



STADT BAD KISSINGEN

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„SPORTGELÄNDE REITERSWIESEN“**

## **GEMARKUNG REITERSWIESEN**

### **2. ÄNDERUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

STADTBAUAMT

BAD KISSINGEN

REF. III – 2

AUFGESTELLT: 26.05.2009

GEÄNDERT: 23.03.2010

STAND:

SATZUNGSBESCHLUSS

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Allgemeines und Konzeption</b>                           | <b>3</b> |
| <b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>                   | <b>3</b> |
| <b>3. Beschreibung des Plangebietes</b>                        | <b>3</b> |
| <b>4. Änderungen im Bebauungsplan</b>                          | <b>4</b> |
| <b>5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten</b>   | <b>4</b> |
| <b>6. Grünordnung und Eingriffsregelung</b>                    | <b>4</b> |
| <b>7. Umweltbericht</b>                                        | <b>4</b> |
| <b>8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b> | <b>4</b> |
| <b>9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>             | <b>5</b> |
| <b>10. Satzungsbeschluss</b>                                   | <b>6</b> |
| <b>11. Zusammenfassende Erklärung</b>                          | <b>7</b> |

## **1. Allgemeines und Konzeption**

Im Bebauungsplan Sportgelände Reiterswiesen wurde für das Grundstück Göbleswiesen/Ecke Bindweg, Flurstücksnummer 30 kein Baufeld festgesetzt, da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes dort der Löschteich befand. Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Grundstück nicht mehr als Löschteich benötigt, sodass über eine Änderung des Bebauungsplanes Baurecht erlangt werden kann.

Weiterhin wurde der Bindweg nach Süden erweitert und ausgebaut, sodass auf die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung Richtung Norden verzichtet werden kann.

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt hat am 26.05.2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Sportgelände Reiterswiesen“, 1. Änderung, Gemarkung Reiterswiesen, in einem vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Gebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportgelände Reiterswiesen“, 1. Änderung. Dieser wurde am 16.05.89 zur Rechtskraft gebracht.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde nach der ersten Aufstellung nicht weiter mitgeführt. Auch in diesem 2. Änderungsverfahren soll der Grünordnungsplan nicht angepasst werden.

Die 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Weiterhin gelten die Stellplatzsatzung vom 01.01.2008 und die Gestaltungssatzung vom 09.04.2003.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, es sich nicht um ein Vorhaben handelt, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden ist.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

Die 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportgelände Reiterswiesen“, Gemarkung Reiterswiesen.

#### **4. Änderungen im Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan Sportgelände Reiterswiesen wurde für das Grundstück Gößleswiesen/Ecke Bindweg, Flurstücksnummer 30 kein Baufeld festgesetzt, da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes dort der Löschteich befand. Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Grundstück nicht mehr als Löschteich benötigt, sodass über eine Änderung des Bebauungsplanes Baurecht erlangt werden kann.

Weiterhin wurde der Bindweg nach Süden erweitert und ausgebaut, sodass auf die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung Richtung Norden verzichtet werden kann.

Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen und vorgeschlagenen Grundstücksteilungen in diesem Bereich anzupassen.

Das entstehende Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 495 m<sup>2</sup>.

#### **5. Bodenordnung, Erschließung und Erschließungskosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht geändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Erschließungskosten neutral.

#### **6. Grünordnung und Eingriffsregelung**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde nach der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht weiter mitgeführt. Auch in diesem 2. Änderungsverfahren soll der Grünordnungsplan nicht angepasst werden.

Eine Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung nicht erforderlich.

#### **7. Umweltbericht**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgelände Reiterswiesen“, Gemarkung Reiterswiesen ist auf Grund der Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

#### **8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.

## **9. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Zeit vom 25.01.2010 bis 25.02.2010 hat der Bebauungsplan „Sportgelände Reiterswiesen“, 2. Änderung, Gemarkung Reiterswiesen, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen. Hierbei sind keine Einwände eingegangen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Einwände wurden in der Sitzung des Ausschusses für Baurecht, Städtebau und Umwelt am 23.03.2010 behandelt.

### **1. Kreisstraßenverwaltung mit Schreiben vom 21.01.2010**

Sachverhalt:

Im Planungsgebiet verläuft die Kreisstraße KG 8. Diese Kreisstraße ist als solche nicht im Plan erkennbar dargestellt. Die Schutzzone der Kreisstraße ist im Plan darzustellen und in der Zeichenerklärung mit der entsprechenden Begründung zu erläutern.

Abwägung:

Die Kreisstraße KG 8 verläuft außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Innerhalb der 30 m Schutzzone liegt lediglich der Anschlussbereich des Bindweges. Grundstücke sind nicht betroffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht diesen Bereich des Bindweges. Insofern kann von einer zusätzlichen Eintragung abgesehen werden.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen

### **2. Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.01.2010**

Sachverhalt:

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn der Grünordnungsplan überarbeitet wird. Da durch den Löschteich ein im Grünordnungsplan festgesetztes Element für den Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild überbaut wird und damit wegfällt, ist die Bilanzierung des Eingriffs nicht mehr stimmig und es verbleibt aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ein Defizit im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen.

Abwägung:

Der Löschteich war in der rechtskräftigen Fassung weder im Bebauungsplan, noch im Grünordnungsplan festgesetzt. Hier war lediglich ein nichtbebaubares Grundstück dargestellt. Insofern kann der Löschteich nicht als Maßstab für einen erforderlichen Ausgleich angesetzt werden. Es handelt sich lediglich um eine Grünfläche, die nun überbaut werden kann. Hierfür sind im Grünordnungsplan Festsetzungen vorgesehen. Gemäß Ziffer 4.3.2.2 sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eins bis zwei

Bäume zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt auch ohne Änderung des Grünordnungsplanes für das von der Änderung betroffene Grundstück.

Beschluss:

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange beschließt der Bauausschuss den Einwand zurückzuweisen.

#### **10. Satzungsbeschluss**

Der Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 23.03.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgelände Reiterswiesen“, Gemarkung Reiterswiesen, als Satzung.

## **11. Zusammenfassende Erklärung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das Grundstück Gößleswiesen/Ecke Bindweg, Flurstücksnummer 30 kein Baufeld festgesetzt, da sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes dort der Löschteich befand.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Grundstück nicht mehr als Löschteich benötigt, sodass über eine Änderung des Bebauungsplanes Baurecht erlangt werden kann.

Weiterhin wurde der Bindweg nach Süden erweitert und ausgebaut, sodass auf die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung Richtung Norden verzichtet werden kann.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde nach der ersten Aufstellung nicht weiter mitgeführt. Auch in diesem 2. Änderungsverfahren wurde der Grünordnungsplan nicht angepasst.

Das Änderungsverfahren wurde als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht verändert wurden, es sich nicht um ein Vorhaben handelt, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden war.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgelände Reiterswiesen“, Gemarkung Reiterswiesen ist auf Grund der Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

Der Einwand der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.01.2010 forderte eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes, sowie eine Bilanzierung des Eingriffs. Dieser Einwand wurde nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange durch den Ausschuss für Baurecht, Städtebau und Umwelt in der Sitzung vom 23.03.2010 zurückgewiesen, da der Löschteich in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes weder im Bebauungsplan, noch im Grünordnungsplan festgesetzt war. Hier war lediglich ein nichtbebaubares Grundstück dargestellt. Insofern kann der Löschteich nicht als Maßstab für einen erforderlichen Ausgleich angesetzt werden. Es handelt sich lediglich um eine Grünfläche, die nun überbaut werden kann. Hierfür sind im Grünordnungsplan Festsetzungen vorgesehen. Gemäß Ziffer 4.3.2.2 sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein bis zwei Bäume zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt auch ohne Änderung des Grünordnungsplanes für das von der Änderung betroffene Grundstück.

Bad Kissingen, 24.03.2010  
Ref. III-2 b

Schwind  
Dipl.-Ing. (FH)

**STADT BAD KISSINGEN**

**STADTTEIL**

**REITERSWIESEN**

**BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**SPORTGELÄNDE  
REITERSWIESEN**

**STADTBAUAMT BAD KISSINGEN  
REF III-3**

## 1. Allgemeines

Durch den Erwerb einer weiteren Fläche besteht die Möglichkeit zur Umpfanung des Sportgeländes und Verlagerung von Stellplätzen. Die Stellplätze im Bereich der Verbindungsstraße Flur-/Kiefernstraße können auf 18 vermindert werden. Damit wird dem Interesse der dortigen Anlieger entgegengekommen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes wird auf den bisher geplanten Weiher verzichtet. Dafür wird der vorhandene Bach nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes renaturiert. Der Graben erhält einen meanderförmigen Verlauf und kommt nicht tiefer zu liegen als bisher. Zur Abdichtung erhält er einen Lehmschlag von 40 cm. Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung vom 4.4.1989 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 4. Erschließung

Der an der Flurstraße geplante öffentliche Parkplatz entfällt. Hierfür entstehen die für den Sportplatz notwendigen Stellplätze. Erschließungskosten entstehen durch die Änderung nicht.

## 5. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den davon berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Widersprüche wurden nicht erhoben.

## 6. Satzungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.05.1989 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 11.05.1989  
Ref. III - 3

  
Russ  
Techn.Amtmann

**STADT BAD KISSINGEN**  
**STADTTEIL REITERSWIESEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN**

**SPORTGELÄNDE  
REITERSWIESEN**

**STADTBAUAMT BAD KISSINGEN**  
**REF III-3 STAND: 26.9.1988**

## Begründung zum Bebauungsplan "Sportgelände Reiterswiesen"

### 1. Allgemeines

Der Stadtrat hat am 23.06.87 beschlossen, für das Gebiet "Sportgelände Reiterswiesen" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Reiterswiesen.

Das Baugebiet weist von Westen nach Osten eine Steigung von ca. 5 % auf.

Das Baugebiet wird umgrenzt:

im Norden: Südliche Begrenzung der Flurstraße, Nordseite des Flurweges Fl.Nr. 542, Nordgrenze Fl.Nr. 716 und 715

im Südosten: Südostgrenze Fl.Nr. 715, Westgrenze Flurstraße Fl.Nr. 717, Südostgrenze Fl.Nr. 727/1.

im Osten: 40 m östlich des Flurweges Fl.Nr. 724 durch die Grundstücke Fl.Nr. 728 und 730 bis zur Kiefernstraße.

im Süden: Nordseite der Kiefernstraße.

im Westen: Westgrenze Fl.Nr. 51, Fl.Nr. 58, weiter bis zur Grenze Fl.Nr. 48, westlich der rückwärtigen Wohngebäude auf Fl.Nr. 48 und 47/1, südlich und westlich Fl.Nr. 44 Flurweg Fl.Nr. 651 bis zur Kissinger Straße, Ostgrenze Fl.Nr. 41/1, weiter entlang des Bebauungsendes Fl.Nr. 39/1, Süd- und Ostgrenze Fl.Nr. 28/1 bis zur Flurstraße.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Standort des Sportgeländes Reiterswiesen war neu zu bestimmen, da der bisherige Sportplatz am Sonnenhügel keine Entwicklung mehr zuließ. Unter drei in Frage kommenden Varianten wurde der Standort aus Gründen des Immissionsschutzes, des Landschaftsschutzes und der Nähe zu den Schulanlagen am zweckmäßigsten erachtet und in einem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die entsprechende Änderung ist am 15.12.1987 wirksam geworden.

## 2. Erläuterungen des Bebauungsplanes

Größe des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 6,0 ha

Art der baulichen Nutzung:

- beschränktes Dorfgebiet
- Sportflächen
- Flächen für Gemeindbedarf
  - Feuerwehr
  - Kindergarten

Anzahl der Bauplätze:

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Bestehende Anwesen | 4 Stück         |
| geplante Neubauten | <u>12 Stück</u> |
|                    | 16 Stück        |

Wohndichte:

Anzahl der Wohnungen

|                           |        |              |
|---------------------------|--------|--------------|
| Bestehende Wohnungen      | 8      | 8 WE         |
| <u>geplante Wohnungen</u> | 12 x 2 | <u>24 WE</u> |
| Wohnungen gesamt          |        | 32 WE        |

zu erwarten an Einwohnerzahl:

$$32 \text{ WE} \times 3,5 \text{ E/WE} = 112 \text{ Einwohner}$$

|                         |                 |                |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| <u>Gesamtfläche</u>     | <u>6,0 ha =</u> | <u>100,0 %</u> |
| öffentl. Verkehrsfläche | 0,57 ha =       | 9,5 %          |
| beschränktes Dorfgebiet | 1,42 ha =       | 23,7 %         |
| Sportflächen            | 3,62 ha =       | 60,3 %         |
| Gemeinbedarfsfläche     | 0,39 ha =       | <u>6,5 %</u>   |
|                         |                 | 100,0 %        |

|            |        |                 |           |
|------------|--------|-----------------|-----------|
| Wohndichte | Netto  | 112 E/1,42 ha = | 78,9 E/ha |
|            | Brutto | 112 E/6,00 ha = | 18,7 E/ha |

### 3. Grünflächen und Bepflanzung

Für die Bepflanzung wird ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellt.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Anordnung einer Baulandumlegung gem. § 46 Abs. 1 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten.

### 5. Erschließungsanlagen

#### 5.1 Straßenumbau

Die Anbindung des Baugebietes an die Kissinger Straße erfolgt über die Flurstraße und die Kiefernstraße. Sichtwinkel an den Einmündungen können freigehalten werden.

Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m mit beidseitigem Gehsteig von 1,50 m Breite ausgeführt.

Die Flurwege sind zum Teil bereits vorhanden. Entlang des Sportgeländes wird ein weiterer Flurweg in einer Breite von 3,0 m neu hergestellt.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem im Anschluß an die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage.

#### 5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Versorgungsanlage im Stadtteil Reiterswiesen durch den Zweckverband der Rhön-Maintal-Gruppe Poppenhausen. Die Wassermenge und der Versorgungsdruck sind ausreichend.

#### 5.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Bad Kissingen.

#### 5.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom und die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken AG, Schaltstelle Bad Kissingen.

#### 6. Erschließungskosten

In den nachstehend aufgeführten Kosten sind die noch auszuführenden Erschließungsmaßnahmen enthalten.

Folgende Kosten sind zu erwarten:

|     |                                                          |                      |
|-----|----------------------------------------------------------|----------------------|
| 6.1 | Straßenbau                                               | 345.000,-- DM        |
| 6.2 | Abwasserbeseitigung                                      | 135.000,-- DM        |
| 6.3 | Wasserversorgung                                         | 55.000,-- DM         |
| 6.4 | Energieversorgung mit Gas und Strom<br>sowie Beleuchtung | <u>145.000,-- DM</u> |
|     |                                                          | 680.000,-- DM        |

Die Erschließungskosten werden entsprechend der örtlichen Satzung aufgeteilt. Der Anteil der Stadt Bad Kissingen für den Straßenbau beträgt 10 %.

#### 7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Dabei wurden folgende Anregungen und Einwände vorgebracht:

1. Herr Helmut Kiesel beantragt die Vorgartenlinie von 5 m auf 4 m zu verringern um die Ausnutzung seines Grundstückes Fl.Nr. 729 zu verbessern.
2. RA Federlein wendet im Auftrag mehrerer Anlieger ein, daß das Immissionschutzgutachten des LRA von falschen Voraussetzungen ausgehe, die Straßenbreite wegen des Sportplatzbetriebes zu aufwendig geplant ist, durch Anhebung des Straßenniveaus die Zufahrten erschwert würden und das Vorhaben des Sportvereins mit den Vorschriften des Wasserschutzes in Einklang zu bringen sei.

Nach Abwägung aller Belange beschließt der Stadtrat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wie folgt zu behandeln.

zu 1) Die Vorgartenlinien werden auf 4 m reduziert.

zu 2) Das Gutachten der Immissionsschutzbehörde wurde nach DIN 18 005 E erstellt. Es ist davon auszugehen, daß die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Straßenbreiten entsprechen für eine Erschließungsstraße notwendigen Bedingungen. Die Fahrbahnbreiten werden mit 5,5 m festgelegt. Ein weiterer Streifen von 2 m dient als Parkstreifen.

Hierdurch wird ein öffentlicher Parkplatz in diesem Bereich überflüssig. Die Straßenbreiten sind auch in anderen Baugebieten so vorgesehen und verwirklicht.

Das künftige Straßenniveau ist so angelegt, daß die Zufahrten ohne Schwierigkeiten erfolgen können. Die Vorschriften des Wasserschutzes werden im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom WWA geprüft.

#### 8. Beteiligung der Träger öffentl. Belange und öffentl. Auslegung

In der Zeit vom 10.08. - 10.09.1987 lag der Bebauungsplanentwurf öffentl. aus.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentl. Belange wurden folgende Einwände vorgebracht:

1. Das WWA Schweinfurt verlangt die sofortige Begrünung der vom Bewuchs enblößten Flächen und die rückstaufreie Ableitung des Drainagewassers. Weiterhin werden Auflagen für künftige Gebäude gemacht, auf wasserrechtliche Verfahren hingewiesen und die Aufnahme der Schutzgebietsgrenzen in den Bebauungsplan verlangt. Die Parkplätze sind zu versiegeln.
2. Der Bayer. Bauernverband Würzburg verlangt die Herausnahme von Fl.Nr. 51, um den Bestandsschutz als landw. Betrieb zu gewährleisten. Gemeinsam mit dem Ortsverband Reiterswiesen wird die jederzeitige Benutzbarkeit des Flurweges nördlich der Sportanlagen verlangt. Weiterhin wird nach der künftigen Nutzung des Weges Fl.Nr. 717 gefragt.

3. Das Amt für Landwirtschaft gibt die gleiche Stellungnahme wie der Bauernverband ab und verweist noch auf die angrenzenden landw. Betriebe.
4. Das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde schlägt
  - a) die Erweiterung des Bebauungsplanes an der nördlichen Seite des Gösslesgraben,
  - b) die Erhaltung eines vorhandenen Obstbaumes im Bereich des Parkplatzes,
  - c) die Festsetzung der Dacheindeckung mit roten Ziegeln und die Einfriedungen mit Holzzäunen mit senkrechter Lattung,
  - d) im Übergangsbereich der östlichen Bauplätze zur freien Landschaft eine zumindest dreizeilige Heckenbepflanzung,
  - e) die Festsetzung, daß pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist,vor.

Die Anlieger haben folgende Einwände erhoben:

5. Herr Rudolf Kautz bemängelt eine nach seiner Ansicht fehlenden überörtliche Verkehrsplanung.
6. Herr Alfons Renninger trägt das vom Bayer. Bauernverband unter Nr. 2 angesprochene Problem vor.
7. RA Federlein legt als Vertreter verschiedener Anlieger nochmals seinen Schriftsatz aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in Abschrift vor.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.09.1987 beschlossen, die Einwände wie folgt zu behandeln:

- zu 1) Den Einwänden des WWA wird Rechnung getragen. Die Auflagen werden von der Stadt erfüllt bzw. beim Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
- zu 2,3 u.6) Der Bestandsschutz des landw. Betriebes auf Fl.Nr. 51 ist gewährleistet. Wie der Bauernverband selbst feststellt, neigt die dortige Bebauung zu WA. Durch die Festsetzung der MD b-Gebietes verbessert sich sogar die Poistion des landw. Betriebes. Die Nutzung des Flurweges nördlich der Sportanlagen und des Weges Fl.Nr. 717 bleiben als öffentl. Wege weiterhin benutzbar. Der Be-

standsschutz der angrenzenden landw. Betriebe wird durch den Bestandsplan nicht berührt.

- zu 4) Die Anregung, den Obstbaum im Bereich des Parkplatzes zu erhalten, werden aufgenommen. Eine Erweiterung des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da sonst die Grenzen des Flächennutzungsplanes überschritten würden. Festsetzungen über die Dacheindeckung und die Einfriedung mit Holzzäunen mit senkrechter Lattung würden zu stark einengen und evtl. sonstige anschauliche Lösungen (z.B. Bepflanzung) verhindern. Die Einwände d) und e) sind inhaltlich im Grünordnungsplan berücksichtigt.
- zu 5) Da kein Verkehr über den bisher im Stadtteil Reiterswiesen vorhandenen hinaus erwartet wird, ist eine überörtliche Verkehrsplanung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
- zu 7) Da der Schriftsatz zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung in Abschrift vorgelegt und sonst keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht wurden, werden die Einwände entsprechend dem Stadtratsbeschluß vom 27.07.1987 mit der dort gegebenen Begründung zurückgewiesen.

#### 9. Satzungsbeschluß vom 28.09.1987

In seiner Sitzung vom 28.09.1987 hat der Stadtrat den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.09.1987 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Regierung von Unterfranken hat mit Schreiben vom 18.1.1988 den Bebauungsplan unter den nachstehenden Auflagen im Anzeigeverfahren nicht beanstandet:

- 1.1 In den Plänen und Begründungen sind die vollständigen Aufstellungs- und Änderungsdaten nachzutragen.
- 1.2 Die Ausführung der Parkplatz-Oberflächen hat im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen.
- 1.3 Die Festsetzung 4.3.2.1 "Heckenbepflanzung" ist auf die nordöstliche Grundstücksgrenze zur freien Landschaft der geplanten Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraße Fl.Nr. 724 auszudehnen.

#### 10. Satzungsbeschluß vom 20.07.1988

Mit Schreiben vom 16.03.1988 legte der anwaltschaftliche Vertreter verschiedener Anlieger ein Immissionsschutzgutachten des Prof. Dr. Gröger, Würzburg, vom 8.3.1988 vor, wonach sich aus dem Sportplatzbetrieb auf Platz B ein zu hoher Immissionsschutzpegel ergebe und durch den Parkplatzbetrieb von der Gaststätte des Sportheimes nach 22.00 Uhr der Richtwert von 45 dB deutlich überschritten werde.

Die von der Stadt zu diesem Gutachten eingeholte fachtechnische Stellungnahme des Landratsamtes vom 30.05.1988 kommt demgegenüber zu dem Ergebnis, daß die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) an keinem Nachweispunkt überschritten sind.

Darüber hinaus sind von der Stadt bei der im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz zu treffenden Abwägung **folgende Punkte zu beachten:**

1. Der Bebauungsplan schließt an eine vorhandene Bebauung an, die als Misch- bzw. Dorfgebiet zu qualifizieren ist, also als ein Gebiet in dem Sportanlagen allgemein zulässig sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).
2. Selbst wenn man dem vorhandenen Bestand eine starke Tendenz zu Wohnnutzung zusprechen wollte, ergibt sich hieraus kein unzulässiges Nebeneinander; sportliche Betätigung steht als Freizeitbeschäftigung viel mehr in einem inneren Zusammenhang zum Wohnen, gehört zum Wohnumfeld im weiteren Sinne.
3. Ein Loslösen der Sportanlage vom bebauten Ortsbereich würde den Belangen des Landschaftsschutzes widersprechen und auch die Funktionalität der Sportanlage schwächen.
4. Die fachtechnische Stellungnahme des Landratsamtes vom 30.5.1988 bestätigt die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Sportanlage, da der Immissionsrichtwert - auch unter Berücksichtigung des Parkverkehrs sowie eines sonntäglichen Ruhezeitschlages von 6 dB(A) - eingehalten ist.
5. Selbst wenn gewisse Überschreitungen des Immissionsrichtwertes, wie im Gutachten von Prof. Dr. Gröger dargelegt, gegeben wären, führt dies nicht zu einer Unverträglichkeit der Nutzungen; nach den in § 1 BauGB festgehaltenen Grundsätzen der Bauleitplanung sind die Belange des Sports ebenso in die Erwägungen einzustellen wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Sportgeräusche sind wegen ihrer Nähe zum Wohnumfeld in einem gewissen Maße zumutbar.
6. Um im Interesse der Anlieger vermeidbaren Lärm auszuschließen, werden folgende zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen:
  - Lautsprecheranlagen sind so einzurichten, daß die Beschallung vom Ort weg gerichtet ist.
  - Zuschauerintensive Spiele sind grundsätzlich auf dem A-Platz auszurichten.

7. Die Nutzung des Sportheimes, auch die damit evtl. verbundene gaststätten-ähnliche Nutzung, begegnet im Anschluß an das vorhandene Mischgebiet keinen planungsrechtlichen Bedenken.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.07.1988 beschlossen:

- a) bei Abwägung der vorgebrachten immissionsrechtlichen Bedenken und der vorgenannten Feststellungen den Bebauungsplan i.d.F. vom 15.09.1987 weiterzuführen mit der Maßgabe, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt werden
- 14. Lautsprecheranlagen auf dem Sportgelände sind so einzurichten, daß die Beschallung vom Ort weg gerichtet ist.
  - 15. Zuschauerintensive Spiele sind grundsätzlich auf dem A-Platz auszurichten.
- b) die Auflagen der Regierung von Unterfranken im Bescheid vom 18.01.1988 anzuerkennen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten:
- 1. In den Plänen und Begründungen sind die vollständigen Aufstellungs- und Änderungsdaten nachzutragen.
  - 2. Die Ausführung der Parkplatz-Oberflächen hat im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erfolgen.
  - 3. Die Festsetzung 4.3.2.1 "Heckenbepflanzung" des Grünordnungsplans ist auf die nordöstlichen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft der geplanten Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraße Fl.Nr. 724 auszudehnen.
- c) den Bebauungsplan i.d.F. vom 19.07.1988 mit den vorgenannten Änderungen und der ergänzten Begründung erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

11. Ergebnis der öffentlichen Auslegung - Satzungsbeschluß vom 26.09.1988 -

Der Bebauungsplan "Sportgelände Reiterswiesen" lag nochmals in der Zeit vom 1.8. - 1.9.1988 öffentlich aus.

Folgende Einwände wurden vorgebracht:

1. Das ÜWU bemängelt, daß Leitungen nicht in den Plan aufgenommen wurden und eine Verkabelung im Bereich des Sportgeländes notwendig ist.
2. Rechtsanwalt Federlein teilt die Auffassung verschiedener Anlieger mit, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Sportplatzneubau nicht gegeben sind. Die Versiegelung von Parkflächen könne die wasserrechtl. Bedenken wegen des benachbarten Wasserschutzbereiches nicht ausräumen. Die zusätzliche Anpflanzung von Hecken an der Bebauungsgrenzlinie ist nicht geeignet, den Immissionsschutzwert in zulässige Zonen zu bringen. Auch die Installierung der Sprechanlage mit Beschallung vom Ort weg, sowie zuschauerintensive Spiele grundsätzlich nur auf den A-Platz, kann den Immissionsschutz nicht gewährleisten. Er bezweifelt weiterhin, daß die zuschauerintensive Spiele auf dem A-Platz ausgetragen werden.

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

- zu 1.: Die Leitungsführung wurde nachgetragen. Wegen der Verkabelung liegt bereits ein Auftragsschreiben vom ÜWU vor.
- zu 2.: Zum Einwand, daß die Versiegelung von Parkflächen die wasserrechtl. Bedenken wegen des benachbarten Wasserschutzbereiches nicht ausräumen könne, wird festgestellt, daß das Wasserwirtschaftsamt als zuständige Fachbehörde dem Bebauungsplan unter der Auflage der Versiegelung zugestimmt hat.

Die immissionsschutzrechtlichen Einwände beschäftigen sich mit der Problematik, die der Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.07.1988 ausgiebig gewürdigt hat.

Das fachtechnische Gutachten des LRA vom 30.05.1988 kommt zum Ergebnis, daß die Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB (A) an keinem Nachweispunkt überschritten werden. Die Ergänzung der Festsetzungen (Beschallung vom Ort weg; zuschauerintensive Spiele auf dem A-Platz) erfolgte als zusätzliche Maßnahme mit dem Ziel, jedem vermeidbaren Lärm auszuschließen. Im übrigen wird auf den Stadtratsbeschluß vom 20.07.1988 verwiesen, in dem die im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz zu berücksichtigenden Belange abgewogen wurden.

Die Anpflanzung von Hecken an der Bebauungsgrenzlinie wurde nicht aus Gründen des Immissionsschutzes, sondern aus Gründen des Landschaftsschutzes (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.09.1987) in die Festsetzungen aufgenommen.

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan i.d.F. vom 13.09.1988 gem. § 10 BauGB als Satzung.

Aufgestellt am 30.09.1988

Stadt Bad Kissingen

Ref. III - 2

I.A.

  
Schober

Baudirektor