

GEMEINDE IFFEZHEIM

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“

Fassung vom 03.07.2006

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die BauNVO und PlanzV 90 gelten jeweils in den am 03.07.2006 rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.07.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil M. 1: 1.000 (Neufassung)

in der Fassung vom 03.07.2006

Änderungsinhalte (nachfolgend beschrieben)

in der Fassung vom 03.07.2006

Begründung

in der Fassung vom 03.07.2006

Anlage: Grünordnungsgutachten als gesonderte Broschüre

Änderungsinhalte

Die 2. Änderung betrifft den zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Trainingszentrale - 1. Änderung“ und dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen in dem nachfolgend dargestellten Umfang. Der zeichnerische Teil wurde zur besseren Handhabung neu gezeichnet. Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trainingszentrale“ bleiben von der 2. Änderung unberührt und gelten künftig auch für die beiden neuen Zonen A1 und D. Im Einzelnen wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

A Änderungen und Ergänzungen im zeichnerischen Teil:

- Die Zone C2 am östlichen Rand des Geltungsbereichs entfällt.
- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird am östlich Gebietsrand um die neue Zone A1 erweitert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Zone A geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten i.V.m. den Inhalten der 2. Bebauungsplanänderung künftig auch für die neue Zone A1. Ebenso gelten die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften künftig auch für die neue Zone A1.
- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird am westlichen Gebietsrand um die neue Zone D erweitert. Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden durch Festsetzungen zur neuen Zone D ergänzt.
- Nördlich der neuen Zone D wird eine ca. 7.000 qm große Fläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Dieses Areal wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung der Pferdeklinik überplant.
- Die nördlich der neuen Zone D gelegene Zone A wird in Zone A2 umbenannt. Die Umbenennung erfolgt mit dem Zweck, die dort befindliche Nutzung einer Kleintierpraxis bauplanungsrechtlich zu sichern und diese Änderung durch die geänderte Bezeichnung zum Ausdruck zu bringen.
- Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden bzgl. der Zone A2 ergänzt (Zulässigkeit von Pultdächern bis 12° Dachneigung für die Kleintierpraxis).
- Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen zum Baumerhalt, ergänzender Baumpflanzung und zu den Schutzflächen sind übernommen worden.

- Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt.
- Die Festsetzung einer Dachneigung in den Nutzungsschablonen A, A1 und A2 entfällt

B Änderungen und Ergänzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- **Änderung der Ziffer 1.1 – Art der baulichen Nutzung - hinsichtlich der Zonen A bzw. A1:**

Bisheriger Text:

Zone A:

Es werden zugelassen alle für diese Trainingszentrale notwendigen technischen Einrichtungen. Insbesondere Pferdeboxen, Scheunen, Reithallen, Pferdeführmaschinen mit Überdachungen.

Ausnahmeregelung:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Trainer. Max. Grundfläche für das Wohngebäude pro Grundstück und Betriebsstätte 150 qm. Anlagen und Einrichtungen für die tiermedizinische Betreuung (Pferdeklinik) sind zulässig. Zusätzliche Wohnflächen von 30 qm /pro 20 Pferdeboxen für Stallpersonal sind zugelassen, bezogen auf die Betriebsstätte.

Geänderter Text:

Zonen A und A1:

Es werden zugelassen alle für diese Trainingszentrale notwendigen technischen Einrichtungen. Insbesondere Pferdeboxen, Scheunen, Reithallen, Pferdeführmaschinen mit Überdachungen. Anlagen und Einrichtungen für die tiermedizinische Betreuung (Pferdeklinik) sind zulässig.

Ausnahmeregelung:

- a) Wohnungen und Wohngebäude sind nur zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Trainer.
 - b) Eine Wohnung oder ein Wohngebäude darf nur dann errichtet werden, wenn auf demselben Grundstück bereits eine Betriebsstätte der Trainingszentrale existiert oder eine solche Betriebsstätte zeitgleich mit der Wohnnutzung errichtet wird.
 - c) Eine Betriebsstätte muss im Sinne dieser Festsetzung mindestens über 18 Pferdeboxen verfügen.
 - d) Unter den o.a. Voraussetzungen darf die Grundfläche eines Wohngebäudes bzw. einer Wohnung pro Grundstück und Betriebsstätte maximal 150 qm betragen. Darüber hinaus sind zusätzliche Wohnflächen von 30 qm pro 20 Pferdeboxen für Stallpersonal zulässig, bezogen auf die Betriebsstätte.
- **Ergänzung der Ziffer 1.1 - Art der baulichen Nutzung - hinsichtlich der neuen Zone A2:**

Zone A2:

Es werden zugelassen alle für diese Trainingszentrale notwendigen technischen Einrichtungen. Insbesondere Pferdeboxen, Scheunen, Reithallen, Pferdeführmaschinen mit Überdachungen. Anlagen und Einrichtungen für die tiermedizinische Betreuung (Pferdeklinik) sind zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Kleintierpraxis.

Ausnahmeregelung:

- a) Wohnungen und Wohngebäude sind nur zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Trainer.

- b) Eine Wohnung oder ein Wohngebäude darf nur dann errichtet werden, wenn auf demselben Grundstück bereits eine Betriebsstätte der Trainingszentrale existiert oder eine solche Betriebsstätte zeitgleich mit der Wohnnutzung errichtet wird.
- c) Eine Betriebsstätte muss im Sinne dieser Festsetzung mindestens über 18 Pferdeboxen verfügen.
- d) Unter den o.a. Voraussetzungen darf die Grundfläche eines Wohngebäudes bzw. einer Wohnung pro Grundstück und Betriebsstätte maximal 150 qm betragen. Darüber hinaus sind zusätzliche Wohnflächen von 30 qm pro 20 Pferdeboxen für Stallpersonal zulässig, bezogen auf die Betriebsstätte.
- **Ergänzung der Ziffer 1.1 – Art der baulichen Nutzung – hinsichtlich der neuen Zone D:**
Zone D:
Zulässig ist die Errichtung einer Reithalle mit zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen.
 - **Ergänzung der Ziffer 1.3 – Höhe der baulichen Anlagen – hinsichtlich der Zonen A, A1, A2:**
Die Höhenangaben zur Zone A gelten ebenso für die Zonen A1 und A2.
In der Zone A2 gelten die Höhenangaben für Wohnhäuser ebenso für die „Kleintierpraxis“.
 - **Ergänzung der Ziffer 1.3 – Höhe der baulichen Anlagen – hinsichtlich der neuen Zone D:**
Zone D:
Reithalle: Maximale Höhe = 8.00 m. Firsthöhe maximal = 13.00 m
Nebengebäude: Maximale Höhe = 5.00 m. Firsthöhe maximal = 9.00 m
 - **Neue Ziffer:**
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Stellplätze in den Zonen A 1 und D

Die Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, oder als wassergebundene Flächen auszuführen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Zonen A1 und D

Die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen durch Wege ist soweit möglich zu vermeiden. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Zuwegungen oder Nebenanlagen benötigt werden, sind mit 2 Sträuchern oder 1 Laubbaum, vorzugsweise 1 Obstbaum, pro angefangene 200 m² nicht überbauter Fläche zu begrünen. Art und Qualität der Pflanzungen sind an den entsprechenden Pflanzlisten des Grünordnungsplans orientieren. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Bodenschutz in den Zonen A1 und D

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im zur Herstellung der Gebäude unbedingt notwendigen Maße zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Möglich ist auch ein Oberbodenauftrag, um auf landwirtschaftlichen Nutzflächen Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zu verbessern. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m

für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Sicherung wertvoller Vegetationseinheiten während der Bauphase (Bestandesschutz)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzflächen mit wertvollen Biotoptypen wie z.B. nach §32 Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope (Auwälder der Bäche und kleinen Flüsse, Feldgehölze und Gebüsche feuchter Standorte) sind vor Baubeginn mit Bauzäunen abzugrenzen und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zu erhaltende Bäume und Gehölze

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten vorhandenen Bäume, Gehölze und landschaftsprägenden Baumreihen sind zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind ggfl. entsprechende Schutzvorkehrungen zum Erhalt bestehender Bäume zu treffen (Stamm- und Wurzelschutz, Aufastung).

- **Neue Ziffer:**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zu pflanzende Bäume und Baumgruppen

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind 32 Einzelbäume sowie 2 Baumgruppen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen nach Art und Qualität der im Anhang aufgeführten Pflanzliste entsprechen.

- **Neue Ziffer:**

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (§ 9 1a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG)

Wiederherstellen einer Wirtschaftswiese

Wiederherstellen einer Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (JA 7) auf dem Flurstück Nr. 1469/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 0.62 ha.

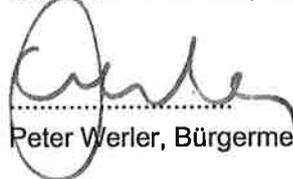
Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung verlieren die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Trainingszentrale - 1. Änderung“ überplanten Inhalte ihre Rechtskraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Iffezheim, den 14.07.2006

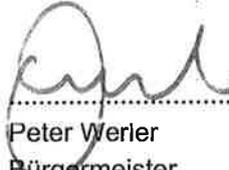

Peter Werler, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 16.02.2004
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	gem. § 3 (1) BauGB	vom 20.03.2006 bis 21.04.2006
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom 08.03.2006 bis 09.04.2006
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Text und Begründung in der Fassung vom 08.05.06	gem. § 3 (2) BauGB	vom 22.05.2006 bis 22.06.2006
Satzungsbeschluss Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.06	gem. § 10 (1) BauGB	am 03.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 14.07.2006

Gemeinde Iffezheim, den 14.07.2006


Peter Werler
Bürgermeister



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“

1 Planerfordernis

Die Trainingszentrale beinhaltet wesentliche Einrichtungen zur Gewährleistung des Iffezheimer Pferderennbahn-Betriebs. Zur Sicherung und Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen soll die Trainingszentrale um zwei Teilbereiche erweitert werden (neue Zonen A1 und D). Die Zone A1 dient der Erweiterung der vorhandenen Pferdeboxen-Anlage. In der Zone D soll eine neue Reithalle mit Nebenanlagen errichtet werden.

Anlässlich der 2. Bebauungsplanänderung werden darüber hinaus verschiedene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die im Kapitel 5 der Begründung beschrieben und begründet werden.

Die Bebauungsplanänderung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ ist vor dem 20.07.2004 erfolgt und veröffentlicht worden.

2 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Vorhaben nicht enthalten, wohl aber in der im Verfahren befindlichen 3. FNP-Änderung.

3 Örtliche Gegebenheiten

Die Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplans sind weitgehend überbaut. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um nahezu ebene Wiesen- (Zone D) bzw. Ackerflächen (Zone A1).

4 Ökologie

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wird ein Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro N.N.). Das Grünordnungsgutachten wird der Bebauungsplanänderung als gesonderte Broschüre beigelegt. Auf die Inhalte wird an dieser Stelle verwiesen.

Den für eventuelle Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Aufwand hat die Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Je nach Ergebnis werden die Vorschläge als Festsetzungen übernommen.

5 Änderungsinhalte

Die 2. Änderung betrifft den zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Trainingszentrale“ und dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen in dem nachfolgend dargestellten Umfang. Der zeichnerische Teil wurde zur besseren Handhabung neu gezeichnet. Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trainingszentrale“ bleiben von der 2. Änderung unberührt und gelten künftig auch für die beiden neuen Zonen A1 und D. Im einzelnen wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

5.1 Änderungen und Ergänzungen im zeichnerischen Teil:

5.1.1 Die Zone C2 am östlichen Rand des Geltungsbereichs entfällt.

Begründung: Die Zone C2 am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird durch die Erweiterung der vorhandenen Pferdeboxen-Anlage überplant.

- 5.1.2 Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird am östlich Gebietsrand um die neue Zone A1 erweitert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Zone A geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten i.V.m. den Inhalten der 2. Bebauungsplanänderung künftig auch für die neue Zone A1. Ebenso gelten die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften künftig auch für die neue Zone A1.
Begründung: Die Zone A1 dient der Erweiterung der vorhandenen Pferdeboxen-Anlage. Die Erweiterung des Geltungsbereichs sichert die planungsrechtliche Voraussetzung des Vorhabens. Die bisher für die Zone A geltenden örtlichen Bauvorschriften werden unverändert – und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend unverändert übertragen. Allerdings gelten die hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung geänderten Festsetzungen (siehe unten) künftig sowohl für die Zonen A als auch A1.
- 5.1.3 Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird am westlichen Gebietsrand um die neue Zone D erweitert. Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden durch Festsetzungen zur neuen Zone D ergänzt.
Begründung: In der Zone D soll eine neue Reithalle mit Nebenanlagen errichtet werden. Die Erweiterung des Geltungsbereichs sichert die planungsrechtliche Voraussetzung des Vorhabens.
- 5.1.4 Nördlich der neuen Zone D wird eine ca. 7.000 qm große Fläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen.
Begründung: Dieses Areal wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erweiterung der Pferdeklinik überplant.
- 5.1.5 Die nördlich der neuen Zone D gelegene Zone A wird in Zone A2 umbenannt.
Begründung: Die Umbenennung erfolgt mit dem Zweck, die dort befindliche Nutzung einer Kleintierpraxis bauplanungsrechtlich zu sichern und diese Änderung durch die geänderte Bezeichnung zum Ausdruck zu bringen.
- 5.1.6 Die im zeichnerischen Teil enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden bzgl. der Zone A2 ergänzt (Zulässigkeit von Pultdächern bis 12° Dachneigung für die Kleintierpraxis).
Begründung: Mit der Ergänzung wird dem vorhandenen Bestand und einem vorliegenden Bauantrag zur Erweiterung der Kleintierpraxis Rechnung getragen
- 5.1.7 Die im Grünordnungsplan (GOP) vorgeschlagenen Festsetzungen zum Baumerhalt, ergänzender Baumpflanzung und zu den Schutzflächen sind als neue Ziffern übernommen worden.
Begründung: Die Festsetzungen zum Baumerhalt und zu den Schutzflächen sichern den vorhandenen Bestand. Die Festsetzung ergänzender Baumpflanzungen ist ein Teil des gemäss GOP zu erbringenden Ausgleichs.
- 5.1.8 Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt.
Begründung: Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Dachneigung und Gebäudehöhe die Gebäudeaußenmaße fest stehen.
- 5.1.9 Die Festsetzung einer Dachneigung in den Nutzungsschablonen A, A1 und A2 entfällt
Begründung: Die zeichnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind hinreichend.

5.2 Änderungen und Ergänzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

5.2.1 Die Änderungen und Ergänzungen der Ziffer 1.1 - Art der baulichen Nutzung - betreffen die bisher rechtskräftige Ausnahmeregelung des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung.

Die bisherige Festsetzung lautete:

Ausnahmeregelung:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Trainer. Max. Grundfläche für das Wohngebäude pro Grundstück und Betriebsstätte 150 qm. Anlagen und Einrichtungen für die tiermedizinische Betreuung (Pferdeklinik) sind zulässig. Zusätzliche Wohnflächen von 30 qm /pro 20 Pferdeboxen für Stallpersonal sind zugelassen, bezogen auf die Betriebsstätte.

Die künftige Festsetzung lautet (bezogen sowohl auf die Zone A als auch A1):

Ausnahmeregelung:

- a) Wohnungen und Wohngebäude sind nur zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Trainer.
- b) Eine Wohnung oder ein Wohngebäude darf nur dann errichtet werden, wenn auf demselben Grundstück bereits eine Betriebsstätte der Trainingszentrale existiert oder eine solche Betriebsstätte zeitgleich mit der Wohnnutzung errichtet wird.
- c) Eine Betriebsstätte muss im Sinne dieser Festsetzung mindestens über 18 Pferdeboxen verfügen.
- d) Unter den o.a. Voraussetzungen darf die Grundfläche eines Wohngebäudes bzw. einer Wohnung pro Grundstück und Betriebsstätte maximal 150 qm betragen. Darüber hinaus sind zusätzliche Wohnflächen von 30 qm pro 20 Pferdeboxen für Stallpersonal zulässig, bezogen auf die Betriebsstätte.

Die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für die tiermedizinische Betreuung (Pferdeklinik) wird künftig nicht mehr als Ausnahme, sondern als allgemein zulässig definiert.

Begründung: Ziel der o.a. Änderungen ist es, die Wohnnutzung dem Hauptzweck der Trainingsanlage unterzuordnen. Es soll vermieden werden, dass sich eine Wohnnutzung ohne klare Bindung an Trainings-relevante Nutzungen „verselbständigt“ und damit Konflikte zum Nachteil der Trainingszentrale entstehen. Zu diesem Zweck wird Errichtung einer Wohnung oder eines Wohngebäudes an die Existenz bzw. die zeitgleiche Errichtung einer Betriebsstätte der Trainingszentrale geknüpft.

Mit dieser Regelung beabsichtigt die Gemeinde keineswegs, kleine Betriebe, die sich zunächst mit einer geringen Anzahl Pferde beschäftigen, zu behindern oder gar auszuschließen. Vielmehr lassen es die Festsetzungen selbstverständlich zu, dass auch weniger als 18 Pferdeboxen errichtet werden dürfen. Dann allerdings besteht nach Auffassung der Gemeinde noch keineswegs die zwingende Notwendigkeit, gleich ein Wohngebäude oder eine Wohnung zu errichten. Dies soll erst ab einer Betriebsgröße von 18 Pferdeboxen zulässig sein, um die Wohnnutzung dem Hauptzweck der Trainingszentrale unterzuordnen.

Die Größenordnung von 18 Pferdeboxen ist angesichts der zum Zeitpunkt des Planverfahrens tatsächlich in den Betrieben der Trainingszentrale vorzufindenden zahlenmäßigen Verhältnisse von Trainern zu Pferden begründet. Demnach werden im Bereich der Trainingszentrale in Iffezheim von den dort aktiven Trainern bzw. Betrieben (Betriebsstätten) von einem Trainer sieben Pferde,

Pferde, vom nächsten zwölf, dann 15, noch einmal 15,16,19 noch einmal 19, 30 und 32 Pferde jeweils betreut. Diese Zahlen führen zu einem Schnitt von 18 Pferden pro Trainer.

Der Gemeinde sind auch einschlägige Leitlinien von bekannt, die ein Verhältnis von 4 Pferden / 1 Trainer zu Grund legen. Dies mag im Sinne der Leitlinien wünschenswert sein, es entspricht jedoch nicht der praktizierten Realität. Dies wird auch von ortsansässigen Fachleuten bestätigt.

Die Gemeinde erkennt keine zwingende Notwendigkeit darin, dass Betriebsinhaber oder Betreuungspersonal unterhalb der als Festsetzung geplanten Betriebsgröße von 18 Boxen unmittelbar beim Stall wohnen können. Die Sicherung eines ordnungsgemäßen Trainingsbetriebs, der soweit als möglich und sinnvoll nicht von einer unkontrolliert platzgreifenden Wohnnutzung beeinträchtigt werden darf, ist für die Gemeinde eines der wesentlichen Planungsziele im Geltungsbereich der geplanten 2. Bebauungsplan-Änderung. In der Abwägung mit dieser übergeordneten Zielsetzung wird es für angemessen und zumutbar gehalten, dass Inhaber und Personal kleiner Betriebe nicht direkt beim Stall sondern in der Iffezheimer Ortslage wohnen.

5.2.2 Die Ziffer 1.1 wird darüber hinaus hinsichtlich der neuen Zonen A2 und D ergänzt.

Begründung: Die Ergänzung des zulässigen Nutzungsspektrums in der neuen Zone A2 sichert die bauplanungsrechtliche Grundlage für die bereits vorhandene Nutzung einer Kleintierpraxis. In der neuen Zone D wird die Zulässigkeit der das dort geplanten Vorhaben festgesetzt (Errichtung einer Reithalle mit zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen).

5.2.3 Die Ziffer 1.3 wird hinsichtlich der neuen Zonen A, A1 und A2 sowie D ergänzt.

Begründung: Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in der Zone A ist auf die neuen Zonen A1 und A2 zu übertragen. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die Höhenangaben für Wohnhäuser ebenso für die Kleintierpraxis gelten. Für die in der neuen Zone D geplanten Vorhaben werden geeignete Höhenangaben aus dem umgebenden Bestand und der Planung abgeleitet und festgesetzt.

5.2.4 Neue Ziffer – Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Begründung: Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen sind zur Herstellung des erforderlichen Eingriff-Ausgleichs in den Bebauungsplan übernommen worden.

6 Bilanzen

Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans	ca.	148.260 qm
Flächen- Herausnahme (VHB-Plan Erweiterung Pferdeklunik)	ca.	6.957 qm
Zwischensumme	ca.	141.303 qm
Erweiterung des Geltungsreichs durch Zone A1	ca.	14.763 qm
Erweiterung des Geltungsreichs durch Zone D	ca.	8.782 qm
Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung	ca.	164.848 qm
darin enthalten:		
Überbaubare Flächen für Gebäude und Anlagen	ca.	79.611 qm
Überbaubare Flächen für Freiflächennutzungen (C1 und C2)	ca.	7.049 qm
Erschließungsflächen	ca.	12.401 qm
Grünflächen	ca.	65.787 qm

Hinweis:

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans vergrößern sich die überbaubaren Flächen um 15.770 qm (Zone A1 = 4.900 qm, Zone D = 10.870 qm). Innerhalb der überbaubaren Flächen gilt eine GRZ von 0.4 für die Zone A1 und 0.3 für die Zone D. Als potentiell überbaute Flächen ergeben sich somit maximal:

Zone A1: 4.900 qm x 0.4 = 1.960 qm

Zone D: 10.870 qm x 0.3 = 3.261 qm
