässig, dass sich Zuschauer auf den Schotterpisten aufstellen. Aus Sicherheitsgründen dürften hierfür die bei Veranstaltungen nicht genutzten Trassenabschnitte in Betracht kommen. Die Höchstgeschwindigkeit kann sich auf bis 120 km/h belaufen. Diese wird allerdings nur kurzzeitig auf der Zentralachse erreicht werden können.

Beim Gebietsteil **SO21c** handelt es sich um die sogenannte Nordwestschleife, einem kleinen Rundkurs, der zum Zwecke von Fahrsicherheitsübungen, Motorsport und Versuchsfahrten genutzt wird. Da sich die Nordwestschleife im Bereich des Brutreviers des streng geschützten Grünspechtes befindet, ist eine Befahrung nur außerhalb der Brutzeit, also von August bis Februar, erlaubt. Auf dem schmalen kurvenreichen Schotterweg ist eine Geschwindigkeit von mehr als 50 km/h – die in Hinblick auf den Artenschutz als verträglich zu beurteilen ist, nicht anzunehmen. Ein Geschwindigkeitsbegrenzung erfolgt daher nicht.

Die Trasse im Gebietsteil **SO21d** bildet eine von der südlichen Ergänzungsachse (SO21f) abgehende Spange, die ausschließlich der Erschließung des Offroad-Bereiches im SO11a dient. Um Beeinträchtigungen des Brutreviers streng geschützter Spechtarten auszuschließen, darf eine Befahrung nur außerhalb der Brutzeit, also von August bis Februar stattfinden. Als Höchstgeschwindigkeit dürfen 30 km/h nicht überschritten werden.

Gegenstand des Gebietsteils **SO21e** ist ein Waldweg, der zwischen dem SO9 und dem SO21c unmittelbar durch das Brutrevier streng geschützter Spechtarten führt, so dass dessen Nutzung starken Einschränkungen unterliegt. So wird eine Befahrung nur zu motorsportlichen Zwecken an 10 Tagen im Jahr im Zeitraum zwischen August und Februar gestattet. Die Höchstgeschwindigkeit wird auf max. 90 km/h begrenzt.

Über die Schotterstrecke im Gebietsteil **SO21f** wird der Offroad-Bereich im SO11b und als ergänzende Anbindung von Westen die Fahrmodule im SO5 sowie die Sanddriftpiste im SO6 erschlossen. Für Erschließungszwecke mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h darf die Strecke ganzjährig genutzt werden. Zum Schutz der Brutreviere streng geschützter Spechtarten dürfen Fahrsicherheitsübungen, Motorsport, Versuchsfahrten und Fahrzeugpräsentationen nur im Zeitraum von August bis Februar stattfinden.

Zusammenfassend werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und vertragliche Vereinbarungen folgende Nutzungen zugelassen bzw. Einschränkungen festgelegt:

Gebiets-teil	Zulässige Nutzung	Beschränkung durch Vertragliche Vereinbarungen
SO18	Verkehrliche Erschließung	max. Tempo 30
SO19	Verkehrliche Erschließung	max. Tempo 30
SO20	Verkehrliche Erschließung	max. Tempo 30
SO21a	Verkehrliche Erschließung, Fahrsicherheit, Motorsport, Versuchsfahrten	max. Tempo 90
SO21b	Verkehrliche Erschließung, Fahrsicherheit, Motorsport, Versuchsfahrten, Fahrzeugpräsentationen	max. Tempo 120
SO21c	Fahrsicherheit, Motorsport, Versuchsfahrten	Befahrung von August - Februar
SO21d	Verkehrliche Erschließung	Befahrung von August - Februar, max. Tempo 30
SO21e	Motorsport	Befahrung an max. 10 Tagen von August – Februar, max. Tempo 90
SO21f	Verkehrliche Erschließung, Fahrsicherheit, Motorsport, Versuchsfahrten	Verkehrliche Erschließung ganzjährig / Motorsport, Versuchsfahrten, Fahrzeugpräsentationen von August - Februar, max. Tempo 30 für Erschließungsfahrten

Art der Nutzung SO22

Auf der Fläche SO22 befinden sich ehemalige Übungshäuser der Bundeswehr, die als Unterstand und Verpflegungspunkt für die Off-Road-Nutzungen entwickelt werden sollen.

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, die dem Betrieb der baulichen Fahranlagen und der Off-Road-Anlagen für Fahrtechnik- und Fahrsicherheitsübungen, für Motorsport sowie für Versuchsfahrten und die Präsentation von Fahrzeugen dienen.

Art der Nutzung SO23

Im Gebietsteil SO23 ist zur Ergänzung des Freizeitangebotes ein Hochseilgarten zulässig. Dies beinhaltet die Errichtung von baulichen Anlagen wie an Pfosten befestigten Seilen, Hängebrücken etc. Als Standort war ursprünglich in einem Waldbereich vorgesehen, der als Ausgleichsmaßnahme zu einem Eichen-Hainbuchenwald entwickelt werden soll. Um die Ausgleichsflächen-

funktion nicht einzuschränken wurde der nunmehr ein neuer Standort festgesetzt dabei handelt es um eine Feldgehölzinsel, die keinen FFH-Lebensraumtyp und auch kein Biotop gemäß Art. 13d BayNatSchG darstellt

Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Die bestehende Wallfahrtskapelle wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO), die Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 3 bzw. Nr. 4 BauNVO) bestimmt.

Die zulässige Grundfläche (GR) gibt die Größe der Flächen an, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Dazu gehören sowohl die Gebäude als auch bauliche Fahranlagen und befestigte Stellplätze. Nicht ange rechnet werden die Offroad-Flächen, da sie nicht aus Bauprodukten hergestellt werden, sondern durch wiederholtes Befahren entstehen bzw. nur durch Markierungen gekennzeichnet sind. Die zulässige Grundfläche wird aus den bestehenden und den zusätzlich überbaubaren Flächen ermittelt. So ergibt sich für das gesamte Sondergebiet eine GR von ca. 368.680 m², davon sind ca. 263.950 m² bereits vorhanden und ca. 104.730 m² kommen neu hinzu.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig. Angesichts des großen Umfangs der zulässigen Grundfläche könnte deren gemäß § 19 Abs. 4 erlaubte Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert zu einer erheblichen und nicht gewünschten Flächeninanspruchnahme führen. Daher wurden die für die genannten Anlagen notwendigen Grundflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Darin enthalten sind auch die bestehenden unterirdischen Bunker.

Die **zulässige Geschossfläche** (GF) wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen ermittelt. Sie wird jeweils für die Gebietsteile festgesetzt, in den vorhandene Gebäude weiter genutzt werden sollen oder zusätzliche geplant sind. Insgesamt wird eine zulässige Geschossfläche von 77.325 m² festgesetzt, davon sind ca. 52.000 bereits vorhanden und ca. 25.000 können neu geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse oder durch die konkrete maximale Höhe der Oberkante (OK) bestimmt. Die maximale Höhe wird für die baulichen Anlagen festgesetzt, bei denen die Anzahl der Vollgeschosse keine hinreichende Bestimmung der Höhenentwicklung zulässt, wie z.B. bei Hallen. Von den festgesetzten Höhen ausgenommen sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils der höchste Punkt der Erschließungsfläche, die sich vor der Längsseite der baulichen Anlage befindet.

Auf überbaubaren Grundstücksflächen, für die keine Anzahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, sind keine Hochbauten, sondern lediglich ebenerdige bauliche Anlagen wie Fahrmodule, Stellplätze etc. zulässig. Zudem können Nebenanlagen, wie z.B. Technik- und Instruktoren-Container, Schutzunterstände für die Kursteilnehmer, etc. zugelassen werden.

Im einzelnen werden für die Gebietsteile, in denen bauliche Anlagen geplant sind, das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung SO1

Im ehemaligen Kasernengelände sind im Bereich des SO1 bereits im Bestand ca. 122.000 m² Grundfläche vorhanden, die sich im wesentlichen aus Gebäudegrundflächen, Straßen, Stellplätzen, ehemaligen Ausbildungsplätzen und Zuwegungen zu Gebäuden zusammensetzt. Zwar werden die bestehenden baulichen Anlagen weitgehend erhalten und nach- bzw. umgenutzt werden, es sollen aber auch Umstrukturierungen und Erweiterungen möglich sein, um den betrieblichen und funktionalen Bedürfnissen der geplanten Nutzungen Rechnung zu tragen. Das heißt z. B., dass nicht mehr benötigte Gebäude abgebrochen, neue Fahrsicherheitsmodule geschaffen oder Neubauten errichtet werden. Im Saldo werden Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche 20.000 m² Grundfläche eingeräumt, so dass die im SO1 insgesamt zulässige Grundfläche 142.000 m² beträgt. Darin enthalten sind auch die bestehenden unterirdischen Bunker.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll sich an den Obergrenzen der bestehenden Bebauung orientieren. So werden im östlichen Bereich des Gebietsteil SO1, in dem sich überwiegend zwei- und dreigeschossige ehemalige Truppenunterkünfte und Stabsgebäude befinden, drei Vollgeschosse als Höchstmaß und für die bestehende Sporthalle die vorhandene Oberkante von 8,0 m festgesetzt.

Im westlichen Teilbereich ist vor allem eine gewerbeähnliche Bebauung mit Hallen und Kfz-Schutzdächer vorzufinden, deren Höhe durch die Anzahl der Vollgeschosse nicht bestimmt werden kann. Daher wird hier die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Sie beträgt 12,5 m und nimmt damit die Höhe des höchsten Bestandsgebäudes - der ehemaligen Heizzentrale - auf.

Als zulässige Geschossfläche werden für das SO1 insgesamt 55.000 m² festgesetzt. Diese ergeben sich zum einen aus dem Bestand, der ca. 45.000 m² GF umfasst. Darüber hinaus sind Erweiterungsmöglichkeiten für rund 10.000 m² Geschossfläche möglich. Die zusätzlichen Geschossflächen können unter Berücksichtigung der zulässigen Anzahl der Geschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen durch Ersatzbauten für niedrigere Gebäude oder Neubauten im Rahmen der zulässigen Grundflächen entwickelt werden.

Die zulässigen Nutzungsmaße erlauben eine bauliche Verdichtung des Gebietsteils. Dieses wird als tragfähig erachtet, da es sich hier um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt, der unter Inanspruchnahme der vorhandenen Erschließungsressourcen lediglich in seinem Inneren erweitert wird. Von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht auszugehen, da die vorhandenen maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden und die Gliederung und Umrahmung des Geländes durch Gehölzstrukturen erhalten bleibt.

Maß der baulichen Nutzung SO2

Im SO2 ist die Errichtung einer Kartbahn mit dazugehöriger Infrastruktur geplant. Die hierfür vorgesehenen Gebäude sind ausschließlich im nördlichen Bereich des SO2 zulässig, der Bestandteil des ehemaligen Kasernengeländes ist. Dieser Bereich ist weitgehend mit versiegelten Flächen und Gebäuden überbaut und weist eine Geschossfläche von ca. 4.100 m² auf. Durch Ersatz- oder Neubauten können hier weitere 3.900 m² Geschossfläche errichtet werden, so dass die zulässige Geschossfläche insgesamt 8.000 m² beträgt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,5 m begrenzt und schließt damit an die maximalen Gebäudehöhen des nördlich angrenzenden Teil des Kasernengeländes im SO1 an.

Im südlichen Teil des SO2 wird auf bisherigen Freiflächen die eigentliche Kartbahn errichtet. Lediglich der westliche Trassenabschnitt bezieht einen vorhanden Schotterweg ein. So können im SO2 neben den bestehenden 16.500 m² Grundfläche ca. 9.500 m² Grundfläche erreicht werden. Damit beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt 26.000 m².

Maß der baulichen Nutzung SO3

Im Gebietsteil SO3 befindet sich das ehemalige Offiziersheim, dass als Gaststätte nachgenutzt werden soll. Durch das zulässige Maß der Nutzung werden die bestehenden baulichen Anlagen gesichert. Dies entspricht einer Grundfläche von 1.400 m², einer Geschossfläche von 575 m² sowie einem zulässigen Vollgeschoss.

Maß der baulichen Nutzung SO4a

Das SO4 dient der Errichtung von zwei ca. 1.300 m langen Rundkursen, die untereinander verbunden sind. Überdies sind Verbindungen zu anderen Modulen vorgesehen. Die geplanten Fahrbahnen der Rundkurse weisen eine Regelbreite von 8,0 m plus beidseitig jeweils 1,0 m Bankett auf (Gesamtbreite 10,0 m). In Kurven geht die Fahrbahnbreite z.T. darüber hinaus, zudem sind hier auch Sicherheitsvorkehrungen wie z.B. Kiesbetten zu berücksichtigen, die in die zulässige Grundfläche einzurechnen sind. Die Anbindungen zu anderen Modulen haben vorwiegend Erschließungsfunktion, so dass hier eine Breite von 5,0 bzw. 8,0 m inkl. Bankett ausreichend ist.

Um die genannten baulichen Anlagen mit den jeweiligen Maßen zu verwirklichen, wird insgesamt eine zulässige Grundfläche von 31.600 m² festgesetzt. Die Fahranlagen werden z.T. auf bereits vorhandenen geschotterten Panzerstrassen errichtet (ca. 21.100 m² m²), deren Gesamtbreite in der Regel 10 m beträgt. Auf weiteren 10.500 m² Grundfläche können neue Trassenabschnitte angelegt oder Sicherheitsflächen angelegt werden.

Maß der baulichen Nutzung SO4b

Der Gebietsteil SO4b verbindet das SO4a über zwei Zufahrten mit dem SO5 und hat ausschließlich Erschließungsfunktion. Die Breite der Fahrbahnen beträgt 8,0 m einschließlich Bankett. Die östliche Zufahrt ist als Panzerstraße bereits vorhanden. Zudem wird im Südosten eine bereits vorhandene befestigte Fläche als Haltebucht einbezogen. Deren vorhandene Fläche beträgt zusammen 5.875 m². Die in Ostwest-Richtung verlaufende zweite Zufahrt ist mit einer Grundfläche von 2.300 m² neu zu errichten. Insgesamt

ergibt sich daraus eine zu überbauende Fläche von 8.175 m², die als zulässige Grundfläche festgesetzt wird.

Maß der baulichen Nutzung SO5

Im Gebietsteil SO5 sollen Fahranlagen mit unterschiedlichen Anforderungen und Funktionen entwickelt werden. Hierfür sind unter Zugrundelegung der im beispielhaften Konzept vorgesehenen Module (Gefällestrecke, Rutschhandlingparcours, Rollover-Kreisverkehr, Große Funktionsfläche) insgesamt 55.000 m² Grundfläche zulässig. Davon sind ca. 13.800 m² in Form von Schotterpisten im Bestand vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung SO6

Der Flächenzuschnitt des Gebietsteils SO6, der im Umfeld durch einen Bach, Wald und die Gebietsgrenze bestimmt wird, ist die Errichtung einer Sanddriftbahn vorgesehen. Auf Grundlage einer beispielhaften Planung ist diese mit einer zulässigen Grundfläche von 9.000 m² realisierbar. Vorhandene überbaute Grundflächen existieren hier nicht.

Maß der baulichen Nutzung SO7, SO8, SO9, SO16

In den im ehemaligen Übungsgelände befindlichen Gebietsteilen SO7, SO8, SO9 und SO16 sind Neubauten vorgesehen, die als Infrastruktur für die angrenzenden Fahranlagen dienen. Sie setzen sich jeweils aus den Gebäuden sowie umliegenden befestigten Flächen für die Erschließung und sonstige Funktionen, wie das Aufstellen von Fahrzeugen, etc. zusammen.

Mit ihrer Lage im Außenbereich wirken sich die zulässigen baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild aus. Um dessen Beeinträchtigung zu minimieren, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,0 m - dies ermöglicht i.d.R. die Errichtung zweigeschossiger Gebäude – begrenzt. Dabei sind die Baukörper im SO9 und SO16 von untergeordneter Bedeutung, da sie im großräumigen Zusammenhang von mehreren Seiten von Wald bzw. von Baumreihen umgeben und nur von wenigen Blickrichtungen aus wahrnehmbar sind. In exponierterer Lage am Hang befinden sich die zulässigen Gebäude in den Gebietsteilen SO7 und SO8, so dass hier visuelle Fernwirkungen gegeben sind. Diese sind jedoch insofern vertretbar, da sich die Gebäude zum einen an vorhandene Heckenstrukturen anlehnend und zum anderen durch die Höhe von 8,0 m sich deutlich der durch den Wald geprägten Landschaftskulisse sowie dem bewegten mit Gehölzen durchsetzten Gelände unterordnen. Von den ursprünglich in den Gebietsteilen SO7 und SO9 geplanten 16,0 m hohen Aufsichtstürmen zur Beobachtung und Kontrolle der Fahrsicherheitsübungen wird abgesehen. Stattdessen soll die Beobachtung des Fahrbetriebs von Plattformen auf den Dachflächen der Gebäude im SO 8 und SO9 wahrgenommen werden. Dort darf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um 1,2 m durch die Brüstungen der Aussichtsplattformen überschritten werden.

Der Flächenzuschnitt und die Lage der vier Gebietsteile ist darauf ausgerichtet, Eingriffe in schützenswerte bzw. zu entwickelnde Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu minimieren:

- So wird das SO7 so angeordnet, dass es sich z.T. auf einer bereits befestigten ehemaligen Lagerfläche befindet.

- Das SO8 wird z.T. auf einer bestehenden Panzerstrassenkreuzung (Schotterpiste) errichtet. Es hält einen ausreichenden Abstand zu den nördlich angrenzenden FFH-Lebensraumtypen (Kalk-Trockenrasen, magere Flachlandmähwiese) ein, so dass deren Beschattung bei der vorgegebenen Bauhöhe von 8,0 m ausgeschlossen wird.
- Der Gebietsteil SO16 am ehemaligen Fahrschulgelände wird in seiner Grundfläche so begrenzt, dass er sich ausschließlich auf bereits gestörtem Grünland befindet.
- Das Funktionsgebäude der Sanddriftbahn (SO9) wird so angeordnet, dass einen Abstand von ca. 15 m zu einem östlich befindlichen Fließgewässer einhält.

Unter Berücksichtigung dieser örtlichen Gegebenheiten variieren auch die jeweils festgesetzten Grund- und Geschossflächen:

SO7: GR: 3.500 m² (davon 1.580 m² Bestand) / GF: 3.800 m²

SO8: GR: 2.530 m² (davon 880 m² Bestand) / GF: 3.100 m²

SO9: GR: 5.730 m² / GF: 2.900 m²

SO16: GR: 950m² / GF: 1.100 m²

Maß der baulichen Nutzung SO10

Das SO10 soll für Präsentationsveranstaltungen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Hier befindet sich eine eingeschossige Holzhütte mit 70 m² Geschossfläche, die über eine eigene Zufahrt an das interne Erschließungsnetz angebunden ist. Die vorhandene Grundfläche beträgt insgesamt 370 m². Die zulässige Grundfläche wird um 230 m² und die Geschossfläche um 80 m² vergrößert, um für die notwendigen Serviceeinrichtungen zusätzliche befestigte Flächen zu schaffen und das vorhandene Gebäude zu erweitern oder durch einen Neubau zu ersetzen. Insgesamt werden 600 m² Grundfläche und 150 m² Geschossfläche festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung SO14

Die im SO14 befindliche ehemalige Munitionsniederlage weist eine bestehende Grundfläche von ca. 11.700 m² auf, die sich aus den Erschließungsflächen, den Bunkeranlagen sowie dem früheren Wachgebäude ergibt. Zusätzlich werden weitere 800 m² Grundfläche ausgewiesen. Diese sind zum einen dafür erforderlich, um innerhalb der vorhandenen Ringerschließung Querverbindungen zu schaffen und das Gelände, das nur über die Straße nach Reutersbrunn erschlossen ist, nach Süden und Osten an das interne Wegenetz anzubinden. Insgesamt wird eine Grundfläche von 12.500 m² Grundfläche festgesetzt.

Die vorhandenen durchweg eingeschossigen baulichen Anlagen umfassen eine Geschossfläche von ca. 1.500 m². Dieses Maß wird als zulässige Geschossfläche festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an den Bestand auf eines beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung SO15

Im ehemaligen Fahrschulgelände der Bundeswehr sind Schotterwege mit einem Flächenumfang von 6.500 m² vorhanden. Da zum Schutz der hier

befindlichen Habitate geschützter Tierarten nur diese Trassen als bauliche Fahranlagen genutzt werden sollen, beinhaltet auch die zulässige Grundfläche nur den Bestand von 6.500 m².

Maß der baulichen Nutzung SO18, SO19, SO20, SO 21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e, SO21f

Inhalt der Gebietsteile SO18, SO19, SO20, SO 21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e, SO21f sind bestehende Trassen, die überwiegend mit einer Schotterdeckschicht ausgebildet sind. Sie sollen auch weiterhin als bauliche Fahranlagen genutzt werden. Die für die einzelnen Gebietsteile zulässigen Grundflächen entsprechen im wesentlichen den bereits durch die Trassen überbauten Flächen.

Das SO21b enthält zusätzlich eine Flächenerweiterung um ca. 800 m², um von Osten eine Anbindung des SO14 an das gebietsinterne Wegenetz herzustellen.

Im SO20 wird eine neu zu errichtende Trassenverlängerung Richtung Osten vorgesehen (ca. 660 m²). Dadurch wird der als nördliche Ergänzungssachse dienende Gebietsteil SO20 an das ehemalige Kasernengelände (SO1) angebunden.

Im einzelnen sind folgende Grundflächen zulässig:

SO18:	GR:	1.890 m ²
SO19:	GR:	2.820 m ²
SO20:	GR:	6.355 m ²
SO21a:	GR:	21.565 m ²
SO21b:	GR:	14.650 m ²
SO21c:	GR:	1.730 m ²
SO21d:	GR:	1.395 m ²
SO21e:	GR:	5.915 m ²
SO21f:	GR:	6.275 m ²

Maß der baulichen Nutzung SO22

Auf der Fläche SO22 befinden sich ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Übungshaus der Bundeswehr sowie eine Schotterfläche. Hier sollen ein Unterstand und Verpflegungspunkt für die Off-Road-Nutzungen entwickelt werden. Hierfür ist die vorhandene Grundfläche um 100 m² auf 600 m² erweiterbar. Die Geschossfläche wird von 420 m² auf 700 m² erhöht, dabei sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Maß der baulichen Nutzung SO23

Zwar sind im SO23 bauliche Anlagen in Form von Klettermöglichkeiten zulässig, diese können jedoch durch das Maß der baulichen Nutzung nicht bestimmt werden, so dass von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Das heißt, dass Gebäude und bauliche Fahranlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Off-Road

Anlagen sind in diesem Sinne keine baulichen Anlagen und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen werden in folgenden Gebietsteilen festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche SO1

Im ehemaligen Kasernengelände werden die überwiegend bebauten Bereiche durch Baugrenzen umfahren. Darin einbezogen werden auch die zwischen den baulichen Anlagen befindlichen Freiflächen, so dass hier ein Spielraum für die Anordnung neuer oder zu erweiternder Gebäude und baulicher Fahranlagen besteht. Nicht eingeschlossen und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die prägenden Wald- und Gehölzstrukturen, die das Gelände landschaftlich gliedern und umrahmen.

Überbaubare Grundstücksfläche SO2

Der Gebietsteil SO2, in dem eine Kartbahn errichtet werden soll, wird in weiten Teilen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie umfasst sowohl die überwiegend bebauten Bestandteile des ehemaligen Kasernengeländes als auch die südlich anschließenden Freiräume, die durch die Bundeswehr z.T. als Schießanlage und Hindernislaufbahn genutzt wurden. Die auf den Freiflächen vorgefundenen Vegetationsbestände setzen sich aus gestörtem Grünland, Hecken nicht einheimischer Gehölze und zwei Waldinseln zusammen. Da sie z.T. bereits anthropogen vorgenutzt und nicht Bestandteil geschützter Biotope bzw. von FFH-Lebensraumtypen sind, werden sie vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. D. h., dass sie im Rahmen der zulässigen Grundfläche durch Fahranlagen überbaut werden können.

Dagegen wird die Lage von zwei Abschnitten der Kartbahn im Westen des SO2 durch Baugrenzen genau festgelegt. Dabei handelt es sich zum einen um die in Nord-Süd-Richtung verlaufende vorhandene Schotterpiste, die in ihrer bestehenden Abgrenzung weiter genutzt werden soll. Zum anderen wird die Trassenführung einer durch den Wald verlaufenden Verbindungsstraße genau bestimmt. Da der betreffende Waldstreifen den ehemaligen Kasernenbereich im Osten arrondiert, werden die Eingriffe so begrenzt, dass dessen landschaftsräumliche Wirkung nicht beeinträchtigt wird.

Überbaubare Grundstücksfläche SO3

Im SO3 werden die Baugrenzen so angeordnet, dass die vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem Bestand gesichert werden.

Überbaubare Grundstücksfläche SO4a

Für den geplanten Handling-Parcours im Gebietsteil SO4a wird durch Baugrenzen ein 16,0 m breiter Baukorridor festgesetzt. Bei geplanten Fahrbahnbreiten von 10,0 m (inkl. Bankett) ist damit ein Spielraum für die in den nachfolgendenden Planungsphasen festzulegende genaue Trassenführung sowie für die Schaffung von Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. Kiesbetten gegeben.

Die festgesetzten Trassen werden z.T. durch 15 m breiten Aufstellflächen für Zuschauer begleitet. Sie werden baulich nicht befestigt und befinden sich daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Handlingparcours wird an mehreren Stellen an andere Module angebunden. Da diese Trassenabschnitte lediglich der Erschließung dienen, wird hier die Breite der überbaubaren Grundstücksfläche auf 5,0 bzw. 10,0 begrenzt.

Insgesamt umschließen die Baugrenzen im SO4a eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 43.700 m². Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das Notwendige zu beschränken, dürfen davon lediglich 35.575 m² (zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO) mit baulichen Anlagen überdeckt werden (vgl. Kap. 3.2 Maß der baulichen Nutzung).

Der Gebietsteil SO4a befindet sich in einem Bereich mit FFH-Lebensraumtypen bzw. geschützten Biotopen wie mageren Flachland-Mähwiesen, naturnahen Kalktrockenrasen und wärmeliebenden Gebüschen. Weiterhin sind hier Lebensräume geschützter Tierarten (Neuntöter, Wiesenknopf-Ameisenbläuling) vorzufinden. Daher wird der Verlauf der zulässigen Fahranlagen durch die Festsetzung von Baugrenzen so bestimmt, dass die Eingriffe in die Schutzgüter so gering wie möglich ausfallen.

Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass sie überwiegend auf den vier bereits bestehenden, in Nordsüd-Richtung verlaufenden Schottertrassen liegen. Darüber hinaus ist aber auch die Schaffung neuer Trassen erforderlich, die die bestehenden miteinander verbinden. Ziel ist es, einen in sich geschlossenen Handling-Parcours herzustellen, der in zwei separat befahrbare Rundkurse unterteilt werden kann.

Bei den neu herzustellenden Strecken handelt es sich im Wesentlichen um folgende Abschnitte:

- Die Verbindung zwischen der östlichen und der westlichen Streckenabschnitte im Norden des SO4a (Nord-Spange) verläuft überwiegend auf Flachland-Mähwiesen und ist so angeordnet, dass Heckenstrukturen und wärmeliebende Gebüsche sowie Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings nur am Rande berührt werden.
- Die Verbindung zwischen den beiden mittleren Streckenabschnitte (Mittelspange) wird zwischen wärmeliebenden Gebüschen im Norden und Kalk-Trockenrasen im Süden hindurchgeführt, so dass lediglich auf einer Länge von ca. 65 m Flachlandmähwiesen in Anspruch genommen werden.
- Für die südliche Verbindung zwischen dem mittleren und dem östlichen Streckenabschnitt im Südosten des SO4a (Südost-Spange) werden sogenannte Fettwiesen überbaut, die weder zu den FFH-Lebensraumtypen noch zu den geschützten Biotopen gehören. Die Trasse wird zudem um bestehende Heckenstrukturen herumgeführt, so dass deren Auswirkungen auf die FFH-Lebensraumtypen und geschützte Biotope als gering zu bewerten sind.

Auch wenn durch die geplante Lage der Neubautrassen auf eine Minimierung der Eingriffe hingewirkt wird, werden z.T. erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern hervorgerufen. Insbesondere die Errichtung des westlichen Abschnitts der Nordspange ist u.a. mit der Zerschneidung und Störung von FFH-Lebensraumtypen und dem Verlust von geschützten Biotoparten und eines Bruthabites des Neuntöters, einer FFH-Charakterart, verbunden. Trassenvarianten, die weniger Beeinträchtigungen hervorrufen, sind

jedoch nicht gegeben. Auch ein Verzicht auf die neu zu errichtenden Trassenabschnitte kommt nicht in Betracht, da sie für die geplante Herstellung eines Handling-Parcours mit zwei Rundkursen unerlässlich sind. Weiterhin werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert, so dass die betroffenen Arten und Lebensräume insgesamt in einen günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Überbaubare Grundstücksfläche SO4b

Der Gebietsteil SO4b, der das SO4a über zwei Zufahrten mit dem SO5 verbindet, wird vollständig mit Baugrenzen umfahren. Die so gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Breite von 8,0 m auf, die bei der hier erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausreichend ist.

Der östliche Trassenabschnitt liegt auf einer geschotterten ehemaligen Panzerstraße der Bundeswehr. Der in Ostwest-Richtung verlaufende zweite Trassenabschnitt ist neu zu errichten und führt ausschließlich über Fettwiese; geschützte Biotope oder FFH-Lebensraumtypen werden nicht überbaut.

Der Streckenverlauf wird um ein Vorkommen des Wiesenknopfameisenbläulings herumgeführt. Allerdings werden in einem kleinen Bereich dessen potentielle Fortpflanzungshabitate (Vorkommen der Wirtspflanze) beansprucht. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Stärkung der Teilpopulationen im gesamten FFH-Gebiet beitragen. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht und Art 16 FFH-RL ist daher nicht gegeben.

Überbaubare Grundstücksfläche SO5 und SO6

Die Gebietsteile SO5 und SO6 liegen auf Fettwiesen, denen aus naturfachlicher Sicht nur eine geringe Wertigkeit zukommt. Daher ist eine genaue Bestimmung der Lage baulicher Anlagen nicht erforderlich, so dass die beiden Gebietsteile vollständig als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche SO7, SO8, SO9, SO16

Die Gebietsteile SO7, SO8, SO9 und SO16, in denen die Infrastruktur für die angrenzenden Fahranlagen errichtet werden soll, werden jeweils vollständig von Baugrenzen umschlossen. Die zulässige Grundfläche ist in den einzelnen Gebietsteilen so bemessen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich durch bauliche Anlage überdeckt werden darf. Als solche sind Gebäude sowie die Befestigung der sie umgebenden Freiflächen vorgesehen.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der im Umfeld existierenden schützenswerten bzw. zu entwickelnden Landschaftsbestandteile und Lebensräume auf ein notwendiges Minimum beschränkt (Weitere Einzelheiten dazu: siehe Kapitel 3.2).

Trotz der Minimierung der Eingriffe werden in den Gebietsteilen SO7 und SO8 FFH-Lebensraumtypen überbaut und im SO7 zudem Hecken zerstört, die als Nahrungshabitat streng geschützter Vogelarten dienen. Zur Kompensation werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Überbaubare Grundstücksfläche SO10

Die im SO10 festgesetzten Baugrenzen umfassen das bestehende Gebäude sowie den dazugehörigen Erschließungsweg einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Überbaubare Grundstücksfläche SO14

Im Gebietsteil SO14 werden die überbaubaren Grundstücksflächen vor allem auf den bestehenden Erschließungsring und die dazwischen liegenden Flächen beschränkt. Aufgrund der gegebenen Erschließung und der baulichen Vorprägung durch die hier befindlichen Bunkeranlagen, sollen bauliche Erweiterungen auf diesen Bereich konzentriert werden. Ausnahmen bilden die geplanten Anbindungen nach Süden und Osten an das interne Erschließungsnetz, deren Verlauf durch Baugrenzen bestimmt wird.

Überbaubare Grundstücksfläche SO15

Im ehemaligen Fahrschulgelände der Bundeswehr werden ausschließlich die bereits vorhandenen Schotterpisten mittels Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche gesichert. Die übrigen Bereiche des Gebietsteiles befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Hier dürfen zwar Offroad-Befahrungen stattfinden, die Errichtung baulicher Ablagen, wie z.B. die Schaffung zusätzlicher Schotterpisten ist jedoch nicht zulässig, um insbesondere die Lebensräume geschützter Tierarten (Zauneidechse, Gelbbauchunke) nicht zu zerstören.

Überbaubare Grundstücksfläche SO18, SO19, SO20, SO 21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e, SO21f

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen in den Gebietsteilen SO18, SO19, SO20, SO 21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e, SO21f fast ausschließlich vorhandene Wege. Lediglich im SO20 und SO 21b wird durch die Baugrenzen die Trasse einer neu herzustellenden Anbindungen an das SO1 (ehemalige Kaserne) bzw. an das SO 14 (ehemalige Munitionsniederlage) gesichert (siehe auch Kapitel 3.2).

Überbaubare Grundstücksfläche SO22

Im SO22 umschließen die Baugrenzen das Gelände der ehemaligen Übungshäuser in soweit, dass der Bestand gesichert wird und zudem Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Die umliegenden FFH-Lebensraumtypen (Magere Flachlandmähwiese) werden von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen.

3.4 Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Geländes wird über die nördlich anliegende Staatstraße 2278 sowie die westlich verlaufende Verbindungsstraße von der Staatsstraße 2278 nach Reutersbrunn gesichert. Beide Straßen werden z.T. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Staatsstraße 2278 zum ehemaligen Kasernenbereich. Zwei Nebenzufahrten befinden sich an der Verbindungsstraße.

Für das durch das Vorhaben hervorgerufene Verkehrsaufkommen werden im Regelbetrieb ca. 1.200 Kfz/24 h zu Grunde gelegt. Diese ergeben sich zunächst aus den Zu- und Abfahrten von bis zu 180 Teilnehmern an Fahrsicherheitskursen, die im Maximalfall alle das eigene Kfz benutzen. Zusätzlich werden weitere ca. 360 Fahrten durch Beschäftigte sowie weitere 480 Fahrten durch Nutzer der Kartbahn, der Sanddriftbahn, der Schotterpisten und sonstigen Freizeitangebote, Wartungs- und Lieferdienste sowie der weiteren im Gebiet ansässigen Gewerbenutzungen in Ansatz gebracht.

Daneben ist das Verkehrsaufkommen von Veranstaltungen zu berücksichtigen, bei den ca. 500 Personen, in Einzelfällen bis 4.000 Personen erwartet werden. Aufgrund von Erfahrungswerten von anderen Freizeitanlagen wird hier ein Besetzungsgrad der Fahrzeuge von 2,5 angerechnet. Bei Großveranstaltungen mit bis zu 4.000 Personen wird zudem angenommen, dass 85% mit dem Pkw und 15 % mit Bussen anreisen, die jeweils mit 30 Personen belegt sind. Zusätzlich ist von bis zu 580 Fahrten auszugehen, die mit der Organisation und Durchführung der Veranstaltungen im Zusammenhang stehen sowie den Beschäftigten hervorgerufen werden. Daraus ergeben sich folgende Verkehrsmengen:

Veranstaltungen mit 500 Personen: 1.380 Kfz / 24h

Veranstaltungen mit 4.000 Personen: 3.340 Kfz / 24h (inkl. Busse)

Zusammengenommen wird entsprechend der nachfolgenden Berechnung im Jahresdurchschnitt – einschließlich eines Zuschlags für unvorhergesehene Fahrten - von maximal 1.500 Zu- und Abfahrten am Tag auf der Staatsstraße 2278 ausgegangen. Dabei wird eine Verkehrsverteilung von 70 % aus Richtung Osten (B279) und 30 % aus Richtung Westen unterstellt.

Regelbetrieb:	1.200 DTV x 340 Tage =	408.000 DTV
Präsentationen etc.:	1.380 DTV x 10 Tage =	13.800 DTV
Großveranstaltungen:	3.340 DTV x 10 Tage =	33.400 DTV
Summe:		455.200 DTV
DTV im Jahresmittel: 455.200 : 360 Tage =		1.264 DTV
<u>Unvorhergesehenes: 84.960 : 360 Tage =</u>		<u>236 DTV</u>
Gesamt DTV:		1.500 DTV

Die Leistungsfähigkeit der Staatsstraße 2278, die von ca. 2.760 Kfz/24 h befahren wird (Jahr 2000) ist ausreichend, um die genannten Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

3.5 Ruhender Verkehr

Stellplätze (STP) sind gemäß § 12 BauNVO im sonstigen Sondergebiet allgemein zulässig; sie können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Unter Zugrundelegung der in Kapitel 3.4 getroffenen Annahmen zum Verkehrsaufkommen werden bei voller Auslastung maximal 600 Fahrzeuge am Tag das Gelände aufsuchen. Davon fahren 180 auf den Fahrsicherheitsmodulen und Offroad-Anlagen, so dass der Fall, dass sämtliche 600 Fahrzeuge gleichzeitig einen Parkplatz nachfragen unwahrscheinlich ist. Dennoch können sie im Kasernenbereich nachgewiesen werden. Bereits heute sind hier

ca. 1.000 Stellplätze vorhanden. Diese können zwar im Zuge baulicher Umstrukturierungen verringert werden, insgesamt sind aber die im Kasernenbereich bestehenden Stellplätze sowie die Erweiterungsmöglichkeiten zur Schaffung neuer Stellplätze ausreichend um den Stellplatzbedarf des Regelbetriebes zu decken.

Bei Veranstaltungen ist in Einzelfällen von maximal 1.670 STP auszugehen. In diesem Fall bieten zusätzlich die nicht genutzten Fahrsicherheitsmodule (insbesondere SO1, SO2, SO4b und SO5) ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrzeugen.

3.6 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Der ehemalige Sportplatz der Bundeswehr nördlich der Staatsstraße 2278 soll gesichert werden. Er wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Sportplatz**“ festgesetzt.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich vielfältige Offenlandstrukturen, die das Landschaftsbild wesentlich mitbestimmen und von hoher Bedeutung für den Natur- und insbesondere den Artenschutz sind. Um sie als solche zu erhalten und zu entwickeln, werden sie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Landschaftlich geprägtes Offenland**“ festgesetzt. Die hier zulässigen Nutzungen müssen mit dieser Zweckbestimmung im Zusammenhang stehen, wie z.B. die Durchführung von Pflegemaßnahmen. Diese werden für weite Teile dieser Flächen durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote) mit vorrangig bestandsichernder Funktion bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Inwieweit die damit verbundenen Pflegemaßnahmen wie z.B. die Mahd von Wiesen durch landwirtschaftliche Betriebe wahrgenommen werden wird, steht dem künftigen Betreiber frei. Eine zumindest extensive landwirtschaftliche Nutzung wird durch die festgesetzte Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen. Dagegen sind Nutzungen die unmittelbar mit der Fahrsicherheits- und Freizeitanlage in Verbindungen stehen, wie z.B. das Befahren, das Aufstellen von Zuschauern, etc. nicht zulässig. Bauliche Anlagen sind in festgesetzten Grünflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, müssen aber von untergeordneter Bedeutung sein. Insofern können die bestehenden Wirtschaftswege erhalten und genutzt werden, sofern sie ausschließlich der Pflege der Offenlandstrukturen und der forstwirtschaftlichen Erschließung der Waldflächen dienen.
- Im Bereich südlich der ehemaligen Kaserne erhält die private Grünfläche die Zweckbestimmung „Golfplatz“. Hier ist beabsichtigt, in Verbindung mit einem Indoorgolfzentrum einen Übungs- und Ausbildungsplatz (kein Turnierplatz) einzurichten. Die Größe der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz beläuft sich auf ca. 3,23 ha.
- Westlich des Gebietsteils SO6 ist eine 3,0 m hohe Aufschüttung zulässig. Sie soll als „Naturtribüne“ für Zuschauer von Veranstaltungen auf den Fahranlagen des Gebietsteils SO6 genutzt werden. Sie ist als reine Aufschüttung auszuführen und nicht als Tribünenanlage mit Sitzen, Terrassen oder Traversen, etc., die hier nicht zulässig sind. Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturtribüne“ festgesetzt.

3.7 Flächen für Aufschüttungen

Östlich des Gebietsteils SO5 und westlich des Gebietsteils SO6 werden Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. Es ist vorgesehen, ca. 3 m hohe und begrünte Wälle anzulegen, um sichtbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die dahinter liegenden Fahranlagen zu vermindern.

Die im Gebietsteil SO5 vorgesehenen Fahranlagen sind zwar aufgrund der am Gebietsrand befindlichen Vegetationsstrukturen aus dem umliegenden Nahrbereich nicht sichtbar, allerdings ist eine Fernwirkung gegeben, die insbesondere von der gegenüberliegenden Hangseite des Baunachtals (Standort Freischwimmbad) wahrnehmbar ist. Um diese zu reduzieren, wird östlich des Gebietsteils SO5 eine 3,0 m hohe zu bepflanzende Aufschüttung festgesetzt. Zudem ergibt sich durch die Aufschüttung auch Verringerung der optischen und akustischen Störungen des Neuntöters, für den im östlich davon liegenden Bereich durch die Pflanzung geeigneter Heckenstrukturen Ausgleichslebensräume für den Neuntöter entwickelt werden sollen.

Die zweite Aufschüttung westlich des Gebietsteils SO6 ist am unmittelbaren Gebietsrand vorgesehen. Da hier keine abschirmenden Vegetationsstrukturen vorhanden sind, sollen sichtbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus westlicher Blickrichtung vermieden werden. Wie in Kapitel 3.6 erörtert, soll sie auch als „Naturtribüne“ genutzt werden.

Für die Aufschüttungen werden die Aushubmassen aus den Baumaßnahmen für SO5 und SO6 sinnvoll weiterverwendet. Somit wird ein unnötiger Transport der Aushubmassen außerhalb des Gebietes verhindert. Dies stellt auch eine kleine Minimierungsmaßnahme dar.

3.8 Flächen für Wald

Als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB werden zum einen die Flächen festgesetzt, die im Sinne des Walgesetzes für Bayern (BayWaldG) bereits mit Waldbäumen bestockt sind und nicht durch Fahrsicherheits- Freizeit- und sonstiges im Sondergebiet zulässigen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zum anderen werden Aufforstungsflächen festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (siehe Kap. 3.11). Für die festgesetzten Waldflächen gelten die Vorgaben und Bestimmungen des Bayer. Waldgesetzes (BayWaldG) unverändert weiter.

3.9 Wasserver- und -entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** des Gebietes erfolgt über das Kasernengelände, das an die Wasserversorgung der Stadt Ebern angeschlossen ist.

Die **Abwasserentsorgung** des Kasernenbereichs (SO1, SO2, SO3) sowie des nördlichen der Staatsstraße befindlichen Sportplatzes wird durch den bereits vorhandenen Anschluss (überwiegend Mischkanalisation) an die städtische Kanalisation sichergestellt. Der Bebauungsplan lässt im Kasernenbereich zusätzliche Versiegelungen zu, so dass u.U. größere Niederschlagswasserleitungen als bisher erforderlich sind. Die Kläranlage Ebern sowie die Kanäle vom Kasernengelände dorthin sind ausreichend dimensioniert, um auch einen etwaigen stärkeren Abwasseranfall auffangen zu können.

nen. Es kommt jedoch auch in Betracht, das anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise in Zisternen aufzufangen und in einem geschlossenen Kreislaufsystem der Bewässerung der Fahrsicherheitsmodule zuzuführen. Dies würde zu einer Verringerung der Einleitungsmengen in die Kanalisation führen.

Ergänzend zur Wiederverwendung von Regenwasser können die geplanten Fahrsicherheitsanlagen auch durch den vorhandenen 500 m³-Wasserbehälter südlich der Wallfahrtskapelle bewässert werden. Dieser wird aus dem Brunnen Unterpreppach gespeist, der aufgrund erhöhter Nitratbelastungen für die Trinkwasserversorgung nicht mehr geeignet ist. Der Wasserbehälter wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 als Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“ festgesetzt. Ober- und unterirdische Versorgungsleitungen vom Brunnen zum Wasserbehälter sowie von dort zu den Fahrsicherheitsanlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 nicht durch Flächen geführt werden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Dies dient der Vermeidung von Eingriffen in naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten.

Das auf den Fahranlagen im ehemaligen Standortübungsplatz anfallende Regenwasser soll generell nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, um schonend mit der Ressource Wasser umzugehen und den Wasserrückhalt in der Fläche zu stärken. Zudem wird eine eingriffsmindernde Wirkung im Sinne des Art. 6a (1) BayNatSchG erzielt. Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Fahrmodule wiederverwendet werden. Überzähliges Wasser bzw. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen das Auffangen und Wiederverwenden nicht möglich ist, wird versickert. Aufgrund der tonigen Böden werden hierfür Versickerungssysteme wie z.B. Rigolen anzulegen sein. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, dass das durch Überbauung anfallende Oberflächenwasser in den Gebietsteilen SO 4a und b, SO 5, SO 6, SO 9, SO 10, SO 14, SO 16, SO 17, SO 18, SO 19, SO 20, SO 21a - f und SO 22 z.B. durch die Anlage von Zisternen zu bewirtschaften oder im Gelände zu versickern ist.

3.10 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Im Norden und Westen des Bebauungsplangebietes verlaufen Gas- und Stromleitungen der E-ON Bayern AG. Es sind dies

- eine Gasleitung mit Leitungsschutzzone
(jeweils 3 m beidseitig der Leitungsachse)
- ein 20 kV-Kabel mit Leitungsschutzzone
(jeweils 3 m beidseitig der Leitungsachse)
- eine 20 kV-Einfachfreileitung mit Leitungsschutzzone
(jeweils 8 m beidseitig der Leitungsachse)

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand, Betrieb und die Wartung der Gasleitung und des 20 kV-Kabels mit ihren Schutzzonen zu schaffen, werden Leistungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten von E-ON Bayern AG festgesetzt. Sie bilden die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Belastung der Flächen durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag.

Für die 20 kV-Einfachleitung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB eine oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt.

(Grundlagen für die Darstellungen im Plan sind die von der E-ON Bayern AG zur Verfügung gestellten Spartenauskunftspläne.)

Östlich der ehemaligen Kaserne verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die 110-kV-Freileitung Eltmann – Ebern. Für sie gilt

eine Leitungsschutzzone von 22,50 m beiderseits der Leitungsachse. Diese Schutzzone berührt lediglich in einem maximal 5 m breiten Randstreifen den Gebietsteil SO1 und befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Allerdings ist der Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran) oder von Hebebühnen und Betonpumpen in der Leitungsschutzzone oder in unmittelbarer Leitungsnähe zur Vermeidung von Sach- und Personenschäden mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen. Die Leitungsachse mit der Leitungsschutzzone werden in die Planzeichnung als Darstellung ohne Festsetzungscharakter übernommen.

3.11 Grünordnung

3.11.1 Ziele der Grünordnung

Mittels des Grünordnungsplanes sollen die **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** auf der Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet und verwirklicht werden. (Art 3 Abs. 2 und 3 BayNatSchG). Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes kommt bei der beabsichtigten Entwicklung einer Fahrsicherheits- und Freizeitanlage aufgrund der Ausweisung der wesentlichen Teile des Übungsplatzes als FFH-Gebiet Nr. 5930-371 „Ehemaliger Standortübungsplatz Ebern und Umgebung“ eine besondere Bedeutung zu.

Es ist **ausdrückliches Ziel** der Stadt Ebern die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen und die naturschutzfachliche Qualität des Gebietes als FFH-Gebiet und Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten zu sichern. Dies bedeutet

- Weitestmögliche Erhaltung und Integration vorhandener wertvoller Lebensräume und Artvorkommen in das vorgesehene Nutzungskonzept
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
- Sicherung des Kohärenzausgleichs im FFH-Gebiet
- Erhaltung von landschaftsbildprägenden und das Gebiet umrahmenden Gehölzstrukturen

3.11.2. Festsetzungen

Den textlichen Festsetzungen liegt ein Ausgleichskonzept zugrunde das im Umweltbericht als Ergebnis der Eingriffsdiskussion dokumentiert ist.

Flächen und Maßnahmen mit Bestandssichernder Funktion

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Art. 3 Abs. 4 Nr. 2 BayNatSchG werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit vorrangig bestandssichernder Funktion textlich festgesetzt:

- In den mit **A1** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen **Eichen-Hainbuchen- und Waldmeister-Buchenwälder** zu erhalten und durch folgende Maßnahmen nach den Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu bewirtschaften:

- Verwendung standortgerechter Baumarten der natürlichen Waldgesellschaften.
- Einzelstammweise Pflege und Nutzung (Plenterprinzip) im Sinne permanenter Auslese und Vorratspflege.
- Verjüngung über Naturverjüngung, Saat und Pflanzung.
- grundsätzlicher Verzicht auf Biozidanwendung.
- Belassen von Totholz

Begründung:

Der Erhalt der vorhandenen Eichen-Hainbuchen- und Waldmeister-Buchenwälder als FFH-Lebensraumtypen ergibt sich aus dem Schutzstatus des Gebietes als gemeldetes FFH-Gebiet und seiner Erhaltungsziele. Die Bewirtschaftung im Sinne naturgemäßer Waldwirtschaft sichert eine für einen günstigen Erhaltungszustand im Sinne der FFH-Richtlinie notwendige Baumartenzusammensetzung und Strukturvielfalt. Mit dem Verzicht auf eine Biozidanwendung werden Eingriffe ins natürliche Artengefüge und die natürliche Dynamik vermieden und dienen somit auch dem Artenschutz. Dies betrifft insbesondere die streng geschützten und Charakterarten der FFH-Lebensräume wie z.B. die Spechte.

- In den mit **A 2** gekennzeichneten Flächen sind die regionaltypischen **Streuobst-Hochstammkulturen** durch Nutzung und Pflege zu erhalten. Verbuschte Obstbaumbestände sind freizustellen. Abgängige Obstbäume sind durch regionaltypische Sorten als Hochstämme zu ersetzen. Stehendes Totholz ist in kleinem Umfang zu belassen oder am Rand der Fläche als zusätzliche Biotope zu lagern. Wiesenflächen sind durch jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr ohne jegliche Düngung zu erhalten und zu entwickeln.

Begründung:

Streuobstbestände sind ein wichtiges Strukturelement für die Vogel- und Insektenfauna des Gebietes. Regionaltypische Obstbäume sind aus Gründen der regionalklimatisch- und edaphischen Anpassung und der Erhaltung kulturhistorisch bedeutsamer Obstsorten wichtig. Totholz ist eine lebenswichtige Habitatstruktur für seltene und gefährdete Totholzkäfer und Wildbienen und stellt einen wichtigen ökologischen Baustein der Streuobstwiesen dar. Streuobstwiesen mit Totholz und hohlen Obstbäumen sind ein Verbreitungsschwerpunkt für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter unter der Vogelwelt, sowie von Bilchen.

Die 2-malige Mahd gewährleistet die günstigste Lebensraumstruktur und für die spezifische Insektenfauna der extensiven Mähwiesen wichtigen charakteristischen Blütenreichtum, im Jahreszyklus. Die Abfuhr des Mähgutes und der Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sind notwendig um Nährstoffanreicherungen und damit einhergehende nachteilige Veränderungen der Artenzusammensetzung der Flora entgegenzuwirken.

- In den mit **A 3** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen **Hecken** durch abschnittsweise Nutzung und die **Feldgehölze** durch plenterartige Nutzung zu erhalten.

Begründung:

Die Hecken sind Lebensräume und Bruthabitate des Neuntöters als Charakterart des FFH-Lebensraumtyps Flachland-Mähwiesen. Die zeitlich verteilte abschnittsartige (Länge 10 – 30m) Nutzung einzelner Heckenabschnitte sichert eine vielfältige Heckenstruktur als optimalen Lebensraum für den Neuntöter. Diese Nutzung ist Voraussetzung für die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Population des Neuntöters

- In der durch **A 4** gekennzeichneten Fläche sind die **Flachlandmähwiesen** durch jährlich 2-malige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr zu erhalten.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes des FFH-Lebensraumtyps Flachlandmähwiesen notwendig.

Die 2-malige Mahd gewährleistet eine günstige Lebensraumstruktur und den typischen, für die spezifische Insektenfauna wichtigen Blütenreichtum im Jahreszyklus. Die Abfuhr des Mähgutes und der Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sind notwendig, um Nährstoffanreicherungen und damit einhergehende nachteilige Veränderungen der Artenzusammensetzung der Flora, entgegenzuwirken.

- In den durch **A 5** gekennzeichneten Flächen sind die **Kalk-Trockenrasen** durch jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr mit wechselnden Mahdterminen zwischen Sommer und Herbst zu erhalten.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes des FFH-Lebensraumtyps und für den Erhalt von Habitaten für die gesetzlich streng geschützte Zauneidechse und Schlingnatter notwendig. Wechselnde Mahdtermine zwischen Sommer und Herbst gewährleisten ein räumlich und zeitlich optimales Angebot an Habitatstrukturen für die wärmeliebende Insektenfauna der Trockenrasen und sichert somit ihren dauerhaften Fortbestand.

- In den mit **A 6** gekennzeichneten Flächen sind die **wärmeliebenden Säume** durch abschnittsweise Mahd mit Mähgutabfuhr in 3-4 jährigen Abständen zu erhalten.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops und für den Erhalt von Habitaten der gesetzlich streng geschützten Zauneidechse und des Zweibrütigen Würfelfalters notwendig.

Abschnittsweise und zeitlich gestaffelte Mahd gewährleisten ein räumlich und zeitlich optimales Angebot an Habitatstrukturen für die spezifische, wärmeliebende Insektenfauna der Säume. Die Abfuhr des Mähgutes ist notwendig um Nährstoffanreicherungen und damit einhergehende nachteilige Veränderungen der Artenzusammensetzung der Vegetation entgegenzuwirken.

Die Maßnahmen haben keine unmittelbare Ausgleichsfunktion für die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe, sind jedoch Voraussetzung, um insgesamt einen günstigen Erhaltungszustand des FFH-Gebietes zu erreichen.

- In den mit **A 7** gekennzeichneten Flächen sind die **feuchten Hochstaudenfluren** durch abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre ab Mitte September mit Entfernung des Mähgutes zu erhalten und zu optimieren.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes des FFH-Lebensraumtyps und gesetzlich geschützten Biotopes notwendig. Auf Einzelflächen dient diese Maßnahme auch dem Schutz der Habitate der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge als streng geschützten Arten der FFH-Anhänge II und IV.

Eine Mahd ab Mitte September ist Voraussetzung für den Erhalt der Artenzusammensetzung der Flora und verhindert den Verlust von Präimaginalstadien der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge in den Blütenköpfchen des Großen Wiesenknopfes.

- In den mit **A 8** gekennzeichneten Flächen sind die **Großseggenriede** durch regelmäßige Gehölzentnahmen zu erhalten

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zum Erhalt des gesetzlich geschützten Biotopes notwendig.

- In den mit **A 9** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen **Kleingewässer** regelmäßig zu entlanden. Zudem sind die Flächen durch Mahd offen zu halten.

Begründung:

Diese Maßnahmen dienen der Sicherung von Lebensräumen der gesetzlich streng geschützten Gelbbauchunke, gleichzeitig FFH-Art Anhang II und IV, durch Erhaltung von Kleingewässern. Die Gewässer dienen der Gelbbauchunke als Laichgewässer und sind daher regelmäßig zu entlanden.

- In den Gebietsteilen SO15, SO19, SO 20, SO21a, SO21b, SO21c, SO21d, SO21e und SO21f und SO22 sind bauliche Fahranlagen in unversiegeltem Aufbau herzustellen. Zudem sind am Rand der Fahranlagen der Gebietsteile SO 15 und SO 18 sowie des Gebietsteils SO2 zwischen den Punkten a und b, des Gebietsteils SO4a zwischen den Punkten e und f, des Gebietsteils SO 19 zwischen den Punkten c und d, des Gebietsteils SO 20 zwischen den Punkten h und g und des Gebietsteils SO21a zwischen den Punkten h und I sowie zwischen den Punkten m, n, o geeignete Absperrmaßnahmen herzustellen, durch die ein Befahren der angrenzenden Habitate der Zauneidechse verhindert werden.

Begründung:

Durch den unversiegelten Aufbau von Fahranlagen soll eine zusätzliche Zerschneidungswirkung von naturschutzfachlich wertvollen Lebensräumen entsprechend Art- 6a (1) BayNatSchG unterbunden werden. Die Absperrmaßnahmen dienen dem Schutz von Zauneidechsen durch Überfahren.

Flächen und Maßnahmen die dem Ausgleich dienen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Ausgleichsfunktion (Flächen zum Ausgleich) festgesetzt. Ergänzend dazu wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine städtischen Fläche in der Ortslage Fierst, Gemark. Recheldorf Fl.Nr. 1543

(5035m²) mit Laubbäumen aufgeforstet. Sie dient dem Ausgleich für die Offroad-Anlagen im Wald (Gebietsteile SO11a, SO12a, SO12b, SO12c, SO13 und SO14). Die Inanspruchnahme der Fläche für den Ausgleich ist durch Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2008 gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Maßnahmen und Flächen festgesetzt:

- In den mit **AF 1** gekennzeichneten Flächen sind aus **nadelholzdominierten Mischwäldern** durch Entnahme der Kiefern und Fichten die FFH- Anhang I-Lebensraumtypen Buchenwald und Eichen-Hainbuchenwald zu entwickeln. Diese Laubwälder sind nach den Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu bewirtschaften .

Begründung:

Diese Maßnahme dient in erster Linie dem Ausgleich der funktionalen Eingriffe, die durch das netzartige Befahren der Waldbereiche in den Sondergebieten SO11b, SO12a-c, SO13, SO 14 und dem Fahrbetrieb auf den Schottertrassen (SO21a-e) entstehen. Die Abwertung der Waldflächen die durch das Befahren und die Störungen von hier vorkommenden streng geschützten Waldvogelarten und Charakterarten der FFH-Wälder durch den Fahrbetrieb (Lärm, Störung) entstehen, werden dadurch kompensiert. Durch Umbau vorhandener nadelholzdominierter Mischwälder zu naturnahen Laubwäldern wird in diesen Waldgebieten eine ökologische Aufwertung initiiert, die den Verlust von ökologischen Funktionen in den Waldteilen mit Befahrung ausgleichen soll.

Die Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der naturgemäßen Waldwirtschaft (FSC- Zertifizierungskriterien) dient der Erzielung und Gewährleistung eines flächendeckenden günstigen Erhaltungszustandes des FFH-Lebensraumtyps (Naturnahe Bestockung, Totholz-Management-Strategie).

- In den mit **AF 2** gekennzeichneten Flächen sind die Eichen-Hainbuchenwäldern als **Naturwaldparzellen** zu sichern. Abgesehen von notwendigen Maßnahmen des Forstschutzes und der Verkehrssicherung findet in den Naturwaldparzellen keine Bewirtschaftung, sonstige Nutzung und keine sonstige Holzentnahme statt. Zudem sind in den mit AF2 gekennzeichneten Flächen insgesamt acht für die Hohltaube geeignete Nistkästen anzubringen.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zum Schutz von ungestörten Rückzugshabiten von gesetzlich streng geschützten Spechten und waldgebundenen Charakter-Vogelarten notwendig. Die Schaffung ungestörter Bereiche dient dem Ausgleich der visuellen und akustischen Störungen, die durch den Fahrbetrieb auf den Schottertrassen (SO21a-f) auf die Habitate der vorgenannten Vogelarten ausgeht. Diese Maßnahmen tragen wegen der natürlichen Erhöhung des Totholzanteiles des Waldes langfristig auch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes des FFH-Lebensraumtyps bei. Die Anbringung der Nisthilfen für die Hohltaube wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Störung bzw. den Verlust von Hohltaubenrevieren durch Verlärmung notwendig.

- In den mit **AF 3** gekennzeichneten Flächen sind die **Flachland-Mähwiesen** durch Wiederaufnahme einer regelmäßigen, jährlich 2-

maligen Mahd mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr zu optimieren.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes als FFH-Lebensraumtyp notwendig. Die Maßnahmen dienen insbesondere dem Ausgleich der Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen des Offenlandes (z.B. Jagdhabitat und Bruthabitat von streng geschützten Vogelarten: Greifvögel) insbesondere des durch Heckenstrukturen gekennzeichneten Grünlandes durch Zerschneidung, Verlärming und Störung). Die betroffenen Flächen sind aufgrund von Nutzungsaufgabe verbracht oder durch ehemalige militärische Nutzung (Befahrung) gestört und aktuell in keinem günstigen Erhaltungszustand. Durch die Wiederbewirtschaftung sollen hier als Ausgleich die ökologischen Funktionen gestärkt werden und so die Beeinträchtigungen durch Verbesserung z.B. der Jagdbedingungen für Greifvögel oder insektenfressende Fauna (z.B. Neuntöter) kompensiert werden.

Die 2-malige Mahd gewährleistet die günstigste Lebensraumstruktur und den typischen, für die spezifische Insektenfauna wichtigen Blütenreichtum, im Jahreszyklus. Die Abfuhr des Mähgutes und der Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sind notwendig um Nährstoffanreicherungen und damit einhergehende nachteilige Veränderungen der Artenzusammensetzung der Flora entgegenzuwirken.

- In den mit **AF 4** gekennzeichneten Flächen sind aus Intensiv- und Brachgrünland **Flachland-Mähwiesen** zu entwickeln. In den ersten Jahren kann auch eine höhere Mahdfrequenz mit 3-4 Schnitten notwendig sein. Nach einer Aushagerungsphase von 3-5 Jahren 2-malige Mahd der Wiesen mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Düngerzufuhr.

Begründung:

Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Verlustes an Flachland-Mähwiesen und von Intensiv-Grünland durch Überbauung und ökologische Funktionsverluste in Folge des Fahrbetriebes durch Lärm und Störungen. Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes als FFH-Lebensraumtyp notwendig. Der Verlust an Fettwiesen wird ebenso durch die Neu-Entwicklung von FFH-Flachland-Mähwiesen kompensiert und trägt somit auch zur Kompensation von ökologischen Funktionsverlusten in diesem FFH-Lebensraum bei.

Um eine schnelle Ausmagerung der Wiesenstandorte zu erreichen, ist auf nährstoffreichen Böden eine erhöhte Schnittfrequenz in den ersten Jahren erforderlich. Hierdurch, die gleichzeitige Mähgutabfuhr und den Verzicht auf Düngung kann den Standorten Nährstoffe im größerem Umfang entzogen werden

Durch die Extensivierung der Wiesenflächen wird der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in landwirtschaftlich genutzte Böden und in den Wasserhaushalt erheblich reduziert. Der Funktionsverlust und die Funktionsbeeinträchtigung landwirtschaftlicher Böden durch Flächenversiegelung können ersatzweise kompensiert werden. Die Funktionsbeeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können zum Teil ersatzweise kompensiert werden.

- In den mit **AF 5** gekennzeichneten Flächen sind die **Flachland-Mähwiesen** durch jährlich 2-malige Mahd der Wiesen mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sowie auf das Schleppen und Walzen der Flächen zu optimieren und zu entwickeln. Keine Mahd im Zeitraum Anfang Juli bis Anfang September.

Begründung:

Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Verlustes an potentiellen Fortpflanzungshabitate der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge als streng geschützten Arten der FFH-Anhänge II und IV durch Überbauung oder Beeinträchtigung (Staub, Kollisionsgefahr). Sie sind notwendig um Lebensbedingungen der beiden Arten zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Der Mahdverzicht von Juli bis September verhindert den Verlust von Präimaginalstadien der Ameisenbläulinge in den Blütenköpfchen des Großen Wiesenknopfes zur Hauptflugzeit der Falter. Der Verzicht auf Düngung, Schleppen und Walzen verbessert die Lebensbedingungen für die zur Fortpflanzung der Bläulinge notwendigen Wirtsameisen (Knotenameisen).

Die Maßnahmen dienen auch gleichfalls als Ausgleich der Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen des Offenlandes (z.B. Jagdhabitat und Bruthabitat von streng geschützten Vogelarten: Greifvögel), insbesondere des mageren Grünlandes, durch Zerschneidung, Verlärzung und Störung.

Überdies wird durch die Extensivierung von Wiesenflächen der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in landwirtschaftlich genutzte Böden erheblich reduziert. Der Funktionsverlust landwirtschaftlicher Böden durch Neuversiegelung kann teilweise kompensiert werden.

- In den mit **AF 6** gekennzeichneten Flächen sind die **Kalktrockenrasen** durch jährliche 1-2-malige Reinigungsschnitte mit Mähgutabfuhr zu optimieren. Im Vorfeld aufkommende Sukzessionsgehölze sind zu beseitigen. Kleinräumig verteilte Gebüsche und Gehölze sind zu belassen. Anschließend sind die Kalktrockenrasen durch jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr bei wechselnden Mahdterminen zwischen Sommer und Herbst zu erhalten.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes als FFH-Lebensraumtyp und für den Erhalt von Habitaten für die gesetzlich streng geschützte Zauneidechse und Schlingnatter (FFH Anhang IV) als Charakterarten des FFH-Lebensraumtypes notwendig.

Die Maßnahmen dienen auch dem Ausgleich der Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen des Offenlandes (z.B. Jagdhabitat und Bruthabitat von streng geschützten Vogelarten: z.B. Greifvögel, Fortpflanzungshabitat für besonders geschützte und gefährdete Tagfalterarten der Magerrasen, Wuchsor besonderer geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten), insbesondere des Magerrasens durch Zerschneidung, Verlärzung und Störung. Durch die Ökologische Aufwertung dieser Flächen werden diese Beeinträchtigungen kompensiert.

Die betroffenen Flächen sind aufgrund von Nutzungsaufgabe oder Unterbrechung verbracht und aktuell in keinem günstigen Erhaltungszustand. Wechselnde Mahdtermine gewährleisten ein räumlich und zeitlich optimales Angebot an Habitatstrukturen für die spezifische Insektenfauna der Trockenrasen. Das Belassen von kleinräumig verteilten Gebüschen und Gehölzen verbessert das Habitatangebot für gefährdete, wärmeliebende, gebüschenbewohnende Tagfalter und stellen wichtige Habitatprädispositionen für die Zauneidechse dar.

Die Abfuhr des Mähgutes und der Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sind notwendig um Nährstoffanreicherungen und damit einhergehende nachteilige Veränderungen der Artenzusammensetzung der Flora entgegenzuwirken.

- In den mit **AF 7** gekennzeichneten Flächen sind aus Flachland-Mähwiesen durch 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr und unter Verzicht auf Düngerzufuhr **Kalk-Trockenrasen** zu entwickeln. Nach erkennbarer Regeneration ist der Kalk-Trockenrasen durch jährlich einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr bei wechselnden Mahdterminen zwischen Sommer und Herbst zu erhalten.

Begründung:

Die Entwicklung der Kalk-Trockenrasen aus den Flachland-Mähwiesen dient dem Ausgleich des Flächenverlustes des FFH-Lebensraumes Kalk-Trockenrasen durch die Anlage einer neuen Fahrtrasse im Bereich von SO4 und dem Bau eines Gebäudes SO 8. Ziel ist es auch die Flächenausdehnung der Kalk-Trockenrasen zu vergrößern um ökologische Funktionsverluste durch den Betrieb der Anlage zu kompensieren.

Um eine schnelle Ausmagerung der Wiesenstandorte zu erreichen ist eine erhöhte Schnittfrequenz in den ersten Jahren erforderlich. Durch die gleichzeitige Mähgutabfuhr und durch den Verzicht auf Düngung kann den Standorten Nährstoffe im größerem Umfang entzogen werden. Wechselnde Mahdtermine gewährleisten ein räumlich und zeitlich optimales Angebot an Habitatstrukturen für die spezifische, wärmeliebende und gefährdete Insektenfauna der Trockenrasen. Die Abfuhr des Mähgutes und der Verzicht auf jegliche Düngerzufuhr sind notwendig um dauerhaft Nährstoffanreicherungen und damit einhergehende nachteilige Veränderungen der Artenzusammensetzung der Flora entgegenzuwirken.

- In den mit **AF 8** gekennzeichneten Flächen - FFH-Lebensräume, **Wacholderheide** - sind die aufgekommenen Sukzessionsgehölze (vor allem Kiefern) zu beseitigen. Die Wacholderheiden sind durch 1-malige Mahd mit Mähgutabfuhr bei wechselnden Mahdterminen zwischen Spätsommer und Herbst zu erhalten und zu optimieren. Belassen von Wacholderbüschchen und einem Überschirmungsgrad vom Baumgehölzen von ca. 50%.
Im Norden des Gebietes sind die ehemals aufgeforsteten Wacholderheiden unter dichtem Kiefernschirm durch Auflichtung und Herausnahme von Kiefern und vereinzelt Laubholz auf einen Beschirmungsgrad um ca. 50% wiederherzustellen. Dies soll durch mehrere dosierte Eingriffe mit Zurücknahme der Waldbäume erreicht werden.

- Begründung:

Die Maßnahmen dienen als Ausgleich für Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen des strukturierten Offenlandes (z.B. Jagdhabitat und Bruthabitat von streng geschützten Vogelarten: z.B. Greifvögel, Fortpflanzungshabitat für besonders geschützte und gefährdete Tagfalterarten der Magerrasen, Wuchsorstand besonders geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten), insbesondere des Magerrasens, durch Zerschneidung, Verlärming und Störung. Die Ökologische Aufwertung dieser Flächen dient der Kompensation dieser Beeinträchtigungen.

Diese Maßnahmen sind zur Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes als FFH-Lebensraumtyp notwendig.

Die Bestände werden teilweise dicht mit Kiefer überschirmt. Als Pflege müssen die Kiefern bis auf ca. 50% Überschirmungsgrad herausgenommen werden. Einerseits wird so die Entwicklung der typischen, licht- und wärmebedürftigen Fauna und Flora der Bestände gefördert, andererseits bleibt der rechtliche Status als Waldfläche unberührt. Die kleinräumige Verteilung von Laubgehölzen und des Wacholders verbessert das Habitatangebot für die charakteristische gefährdete, wärmeliebende, gebüschtbewohnende Insektenfauna. Eine jährliche Mahd im Spätsom-

mer mit Mähgutabfuhr fördert die Magerrasen- und wärmeliebenden Saumstrukturen als charakteristischen Bestandteil der Wacholderheiden und verhindert eine unerwünschte Nährstoffanreicherung, die zu einer Veränderung der Artenzusammensetzung (z.B. Orchideenbestände) der Flächen führen würde.

- Auf den mit **AF 9** gekennzeichneten Flächen sind durch extensive Teichnutzung ohne Zufütterung, einen Besatz nur mit heimischen, gewässertypischen Arten und der Förderung von Verlandungsvegetation **naturahe Teiche** zu entwickeln.

Begründung:

Die Maßnahme dient zur naturschutzfachlichen Aufwertung eines kleinräumig vorhandenen gefährdeten Lebensraumes und erweitert somit das Spektrum an naturnahen Lebensräumen im Gebiet. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die gesetzlich besonders geschützten Amphibienarten im Gebiet bei. Die Teiche fungieren hierbei als potentielle Laichgewässer insbesondere für die nachgewiesene Erdkröte, Grünfrösche und Molcharten. Eine Vergrößerung der Röhricht- und Verlandungszonen erweitert die Brutmöglichkeiten des streng geschützten Teichhuhnes und von Schilfbrütern im Gebiet.

Durch die Extensivierung der Teichnutzung wird der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in Oberflächengewässer reduziert, die Funktionsbeeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung werden zum Teil ersatzweise kompensiert.

- Auf den mit **AF 10** gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen **Bäche** durch Entfernung von Verbauungen und die punktuelle Aufweitung der Grabenböschungen zu renaturieren. Die Gewässer sind durch Entwicklung eines 10-20m breiten Pufferstreifens, der alle 3-4 Jahre im Herbst gemäht wird zu sichern. Plenterartige Nutzung bachbegleitender Einzelgehölze mit einer Umtriebszeit von 25-30 Jahren.

Begründung:

Die Maßnahme dient zur naturschutzfachlichen Aufwertung des kleinräumig vorhandenen, gefährdeten, gewässerabhängigen Feuchten Hochstaudenfluren als seltener FFH-Lebensraumtyp im Gebiet.

Damit soll auch die Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen durch den geplanten Fahrbetrieb kompensiert werden.

Durch die Schaffung von extensiv gepflegten Pufferstreifen kann auch der potentielle Lebensraum und der Biotopverbund für die FFH-Anhang II-Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling durch die Entwicklung von Flächen mit der Nahrungspflanze Großen Wiesenknopf verbessert werden. Der Mahdtermin wird gewählt um die Entwicklung feuchter Hochtaudenfluren zu fördern und den Verlust von Präimaginalstadien der Ameisenbläulinge in den Blütenköpfchen des Großen Wiesenknopfes zu verhindern

Durch die Aufweitung von Grabenböschungen kann das Rückhaltevermögen der vorhandenen kleinen Fließgewässer aufgewertet werden und die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung teilweise ausgeglichen werden. Durch die Entfernung örtlicher Verbauungen wird auch der ökologische Gewässerzustand verbessert. Durch die Anlage von Pufferstreifen wird der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in Oberflächenge-

wässer reduziert. Die Funktionsbeeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung werden zum Teil ersatzweise kompensiert. Potentielle Bedrohungen durch Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen aus dem geplanten Offroadbetrieb werden minimiert.

- In den mit **AF 11** gekennzeichneten Flächen sind 4–10 m breiten **Hecken** aus autochtonen Pflanzmaterial, entsprechend der Liste der zu pflanzenden Gehölze, zu pflanzen. Vorrangig sind vorhandene Gehölzpflanzen aus den aufgrund geplanter Baumaßnahmen zu rodenen Heckenbeständen zu verpflanzen. (SO 4a, SO 5).

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zur zeitnahen Schaffung von Bruthabitate von gesetzlich streng geschützten heckengebundenen Vogelarten und Charakter-Vogelarten von FFH-Lebensraumtypen (Neuntöter) notwendig. Sie dienen dem Ausgleich des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von Hecken mit Bruthabitate. Durch die Verpfanzung im Gebiet vorhandener Großsträucher wird eine hohe strukturelle Vielfalt bei den neu anzulegenden Hecken erreicht. Somit können diese Hecken sofort von Charakterarten wie dem Neuntöter als Bruthabitat genutzt werden. Außerdem werden hierdurch viele Entwicklungsstadien der gehölzgebundenen Insektenfauna mitübertragen, die wiederum der heckenbewohnenden Vogelfauna als Nahrung dienen. Zudem dienen die Maßnahmen auch der landschaftlichen Einbindung der von außen sichtbaren Fahrmodule und der Aufwertung des Landschaftsbildes.

- Auf den mit **AF 12** gekennzeichneten Flächen sind **wärmeliebende Säume** durch abschnittsweise Mahd mit Mähgutabfuhr in 2-4 jährigen Abständen zu optimieren und zu entwickeln. Aufgekommene Sukzessionsgehölze, vor allem Kiefern sind im Vorfeld zu beseitigen. Kleinräumig verteilte Gebüsche und Einzel-Gehölzen sind zu belassen.

Begründung:

Diese Maßnahmen sind zum Schutz und zur Optimierung des gesetzlich geschützten Biotopes und für den Erhalt von Habitaten für die gesetzlich streng geschützte Zauneidechse notwendig.

Sie dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigung von Säumen durch Offroad-Befahrung im SO 15.

Der starke Kiefernaufwuchs (Sukzessionsgehölze) muss beseitigt werden um den Offenlandcharakter mit der wärme- und lichtliebenden, gefährdeten Flora und Fauna weiterhin zu gewährleisten. Die kleinräumige Verteilung von Laubgehölzen und Gebüschen verbessert das Habitatangebot für die charakteristische, gefährdete, wärmeliebende, gebüschenbewohnende Insektenfauna und stellt ein wichtiges Habitatrequisit für die Zauneidechse (Deckung, Schutz vor Witterung) dar. Eine abschnittsweise Mahd mit Mähgutabfuhr fördert die charakteristischen Pflanzenarten der wärmeliebenden Saumstrukturen und verhindert negativ wirkende Nährstoffanreicherungen. Gleichzeitig können wegen der abschnittsweisen und sehr extensiven Pflege, die Entwicklungsmöglichkeiten der pflanzenfressenden Insektenfauna (insbesondere gefährdete Tagfalterarten) optimiert werden.

- Auf der mit **AF 13** gekennzeichneten Fläche im StÜbPI (Intensivwiese/Fettwiesenbrache) und auf einer Fläche, die im Eigentum der Stadt Ebern ist (außerhalb des Gebietes in der Ortslage Fierst Gemark. Recheldorf Fl.Nr. 1543, 5035m²) sind standortgerechte naturnahe Laubwälder zu pflanzen. Das Artenspektrum der zu pflanzenden Gehölze ori-

entiert sich am lokal vorhandenen Artenspektrum der Waldmeister-Buchenwälder incl. ihrer Pionierarten. Die Ausgleichsfläche in der Ortslage Fierst ist so als Eiche/Buche-Laubwald mit dienender Linde/Hainbuche und randlichen Kirsche, Elsbeere und Speierling zu begründen. Der Waldrand zur Gemeindeverbindungsstraße First-Hemmendorf ist als mind. 3-zeiliger (6 m breite) als Strauchsau auszuführen. Ansonsten sind die Vorgaben nach Art. 47 – 55 AGBGB einzuhalten.

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes von Mischwaldflächen durch die Anlage von Zufahrten (SO14, SO 20, SO 21b) und der Anlage einer Kartbahn (SO 2). Die Abwertung der Waldflächen, die durch die Zerstörung der oft artenreichen Krautflora durch das Befahren und die Störungen von hier vorkommenden streng geschützten Waldvogelarten und Charakterarten der FFH-Wälder durch den Fahrbetrieb (Lärm, Störung) entstehen, werden dadurch kompensiert. Die Artenauswahl orientiert sich an den lokal potentiell natürlichen Waldgesellschaften und soll auch seltene, naturraumtypische und FFH-komforme Baumarten wie Elsbeere, Speierling oder Kirsche umfassen. Die Maßnahme dient somit auch der Erzielung eines günstigen Erhaltungszustandes des FFH-Lebensraumtyps Buchenwald. Die Pflanzung in der Ortslage First dient der Abrundung eines bestehenden Waldbestandes und liegt auf einer Ackerbrache.

- Auf den mit **AF 14a** gekennzeichneten Flächen sind Gehölze durch Sukzession zu entwickeln. Auf den mit **AF 14b** gekennzeichneten Flächen sind Hecken zu pflanzen. Auf den mit **AF 14c** gekennzeichneten Flächen sind Flachland-Mähwiesen zu entwickeln.

Begründung:

Die Maßnahme dient hauptsächlich dem Ausgleich von erhöhten Zerschneidungseffekten durch die Asphaltierung von Schottertrassen. Die Entwicklung von gehölzdominierten Waldrändern durch Sukzession bildet einen Teil der Kompensation der Beeinträchtigungen des Waldbodens durch Offroad-Befahrung im Wald. Die Pflanzung von Hecken und die Entwicklung von Flachland-Mähwiesen dienen ebenso auch dem Ausgleich von Störungen der europäischen Vogelarten des strukturierten Offenlandes. Funktionsbeeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung werden zum Teil direkt kompensiert.

Die Pflanzung von Hecken ist ebenso zur zeitnahen Schaffung von Bruthabitate von gesetzlich streng geschützten heckengebundenen Vogelarten (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) und Charakter-Vogelarten von FFH-Lebensraumtypen (Neuntöter) notwendig. Sie dienen dem Ausgleich des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von Hecken mit Bruthabitate.

- Auf der mit **AF 15** gekennzeichneten Fläche, einer privaten Grünfläche mit Zweckbindung Golfplatz, sind 25% der Grünfläche als extensiv genutzte Ausgleichsflächen (Hecken, Feldgehölze und extensive 2-mal jährlich gemähte Wiesen) zu sichern. Mit einem lockeren Baumbestand von 1 Baum je 2000 m² (Hochstamm entsprechend der Pflanzliste) ist das Gelände zusätzlich landschaftlich einzubinden.

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Ausgleich einer durch eine Golfplatznutzung zu erwartenden Intensivierung der Flächennutzung als auch der landschaftlichen Einbindung des Geländes. Ebenso können hierdurch auch die ökologischen Funktionsverluste an den durch Fahrbetrieb beeinträchtigten Trassen im FFH-Gebiet teilweise kompensiert werden. Die Maßnahme dient ferner auch der Neuanlage von Hecken als Brutersatzlebensräume für Heckenvögel. Die Extensivierung der Wiesenflächen dient zur Verbesserung als Nahrungshabitat.

- Auf der mit **AF 16** gekennzeichneten Fläche - Renaturierung von vorhandenen ca. 240 m militärisch ausgebauten Schützengräben und befestigten Stellungen in Wald-FFH-LRT 9170 - sollen mit Entsorgung des Materials (Bauschutt, Metall etc.) zwei befestigte Erdbunker als möglicher Unterschlupf für die Wildkatze und für Fledermäuse belassen werden. (Planzeichnung und Textliche Festsetzung 9.27)

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe und Störungen durch den Bau und Betrieb des geplanten Hochseilgartens (SO23). Die vorhandenen Schützengräben innerhalb des Waldes sind zuzuschütten. Hierdurch werden die Eingriffe in den Waldboden zum Großteil rückgängig gemacht und die Beeinträchtigungen des Wachstums der benachbarten Bäume langfristig aufgehoben.

- Auf der mit **AF 17** gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen

Begründung:

Die Maßnahme dient zur besseren landschaftlichen Einbindung des geplanten Zaunes im Süden des Gebietes. Als Baumarten kommen die zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten des GOP in Frage.

- In den mit **AF 18** gekennzeichneten Flächen sind insgesamt min. 20 Kleingewässer in geeigneter Weise anzulegen, dass sie als Fortpflanzungs- und Ruhegewässer für die Gelbbauchunke dienen

Begründung:

Die Maßnahme dient dem artenschutzrechtlichen, vorgezogenen Ausgleich der Eingriffe und Störungen der Gelbbauchunke und Zauneidechse durch den Betrieb des Offroad-Geländes (SO15) und der Störung von Teilhabitaten der Zauneidechse an den geplanten Verkehrsmodulen SO4a und SO5. Auf den zwei Teilflächen müssen für die Gelbbauchunke mindestens 20 Kleingewässer geschaffen und durch regelmäßige Pflege unterhalten werden. Des Weiteren müssen vegetationsarme Aushubhügel als Fortpflanzungshabitate, Totholzstrukturen und Steinhaufen als Sonnungshabitate für die Zauneidechse hergestellt werden. Die Flächen müssen dazu durch Mahd dauerhaft offen gehalten werden.

- Auf den mit **AF 19** gekennzeichneten Flächen sind gestufte, strukturreiche Waldrandbereiche durch einzelstammweise, randliche Entnahme von Waldbäumen (Auflichtung) zu entwickeln. Zudem sind in süd- und westexponierten Lagen Rohbodenstandorte anzulegen

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes an Revieren des geschützten Baumpiepers und der Heidelerche. Insbesondere die Heide-

Ierche benötigt die Anlage von waldnahen Rohbodenbereichen oder schütter bewachsener Krautvegetation als Fortpflanzungshabitat.

- In den mit **AF20** gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 15 für den Wendehals geeignete Nistkästen anzubringen.

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes an einem Revier des geschützten Wendehalses durch den Bau von Gebäude SO7. Nicht vom Wendehals besetzte Nisthilfen sind auch für den durch Störungen betroffenen Feldsperling als Bruthabitat nutzbar.

Bindungen zum Bepflanzen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden folgende Pflanzbindungen

- Im Gebietsteil SO 1 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 20% mit Gehölzen, entsprechend der Liste der zu pflanzenden Gehölze, zu bepflanzen.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung im baulich geprägten ehemaligen Kasernenbereich und damit der Einbindung ins Siedlungs- und Landschaftsbild. .

Liste der zu pflanzenden Gehölze

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 9.2, 9.24, 9.26 und 9.28 anzuwenden sowie plangraphisch festgesetzter Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Einzelbäume: Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche.

Obstbäume: Hochstämme von regionaltypischen Obstsorten, Speierling, Walnuss, Kirsche.

Hecken: Hasel, Blutroter Hartriegel, Weißdorn- und einheimische Rosenarten, Schlehen, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Eichen, Feldahorn, Vogelkirschen, Obstbäume. So weit erhältlich sind autochtonen Gehölze zu pflanzen.

Pflanzgrößen und –dichten:

Einzelbäume als Hochstämme mit Stammumfang mind. 16-18 cm

Obstbäume als Hochstämme mit mindestens 1,80 m Stammhöhe

Heckenpflanzen als 1-mal verpflanzte leichte Sträucher oder Heister.

Baumartenanteil in Hecken bis zu 5 %. Pflanzabstände ca. 1 x 1,5 m.

Begründung für Pflanzliste:

Die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze orientiert sich an den für das Gebiet standortgerechten heimischen Arten. Mit der Auswahl soll eine größtmögliche Naturnähe der Gehölze, optimale Anpassung an den Standort und

ein optimales Lebensraumangebot für die lokale Tierwelt gewährleistet werden.

3.12 Immissionsschutz

3.12.1 Ausgangssituation

Für einen Bereich im Westen des ehemaligen Übungsgeländes wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung beantragt und erteilt.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden schalltechnische Gutachten⁵ erarbeitet, deren Inhalte im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Das Ziel der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan ist es, ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten emittierenden Flächen mit den vorhandenen und den planungsrechtlich bereits gesicherten schutzwürdigen Nutzungen zu erarbeiten. Dazu ermittelt das Gutachten die maximal zulässige Schallabstrahlung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und macht Vorschläge für die planungsrechtliche Umsetzung dieser zulässigen Schallabstrahlung. Ein dazu geeignetes Instrument stellt die Geräuschkontingentierung dar. In einem anschließenden Untersuchungsschritt wird auf Ebene des Bebauungsplans ein beispielhaftes Nutzungskonzept für den Gesamtbereich schalltechnisch überprüft, um festzustellen, ob vom Grundsatz her der Betrieb einer Nutzung wie der geplanten Fahrsicherheits- und Freizeitanlage möglich ist. Dabei werden neben den Annahmen für eine beispielhaftes Betriebskonzept auch die vorliegende immissionsschutzrechtliche Genehmigung herangezogen.

3.12.2 Geräuschkontingentierung

Von den künftigen Nutzungen im Planungsgebiet gehen Geräuschemissionen aus, die ggf. schalltechnische Konflikte mit den vorhandenen und den planungsrechtlich bereits zulässigen schutzwürdigen Nutzungen hervorrufen können. Daher sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet zu untersuchen, anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten und bei der städtebaulichen Planung und der erforderlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange angemessen zu berücksichtigen.

Auf Ebene des Bebauungsplans stellt die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage dar. In Konkretisierung der DIN 18005 wird die Sechste Allgemei-

⁵ Gutachten zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 'Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich', BerichtNr.05-084-5; Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Stand 02.10.2006

Gutachten zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes:

Schalltechnische Untersuchung Stadt Ebern, Bebauungsplan 'Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich', Projekt-Nr. 16774-0, Beratungsbüro OBERMEYER Planen+Beraten, 25.03.2008.

Schalltechnische Untersuchung Stadt Ebern, Bebauungsplan 'Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich', Überprüfung eines beispielhaften Nutzungskonzepts, Projekt-Nr. 16774-0, Beratungsbüro OBERMEYER Planen+Beraten, 29.03.2008.

ne Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998 zur Beurteilung herangezogen. Die nachfolgende Tabelle nennt die von der Gebietsart abhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte für Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm

Nr.	Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag (06.00-22.00)	Nacht (22.00-06.00)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	Reine Wohngebiete (vgl. § 3 BauNVO)	50	35
3	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (vgl. § 4 BauNVO, § 2 BauNVO)	55	40
4	Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete (§§ 5, 6 und 7 BauNVO)	60	45
5	Gewerbegebiete (vgl. § 8 BauNVO)	65	50
6	Industriegebiete (vgl. § 9 BauNVO)	70	70

Als schutzwürdige Nutzungen sind folgende Ortslagen zu berücksichtigen:

- Unterpreppach
- Reutersbrunn
- Eichelberg
- Heubach
- Sandhof

Der in Zuordnung zum Standortübungsplatz gelegene südöstliche Bereich der Ortslage von Unterpreppach ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und der nördlich anschließende Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Aussagen des Flächennutzungsplans sind durch den Bebauungsplan 'Nägeleinsberg', in welchem die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) festgesetzt sind, konkretisiert.

Die Ortslage von Reutersbrunn ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan 'Stolzenrangen' setzt für Flächen im Südosten der Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Ortslagen von Eichelberg und Heubach sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ebern als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Bebauungsplan 'Altenberg' setzt in Konkretisierung der Aussagen des Flächennutzungsplans für Flächen im Nordwesten der Ortslage von Heubach ein Mischgebiet (MI) fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ebern stellt den südlichen Bereich der Ortslage von Sandhof als gewerbliche Baufläche und den nördlichen Teilbereich als gemischte Baufläche (M) bzw. Sonderbaufläche dar. Entsprechende Festsetzungen, Mischgebiet und Sondergebiet, sind in unterschiedlichen Bebauungsplänen getroffen.

Da in der Umgebung des Planungsgebiets und der maßgeblichen schutzwürdigen Nutzungen weitere emittierende Flächen vorhanden sind, können die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht die gesamten

Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausschöpfen, da diese für die Gesamtbelastung aller Anlagen, die nach den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen sind, anzuwenden sind.

Im Zuge der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für das Offroad-Gelände wurden um 6 dB verminderte Immissionsrichtwerte zur Beurteilung herangezogen, so dass gemäß Abschnitt 3.2 der TA Lärm auf eine Betrachtung aller einwirkenden gewerblichen Anlagen verzichtet werden konnte. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 'Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich' wird diese Vorgehensweise für die Misch- und Dorfgebiete in den Ortslagen Unterpreppach, Reutersbrunn, Eichelberg, Heubach und Sandhof im Sinne einer konservativen Herangehensweise beibehalten. In Unterpreppach im Allgemeinen Wohngebiet wird die 6 dB-Regelung nur für den an das Dorfgebiet (MD) direkt angrenzenden Bereich angewendet. Im südlichen Teil desselben WA, außerhalb dieses Randbereichs, ist die Vorbelastung gering, so dass es ausreicht, wenn der Immissionsrichtwert um 3 dB(A) reduziert wird. Der Nachweis hierfür wurde in der Schalltechnischen Untersuchung rechnerisch geführt. In Reutersbrunn wurde bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet ähnlich wie in Unterpreppach verfahren. Auf das Allgemeine Wohngebiet in Reutersbrunn wirken die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Mischgebiet in Reutersbrunn ein. Die Schallabstrahlung dieser Nutzungen wurde anhand eines pauschalen Werts abgeschätzt. Unter Berücksichtigung dieser landwirtschaftlichen Betriebe steht den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich' in dem Allgemeinen Wohngebiet in Reutersbrunn ein um 3 dB verminderter Immissionsrichtwert-Anteil zur Verfügung. Die nachfolgende Tabelle listet die für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile auf.

Tabelle 2 Maßgebliche Immissionsrichtwert-Anteile an den schutzwürdigen Nutzungen

Gebiet	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00)	Nacht (22.00-06.00)
Unterpreppach, Allgemeines Wohngebiet, erste Baureihe am Mischgebiet	49	34
Unterpreppach, Allgemeines Wohngebiet, übriges Gebiet	52	37
Unterpreppach, Mischgebiet	54	39
Reutersbrunn, Allgemeines Wohngebiet	52	37
Reutersbrunn, Mischgebiet	54	39
Eichelberg, Mischgebiet	54	39
Heubach, Mischgebiet	54	39
Sandhof, Mischgebiet	54	39

Der Bebauungsplan 'Ehemaliges Bundeswehrgelände mit Kasernenbereich' hat die oben beschriebene Geräuschthematik durch in ihm enthaltene Regelungen zu bewältigen. Dazu wird es erforderlich, ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der emittierenden Nutzungen mit den vorhandenen und den planungsrechtlich bereits gesicherten schutzwürdigen Nutzungen zu erarbeiten. Dieses Konzept muss mit dem Instrumentarium des Bebauungsplans umsetzbar und langfristig durch ihn zu sichern sein.

Dabei ist es Ziel des Bebauungsplans, den regelmäßig stattfindenden Betrieb in den Sondergebieten zu regeln. Die Durchführung von Sonderveranstaltungen (Seltene Ereignisse), die jeweils einer Einzelfallgenehmigung bedürfen, sind aus schalltechnischer Sicht im Zuge der jeweiligen Einzelgenehmigung zu prüfen.

Im Zuge der Geräuschkontingentierung wird ausgehend von den an den schutzwürdigen Nutzungen zulässigen Immissionswerten auf die maximal zulässige Schallabstrahlung der verschiedenen Teilflächen zurückgerechnet. Die maximal zulässige Schallabstrahlung wird dann in Form von Emissionskontingenzen im Bebauungsplan festgesetzt, deren Einhaltung für das konkrete Vorhaben auf Ebene der nachgeordneten Genehmigung (baurechtliche oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung) nachzuweisen ist.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde iterativ auf Basis der **DIN 45691 'Geräuschkontingentierung'** vom Dezember 2006 eine Geräuschkontingentierung für die Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ehemaliges Bundeswehrigelände mit Kasernenbereich' erarbeitet. Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Lage und Ausdehnung sowohl der Sondergebiete als auch der schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld ist es sinnvoll und erforderlich, die Geräuschkontingente richtungsabhängig festzusetzen.

Die nachfolgende Tabelle listet für die verschiedenen Sondergebiete die ermittelten Emissionskontingente LEK auf:

Tabelle 3: Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²

SO-Fläche	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
SO1	61	50
SO2	61	52
SO3	61	53
SO4	64	37
SO5	60	37
SO6	60	37
SO7	63	37
SO8	63	37
SO9	60	37
SO10	63	37
SO11	63	37
SO12	59	37
SO13	63	37
SO14	61	37
SO15	63	37
SO16	63	37
SO17	63	37
SO18	65	37
SO19	65	37
SO20	63	37
SO21	63	37
SO22	63	37
SO23	63	37

Für die folgenden Richtungen erhöhen sich die Emissionskontingente um die in der nachfolgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

- Richtung Unterpreppach
- Richtung Reutersbrunn
- Richtung Eichelberg
- Richtung Heubach
- Richtung Sandhof

Tabelle 4: Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Teilfläche	Zusatzkontingente LEK,zus in dB									
	Richtung		Richtung		Richtung		Richtung		Richtung	
	Unterpreppach		Sandhof		Heubach		Eichelberg		Reutersbrunn	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO1	0	0	3	0	7	6	5	10	5	10
SO2	0	0	5	0	7	4	6	7	5	9
SO3	0	0	3	0	3	6	6	10	5	8
SO4	0	0	3	0	5	0	4	0	3	0
SO5	0	0	3	0	8	0	6	0	4	0
SO6	0	2	7	0	8	0	6	0	4	0
SO7	0	0	5	0	5	0	5	0	5	0
SO8	0	0	5	0	5	0	5	0	5	0
SO9	0	2	7	0	8	0	6	0	5	0
SO10	0	2	4	0	2	0	5	0	5	0
SO11	0	0	2	0	2	0	4	0	2	0
SO12	0	0	5	0	6	0	6	0	5	0
SO13	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0
SO14	0	0	3	0	4	0	4	0	3	0
SO15	0	0	2	0	2	0	5	0	5	0
SO16	0	0	2	0	2	0	5	0	5	0
SO17	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0
SO18	0	0	2	0	3	0	3	0	3	0
SO19	0	0	2	0	3	0	3	0	3	0
SO20	0	0	7	0	8	0	8	0	8	0
SO21	0	0	2	0	2	0	5	0	6	0
SO22	2	0	4	0	2	0	5	0	5	0
SO23	0	0	4	0	2	0	5	0	5	0

Das Emissionskontingent gibt die maximal zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung der als Sondergebiet festgesetzten Fläche aufgrund der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen an.

Die Geräuschkontingentierung stellt sicher, dass aufgrund der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ehemaliges Bundeswehrigelände mit Kasernenbereich' an den schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Immisionsrichtwert-Anteile eingehalten werden und auch in der Überlagerung mit den Geräuscheinwirkungen aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die zukünftige Schallabstrahlung von den Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ehemaliges Bundeswehrigelände mit Kasernenbereich' ist mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen verträglich, wenn die maximalen Geräuschkontingente für die Sondergebiete als immissionswirksame Emissionskontingente (in dB(A)/m²) im Bebauungsplan festgesetzt werden und bei der Neuplanung und Genehmigung der Nutzungen sichergestellt wird, dass die immissionswirksame Schallabstrahlung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan übereinstimmt.

3.12.3 Schalltechnische Überprüfung eines beispielhaften Nutzungs-konzepts

In einem anschließenden Untersuchungsschritt des Gutachtens wurden ausgehend von beispielhaften Nutzungs- und Betriebsannahmen der Anlage ein schalltechnisches Emissionsmodell erarbeitet, in ein digitales Simulationsmodell übertragen und Ausbreitungsrechnungen zu den schutzwürdigen Nutzungen durchgeführt. Die so ermittelten Geräuscheinwirkungen werden mit den zulässigen Immissionswerten, die sich aus der Geräuschkontingen-tierung ergeben, verglichen.

Dabei wurde zunächst eine Betrachtung für den regelmäßig stattfindenden Betrieb durchgeführt. Die hier berücksichtigten Vorgänge können an jedem Tag eines Jahres stattfinden. Dabei wird eine maximale Auslastung der Mo-dule in Ansatz gebracht, die sich tatsächlich in dieser Form nicht an jedem Tag einstellen wird.

Als Schallquellen wurden berücksichtigt:

- Die Offroad-Flächen in den Gebietsteilen SO11, SO12, SO13, SO14, SO 15 und SO 17
- Fahrsicherheitsmodule M2-M14 in den Gebietsteilen SO1, SO4 und SO5 (Gebietsteile entsprechend der vorliegenden Nutzungsbeschrei-bung, Nutzung durch straßenzugelassene Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Mo-torrad))
- Kartbahn entsprechend der vorliegenden Nutzung- und Betriebsbe-schreibung mit Einschränkung der Nutzungsdauer für Rennkarts (SO2)
- Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungswegen, Nutzung durch straßenzugelassene Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Motorrad)
- Fahrzeugbewegungen auf den Schotterpisten, Nutzung durch stra-ßenzugelassene Fahrzeuge
- Nutzung des Moduls 16 (SO 6) zu Zwecken des Fahrsicherheitstrai-nings, Nutzung durch straßenzugelassene Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Mo-torrad)
- Sonstige gewerbliche Nutzungen in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden nur die motor-getriebenen Fahrzeuge berücksichtigt.

Die Öffnungszeit der Anlage (ohne Offroadgelände) soll 8.00 – 20.00 Uhr betragen. Für einzelne Teilbereiche sind kürzere Betriebszeiten vorgesehen.

Die Nutzung der Fahrsicherheitsmodule lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

Die Angaben zur Nutzung der Fahrsicherheitsmodule wurden vom Betreiber zur Verfügung gestellt. Die Fahrsicherheitsmodule werden nur in Gruppen genutzt. Eine Gruppe besteht aus 10 Teilnehmern. Jede Gruppe wird von einem Instruktor begleitet, der die Nutzung des Moduls beaufsichtigt und entsprechende Erläuterungen macht. Je Teilnehmer ist von ca. 3 Minuten Fahrzeit pro Modul auszugehen. Für Unterweisungen und Erläuterungen des Instruktors sind pro Modul ca. 15 Minuten zu veranschlagen. Weitere 15 Minuten werden zum Einrichten und zum Modulwechsel in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich pro Stunde und Modul eine Fahrtzeit von 30 Minuten. Für den eigentlichen Fahrbetrieb können maximal 12 Gruppen geschult werden. Da 1-2 Stunden Theorieunterricht in den Schulungsräumen stattfinden, können weitere 1-2 Gruppen untergebracht werden.

Die einzelnen Module können von verschiedenen Fahrzeugtypen (Pkw, Nutzfahrzeuge, Motorräder) genutzt werden. Im Sinne einer maximalen Be- trachtung wird jeweils der 'lauteste' Fahrzeugtyp auf einem Modul in Ansatz gebracht.

Ausgehend von vorliegenden Literaturangaben und Erfahrungswerten wird die Schallemission der verschiedenen Schallquellen ermittelt, in das Simulationsmodell eingestellt und Ausbreitungsrechnungen durchgeführt.

Die schalltechnischen Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die ermittelte Schallabstrahlung der Fahranlagen die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente einhält. Somit ist vom Grundsatz her die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mög- lich. Eine detaillierte Überprüfung mit ggf. erforderlichen Vorgaben hinsichtlich der Nutzung einzelner Module erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung, wenn für ein zu diesem Zeitpunkt abschließendes Nutzungskonzept die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen ist.

Darüber hinaus wurden im Zuge des schalltechnischen Gutachtens 2 mögli- che Szenarien für Seltene Ereignisse überprüft.

Neben der Beurteilung für Situationen, die jeden Tag des Jahres stattfinden können, kennt die TA Lärm die so genannten 'seltenen Ereignisse'. Seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm liegen dann vor, wenn wegen voraussehbaren Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer (nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten) eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht möglich ist. Für seltene Ereignisse nennt die TA Lärm als von der Gebietsart unabhängige Immissionsrichtwerte 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Diese werden nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt sondern in der nachgelagerten Einzelfallgenehmigung auf Ebene der Betriebsgenehmigung.

Als mögliche 'Seltene Ereignisse' wurden überprüft:

- Motorsportveranstaltung auf den Modulen im Gebietsteil SO4:
22 Fahrzeuge auf M13 und M14 mit jeweils 120 Minuten Fahrtzeit,
2000 Zuschauer
- Kart-Rennen auf der Kartbahn (Gebietsteil SO2):
34 Rennkarts mit jeweils 80 Minuten Fahrtzeit, 200 Zuschauer

In beiden Szenarien sind zusätzlich alle sonstigen Module und Offroadnut- zungen nach BlmSch-Genehmigung in Betrieb. Darüber hinaus sind neben den eigentlichen Fahrzeugbewegungen zusätzlich Parkvorgänge der Zu- schauer sowie Lautsprecher berücksichtigt.

Das Schalltechnische Gutachten weist im Ergebnis nach, dass bei den ü- berprüften beispielhaften 'Seltenen Ereignissen' der maßgebliche Immissi- onsrückwert der TA Lärm von 70 dB(A) eingehalten wird.

Zusätzlich wurde untersucht wie sich der Verkehrslärm aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplans auf den vorhandenen öffentlichen Straßen verändert.

Für diese Aufgabenstellung gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Daher wird in Anlehnung an die TA Lärm das 3 dB-Kriterium zur Beurteilung der Wesentlichkeit der Zunahme herangezogen. Es ist zu untersuchen, ob durch die beabsichtigte Entwicklung eine Zunahme der Beurteilungspegel um 3 dB(A) der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen erfolgt.

Da keine Baumaßnahmen im bestehenden Straßennetz durchgeführt werden, kann anhand der sich ändernden Verkehrsmengen und der damit verbundenen Änderung der Emissionspegel die Zunahme der Verkehrsgeräusche an den bestehenden Verkehrswegen bestimmt werden. In der vorliegenden Situation wurde die Staatsstraße ST2278 als untersuchungsrelevant eingestuft, da sie das Plangebiet im Wesentlichen erschließt.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde im Sinne einer konservativen Abschätzung die Annahme getroffen, dass das Plangebiet eine über ein Jahr gemittelte Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1500 Kfz/24h und einen Lkw-Anteil von 15 % aufweist. Im schalltechnischen Gutachten wurde davon ausgegangen, dass sich der zusätzliche Verkehr zu 30% in Richtung Westen und zu 70 % in Richtung Osten verteilt.

Auf den Straßenabschnitten wird es bei einer Realisierung der Planung zu einer Zunahme der Verkehrsgeräusche kommen. Die Zunahmen liegen auf dem Straßenabschnitt in Richtung Westen bei 0,9 dB am Tag und 0,8 dB in der Nacht und auf dem Straßenabschnitt in Richtung Osten bei 1,9 dB am Tag und 1,7 dB in der Nacht. Die Emissionspegelzunahmen liegen unterhalb des zur Beurteilung herangezogenen 3 dB-Kriteriums und werden deshalb als zumutbar eingestuft.

Des Weiteren wurden für die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzte Fläche nördlich der Staatstraße 2278 ein beispielhaftes Nutzungskonzept schalltechnisch untersucht und bewertet (siehe schalltechnischen Untersuchung zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes). Maßgebliche Beurteilungsgrundlage bei der Untersuchung des Sportlärms stellt die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmenschutzverordnung – 18. BlmSchV) dar. In der schalltechnischen Untersuchung wurde von einem Fußballspiel mit 500 Zuschauern an einem Sonntag innerhalb der Ruhezeiten (13.00 – 15.00 Uhr) ausgegangen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Entfernung eine Verträglichkeit der geplanten Sportanlage mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets gegeben ist und somit grundsätzlich keine Konflikte zu erwarten sind.

Die Schutzwürdigkeit der Sondergebiete innerhalb des Plangebiets wird im schalltechnischen Sinne aufgrund der zulässigen Nutzungen vergleichbar mit der eines Gewerbegebiets eingestuft. Innerhalb des dem Sportplatz nächstgelegenen SO1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Auf diesen Flächen werden aufgrund der beschriebenen Nutzung des Sportplatzes der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete in der kritischen Zeit Sonntag innerhalb der Ruhezeiten (13.00 – 15.00 Uhr) eingehalten.

3.12.4 Monitoring schalltechnische Auswirkungen

Der Bebauungsplan setzt für die unterschiedlichen Teilbereiche des Sondergebiets unterschiedliche Geräuschkontingente mit jeweils richtungsabhängigen Zusatzkontingenten fest. Die Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente wird im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungen überprüft.

3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Ein Großteil des Übungsplatzes liegt in einem von der Europäischen Union ausgewiesenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) (5930-303 sowie Nachmeldung 5930-601). Die Grenze des FFH-Gebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie zu seinem Verständnis notwendig und zweckmäßig ist.

Das FFH-Gebiet schließt z.T. bereits bebaute Flächen am Rande des ehemaligen Kasernenbereiches ein. Die Stadt Ebern hat beantragt, diese Flächen aus dem FFH-Gebiet zu entlassen. Die sich daraus ergebende FFH-Grenze wird ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

3.14 Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis verschiedener Untersuchungen wurden im ehemaligen Kasernenbereich drei Standorte mit verunreinigten Böden identifiziert, bei den bei Baumaßnahmen der Bodenaushub abfallrechtlich zu behandeln ist bzw. ein Bodenaustausch empfohlen wird (siehe Kap. 4.6).

Die festgestellten Gefährdungen durch die Bodenverunreinigungen sind nicht so erheblich, dass von der geplanten Nachnutzung der Kaserne absehen werden müsste. Es erfolgt jedoch gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung der drei Standorte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Kennzeichnung hat eine Hinweis- und Warnfunktion und richtet sich an die am Vollzug des Bebauungsplanes Beteiligten, insbesondere Behörden, Grundstückseigentümer und Bauwillige.

3.15 Örtliche Bauvorschriften

Weite Teile der Fahrsicherheits- und Freizeitanlage sollen aus betrieblichen Gründen eingezäunt werden. Um eine landschaftsverträgliche Gestaltung und Einbindung des Zaunes zu sichern, wird dessen Verlauf durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß Artikel 91 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung festgelegt und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. Dabei verläuft der Zaun überwiegend am Rand des Geländes und wird so weit wie möglich hinter bereits bestehenden Vegetationsstrukturen angeordnet. Die vorhandenen Umzäunungen des Kasernengeländes und der Munitionsniederlage (SO14) bleiben in ihrer äußeren Abgrenzung erhalten und werden in ihrer Lage nicht verändert. Um die Wahrnehmbarkeit des Zaunes von der Staatsstraße 2278 zu minimieren, verläuft er südlich des Staatstraße in ca. 300 – 450 m Entfernung entlang einer bestehenden Schottertrasse. Im westlichen Anschluss wird der Zaun durch den Wald bis zur bestehenden Umzäunung der ehemaligen Munitionsniederlage geführt. In diesem Verlauf ist eine Abschirmung durch Wald- und Gehölzbestände gegeben.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass der Zaun eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen muss, um ein Unterqueren durch Kleintiere zu ermöglichen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes gemäß Artikel 91 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung wird bestimmt, dass innerhalb des FFH-Gebietes keine Werbeanlagen am Zaun befestigt werden dürfen. Dies ist somit nur an dem die Kaserne umgebenden Zaun möglich, da dieser außerhalb des FFH-Gebietes liegt.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird jedoch nicht die Zulässigkeit des Zaunes an sich, sondern lediglich seine Ausgestaltung geregelt. Zwar sind innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet festgesetztes Flächen Zäune als Nebenanlagen generell zulässig, doch werden durch die Errichtung eines Zaunes Waldflächen gesperrt, die gemäß Artikel 22 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) von jedermann unentgeltlich betreten werden dürfen. Dieses Betretungsrecht darf jedoch gemäß Art. 29 Abs. 1 BayNatSchG vom Grundstückseigentümer durch Zäune oder sonstige Sperren verweigert werden, wenn anderenfalls die zulässige Nutzung des Grundstückes nicht unerheblich behindert oder eingeschränkt würde. Demzufolge bedarf die Errichtung des Zaunes einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ersetzt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird jedoch davon ausgegangen, dass die in Art. 29 Abs. 1 BayNatSchG genannten Ausnahmevereinssetzungen gegeben sind:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Waldflächen sind in weiten Teilen von Fahrtraden umgeben bzw. werden von diesen durchquert. Personen, die unbefugt das Gelände und den dortigen Wald betreten, gefährden sowohl sich selbst als auch den zulässigen Fahrbetrieb. Wie die Erfahrung der vergangenen Jahre gezeigt hat, besteht zudem das Erfordernis ein illegales Befahren des Geländes zu Off-Road-Zwecken zu unterbinden. Die dem Betreiber/Grundstückseigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflichten könnten ohne Einzäunung kaum erfüllt werden. Anzuerkennen ist auch der Schutz von Betriebsanlagen vor Vandalismus oder Diebstahl, die bei freier Zugänglichkeit begünstigt bzw. zumindest erleichtert werden würden. Darüber hinaus muss bei kostenpflichtigen Veranstaltungen ein unentgeltliches Betreten wirksam verhindert werden können. Weiterhin ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes umfangreiche Auflagen zum Schutz von Natur und Landschaft und insbesondere der geschützten Biotope und Lebensräume. Sich daraus ergebene Anforderungen wie z.B. Betretungs- oder Befahrungsverbote von bestimmten Flächen, kann wirkungsvoller nachkommen werden, wenn ein unkontrollierter Zutritt zum Gelände ausgeschlossen werden kann. Die genannten Aspekte führen in der Summe dazu, dass ohne die Einzäunung des Geländes die zulässigen Nutzungen erheblich behindert und eingeschränkt würden.

3.16 Städtebauliche Kennwerte

Sonstiges Sondergebiet	944.151 m ²
Straßenverkehrsflächen (außerhalb der SO-Gebiete)	43.820 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	2.760 m ²
Öffentliche Grünflächen	34.909 m ²
Private Grünflächen	913.132 m ²
Flächen für Wald	992.164 m ²
Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Kapelle)	259 m ²
Flächen für die Versorgung mit Wasser (Wasserbehälter):	300 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2.931.495 m²

III. VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	15.12.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange:	16.5.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgerversammlung: Einsichtnahme der Planunterlagen:	28.7.2006 31.7. – 28.8.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 1. Entwurf mit Schreiben vom:	17.10.2006
Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs	23.10. – 23.11.2006
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat Ebern	24./25.10.2007
Billigung des 2. Entwurfs im Stadtrat Ebern	24.4.2008
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs	2.6. – 2.7.2008
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat Ebern	23.10.2008
Satzungsbeschluss im Stadtrat Ebern	23.10.2008

Anlage

Beispielhaftes Betriebskonzept - Anzahl der Fahrzeuge und Fahrten im Regelbetrieb