

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	8
3.4	Bauweise	8
3.5	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	9
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Dächer und Dachgestaltung	10
4.2	Grundstücksgestaltung	10
4.3	Einfriedungen	10
4.4	Freileitungen	11
5	UMWELTBERICHT	11
6	BODENORDNUNG	11
7	KOSTEN	11
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der 40 ha große Kurpark in Bad Krozingen ist die grüne Lunge der Stadt. Er stellt das Bindeglied zwischen Kurgebiet und Kernort dar und wird vom Fluss Neumagen durchzogen. Als Englischer Garten angelegt, stellt er ein wichtiges, überregionales Naherholungsgebiet dar. Der Park ist geprägt von großem Baumbestand und weitläufigen Wiesen. Im Zentrum befinden sich das Kurhaus mit seinem vielfältigen gastronomischen Angebot und der Musikpavillon, der regelmäßig für Musikveranstaltungen (z.B. Open Air im Park) genutzt wird.

Im Jahr 2011 trat der Bebauungsplan „Kurgarten“ östlich des Kurparks in Kraft und legte den Grundstein für eine der größten Wohnbauentwicklungen in Bad Krozingen. Im Jahr 2015 trat der Bebauungsplan „Kurgarten II“ in Kraft und erweiterte das Wohngebiet in nördlicher Richtung. Als Ausgleichsmaßnahme für das Wohngebiet entstand 2011 im nördlichen Kurpark östlich des Neumagens ein Stillgewässer. Für die nördliche Kurparkzone trat 2014 der Bebauungsplan „Kurpark Nord“ in Kraft, der dem Nutzungsschwerpunkt im Süden mit Kurhaus und Musikpavillon einen neuen, landschaftsbezogenen Schwerpunkt mit ergänzenden Freizeitaktivitäten gegenüberstellt. Südwestlich des Stillgewässers entstand auf dieser Grundlage eine Adventure-Golfanlage mit kleinem Kiosk und Spielplatz.

Durch die Aufsiedlung des Wohngebiets „Kurgarten“ sind in den letzten 13 Jahren viele regelmäßige Nutzer des Kurparks hinzugekommen. Die Kur und Bäder GmbH möchte daher den Kurpark aufgrund der gestiegenen Bevölkerungsdichte und Nachfrage westlich des Neumagens in nördlicher Richtung erweitern. Analog zur bestehenden nördlichen Kurparkzone soll diese Erweiterung nicht dem klassischen Kurpark im Stil des Englischen Gartens entsprechen, sondern einen landschaftsbezogenen, naturnahen Charakter bekommen und somit dem gesamten nördlichen Parkbereich einen ökologisch besonders wertvollen Schwerpunkt hinzufügen.

Als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erweiterung des Parks und Vergrößerung des bestehenden Angebots
- Schaffung klimagerechter und naturnaher Freiflächen für Mensch und Tier
- Planungsrechtliche Sicherung von Freiraum-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung und Vernetzung mit der Umgebung
- Schutz wertvoller Strukturen und ökologische Aufwertung

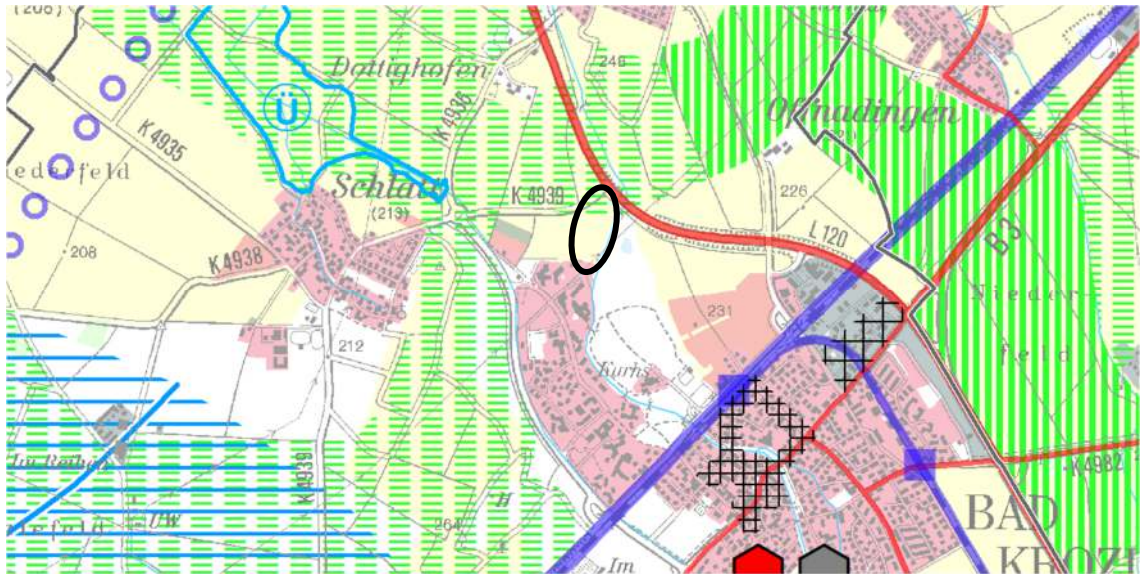
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und zusammenfassender Erklärung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Bad Krozingen westlich des Neumagens, der gleichzeitig die östliche Plangebietsgrenze darstellt und umfasst ca. 4,5 ha. Im Norden wird es von der L120 (zwischen Hausen - Bad Krozingen) und der K4939/Biengener Straße (zwischen Ortsteil Schlatt und L120) begrenzt. Die westliche Plangebietsabgrenzung ist ein landwirtschaftlicher Weg. Im Süden grenzt das Kurgebiet mit der neurologischen Rehaklinik, einem Mehrfamilien-Wohnhaus und Kindergarten an.

Im Plangebiet befinden sich derzeit Acker- und Wiesenflächen, Gehölze und Baumgruppen sowie ein Kleingarten. Im Südosten überspannt eine Hochspannungsfreileitung das Plangebiet.

1.3 Regionalplan



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein 2019 (Plangebiet schwarz umrandet)

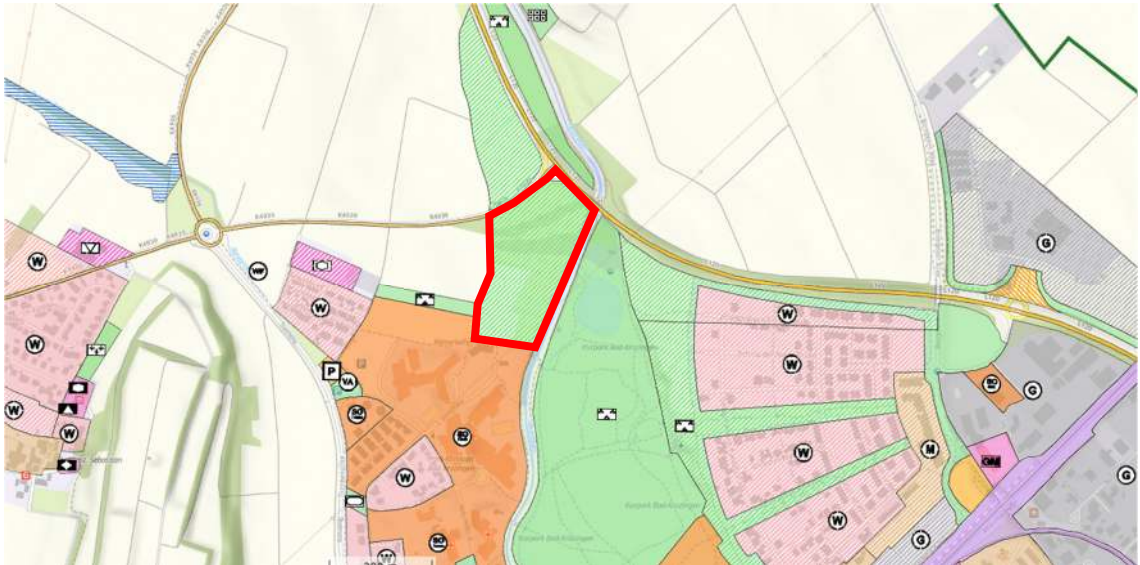
Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein sind die Plangebietsflächen als landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 dargestellt. Ganz im Norden des Plangebiets ragt die Signatur des regionalen Grünzugs in das Plangebiet hinein.

Das Konzept der Kurparkerweiterung unterscheidet sich deutlich vom bestehenden Kurparkgelände. Vorhandene Nutzungen wie landwirtschaftliche und Kleingarten-Nutzung, Gehölze und Wiesen sollen möglichst erhalten und durch Fußwege, Modellflächen für trocken- und hitzeresistente Baumarten, Schaugärten (Nutzgarten, Bauerngarten), Streuobstwiesen, Spielplätze etc. ergänzt werden.

Der Charakter der Kurparkerweiterung entspricht zwar nicht der klassischen landwirtschaftlichen Vorrangflur, er widerspricht ihr jedoch auch nicht grundsätzlich. Neben Spielplatz, einem Fußwegenetz und Baumpflanzungen ist eben auch die Landwirtschaft unter nachhaltigen und naturnahen Gesichtspunkten wesentlicher Bestandteil der Parkkonzeption. In Anlehnung an „urban gardening“ und Selbstversorgung soll die Pflege der neu anzulegenden Nutzgärten und Streuobstwiesen durch die Bürger erfolgen. Gleichzeitig können solche Gärten auch als Schau- und Lehrgärten für verschiedenste Zielgruppen genutzt werden.

Somit stehen die Darstellungen des Regionalplans der Erweiterung des Kurparks im Grundsatz nicht entgegen. Ein Regionaler Grünzug (siehe Ziffer 3.1.1 des Regionalplans) dient der Sicherung und Entwicklung der freien Landschaft und ihrer besonderen Funktion für Naturhaushalt, landschaftsbezogene Erholung sowie der umweltschonenden und nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Insofern entspricht die Planung auch den Zielen des Regionalen Grünzugs im äußersten Norden des Geltungsbereichs.

1.4 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bad Krozingen - Hartheim von 2006 (ohne Maßstab) Quelle: Geoportale BW

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bad Krozingen-Hartheim von 2006 stellt für das Plangebiet bereits „geplante Grünfläche“ dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keinen geltenden Bebauungsplan. Östlich des Neumagens gilt der Bebauungsplan „Kurpark Nord“ aus dem Jahr 2014. Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Kurgebiet Nordwest“ von 1996 an.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung.

Verfahrensablauf

21.10.2024 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Kurpark Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom ____ bis Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Frist bis

____.____.____

____.____.____

Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Kurpark

Nord“ und beschließt die Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

__.:__.____ bis
__.:__.____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom __.:__.____
mit Frist bis
__.:__.____

Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

__.:__.____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Kurpark Nord“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG



Vorplanung der Kurparkerweiterung, Stand 04.07.2022 (Büro FLA Wermuth, Eschbach)

Die großen Herausforderungen der heutigen Zeit sind u.a. der Umgang mit Hitzeperioden und Trockenheit sowie das Artensterben und Starkregenereignisse. Die Kurparkerweiterung soll deshalb nicht – wie der klassische Kurpark rund um das Kurhaus - als Englischer Garten angelegt werden, sondern einen eher naturbelassenen und landschaftsbezogenen Charakter erhalten. Landschaftsgärtnerische Pflegemaßnahmen sollen sich auf ein Mindestmaß beschränken, um die Flora und Fauna möglichst nicht zu stören. Beabsichtigt ist eine abschnittsweise Entwicklung des Parks von Süden nach Norden.

Naturnahe Gestaltung, Verknüpfung von Bestand und neuen Strukturen, Begegnung aktueller Herausforderungen in Klima, Ökologie und Wasserhaushalt sowie Gesundheitsförderung sind die Leitthemen des neuen Parkgeländes. Dabei wird der Park in verschiedene Bereiche unterteilt. Einerseits sind selbstverständlich Bereiche vorgesehen, die für Erholung und Freizeit vorgesehen sind. Andererseits wird es auch Teilbereiche geben, die nicht durch Fußgängerwege zu erreichen sind und wo die Tier- und Pflanzenwelt nahezu ungestört existieren kann (Landschaftspark extensiv).

Die im Norden des Plangebiets vorhandenen Gehölzstrukturen prägen das Landschaftsbild und werden erhalten. Sie werden an zwei Stellen zugunsten von Sichtachsen und Wegen in Nord-Süd-Richtung durchbrochen, die den Blick aus dem Park heraus in die freie Landschaft nach Norden öffnen. Eine Streuobstwiese, Schau-, Bauern- und Selbstversorgergärten sowie Modellflächen für trocken- und hitzeresistente Baumarten ergänzen das Parkkonzept. Die bestehenden Kleingärten sowie ein Teil der vorhandenen Ackerflächen im Südwesten des Plangebiets passen gut in die Konzeption der bestandsorientierten Parkgestaltung und bleiben erhalten. Auch die gelegentliche Vorbereitung von Brennholz im nördlichen Plangebiet soll weiterhin im gewohnten Umfang möglich bleiben und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten von Grün- und Freiräumen ergänzen.

Zahlreiche neue Baumpflanzungen sowie die reduzierten Pflegemaßnahmen der Parkflächen ermöglichen sichere und dauerhafte Lebensräume für Vögel und Insekten und werden durch beispielsweise Insektenhotels, Bienenhäuser etc. ergänzt.

Das Parkgelände wird von Fußwegen eingerahmt und ist an mehreren Stellen zugänglich. Die vielen unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Parks sind über ein auf das notwendige Maß reduzierte Wegenetz miteinander verbunden und schaffen Durchlässigkeit. Über die bestehende Fußgängerbrücke über den Neumagen südöstlich des Plangebiets ist der neue Park auf kurzem Weg auch für die Bewohner des Wohngebiets „Kurgarten“ zu erreichen. Zusätzlich zu den baumgesäumten Spazierwegen ist auch eine sogenannte Finnenbahn geplant, die sich durch den gesamten Park und die verschiedenen Bereiche schlängelt. Hierbei handelt es sich um eine speziell für das Lauftraining angelegte Strecke, die aus weichem Untergrund (z.B. Rindenmulch, Holzschnitzeln etc.) besteht, dadurch die Auftritte beim Laufen besser abfedert und somit besonders gelenkschonend und gesundheitsfördernd ist. Für die jüngsten Nutzer des Parks ist ein Spielplatz geplant, der das Parkkonzept abrundet.

Im Plangebiet befindet sich der „Rausgraben“, der das Niederschlagswasser bereits heute auffängt und in nördlicher Richtung abführt. Im Zuge der Ausführungsplanung wird geprüft, ob und in welchem Maß - vor allem hinsichtlich der Starkregenereignisse - der Graben ertüchtigt werden muss. Auch die Wasserversorgung für den Park während der heißen und in der Regel niederschlagsarmen Sommermonate wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt und konzipiert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Kurpark“ festgesetzt. Für eine Parkanlage dieser Größenordnung und Nutzungsvielfalt sind zahlreiche bauliche Anlagen und Gebäude sinnvoll und notwendig. Neben den klassischen Anlagen wie beispielsweise Wiesen, Gärten, Gehölze, Wege und Spielplätze sowie Parkmobiliar sind auch weitere, ergänzende Einrichtungen und Gebäude zulässig. Hierzu zählen beispielsweise Gebäude und Anlagen, die der Erholung, Sport- und Freizeitgestaltung dienen. Hierunter können Pavillons zur gemeinschaftlichen Sportausübung (z.B. Yoga oder ähnliches), aber auch ein Kiosk gehören. Für ein Parkgelände werden z.B. auch Unterstände, Geräteschuppen, Gewächshäuser und Lagerräume

benötigt, die ebenfalls zugelassen werden. Die Aufzählung in den textlichen Festsetzungen ist nicht abschließend, so dass auch andere Kurparkbezogene Nutzungen und Anlagen, die in der Aufzählung keine explizite Erwähnung finden, zulässig sind. Ausschlaggebend ist hierbei der Bezug z.B. zu Erholung und Gesundheit, Sport, Freizeit, Natur und Garten. Zur Wahrung des Parkcharakters und Beschränkung des hochbaulichen Anteils werden die Grundflächen der einzelnen Gebäude beschränkt.

Im nördlichen Drittel des Parkgeländes befinden sich zwei prägende Gehölzstreifen, die zum Großteil erhalten werden sollen. In diesem Bereich bereitet ein Bürger seit vielen Jahren sein Feuerholz vor. Da diese Nutzung dem Charakter des geplanten Kurparks nicht entgegensteht, sondern die Land- und Gartenwirtschaftlichen Tätigkeiten im Park vielmehr sinnvoll ergänzt und nur an wenigen Tagen im Jahr ausgeübt wird, soll dies auch weiterhin möglich sein. In der Planzeichnung ist hierfür die Fläche (A) festgesetzt und mit dem Planzeichen Nr. 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ abgegrenzt. Innerhalb dieser Fläche sind neben den kurparkbezogenen Nutzungen und Anlagen zusätzlich die Holzverarbeitung und Lagerung zulässig.

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen geprägt. Auf einer Teilfläche im äußersten Westen des Plangebiets soll auch in Zukunft weiterhin Ackerbau betrieben werden. Südlich anschließend befindet sich ein privater Nutzgarten mit Streuobstwiese, der ebenfalls bestehen bleibt. Auch diese beiden Nutzungen passen in das Gesamtkonzept der Kurparkerweiterung und ergänzen die unterschiedlichen Themen- und Nutzungsbereiche auf dem Parkgelände. Die dafür vorgesehene Fläche (B) wird mit dem Planzeichen Nr. 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ abgegrenzt. Auch auf dieser Fläche sind analog zur Fläche (A) alle Nutzungen mit Kurparkbezug sowie zusätzlich der landwirtschaftliche Acker- bzw. Klein- und Nutzgartenbau zulässig.

Sowohl für die Holzwirtschaft als auch für den Acker- und Gartenbau sind unter Umständen bauliche Anlagen notwendig, die in den Flächen (A) und (B) ebenfalls zugelassen, jedoch in ihrer Grundfläche beschränkt werden. Die Größenordnung bis 150 m² pro Gebäude ist so gewählt, dass auch ein größerer, zentraler Unterstand möglich ist, in dem mehrere landwirtschaftliche Gerätschaften und/oder Landmaschinen Platz finden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Gesamtgrundfläche aller Gebäude und hochbaulichen Anlagen. Im Plangebiet sind zahlreiche Nutzungen und Gebäude/bauliche Anlagen jeweils bis zu einer bestimmten Größenordnung zulässig. Um den Grünanteil zu sichern und eine Dominanz der Gebäude zu vermeiden, wird eine maximale Gesamtgrundfläche festgesetzt, die die hochbauliche Entwicklung im Park auf ein angemessenes Maß beschränkt.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen baulichen Anlagen sollen in ihrer Erscheinung zurückhaltend und dem Park untergeordnet sein. Hierfür wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe berücksichtigt die Höhe normaler Landmaschinen und Gerätschaften, die für die Bewirtschaftung des Parks erforderlich sind.

3.4 Bauweise

Um eine unangemessene und störende Längenausdehnung der Gebäude zu vermeiden, wird die maximal mögliche Gebäudelänge eingeschränkt.

3.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Im Südosten überspannt eine 110kV-Hochspannungsfreileitung (Bahnstrom) das Plangebiet. Innerhalb der festgesetzten Schutzzone (30 m beidseits der Leitung) ist eine Bebauung mit hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen nicht zulässig. Auf die Hinweise zur Bahnstromleitung in den Bauvorschriften wird verwiesen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn der Versiegelungsgrad im Park naturgemäß gering ausfallen wird, sollen die Oberflächen der Parkwege und Plätze trotzdem dem naturnahen Parkcharakter entsprechen, weshalb für alle befestigten Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden.

Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 70% der Dachfläche zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum, sie dient der Absorption der UV-Strahlung, verbessert das Raumklima und die Lufthygiene. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig und leistet einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Glasdächer.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen wird geregelt, dass Dächer mit ebendiesen Metallen entweder beschichtet sein müssen oder einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, um das Dachflächenwasser dezentral zu versickern bzw. in ein Gewässer einleiten zu können. Eine Kontamination des Bodens kann hierdurch ausgeschlossen werden.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „F4“ befindet sich ein Feldgehölz, das zum Teil als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft ist. Zur Herstellung der Spazierwege und der sogenannten Finnenbahn ist es notwendig, dieses Biotop an zwei Stellen zu durchbrechen. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird die Fläche, die zugunsten der Wege weichen muss, beschränkt. Der Verlust der Teilflächen des Biotops wird innerhalb des Plangebiets gleichwertig ausgeglichen. Eine entsprechende Festsetzung wird zur Offenlage ergänzt.

Zur Offenlage wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet und auf dieser Grundlage ggf. weitere Festsetzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

3.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und -bindungen sichern die Parkkonzeption und den naturnahen, grünen Charakter eines Parks. Es werden Einzelbaumstandorte festgesetzt, die die Parkwege saumartig flankieren. Im Bereich der geplanten Streuobstwiese und den Landschaftsparks wurden flächenhafte Anpflanzgebote mit einer Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume gewählt. Die Standorte der Bäume können innerhalb dieser Flächen somit flexibel gewählt werden und sich an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

Die immer häufiger werdenden Hitze- und Trockenheitsperioden setzen viele heimische Gehölze Jahr für Jahr unter Stress. Die Bäume sind hierdurch geschwächt, anfälliger für Krankheiten und Schädlinge und sterben in der Folge meist ab. Perspektivisch ist davon

auszugehen, dass die Jahresdurchschnittstemperatur in Deutschland steigen und sich das Klima verändern wird. Im Park sollen deshalb auch Arten gepflanzt werden, die den klimatischen Veränderungen gewachsen sind und standhalten können. Um solche experimentelle Modellflächen für hitze- und trockenresistente und exotische Baumarten zu ermöglichen wird festgesetzt, dass 30 % aller Anpflanzungen von der vorgegebenen Pflanzliste abweichen dürfen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein erhaltenswertes, ortbildprägendes Feldgehölz, das mit einer Pflanzbindung (F4) planungsrechtlich gesichert wird. Dieses Feldgehölz ist zum Teil als Biotop nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt (nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen). Auch die Teilbereiche, die nicht gesetzlich geschützt sind, sind erhaltenswert. Gleichwohl kann der Verlust von Gehölzen zugunsten von Wegen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird festgesetzt, dass insgesamt max. 1.500 m² (die Verlustflächen des gesetzlich geschützten Biotops von max. 600 m² sind bereits miteingerechnet) innerhalb der Fläche F4 für das Anlegen von wasserdurchlässigen Wegen vorgesehen werden dürfen. Ein entsprechender Ausgleich für den Entfall dieser Gehölzflächen wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Garten mit Streuobstwiese, der ebenfalls mit einer Pflanzbindung (F5) versehen wird. Die Gehölze innerhalb der Fläche prägen das Landschaftsbild, sind erhaltenswert und werden planungsrechtlich gesichert.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer und Dachgestaltung

Je nach Gebäudetypus (Gewächshaus, Unterstand, Pavillon, Geräteschuppen etc.) werden unterschiedliche Anforderungen an die Dachgestaltung gestellt. Die Dächer im Park können deshalb sowohl flach bzw. flachgeneigt sein oder auch mit Dachneigungen von bis zu 40° versehen werden. Auch in der Dacheindeckung wird eine große Vielfalt ermöglicht. Flache Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind zur landschaftlichen Einbindung hingegen zwingend mit einer Dachbegrünung zu versehen. Zwar sind reflektierende Materialien grundsätzlich nicht erwünscht, jedoch liegt es in der Natur der Sache, dass Gewächshäuser über Glasdächer verfügen müssen, weshalb solche ausschließlich für Gewächshäuser explizit zugelassen werden. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien hingegen sind im gesamten Gebiet aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbilds nicht zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, damit die Qualität des naturnahen Parks nicht durch Solarpaneele oder ähnliches im Sichtfeld der Nutzer beeinträchtigt wird.

4.2 Grundstücksgestaltung

Standorte von Müllsammelstellen sowie Lagerplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem Park und öffentlichen Raum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Die Umpflanzung der zwar notwendigen, aber optisch störenden Anlagen unterstützt den grünen Parkcharakter.

4.3 Einfriedungen

Der Park dient der Naherholung und ist – wie der bestehende Kurpark auch - für die Allgemeinheit jederzeit begehbar. Einfriedungen sind nur innerhalb des Parks für bestimmte Bereiche zur Abschirmung und Sicherheit für gewisse Personengruppen notwendig (z.B. Spielplatz, Lagerbereiche etc.). Um die Sicherheit v.a. für Kinder zu

gewährleisten, wird die maximale Höhe der Einfriedungen im Plangebiet auf 1,60m festgesetzt, um das Überwinden durch Klettern oder Springen zu unterbinden. Darüber hinaus werden gestalterische Vorgaben für Einfriedungen geregelt, um eine harmonische Einbindung in den Parkraum sicherzustellen.

4.4 Freileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplans integriert.

Der vollständige Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird zur Offenlage vorgelegt.

6 BODENORDNUNG

Die Kur und Bäder GmbH ist größtenteils Eigentümerin der Plangebietsfläche. Einzelne Teilflächen wurden für einen Zeitraum von 25 Jahren mit Aussicht auf Verlängerung gepachtet.

7 KOSTEN

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die Herstellung des Parks trägt die Kur und Bäder GmbH. Finanziert werden soll dieses Vorhaben mithilfe des „Tourismusinfrastrukturprogramm 2025“ des Landes Baden-Württemberg. Die kalkulierten Kosten liegen bei ca. 1,1 Millionen Euro.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Öffentliche Grünfläche	ca. 44.279 m ²
<i>davon Verkehrsgrün ca. 978 m²</i>	
<i>davon Parkanlage ca. 43.301 m²</i>	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.494 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 46.773 m²

Bad Krozingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Volker Kieber

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Krozingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Bad Krozingen, den

Bad Krozingen, den

Bürgermeister
Volker Kieber

Bürgermeister
Volker Kieber