STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„TIERGARTEN“

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 25.04.2007
GEÄNDERT: 22.05.2007

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.04.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, zum 4. Mal zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die letzte Änderung des Bebauungsplans „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, (3. Änderung) wurde am 09.11.2002 zur Rechtskraft gebracht.

Die 4. Änderung umfasst im Bereich zwischen Stefan-Brand-Straße und Seestraße die Grundstücke 1801/3, 1801/4, 1801/6 und 1801/7.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und kein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, vorbereitet oder begründet wird. Weiterhin besteht kein Anhaltspunkt zur Beeinträchtigung eines Schutzgutes.

3. Änderungen im Bebauungsplan

Im Bereich der Seestraße sind, aufgrund der dort vorhandenen Trafostation, Grundstücke relativ ungünstig geschnitten. Bei den Grundstücken Flurstücksnummer 1801/3 und 1801/6 werden die zwischen den Baugrenzen liegenden nicht bebaubaren Flächen in die Baugrenzen einbezogen, sodass eine durchgängige Baugrenze entsteht. Gleichzeitig wird die Festsetzung Doppelhaus und Firstrichtung für die Grundstücke Flurstücksnummer 1801/3 und 1801/4 aufgehoben. Damit ist eine geordnete Bebauung der hintereinander liegenden Grundstücke 1801/3 und 1801/6 möglich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht verändert.

4. Planziele

Auf den Grundstücken Flurstücksnummer 1801/3 und 1801/6 soll eine geordnete Bebauung ermöglicht werden.

5. Beurteilung und Begründung der Änderung

Die Änderungen berühren nicht die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes.
Eine Anpassung des Grünordnungsplanes ist nicht notwendig.

6. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht berührt. Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

7. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die Änderungen sind bezüglich der Grünordnung und Eingriffsregelung nicht relevant.

8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Tiergarten“, Gemarkung Garitz wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es gingen keine Einwände ein.

9. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Wirtschaftsentwicklung beschließt in seiner Sitzung am 22.05.2007 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, in der Fassung vom 25.04.2007 als Satzung.

Bad Kissingen, 22.05.2007
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„TIERGARTEN“

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 09.04.2002
GEÄNDERT: 04.06.2002
17.09.2002
05.11.2002

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

1. Allgemeines

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 09.04.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Tiergarten, 2. Änderung“, Gemarkung Garitz, rechtsverbindlich seit 24.03.2001, zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Tiergarten, 2. Änderung“, Gemarkung Garitz, wurde am 24.03.2001 zur Rechtskraft gebracht.

Die 3. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Änderungen im Bebauungsplan

3.1. Ausweisung einer zweiten Bauzeile auf den Grundstücken östlich der Seestraße

Auf den Grundstücken östlich der Seestraße, Flur-Nrn. 1743, 1746, 1747, 1749, 1750, 1751/2 und 1751, wird in zweiter Reihe eine Bauzeile ausgewiesen.

3.2. Änderung der Baugrenzen und Garagenstandorte

Auf dem Grundstück nordwestlich der Planstraße „G“, Flur-Nr. 1791/1 (Flurnummer des Grundstückes nach der Baulandumlegung), werden die Baugrenzen, die Garagenstandorte und die vorgeschlagene Grundstücksteilung geringfügig geändert.

Auf den Grundstücken südlich der Planstraße „A“, Flur-Nrn. 1797/2 bis 1797/5 (Flurnummern der Grundstücke nach der Baulandumlegung), erfolgt eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf 3,00 m an die Nachbargrenze.
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1797/2 wird zusätzlich die östliche Baugrenze auf 3,00 m an die Nachbargrenze herangerückt.

3.3. Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung innerhalb der Planstraße „B“

Im Bereich innerhalb der Planstraße „B“ wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

3.4 Aufhebung der Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ in der Planstraße „I“

Die Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ auf den beiden ersten Grundstücken südlich der Planstraße „I“ (nach der Umlegung Flur-Nrn. 1792/6 und 1792/7) wird aufgehoben.

4. Planziele

Zu 3.1.:
Der Eigentümer eines Grundstückes östlich der Seestraße möchte in zweiter Reihe bauen. Die Tiefe der Grundstücke läßt aus städtebaulicher Sicht eine zweite Bauzeile zu. Unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Flächenverbrauchs ist die Verdichtung des Baugebietes zu begrüßen.

Zu 3.2.:
Für das Grundstück Flur-Nr. 1791/1 liegt eine Bauvoranfrage vor. Die in dieser Bauvoranfrage vorgesehene Bebauung überschreitet im geringen Umfang die Baugrenzen und sieht eine geringfügig geänderte Grundstücksteilung vor. Die Garagenstandorte weichen im geringen Maße von den festgesetzten Standorten ab. Da die Änderungen in der vorgesehenen Planung den Zielsetzungen des Bebauungsplanes im wesentlichen entsprechen, ist eine Anpassung der Baugrenzen und der Garagenstandorte gemäß der Bauvoranfrage städtebaulich vertretbar.

Einige Eigentümer der Grundstücke südlich der Planstraße „A“, Flur-Nrn. 1797/2 bis 1797/5, wünschen eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze auf 3,00 m an die Nachbargrenze. Eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da durch das Verschieben der Baugrenze der südliche Bereich des Grundstückes für den Gartenbereich besser nutzbar ist. Dies gilt auch für die Verschiebung der östlichen Baugrenze des Grundstücks Flur-Nr. 1797/2 auf 3,00 m an die Nachbargrenze

Zu 3.3:
Im nördlichen Bereich innerhalb der Planstraße „B“ wurde eine Korrektur der Festsetzung bezüglich der Vollgeschosse von III/II auf II vorgenommen.
Eine Bebauung mit III/II Vollgeschossen ist aufgrund der vorhandenen Topographie nicht möglich.

Zu 3.4:
Für die beiden ersten Grundstücke südlich der Planstraße „I“ (nach der Umlegung Flur-Nrn. 1792/6 und 1792/7) wird die Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ auf Wunsch eines Grundstückseigentümers aufgehoben. Die Größe der Grundstücke erlauben eine Einzelhausbebauung, so daß diese Änderung städtebaulich unbedenklich ist.

5. Beurteilung und Begründung der Änderung

Die Änderungen berühren nicht die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes.
Eine Anpassung des Grünordnungsplanes ist nicht notwendig.

6. Erschließung und Erschließungskosten

6.1. Ausweisung einer zweiten Bauzeile auf den Grundstücken östlich der Seestraße

Die Erschließung der zweiten Bauzeile wird nicht über eine Stichstraße erfolgen. Es ist vorgesehen, die hintenliegende Bauzeile über die davorliegenden Grundstücke zu erschließen.
Zusätzliche Erschließungskosten fallen somit nicht an.

6.2. Änderung der Baugrenzen und Garagenstandorte

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht berührt.

6.3. Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung innerhalb der Planstraße „B“

Die Änderung der Geschossigkeit hat keine Auswirkung auf die Erschießung.

6.4. Aufhebung der Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ in der Planstraße „I“

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht berührt.

7. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die Änderungen sind bezüglich der Grünordnung und Eingriffsregelung nicht relevant.

8. Umweltbericht

8.1. Beurteilung der UVP-Pflicht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, ist als städtebauliches Projekt unter der Nummer 18.8 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) einzuordnen, da es sich um die Änderung eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes handelt.
Nach Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist ab dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.
Der Bebauungsplan „Tiergarten“ umfaßt eine Grundfläche von 37.000 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Wohnbaufläche von 92.500 m².
Da der Bebauungsplan bereits seit 05.06.1996 rechtskräftig ist, fällt dieser nicht mehr unter die UVP-Pflicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ wurde am 26.01.1999 beschlossen und erlangte am 10.04.1999 Rechtskraft.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ wurde am 16.01.2001 beschlossen und erlangte am 24.03.2001 Rechtskraft.

Laut § 245c BauGB ist die Vorschrift über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung für alle Bebauungsplanverfahren bindend, bei denen der Aufstellungsbeschluß nach dem 14.03.1999 gefaßt wurde.

Somit ist festzustellen, daß die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ UVP-pflichtig sind.

8.2. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

8.2.1. Für den Umweltbericht relevante Änderungspunkte aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderung wurde die westliche Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 1791/1 abgetrennt und eine Baufläche ausgewiesen, die sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung ermöglicht.
Auf der südlichen Teilfläche der Grundstücke Flur-Nrn. 1800/12, /13 und /14 wurde die Nutzung von bisher einem Parkplatz in ein mit einem Wohnhaus zu bebauendes Grundstück geändert.
Mit der 2. Änderung wurden die Grundzüge der Grünordnungsplanung nicht verändert.
Es kann davon ausgegangen werden, daß die in der 2. Änderung vorgenommenen Änderungspunkte des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben.
Von einer Weiterbehandlung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des Umweltberichtes wird aus diesem Grund abgesehen.

8.2.2. Für den Umweltbericht relevante Änderungspunkte aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die im Rahmen der 3. Änderung vorgesehenen Änderungen sind in ihrem Umfang so gering, daß sie keinen Einfluß auf die Grundzüge des Grünordnungsplanes haben.
Auch bei der 3. Änderung kann davon ausgegangen werden, daß keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind. Somit kann von einer Weiterbehandlung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des Umweltberichtes abgesehen werden.

8.3. Zusammenfassung – Ergebnis

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die Auswirkungen auf die Umwelt durch die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes so gering ausfallen, daß diese vernachlässigt werden können.

9. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 15.04.2002 bis zum 06.05.2002 fand für die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Tiergarten“, Gemarkung Garitz, die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gingen folgende Einwände ein:

1. Herr Armin Buscham erhebt mit Schreiben vom 22.04.2002 Einspruch gegen das Heranrücken der nördlichen Baugrenze auf 3,00 m an die Nachbargrenzen im Bereich des südlichen Fasanenrings auf den Grundstücken Flurstücksnummer 1797/2 bis

1797/5. Er sieht darin eine Wertminderung seiner Grundstücke Flurnummer 1797/7 und 1797/8. Er bittet um Einhaltung der ursprünglichen Planung mit einem Baugrenzabstand zum nördlichen Nachbarn von 6,00 m.

2. Herr Heinrich Servatius erhebt mit Schreiben vom 30.04.2002 ebenfalls Einspruch gegen das Heranrücken der nördlichen Baugrenze auf 3,00 m an die Nachbargrenzen im Bereich des südlichen Fasanenrings.
Als Eigentümer der benachbarten Grundstücke Flurstücksnummer 1797/9 und 1797/10 befürchtet er eine unzumutbare Beeinträchtigung seiner Ruhezone und eine Wertminderung seiner Grundstücke.
Er beantragt die Baugrenzen einheitlich, und zwar auf den Grundstücken Flurstücksnummer 1797/2 bis 1797/5 die nördliche Baugrenze und auf den Grundstücken Flurstücksnummer 1797/6 bis 1797/10 die südliche Baugrenze, jeweils bis auf 5,50 m an die Nachbargrenzen heranzurücken. Er beruft sich in diesem Zusammenhang auf den Grundsatz der Gleichbehandlung und bittet das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuß die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1 und 2:
An der Verschiebung der Baugrenze bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze wird festgehalten. Das Heranrücken der Baugrenze an die nördliche Grundstücksgrenze ermöglicht eine bessere Bebauung der Grundstücke Flurstücksnummer 1797/2 bis 1797/5, da der Freibereich dann im Süden der Gebäude angeordnet werden kann. Da die Abstandsflächen zu den Grundstücken Flurstücksnummer 1797/6 bis 1797/10 in jedem Fall einzuhalten sind, kann nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung bzw. Wertminderung der Grundstücke ausgegangen werden.

Parallel zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung ging ein Antrag des Grundstückseigentümers Flurstücksnummer 1792/7 ein, mit der Bitte in diesem Bereich den Bau eines Einzelhauses statt der im Bebauungsplan vorgesehen Doppelhäuser zu ermöglichen.

Der Bauausschuß beschließt, auf den Grundstücken 1792/6 und 1792/7 auch Einzelhäuser zuzulassen und diese Änderung in das Verfahren aufzunehmen.

10. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Im Rahmen dieser Anhörung sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Kissingen vom 03.07.2002

Es wird darauf hingewiesen, daß die Versorgung der in zweiter Reihe geplanten Baugrundstücke, östlich der Seestraße, nicht gesichert ist. Eine Erschließung mit Strom, Gas, Wasser kann nur im Zusammenhang mit einer im öffentlichen Bereich (z. B. Straße) zur Verfügung gestellten Fläche erfolgen.

2. Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Kissingen vom 10.07.2002

Es wird angemerkt, daß auf den Grundstücken östlich der Seestraße, wo eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen wird, der zweite Rettungsweg aus jeder Nutzungseinheit mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sicherzustellen ist.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, beschließt der Bauausschuß, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1: Die Sicherung der Erschließung der in zweiter Reihe geplanten Baugrundstücke östlich der Seestraße muß über Grunddienstbarkeiten erfolgen, sofern diese Grundstücke geteilt werden.

zu 2: Der zweite Rettungsweg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen.

11. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.06. bis 24.07.2002 für den Bebauungsplan „Tiergarten“, 3. Änderung, Gem. Garitz, die öffentliche Auslegung statt. Im Rahmen dieser Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

1. Herr Thomas Gabold beantragt mit Schreiben vom 07.07.2002, daß für sein Grundstück Flurnummer 1792/9 die Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“ aufgehoben wird.

2. Herr Heinrich Servatius beantragt, mit Schreiben vom 11.07.2002, daß die südliche Baugrenze auf den Grundstücken Flurstücksnummer 1797/6 bis 1797/11 ebenfalls bis auf 3,00 m an die Nachbargrenze herangerückt wird.

3. Herr Armin Buscham beantragt mit Schreiben vom 17.07.2002 eine Baugrenzenverschiebung für die Flurnummern 1797/6 bis 1797/11 im südlichen Bereich bis auf 3,00 m zur Grundstücksgrenze.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuß, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1: In der Bauausschußsitzung vom 04.06.2002 wurde beschlossen, auf den Grundstücken 1792/6 und 1792/7 auch Einzelhäuser zuzulassen. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts dagegen, auf dem Nachbargrundstück ebenfalls die Festsetzung „nur

Doppelhäuser zulässig“ aufzuheben. Die Grundstücksgröße läßt die Errichtung von Einzelhäusern zu. Dem Antrag kann zugestimmt werden.

zu 2. und 3.:

Eine Verschiebung der südlichen Baugrenze bis auf 3,00 m an die Nachbargrenze auf den Grundstücken Flurnummern 1797/6 bis 1797/11 ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Den Anträgen kann entsprochen werden.

Nachdem in die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ zwei weitere Änderungspunkte eingearbeitet werden müssen, muß die öffentliche Auslegung erneut durchgeführt werden.

Der Bauausschuß beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

12. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gem. Garitz, hat in der Zeit vom 30.09. bis 30.10.2002 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Im Rahmen dieser zweiten öffentlicher Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

13. Satzungsbeschluß

Der Bauausschuß beschließt in seiner Sitzung am 05.11.2002 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gem. Garitz, als Satzung.

Bad Kissingen, 06.11.2002
Ref. III-2 b

Schwind
Dipl.-Ing. (FH)

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„TIERGARTEN“

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STADTBAUAMT BAD KISSINGEN

REF. III - 2

AUFGESTELLT: 16.01.2001
GEÄNDERT: 22.03.2001

1. Allgemeines

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 16.01.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Tiergarten“, 1. Änderung, Gemarkung Garitz (rechtsverbindlich seit 10.04.1999), zu ändern. Die 2. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Änderungen im Bebauungsplan

2.1. Die westliche Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 1791/1 wird abgetrennt. Das Grundstück wird so ausgewiesen, daß sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung möglich ist.

2.2. Auf der südlichen Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 1800/12, /13 und /14 wird die Nutzung von bisher Parkplatz in ein mit einem Wohnhaus zu bebauendes Grundstück geändert.

3. Begründung der Änderungen

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens hat sich bei der Grundstücksverteilung die Notwendigkeit ergeben, im Bereich der Reihenhausanlage, am nördlichen Stichweg des Fasanenringes, Änderungen vorzunehmen. So ergibt sich zum einen die Notwendigkeit, einen Teil der Reihenhausanlage zu überplanen. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, die südöstlich des Stichweges gelegene Parkplatzanlage für die Reihenhausanlage zu reduzieren und ein weiteres Baugrundstück auszuweisen.

4. Beurteilung der Änderungspunkte

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Tiergarten werden durch die Änderungspunkte nicht beeinträchtigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Umlegungsverfahren läuft, ist aber noch nicht abgeschlossen.

6. Grünplanung

Die Grundzüge des Grünordnungsplanes werden nicht verändert. Der Grünordnungsplan gilt in der Fassung der 1. Änderung.

7. Erschließung und Erschließungskosten

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert. Hinsichtlich der Kosten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Tiergarten“ verwiesen.

8. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gem. Garitz hat in der Zeit vom 05.02.2001 bis 05.03.2001 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes die Träger öffentlicher Belange gehört. Weder im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch seitens der Träger öffentlicher Belange sind Einwände eingegangen.

9. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 22.03.2001 die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gem. Garitz, in der Fassung vom 24.03.2001, gem. § 10 BauGB
als Satzung.

Bad Kissingen, 22.03.2001
Ref. III-2
I.A.

R u s s
Techn.-Oberamtsrat

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"TIERGARTEN"

GEMARKUNG GARITZ

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 26.01.1999
GEÄNDERT: 24.03.1999

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.05.1996 den Bebauungsplan „Tiergarten“ als Satzung beschlossen.
Im Anschluß daran wurde mit dem Umlegungsverfahren begonnen und die Erschließung geplant. In einem 1. Änderungsverfahren soll der Bebauungsplan entsprechend den daraus resultierenden Veränderungen angepaßt werden.
Mit Beschluß des Bauausschusses vom 26.01.1999 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Tiergarten“ beschlossen.

2. Änderungen im Bebauungsplan

2.1
Im Bereich östlich der Seestraße (Flurnummer 1750) entfällt gemäß Bauausschußbeschluß vom 01.12.1998 die Stichstraße. Dies hat eine Änderung der Baugrenzen und Grundstückseinteilungen zur Folge.

2.2
Im Bereich der Planstraße „F“, westlich des geplanten Spielplatzes, wird gemäß Bauausschußbeschluß vom 25.11.1997 eine Änderung der Grundstücksteilung vorgenommen. Anstatt der vorgesehenen Hausgruppen werden vier Grundstücke mit Einzelhäusern geplant, da im Rahmen des Umlegungsverfahrens nur ein geringes Interesse an Grundstücken für Hausgruppen bestand. Mit dieser Änderung entfallen auch die in diesem Bereich vorgesehenen Sammelgaragen. Der Straßenverlauf wird geändert, die Baugrenzen und Grundstücksgrenzen angepaßt.

2.3
Der Fußweg von der Planstraße „I“ zur Nepomukgasse entfällt im Bereich nördlich der Hausgruppen (Flurnummer 1791/1), da östlich davon eine neue Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Nepomukgasse geschaffen wird. Der rückwärtige Fußweg zu den Hausgruppen wird angepaßt, ebenso die Aufteilung der Grundstücke.

2.4
Um die Erschließung des Grundstücks Flurnummer 20 zu sichern, wird der befahrbare Fußweg auf 3,00 m verbreitert.

2.5
Für die Grundstücke Flurnummer 1858 und 1799/4 (im Bereich Planstraße „B“/Tiergartenstraße wurde im Rahmen der Umlegung der Grenzverlauf ge-

genüber dem Bebauungsplan verändert. Die Baugrenze wird entsprechend angepaßt und im Bereich der Straße eine öffentliche Grünfläche ergänzt.

2.6
Im nördlichen Bereich der Planstraße „B“ wird der mehrgeschossige Wohnungsbau mit Tiefgarage gemäß Beschluß vom 29.09.1998 in Grundstücke für Einzelhäuser umgewandelt und auf die Festsetzung der Tiefgarage verzichtet. Die Baugrenzen und Grundstückszufahrten werden entsprechend angepaßt.
Im nördlichen Bereich dieser Grundstücke wird zur Verbesserung der Befahrbarkeit eine gleichmäßige Straßenausrundung und eine geringfügige Änderung des Straßenverlaufs erforderlich.

2.7
In verschiedenen Bereichen werden die Grenzverläufe entsprechend Umlegung verändert. Dadurch wird eine Anpassung der Grundstückszufahrten und der Baugrenzen erforderlich.

2.8
Im Bereich der Zufahrt in das Baugebiet aus der Kirchbergstraße ist aufgrund der vorhandenen Gelände und Grundstückssituation eine Änderung des Straßenverlaufs notwendig.

2.9
Die Fahrbahnverengung im Zufahrtsbereich in das Baugebiet im Bereich der Kirchbergstraße wird nach Süden verschoben, um die Zufahrt in den dort abzweigenden landwirtschaftlichen Weg sicherzustellen.

2.10
Die Böschungen und eine notwendige Stützmauer im Bereich des Kindergartens werden entsprechend der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.11
Im Bereich der Grundstücke Flurnummern 1858, 1799/6, 1799/7 und 1811 (entlang der Tiergartenstraße) werden Einzelhäuser statt Doppelhäuser angeordnet und die Grundstücksteilung korrigiert. Die Baugrenze wird entsprechend angepaßt.

2.12
Die Planstraßen „A“ und „B“ werden in den Kurvenbereichen zur besseren Befahrbarkeit gemäß Erschließungsplanung aufgeweitet.

2.13
Der Fußweg westlich des Kindergartens muß auf Grund der vorgegebenen Topographie und Grundstücksverhältnisse geringfügig verschoben werden.

2.14
Um eine flexiblere Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen werden für die Grundstücke Flurnummern 48/2, 1792/5, 1799/4, 1797/1, 1798/3, 1798/4 und 1798/5 Garagenstandorte außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Die Zufahrt für das Grundstück Flurnummer 1798/3 wird angepaßt.

2.15
Für die Grundstücke Flurnummer 1792/1 und 1798/1 werden Zufahrten festgelegt.

2.16
Die textliche Festsetzung zur Tiefgarage wird verändert. Für das gesamte Baugebiet wird festgelegt, daß Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen sind, sobald für ein Bauvorhaben mehr als vier Stellplätze erforderlich sind. Dadurch soll sichergestellt werden, daß auf den relativ kleinen Grundstücken trotz Errichtung der erforderlichen Stellplätze ausreichend Grünflächen geschaffen werden können. Für die Tiefgaragen ist die Überschreitung der Baugrenzen bis hin zur Grenzbebauung zulässig, solange sie sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, da in den relativ kleinen Baufenstern eine vernünftige Anordnung von Tiefgaragen ansonsten nicht möglich wäre.

3. Änderungen im Grünordnungsplan

Für die Punkte 2.1, 2.2, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14 und 2.15 wird die Grünordnung entsprechend angepaßt. Änderungen in der Grünflächenbilanz ergeben sich aus diesen Änderungen nicht.

4. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Im Rahmen dieser Anhörung sind keine Einwendungen bei der Stadt Bad Kissingen vorgetragen worden.

5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, hat in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.1999 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Einwände eingegangen:

1. Herr Armin Buscham, Baptist-Hoffman-Straße 43, bittet mit Schreiben vom 16.02.1999 darum, daß sein Grundstück Flurstücksnummer 13 über den beschränkten Fußweg in Verlängerung der Planstraße „G“ mit angeschlossen wird, damit das Fahrrecht auf seinem eigenen Grundstück zwischen Flurstücksnummer 13 und der Tiergartenstraße entfallen kann.

2. Frau Gerlinde Gabold, Kirchbergstraße 17, bittet darum zu prüfen, ob auf ihrem Grundstück (Flurstücksnummer neu 1792/9) anstatt der Doppelhaushälfte ein freistehendes Einzelhaus ermöglicht werden kann.

Der Bauausschuß beschließt, nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange, die Anregungen wie folgt zu behandeln:

zu 1:

Die Weiterführung des befahrbaren Fußwegs in Verlängerung der Planstraße „G“ zur Erschließung des Grundstücks Flurstücksnummer 13 würde zu einer Inanspruchnahme bereits bebauter Grundstücke führen. Dies kann den dortigen Eigentümern nicht zugemutet werden. Im übrigen ist bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eine Abwägung hinsichtlich der Zufahrt zum Grundstück Flurstücksnummer 13 erfolgt. Eine andere Zufahrt als seinerzeit festgelegt über die 3 m breite rechtliche Sicherung auf seinem eigenen Grundstück ist nicht möglich. Der Einwand wird deshalb zurückgewiesen.

zu 2:

Die Grundstücke in diesem Bereich sind so zugeschnitten, daß ein flächensparendes Bauen ermöglicht wird. Insbesondere die neben dem angesprochenen Grundstück liegenden Bauflächen sind mit 400 m² sehr klein. Eine Einzelhausbebauung auf diesen Grundstücken läßt sich nicht sinnvoll realisieren.

Die Herausnahme eines einzelnen Grundstückes aus der städtebaulichen Gliederung mit Doppelhäusern erscheint städtebaulich und gestalterisch nicht sinnvoll. Im übrigen kommt die Doppelhausbebauung auch der Ausnutzung und der Besonnung der Gebäude auf dem Grundstück zugute. Der Einwand wird deshalb zurückgewiesen.

6. Satzungsbeschluß

In seiner Sitzung am 24.03.1999 beschließt der Stadtrat die erste Änderung des Bebauungsplanes „Tiergarten“, Gemarkung Garitz, in der Fassung vom 24.03.1999, gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Stadt Bad Kissingen, den 24.03.1999
Stadtbauamt
Ref. III-2b

R u s s
Techn.-Oberamtsrat

STADT BAD KISSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"TIERGARTEN"

STADTTEIL GARITZ

BEGRÜNDUNG

STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 03.03.1993
GEÄNDERT : 15.06.1993
" 21.07.1993
" 13.09.1994
" 13.01.1995
" 13.05.1996

Bebauungsplan "Tiergarten"

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.03.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet "Tiergarten" beschlossen.

Nach Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (17.03. - 07.04.93) beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.07.93, den Geltungsbereich zu erweitern und den Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen entwickelt, wobei nachträglich (in einem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren) das im Flächennutzungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet bis zum Reitgraben in Richtung Süden erweitert wird.

2. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Garitz und erstreckt sich südlich der Kirchbergstraße, Nepomukgasse und Baptist-Hoffmann-Str. bis zum Reitgraben.
Das Gelände ist im gesamten Baugebiet von Nordwesten nach Südosten mäßig bis steil geneigt.

Aufgrund der geologischen und topographischen Verhältnisse bildet sich in bzw. nach Nässeperioden im Baugebiet Sickerwasser. Nach ergiebigen Niederschlägen muß mit Staunässe gerechnet werden.

Das Baugebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Kirchbergstraße, die Nepomukgasse und die Baptist-Hoffmann-Straße

- im Osten durch die Ostseite der Seestraße bis nach der Zufahrt zur Berufsschule, die Nordgrenze des Gründstückes Fl.-Nr. 1743, die Ostgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1743, 1746, 1747, 1749, 1750, 1751/2 und 1751.

- im Süden durch die Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1751, über die Seestraße entlang der Südgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1763, 1764, 1765, 1766, 1869/2, der Westgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1770, der Nordgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 2170 und 2169.

- im Westen die Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1875, die Süd- und Westgrenze der Grundstücke 1876 und 1899.

Die Größe des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,7 ha.

3. Geplante bauliche Nutzung

Nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Anzahl der Bauplätze

Bestehende Anwesen:	50 Stück
geplante Grundstücke:	118 Stück
Grundstücke gesamt:	168 Stück

Wohndichte

Bestehende Wohnungen		85 WE
Geplante Wohnungen:		
eingeschossige Wohnhäuser	27 x 1,5	40 WE
zweigeschossige Wohnhäuser	62 x 2,5	155 WE
Reihenhäuser	29 x 1	29 WE
Geschoßwohnungen		50 WE
Wohnungen gesamt:		359 WE

zu erwartende EW-Zahl:

359 WE x 3 EW/WE = 1.077 EW

Gesamtfläche	12,71 ha	100 %
Wohnbaufläche	9,25 ha	72,8 %
öffentl. Verkehrsfläche	2,16 ha	17,0 %
Grünfläche	1,06 ha	8,3 %
Wasserfläche	0,24 ha	1,9 %

Wohndichte netto: 1.077 EW/9,25 ha = ca. 116 EW/ha
Wohndichte brutto: 1.077 EW/12,71 ha = ca. 85 EW/ha

4. Grünflächen und Bepflanzung

Aufgrund der geplanten verdichteten Bauweise innerhalb des Baugebietes ist es nicht möglich, die vorhandenen Obstbaumbestände zu erhalten bzw. zu integrieren.
Die vorhandene Begrünung entlang des Reitgrabens bleibt erhalten und bildet mit dem sich an den Reitgraben nördlich anschließenden Grünstreifen einen eingegrünten Ortsrand.
Bei der städtebaulichen Planung wurde desweiteren beachtet, daß sich das Großgrün vom Ortsrand in das Wohngebiet hineinzieht und somit sich die Begrünung nicht nur auf den Ortsrand beschränkt.
Aufgrund der Tatsache, daß in die vorhandenen Grünbestände eingegriffen wird und die Entwicklung eines Grünkonzeptes erforderlicht ist, wird zum Bebauungsplan ein Gründordnungsplan erarbeitet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Festlegung der einzelnen Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung gemäß § 46, Abs. 1, BauGB durchgeführt.

6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

6.1 Straßenbau

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig über die Seestraße und Kirchbergstraße erschlossen.
Die Anliegerstraße, welche sich von der Kirchbergstraße durch das Baugebiet zieht, bildet im Innenbereich des Baugebietes einen Innenring und wird über Umwege durch das Wohngebiet geführt, so daß ein schnelles Durchfahren erschwert wird.
An den Einmündungen der Anliegerstraße sind Verengungen vorgesehen, welche eine Fahrbahnbreite von 3,5 m aufweisen.
Die Anliegerstraße wird innerhalb des Baugebietes mit folgenden Breiten ausgestattet:

Fahrbahn	5,00 m
Parkspur	2,50 m
Gehweg je	1,75 m.

Von der Anliegerstraße aus erschließen als Mischverkehrsfläche ausgebildete Stichstraßen das Wohngebiet. Diese besitzen eine Breite von 5,50 m und sind teilweise mit Stellplätzen ausgestattet.
Die Tiergartenstraße wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Ergänzend zum Straßennetz führen Fußwege von der Nepomukgasse in das Wohngebiet und weiter in den Grünbereich des Reitgrabens. Die Fußwege werden 3,0 m bzw. 2,0 m breit ausgebaut.

Öffentliche Stellplätze sind im Eingangsbereich - Einmündung Kirchbergstraße - und entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.
Der kombinierte Park- und Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße weist eine Breite von 2,5 m auf. Die Baumscheiben besitzen eine Größe von 2,0 x 2,5 m, wobei die Parkstände unversiegelt befestigt werden (z.B. Rasenfugenpflaster).
Zur Absicherung der Stellplätze für die nördlich gelegene Reihenhausanlage dient die Parkpalette am Einmündungsbereich der Stichstraße.
Aufgrund der Tatsache, daß die Parkpalette zwei Geschosse aufweist, besteht die Möglichkeit, auf dem Oberdeck Stellplätze für die öffentliche Nutzung freizugeben, falls der Bedarf der Reihenhäuser gedeckt ist. Für die zweite Reihenhausanlage ist zur Absicherung der Stellplätze eine Garagenanlage im rückwärtigen Bereich vorgesehen.
Die privaten Stellplätze im Bereich des Geschoßwohnungsbaus werden über Tiefgaragen abgesichert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Es wird aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich, neben den im Straßenraum vorhandenen Entwässerungsanlagen einen weiteren Kanal südlich der Anliegerstraße zu legen, wobei dieses z.T. über Dienstbarkeiten auf den Grundstücken geregelt werden muß.

Das Baugebiet ist über den Hauptsammler Garitz an die Kanalisation und Kläranlage der Stadt Bad Kissingen angeschlossen.

6.3 Wasserversorgung

Die künftige Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen.
Hierbei wird das neue Versorgungsnetz mit Wasserversorgungsleitungen DN 80 bis DN 150 an vorhandene Versorgungsleitungen in der Seestraße, Tiergartenstraße und Kirchbergstraße angebunden.

6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen. Die für die Versorgung notwendigen Leitungen werden an die in der Seestraße, Nepomukgasse und Kirchbergstraße vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.
In der Seestraße befindet sich eine Gashochdruckleitung DN 100.

6.5 Stromversorgung

Die Energieversorgung des Baugebietes erfolgt gleichfalls durch die Stadtwerke der Stadt Bad Kissingen.
Aufgrund der Größe des Bebauungsgebietes ist es erforderlich, eine weitere Transformatorenstation im Bebauungsgebiet vorzusehen.
Diese befindet sich im Südosten des Wohngebietes im Grünbereich.
Zusammen mit zwei bestehenden Transformatorenstationen in der Seestraße und Kirchbergstraße wird die Versorgung abgesichert.

7. Erschließungskosten

In den nachstehenden, aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Straßen und Wegebau	2.970.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	1.782.000,-- DM
Grünanlage	103.000,-- DM
Wasserversorgung	367.000,-- DM
Stromversorgung	480.000,-- DM
Gasversorgung	288.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	170.000,-- DM
Gesamtsumme	6.160.000,-- DM

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzungen aufgeteilt.

8. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes, welcher in der Stadtratsitzung am 21.07.93 beschlossen wurde, erfolgte in der Zeit vom 02.08.93 bis 12.08.93.

Dabei wurden folgende Einwände vorgebracht:

1.) Herr Erich Weber trägt vor, daß er seine westlich, außerhalb des Bebauungsgebietes liegenden Grundstücke Fl.Nr.1898/3, 1989/2, 1889, und 1897 in Baugrundstücke umwandeln möchte und eine entsprechende Zufahrt benötigt.

2.) Frau Barbara Wagner wendet sich gegen die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Reitgrabens.

3.) Die Eheleute Maria und Dittmar Schönlein wenden sich ebenfalls gegen die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Reitgrabens.
Wegen des dortigen Obstbaumbestandes und den dort investierten Aufwendungen legen sie Wert auf Zuteilung ihres Grundstückes Fl.Nr. 1763 als Bauplatz. Als Alternative schlagen sie vor, die Grünfläche nach Süden hin zu verlagern.

4.) Die Eheleute Isolde und Günther Beckhaus wenden sich gegen die Einbeziehung ihres Gartens in einen künftigen Bauplatz, da dieser Teil ihres Kurbetriebes ist.

5.) Herr Wilfried Beyer gibt bekannt, daß er die Zuteilung eines Baugrundstückes beansprucht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.10.93, die Einwände wie folgt zu behandeln:

zu 1. Es ist nicht beabsichtigt, das Baugebiet zu erweitern. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist weiterhin möglich.

zu 2. u. 3 Aus natur- und landschaftspflegerischen Gründen wird die Grünfläche entlang des Reitgrabens für notwendig erachtet. Für die Flächen, die in diesen Bereich fallen, erhalten die Eigentümer Ersatz im bebaubaren Bereich. Eine Verlegung der Grünfläche ist nicht zweckmäßig.

zu 4. Zur ordnungsgemäßen Gestaltung von Bauflächen ist die Einbeziehung des Gartens notwendig.
Bei der Baulandumlegung ist möglicherweise eine Zuteilung der Gartenfläche an die Eheleute Beckhaus möglich.

zu 5. Der Wunsch des Herrn Beyer muß im Baulandumlegungsverfahren geltend gemacht werden.

9. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind folgende Einwände vorgetragen worden:

1. Stadtheimatpfleger Werner Eberth

1.1 Herr Eberth schlägt vor, eine Positivliste von standortgerechten

Gehölzen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
Ihm würde es auch genügen, wenn Nadelgehölze jeglicher Art für den Vorgartenbereich ausgeschlossen werden.

1.2 Herr Eberth empfindet weiße Hausfassaden am Ortsrand störend und zählt diese zu den grellen Farbanstrichen, welche im Sinne der Festsetzung Ziffer II.6 nicht zulässig sind.
Er regt an, diese Festsetzung um den Satz: "Für die Hausanstriche dürfen nur erdfarbene Töne verwendet werden" zu ergänzen.

1.3 Im Bebauungsplan sollen die Firstrichtungen so festgesetzt werden, daß die Giebel nicht zur freien Landschaft stehen. Sollte dies nicht möglich sein, sollen nur Walmdächer zugelassen werden, so daß man von der Landschaft aus Dachflächen sieht.
In Ziffer 5 sollte bei Dacheindeckungen "Betondachsteine" formuliert werden: "ziegelfarbige Betondachsteine".

2. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Motorflugplatzrunde des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen, wodurch es eventuell zu Lärmeinwirkungen durch den Motorflugbetrieb kommen könnte. Die Immissionen dürften allerdings weit unterhalb der zulässigen Grenzen liegen. Ein entsprechender Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

3.1 Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, wie die ausreichende Bereitstellung mit Trink- und Brauchwasser erfolgen soll. Soweit die Versorgung über den bestehenden Hochbehälter erfolgen soll, wäre zu prüfen, inwieweit eine Druckerhöhungsanlage erforderlich wird.

3.2 Das geplante Baugebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. Wegen der Größe des Baugebietes sind Maßnahmen zur dezentralen Ableitung von Niederschlagswasser vorzusehen.

3.3 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

3.4 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

4. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Bad Kissingen

Das Amt für Landwirtschaft und Ernährung Bad Kissingen stimmt der Planung zu, wenn sichergestellt ist, daß der Wirtschaftsweg im Westen und die Seestraße im Osten weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert zur Verfügung stehen.

5. Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde

5.1 Es wird darauf hingewiesen, daß zur Beurteilung die textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan und die Begründung zum Grünordnungsplan fehlen.

5.2 Die städtebauliche Planung nimmt aufgrund der verdichteten Bauweise keine Rücksicht auf das vorhandene landschaftliche Element des Streuobstbestandes. Der einzigartige fränkische Charakter des Orts- und Landschaftsbildes wird durch diesen Bebauungsplan völlig zerstört und ein Lebensraum für Tiere ersatzlos beseitigt. Es wird empfohlen, den Bebauungsplan im südlichen Bereich zur Erhaltung des Streuobstbestandes zu ändern.

6. Straßenbauamt Schweinfurt

Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß die Leistungsfähigkeit der Garitzer Kreuzung bereits jetzt weitgehend ausgeschöpft ist und empfiehlt, die Möglichkeit einer weiteren Anbindung an den Westring zu untersuchen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.94, die Einwände der Träger öffentlicher Belange wie folgt zu behandeln:

zu 1.1 Die Positivliste von standortgerechten Gehölzen ist in den textlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan vorhanden.

zu 1.2 Die Aussage in Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ausreichend. Die Zulassung nur von erdfarbigen Tönen würde zu weit gehen.

zu 1.3 Im Bebauungsplan wurden die Firstrichtungen bewußt nur dort festgesetzt, wo dies erforderlich ist (insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen). Eine Festsetzung von Firstrichtungen parallel zu den Ortsrändern würde der typisch fränkischen Bebauung widersprechen, da die fränkischen Ortsränder durchaus durch giebelständige Bauten geprägt sind.
Hinsichtlich der Dacheindeckung wird unter der Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen folgender Satz 2 eingefügt:

"Die Dachflächen sind mit Ziegel- bzw. eingefärbten Betondachsteinen einzudecken."

zu 2. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Motorflugplatzrunde des Sonderlandeplatzes Bad Kissingen aufgenommen.

zu 3.1 Eine Druckerhöhungsanlage ist nach Angaben der Stadtwerke Bad Kissingen nicht erforderlich.

zu 3.2 Aussagen über den Anschluß an die städtische Kanalisation sind in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen.

zu 3.4 Ein Hinweis, daß Drainagewasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf und bei Bedarf die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 3.4 Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer III. Punkt 2 im Bebauungsplan enthalten.

zu 4. Die angesprochenen Anbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr sind im Bebauungsplan dargestellt. Eine uneingeschränkte Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr ist möglich.

zu 5.1 Die Unterlagen wurden zwischenzeitlich dem Landratsamt zur Verfügung gestellt. Daraus sind keine weiteren Einwände zu erwarten.

zu 5.2 Neben einer dichten Eingrünung innerhalb des Baugebietes, insbesondere auch entlang der Straßen, wird der Ortsrand entlang des Reitgrabens neu gestaltet. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von der Bebauung in die freie Landschaft wird der wertvolle Baum- und Strauchbestand entlang des Reitgrabens auf einer ca. 1 ha großen öffentlichen Grünfläche gesichert und mit Neuanpflanzungen ergänzt. Weiter sind an den Uferzonen des Garitzer Sees Ausgleichsmaßnahmen für landschaftliche Veränderungen, die mit der Ausweisung des Baugebietes einhergehen, geplant.

Mit der großflächigen Erhaltung und Entwicklung von Gehölzstrukturen vor allem entlang des Reitgrabens und mit den vielfältigen Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich wird künftig ein neues harmonisches Landschaftsbild entwikkelt. Insbesondere als Folge der umfangreichen landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zu erwarten, daß keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Mit der ökologischen Bereicherung des Naturraumes im Bereich des Sees wird die Veränderung des Naturhaushaltes als ausgeglichen bewertet.

zu 6: Die Neuanbindung an den Westring wird im Rahmen des Bebauungsplanes "GE Garitz Süd" geplant.

10. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan "Tiergarten", Gem. Garitz hat zusammen mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan in der Zeit vom 16.01. - 16.02.95 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Einwendungen ein:

1. Herr Armin Buscham wendet sich mit Schreiben vom 04.12.94 bzw. 24.01.95 dagegen, daß sein Grundstück Flurstück-Nr. 13 nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, über einen öffentlichen Weg sondern über einen Privatweg erschlossen wird.

2. Frau Waltraud Buscham wendet sich mit Schreiben vom 26.01.1995 gegen die Erschließung des Grundstücks Flurstück-Nr. 13 über die bereits jetzt vorhandene, durch Grunddienstbarkeit gesicherte Erschließung über das Grundstück Flurstück- Nr. 1831, Gem. Garitz,

weil es zur Minderung der Wohnqualität führen würde.

3. Herr Bernhard Buscham fordert als Vertreter der Erbengemeinschaft Buscham für die Grundstücke Flurstück-Nr. 1831 - 1833 für den rückwärtigen Bereich eine öffentliche Erschließung.

4. Herr Erich Weber, Kirchbergstraße 37, fordert die Anbindung seines Grundstücks Flurstück-Nr. 1898/3 an die öffentliche Verkehrsfläche.

5. Herr Gerd Keß trägt mit Schreiben vom 17.02.95 folgende Bedenken und Anregungen vor:

5.1 Er beantragt, daß im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1807 statt einer zweigeschossigen Bebauung mind. eine dreigeschossige Bebauung zugelassen wird, um eine wirtschaftliche Planung zu ermöglichen.
Aufgrund des Geländeniveaus sollte sogar eine 3 1/2 geschossige Bebauung ermöglicht werden.

5.2 Die Erschließung im Bereich Fl.-Nr. 1793 und 1818 über eine Stichstraße mit Wendehammer sollte überarbeitet werden, da der unnötige Wendehammer den Grundstücksanliegern keinen Vorteil bringt.

5.3 Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr.1803 und 1802 sollte eine dreigeschossige Bebauung zulässig sein, da im Bereich der Seestraße in den Untergeschossen gewerbliche Nutzung möglich wäre.

6. Landratsamt Bad Kissingen, Unter Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 17.02.95

6.1 Die durch die Bauleitplanung hervorgerufene Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes kann nicht durch die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen ausgeglichen werden. Die sogenannte ökologische Bereicherung des Naturraums im Bereich des Garitzer Sees kann nicht eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes kompensieren.

6.2 Der Stadtrat ist in seiner Abwägung nicht darauf eingegangen, daß die Planung zum Teil nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6.3 Die Stellungnahme vom 30.11.1994 wird weiterhin aufrecht erhalten. Es wird um eine Planänderung gebeten, die die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.03.95 die Einwände wie folgt zu behandeln:

1. Die Erschließung des Grundstücks Flurstück- Nr. 13 ist über die bereits vorhandene Grunddienstbarkeit über das Grundstück Flurstücks-Nr. 1831 gesichert.

2. Die Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Flurstücks-Nr. 13 ist bereits vorhanden. Durch diese Zufahrt wird die zukünftige Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigt.

3. Die Erschließung auch des rückwärtigen Bereiches der genannten Grundstücke ist zukünftig über die für das Grundstück Fl.Nr. 13 vorhandene Dienstbarkeit zu sichern.

4. Die Anfahrbarkeit des Grundstücks Fl.-Nr.1898/3 ist wie bisher über eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. eine dazugehörige Grünfläche, die sich im öffentlichen Eigentum befindet, gesichert.

5.1 Eine dreigeschossige Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich nicht vorgesehen. Der Bereich grenzt an eine Bebauung mit vorwiegend 2 Geschossen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist sogar ein Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß möglich.

5.2 Die Erschließung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1793 und 1818 kann über eine Stichstraße mit kleinem Wendehammer erfolgen. Diese Straße kann ein Privatweg sein. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

5.3 Eine dreigeschossige Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, da an diesem Bereich vorwiegend 2 geschossige Bebauung angrenzt.
Ein Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoß ist zulässig.

6.1 + 6.3
Neben einer dichten Eingrünung innerhalb des Baugebietes insbesondere auch entlang der Straßen wird der Ortsrand entlang des Reitgrabens neu gestaltet. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von der Bebauung in die freie Landschaft wird der wertvolle Baum- und Strauchbestand entlang des Reitgrabens auf einer ca. 1 ha großen öffentlichen Grünfläche gesichert und mit Neuanpflanzungen ergänzt. Weiter sind an den Uferzonen des Garitzer Sees Ausgleichsmaßnahmen für landschaftliche Veränderungen, die mit der Ausweisung des Baugebietes einhergehen, geplant.
Mit der großflächigen Erhaltung und Entwicklung von Gehölzstrukturen, vor allem entlang des Reitgrabens und mit den vielfältigen Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich wird künftig ein neues harmonisches Landschaftsbild entwickelt. Insbesondere als Folge der umfangreichen landschaftspflegerischen Maßnahme ist zu erwarten, daß keine nachhaltige Beieinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Mit der ökologischen Bereicherung des Naturraums im Bereich des Sees wird die Veränderung des Naturhaushaltes als ausgeglichen bewertet.

6.2 In der derzeit laufenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Baugebietsänderung im Bereich des Tiergartens beinhaltet.

11. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung vom 29.03.1995 den Bebauungsplan "Tiergarten" mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB.

12. Anerkennung von Auflagen im Anzeigeverfahren

Mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 24.04.1996 wird der Bebauungsplan "Tiergarten" unter nachstehenden Auflagen im Anzeigeverfahren nicht beanstandet:

1.) Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind in der Darstellung einander anzugleichen im Bereich des Wendehammers (Reihenhausbebauung).

2.) zu 1.) Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung
Im Grünordnungsplan ist unter der Ziffer 1.2.6. der zeichnerischen Festsetzungen die Bezugsziffer auf die textliche Festsetzung zu berichtigen.

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 13.05.1996, die Auflagen im Anzeigeverfahren anzuerkennen und wie folgt zu erfüllen:

zu 1: Im Bebauungsplan wird die Darstellung einer Grünfläche im Bereich des Wendehammers vorgenommen, so daß Übereinstimmung mit der Darstellung im Grünordnungsplan besteht.

zu 2: Die unter der Ziffer 1.2.6. der zeichnerischen Festsetzungen erwähnte Bezugsnummer wird im Grünordnungsplan entsprechend berichtigt (Ziffer 4.3. wird durch Ziffer 4.4.3. ersetzt).

13. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.05.1996 den Bebauungsplan "Tiergarten" in der geänderten Form nach Erfüllung der Auflagen im Anzeigeverfahren als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, 14.05.1996
Stadtbauamt
Ref. III 2b

Russ
Techn. Oberamtsrat

VORHABEN: Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan (BP) **"Tiergarten" im Stadtteil Garitz** Landkreis Bad Kissingen

AUFTRAGGEBER: **Stadt Bad Kissingen** Rathausplatz 1 97688 Bad Kissingen Tel. 0971/807-0

STÄDTEBAULICHE PLANUNG: Stadtbauamt Bad Kissingen Rathausplatz 1 97688 Bad Kissingen Tel. 0971/807-0

223
040894
130994
290395

B E G R Ü N D U N G
zum Grünordnungsplan Plan-Nr. 223

INHALT:
* Erläuterungen, Seite 1 mit 7
* Anhang I mit IV, Seite 8 mit 11

ANLAGEN: * Grünordnungsplan (GOP), Plan-Nr. 223

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Klaus Herrmann

Dipl.Ing. **KLAUS N E I S S E R**
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

N

Ingenieur-Büro für
Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 4012
97688 B A D K I S S I N G E N

Dipl.Ing. **KLAUS NEISSER**
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

N

Ingenieur-Büro für
Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24
Tel.: 0971/63 610; Fax.: 4012
97688 BAD KISSINGEN

29.03.1995 He-sch

STADT BAD KISSINGEN, Landkreis Bad Kissingen
GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP) ZUM BEBAUUNGSPLAN (BP) "TIERGARTEN" IM STADTTEIL GARITZ

BEGRÜNDUNG
zum Grünordnungsplan, Plan-nr. 223

1. VORBEMERKUNG / RECHTSGRUNDLAGE
Die Stadt Bad Kissingen beabsichtigt im Stadtteil Garitz ein Baugebiet auszuweisen. Um die Belange des Naturschutzes ausreichend zu würdigen, wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zugeordnet.

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet wird sowie die Maßnahmen festgelegt werden, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlage der Grünordnung sind das Bundesbaugesetzbuch (BauGB §9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6) sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG Art. 3). Dabei sind innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen.

2. PLANVORGABEN
Der LANDSCHAFTSPLAN zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kissingen formuliert folgende Zielaussagen für den Planungsraum:

2.1. Allgemeine Zielaussagen des Landschaftsplanes zur Grünordnung
Die Übergangsbereiche von den Siedlungen zur freien Landschaft stellen besonders empfindliche Zonen dar. Hier kann eine Ausweisung von Wohnbauflächen nur sehr behutsam unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftsplanerischen Belangen erfolgen.

Deshalb werden für die Bereiche, die einer wesentlichen Nutzungsänderung unterliegen, Grünordnunspläne angeregt.

Innerhalb der GRÜNORDNUNG sollen folgende ZIELE umgesetzt werden:
- **** Erhaltung und Integration vorhandener Biotopstrukturen in die bauliche Entwicklung, d.h. Aufnahme von Geländebewegungen, Wassergräben, Gewässern, Bäumen und Hecken als Grundlage der Planung (Negativfläche).*
- **** Anlage von Spiel- und Erholungsflächen, die gut besonnt sind und nicht an Parkplätzen und Zufahrten liegen bzw. von denen zerschnitten werden.*

*** *Ausreichende standortgerechte Durchgrünung innerhalb der Baufläche (Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzübergrünung).*

*** *Baumpflanzungen möglichst im öffentlichen Bereich (öffentlicher Straßenraum mit Radweg, Baumreihe, Allee, etc.). Im privaten Gartenbereich empfehlen sich Pflanzgebote für standortgerechte Großbäume auf 200-300 m² bzw. für Obstbäume auf 150 m² Gartenfläche.*
Die wichtigsten Leitpflanzen sind in ihrer Art zu benennen.

*** *Einbindung der Bauflächen in die Landschaft durch eine Umpflanzung mit Arten der natürlichen Wald- und Gebüschgesellschaften (Hecke, Feldgehölz, Baumreihe) bzw. durch die Anlage von Streuobstwiesen.*

*** *Geringstmögliche Versiegelung durch*
- Anwendung differenzierter Bauformen mit verdichteter Bausubstanz,
- Verwendung offenporiger Beläge,
- Anlage von Tiefgaragen, die nicht oder nur minimal über die Gebäudekante hinausragen,
- geringen Verkehrsflächenanteil.

*** *Anpassung der Neubausiedlungen an die alte, dörfliche Bauweise: Dorfplatz, organisch angelegte Hausgruppen, gestaffelte Giebel, kleine Flachdächer, etc.*

*** *Berücksichtigung von Emmissionen bei Baugebietsausweisungen.*
* *Verwendung schadstoffarmer Materialien beim Hausbau.*
* *Verwendung emmissionsarmer Heizungssysteme.*
* *Versickerung von Dachabwässer.*
* *Gewährleistung einer vollkommenen Abwasserreinigung.*

2.2. Differenzierte Zielaussagen des Landschaftsplanes zum Plangebiet

Mit der Wohngebietserweiterung nach Süden (B-Plangebiet Tiergarten) wird der geschlossene Ortsrand von Garitz aufgelöst, der prägende Obstbaumgürtel in seinem Bestand zerstört, wertvolle Feuchtbereiche, Hecken und Feldgehölze beeinträchtigt.

*** *Überprüfung der möglichen Eingriffsminimierung durch Reduzierung der Erweiterungsfläche. Weitgehender Erhalt bzw. Integration von Obstbaumbeständen in das Baugebiet. Erhalt und Schutz der Gräben und feuchten Mulden als landschaftsbestimmende Grünachsen.*

Die zu steilen, z.T. befestigten Ufer der Fisch- und Dorfteiche (Garitzer See) können keine ökologischen Uferzonenfunktion erfüllen, da die wertvollen Röhricht- und Naßwiesenzonen fehlen.

Diese Aussagen des Landschaftsplanes fließen als Planvorgaben in den Grünordnungsplan ein.

3. LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETES

Das ca. 12,7 ha große Gelände liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Garitz. Der Planungsraum ist durch mäßig bis steil nach Südosten geneigtes Gelände in einer Höhenlage zwischen 235 und 270 m üNN geprägt. Die vorhandene Bebauung südlich der Kirchbergstraße, Nepomukgasse und Baptist-Hoffmann-Straße einschl. des Garitzer Sees ist Bestandteil des Plangebietes und bildet zugleich die Nordgrenze des Geltungsbereiches.

Im Osten wird der Planungsraum vom Gelände der Berufsschule begrenzt.
Den südlichen Abschluß des künftigen Baugebietes bildet der Reitgraben, der an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt.
Die Westgrenze des Baugebietes wird von einer Grünlandfläche (Flur-Nr. 1875) und einem Flurweg (Flur-Nr. 1876) gebildet.

4. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Randbereich der naturräumlichen Einheit "Schönauer Hochfläche" (140.20) , einem Teil der Haupteinheit "Östliche Südrhön" (140.2).
Die Schönauer Hochfläche ist gekennzeichnet von einer nach Süden geneigten Waldfläche in einer Höhenlage von 530 bis 450 m Höhe.
Der geologische Untergrund wird im wesentlichen von Mittlerem Buntsandstein gebildet (Hauptbuntsandstein), der stellenweise von Oberem Buntsandtein überlagert wird.

Von Nordwesten nach Südosten durchquert die "Kissingen-Haßfurter Störungszone" den Naturraum. In der Störungszone kommen Schollenstreifen von Wellenkalk, Mittlerem Muschelkalk, Hauptmuschelkalk und teilweise Lettenkeuper nebeneinander vor.
Das Klima im Naturraum "Schönauer Hochfläche" wird durch Jahresniederschläge von 650-750 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 7-8° C geprägt.

Bedingt durch eine Lößlehmüberdeckung haben sich im Plangebiet tiefgründige nährstoffreiche, wechselfrische bis frische Böden entwickelt.

Unter den geologischen und klimatischen Gegebenheiten würde sich ohne Zutun des Menschen die natürliche Pflanzengesellschaft des LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES entwickeln (Galio-Carpinetum typicum).

Die Artenzusammensetzung dieser Pflanzengesellschaft bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen im Plangebiet.

4.2. Vegetationsbestand und Nutzung

Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes ist von einer geschlossenen Wohnbebauung und vereinzelten landwirtschaftlich genutzten Anwesen geprägt. Die Freiflächen sind zu einem hohen Anteil versiegelt und haben überwiegend Erschließungsfunktionen für straßennahe und rückwärtige Gebäudeteile.

Im Nordosten des Plangebietes liegt der Garitzer See - ein ca. 0,24 ha großer Löschweiher mit Springbrunnen und Entenhäuschen. Die Uferzonen des Garitzer Sees sind als geradlinige Rasenböschungen ausgebildet und werden von einem alten Trauerweidenbestand beherrscht.

Der derzeitige Ortsrand wird von einem engmaschigen Obstgehölzgürtel gebildet, der zur freien Landschaft hin in einen großflächigen Bestand von Streuobstreihen übergeht.
Der Unterwuchs der Streuobstbestände besteht aus extensiv gepflegten Glatthaferwiesen, die zum Reitgraben hin zunehmend von feuchtezeigenden Pflanzenarten durchmischt werden (z.B. Großer Wiesenknopf - Sanguisorba officinalis).

Zwischen den Obstreihen sind einzelne langgestreckte schmale Flurstücke vorhanden, die ackerbaulich genutzt werden bzw. brach liegen.

Die Streuobst bzw. Wiesenflächen grenzen im Süden an den Reitgraben, der von einem ca. 5-10 m breiten Baum- und Strauchbestand mit einer Artenzusammensetzung aus Baum- und Strauchweiden (z.B. Salix fragilis, Salix purpurea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Strauchrose (Rosa rugosa), Stieleiche (Quercus robur) und Pflaume (Prunus domestica) geprägt wird.

Aufgrund der Überzahl der Strauchweiden kommt der Gehölzbestand pflanzensoziologisch einem Bruchweiden-Auwald (Salicetum fragilis) sehr nahe und geht

bei trockenen Bodenverhältnissen in ein Schlehen-Weißdorn-Gebüsch über (Pruno spinosae-Crataegetum).

Der Baum- und Strauchgürtel des Reitgrabens wird von einem 1-2 m breiten stickstoffliebenden Krautsaum begleitet, der von einem dichten Brennesselbestand (Urtica dioca) beherrscht wird und vereinzelt von Feuchtigkeitszeigern durchmischt ist (z.B. Sumpf-Ziest - Stachys palustris).

Derzeitige Nutzung und Vegetationsbestand	Fläche (ha)	Prozentanteil (%)
* Bebauung mit Freiflächen und gärtnerischer Bepflanzung	3,44	27,07 %
* Verkehrsfläche	0,56	4,41 %
* Wasserfläche (Garitzer See) mit Uferzone und Weidenbestand	0,36	2,83 %
* Wiesenfläche mit Streuobstbestand	6,44	50,67 %
* Ackerland bzw. Ackerbrache	1,40	11,01 %
* Baum- und Strauchhecke entlang des Reitgrabens	0,51	4,01 %
SUMME	12,71 ha	100,00 %

4.3. Bewertung des Ist-Zustandes im Sinne von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist von verschiedenen Biotopstrukturen geprägt, die in ihrem Zusammenwirken einen hohen Stellenwert für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Als besonders wertvoll sind die Streuobstbestände einzustufen, die aufgrund ihres derzeitigen Entwicklungs- und Pflegezustandes die optimalen Voraussetzungen als Lebensraum für gefährdete Vogel, Käfer- und Schmetterlingarten bieten und zugleich als Bienenweide von großer Bedeutung sind.

Der Obstbaumgürtel erfüllt eine wichtige Funktion zur Gestaltung des Ortsrandes von Garitz und zur Kaschierung der Baukörper und ist vorallem in der Blütezeit optisch besonders reizvoll.

Darüberhinaus verbessern die Bäume das Lokalklima, tragen zur Luftverbesserung bei und dienen als Nahrungsquelle für Mensch und Tier.

Wertvoll für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist auch der Baum- und Strauchheckenbestand entlang des Reitgrabens. Mit seinen standortgerechten Gehölzarten leistet er einen Beitrag zur Gliederung der Landschaft und zur Eingrünung des Ortsrandes.
Im Verbund mit den übrigen vorhandenen Biotopstrukturen bietet der Heckenbestand vielen Tierarten, wie Niederwild, Igeln, Insekten und Vögeln, Deckung, Ansitz, Nahrung und Überwinterungsmöglichkeit.

Hecken mindern ferner die Erosion, bremsen den Wind und wirken sich dadurch günstig auf die Bodenentwicklung und die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet aus.

Der Garitzer See hat aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes einen besonderen Stellenwert als Lebensraum für Amphibien, Kleinsäuger, Vogelarten und Wirbellose.

Durch die gleichförmige Ausbildung der Uferzonen und das Fehlen von Röhricht- und Naßwiesenzonen kann der Garitzer See jedoch im gegenwärtigen Zustand seine Biotopfunktionen nur bedingt erfüllen.

5. BEWERTUNG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG

Mit der Errichtung des Baugebietes sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird wertvoller Obstgehölzbestand beeinträchtigt; lebender Boden wir dem Naturhaushalt durch Bebauung und Versiegelung entzogen.
Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgt durch:

*** Flächenversiegelung,
*** Abflußverschärfung,
*** Erhöhung der Abflußspitzen,
*** Verlust an Grundwasserneubildung.

Durch Wärmespeicherung der Baukörper und der versiegelten Flächen sind kleinklimatische Veränderungen zu erwarten.

Mit der künftigen Bebauung muß von folgenden maximalen Werten landschaftlicher Veränderungen ausgegangen werden:

Art der Flächenbeanspruchung	Fläche (ha)	Prozentual (%)
* Maximal möglicher Bodenverlust bei einer GRZ von 0,4 im MI-, WA-Gebiet (40% aus 9,25 ha, einschl. vorhandener Bebauung)	3,70	29,11 %
* Öffentliche Verkehrsflächen (davon Bestand 0,56 ha)	2,16	16,99 %
ANGENOMMENE MAXIMALE VERSIEGELUNG	5,86	46,10 %
* Private Grünflächen (60% aus 9,25 ha)	5,55	43,67 %
* öffentliche Grünfläche	1,06	8,34 %
* Wasserfläche	0,24	1,89 %
PLANGEBIET GESAMT	12,71	100,00 %

Vorstehende Flächenbilanz gibt lediglich fiktive Schätzwerte wider, die in der Realität nicht im vollem Umfang zu erwarten sind.

Die maximal mögliche Flächenversiegelung beträgt 5,86 ha, dies entspricht 46,10% der Gesamtfläche.
Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, so daß nicht mit der maximal möglichen Versiegelung zu rechnen ist.

Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzuschwächen, werden grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und zur Pflege der Landschaft festgesetzt.

6. ANGESTREBTER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei

* die ökologischen Funktionen vorhandener Grünstrukturen (Obstgehölze, Baum- und Strauchhecken) zu erhalten und zu fördern;
* den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen;
* das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung);
* die Baukörper schonend in das Landschaftsbild einzubinden;
* das Arten- und Biotoppotential im Siedlungsbereich zu fördern und zu sichern.

Zur Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind Pflanzbindungen mit und ohne Standortvorgabe festgelegt.

6.1. Neuanpflanzungen auf privaten Freiflächen ohne Standortvorgabe

Pflanzbindungen ohne Standortvorgabe werden vorallem zur Durchgrünung der privaten Freiflächen erlassen. Dem Bauwerber wird eine Mindestanzahl an Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort innerhalb der privaten Freifläche frei wählbar ist. Die Stückzahl der Baum- und Strauchpflanzungen wird dabei flächenbezogen für das einzelne Grundstück ermittelt.
Zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sollen 1 Obst-Hochstamm bzw. Laubbaum I. oder II. Ordnung sowie mind. 15 Sträucher je 200 m² unbebauter Gründstücksfläche beitragen.

6.2. Neuanpflanzungen auf privaten Freiflächen mit Standortvorgabe

Pflanzbindung mit Standortvorgabe bedeutet, daß nur geringfügige Standortabweichungen im Hinblick auf Leitungstrassen und auf künftige Grundstücksgrenzen möglich sind.

PRIVATES VORGARTENGRÜN
Um einen gegliederten Straßenraum mit locker angeordneten Vegetationsstrukturen zu erzielen, werden entlang der Erschließungsstraße je Grundstück 10 bis 20 Sträucher eingebracht.

Auf die Verwendung von nicht standortgerechten landschaftsuntypischen Nadelgehölzen wird aus ästhetischen und ökologischen Gründen verzichtet.

Geschnittene Hecken sind zu vermeiden, da diese dem typisch fränkischen Dorfcharakter mit seinen frei angeordneten Vegetationselementen zuwiderlaufen.

Auf den privaten Freiflächen, die der Straßenseite zugewandt sind, soll je Grundstück ein Obsthochstamm oder Laubbaum gepflanzt werden. Der Baum soll der Garage zugeordnet sein und die Grundstückszufahrt beschatten.
Zusätzlich leisten diese Bäume durch ihre Anordnung im Vorgartenbereich einen Beitrag zur Durchgrünung der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Durch eine versickerungsgünstige Befestigung der Garagenzufahrt soll der Versiegelung der Landschaft begegnet werden.

6.3. Neuanpflanzungen auf öffentlicher Fläche

VERKEHRSBEGLEITGRÜN
Entlang der Haupterschließungsstraßen werden zwischen Gehweg und Fahrbahn 2,50 m breite Grünflächen angelegt und mit Laubbäumen I. Ordnung im Abstand von ca. 15 m bepflanzt.

Die Baumreihen werden vorwiegend an der Süd- oder Westseite der Straßen angeordnet und tragen dadurch zur Beschattung der Verkehrsflächen bei.

GRÜNZUG
Im Zentrum des Plangebietes entsteht eine ca. 1.000 m² große Freianlage, die als kleine Parkfläche mit Gehölzstrukturen und Ruhebereichen gestaltet wird. Neben der zusätzlichen Erschließung des Baugebietes mit offenporigen Fuß- und Radwegen hat die Grünfläche zugleich die Aufgabe des Biotopverbundes und der inneren Durchgrünung des Baugebietes.

KINDERSPIELPLATZ
Der ca. 1.200 m² große Kinderspielplatz wird in einzelne Spielbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersklassen gegliedert und nach Detailplänen ausgebaut.
Bei der Bepflanzung der Grünflächen wird besonders berücksichtigt, daß giftige bzw. ungenießbare Pflanzenarten keine Verwendung finden.

ORTSRANDGESTALTUNG ENTLANG DES REITGRABENS
Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von der Bebauung in die freie Landschaft wird der wertvolle Baum- und Strauchbestand entlang des Reitgrabens auf einer ca. 1 ha großen öffentlichen Grünfläche gesichert und mit Neupflanzungen ergänzt.

Durch eine Erschließung der Grünfläche mit offenporigen Geh- und Radwegen wird der Ortsrand zugleich als Naherholungsgebiet nutzbar.

6.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die geplanten Gestaltungsmaßnahmen an den Uferzonen des Garitzer Sees dienen als AUSGLEICHSMASSNAHME für landschaftliche Veränderungen, die mit der Ausweisung des Baugebietes einhergehen und als BIOTOPENTWICKLUNGSMASSNAHME für bedrohte Tier- und Pflanzenarten, die auf derartige Strukturen als Lebensraum angewiesen sind.

7. BEWERTUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSLEISTUNG
Mit der großflächigen Erhaltung und Entwicklung von Gehölzstrukturen, vorallem entlang des Reitgrabens, und mit den vielfältigen Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich wird künftig ein neues harmonisches Landschaftsbild entwickelt.

Insbesondere als Folge der umfangreichen landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zu erwarten, daß keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

Mit der ökologischen Bereicherung des Naturraumes wird die Veränderung des Naturhaushaltes als ausgeglichen bewertet.

8. HINWEIS AUF DAS NACHBARRECHT
Nach dem Nachbarrecht (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch/AGBGB Art. 7) kann der Nachbar Einfluß auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.
Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

* Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
* Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze
* zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
* Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
* Kern- und Steinobst - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze.

erstellt, Bad Kissingen, den 04.08.1994, 13.09.1994, 28.03.1995

KLAUS NEISSER, Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung
Hartmannstr. 24, Tel. 0971/63610, Fax 4012
97688 Bad Kissingen

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
BY AK
132 268

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN **ANHANG I**

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES (Galio-Carpinetum typicum)

1. BAUMARTEN I. ORDNUNG (ÜBER 20 M HÖHE):

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

2. BAUMARTEN II. ORDNUNG (BIS CA. 20 M HÖHE):

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Populus tremula	- Zitterpappel
Carpinus betulus	- Hainbuche

3. STRAUCHARTEN (UNTER 10 M HÖHE):

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina/arvensis	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste empfohlen:

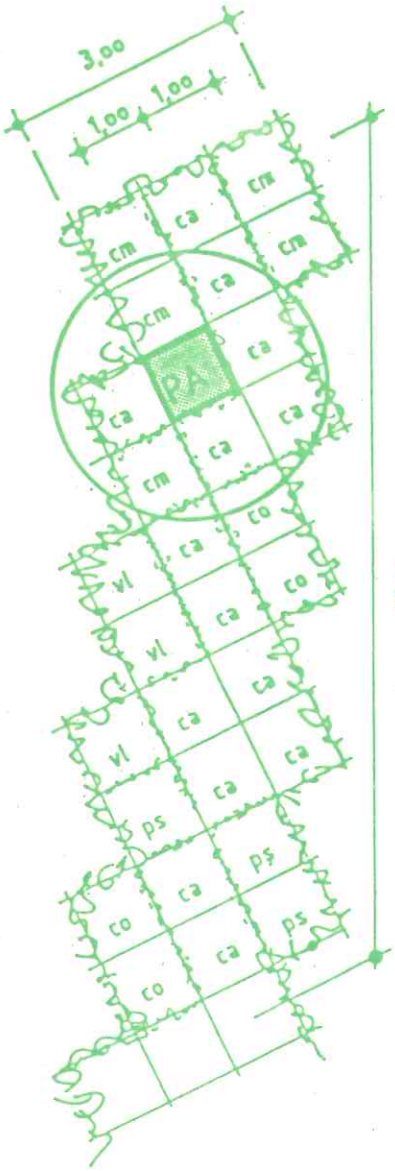
1. MOSTÄPFEL
   Engelberger, Hauxapfel, Erbachshöfer, Linsenhöfer
2. TAFELÄPFEL
   Goldparmäne, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Jacob Lebel, Brettacher
3. MOSTBIRNEN
   Weilersche Mostbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmostler
4. TAFELBIRNEN
   Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu
5. SÜSSKIRSCHEN
   Große schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger
6. ZWETSCHGEN
   Fränkische Hauszwetschge
7. WALNUSS

Je nach Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

ANHANG II

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes

gepflanzt wird im 1,oo m Raster versetzt



Baumarten	Verteilung	Straucharten	
Pa Prunus avium - Vogelkirsche -	5%	ca Corylus avellana - Haselnuß -	45%
Alternativ verwendbar:		cm Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn-	20%
Acer pseudoplatanus - Bergahorn -		co Crataegus oxycantha - Zweigr. Weißdorn-	20%
Betula pendula - Weißbirke -		vl Viburnum lantana - Schneeball -	10%
Fraxinus excelsior - Esche -		ps Prunus spinosa - Schlehe -	10%
	5%		95%

PFLANZGRÖSSEN:
Baumarten mind. 2xv. HEI 150-200
Straucharten mind. 1xv. LSTR 70-90

= =

PFLANZSCHEMA M= 1 : 1oo für

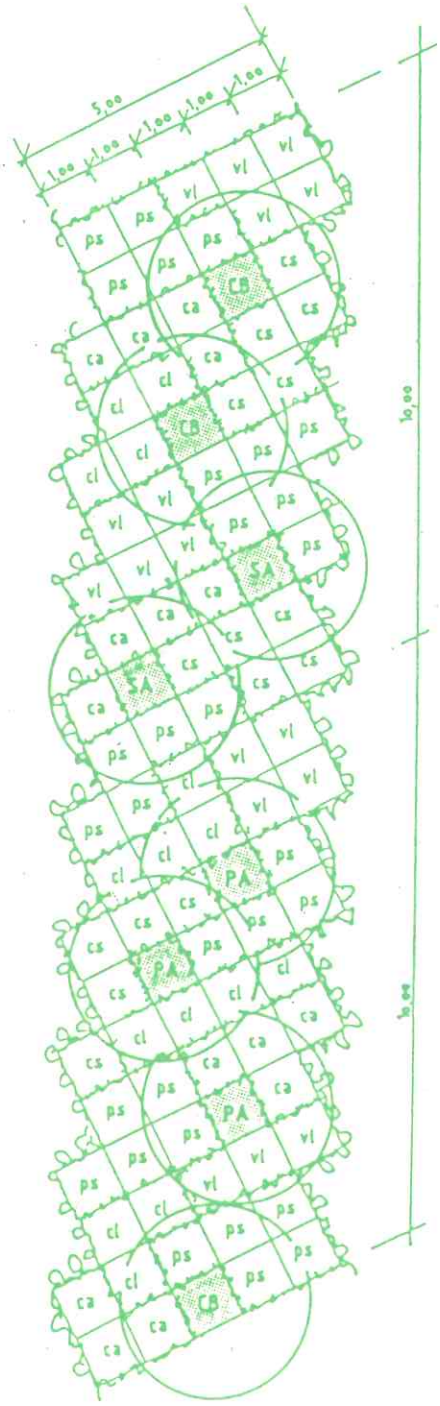
3-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE TYP I

= =

ANHANG III

Gehölzartenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes

Gepflanzt wird im
1,00 m Raster versetzt !



Baumarten	Verteilung	Straucharten	Verteilung
Pa Prunus avium - Vogelkirsche -	3%	ps Prunus spinosa - Schlehe -	30%
Cb Carpinus betulus - Hainbuche -	3%	vl Viburnum lantana - Schneeball -	17%
Sa Sorbus aucuparia - Vogelkirsche -	2%	ca Corylus avellana - Haselnuß -	15%
		cl Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn -	15%
		cs Cornus sanguinea - Roter Hartriegel -	15%
	8%		92%

Pflanzhinweis:
Der Abstand der Pflanzreihe beträgt mind. 1,0 m; der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls mind. 1,0 m. Von einer Pflanzenart sind mind. 2-5 Stück zusammenzusetzen

Pflanzqualität und -größe
Heister, 2xv, 150-200

leichte Sträucher, 1xv, 70-90

= =

PFLANZSCHEMA unmaßstäblich für

5-REIHIGE BAUM- UND STRAUCHHECKE TYP II

= =

ANHANG IV

ZEICHENERKLÄRUNG

Baumreihen, Baumgruppen und Einzelgehölze, die beeinträchtigt werden (vorwiegend Obstgehölze)

Baumreihen, Baumgruppen und Einzelgehölze, die erhalten werden (vorwiegend Obstgehölze)

Baum- und Strauchhecken entlang des Reitgrabens mit nitrophilem Krautsaum und Feuchtezeigern; 4,01 %

Wiesenfläche (Glatthaferwiese) bzw. Grasstreifen; 50,67 %

Ackerland bzw. Ackerbrache; 11,01 %

Wasserfläche (Garitzer See) mit Uferzone und Weidenbestand; 2,83 %

vorhandene Bebauung mit Freiflächen und gärtnerischer Bepflanzung (Einzelbäume, Sträucher); 27,07 %

Verkehrsfläche; 4,41 %

ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAF
unmaßstäblich