

## **Satzung**

über

**a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierklinik“ Iffezheim**

**b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierklinik“ Iffezheim**

Aufgrund der §§ 1-4 und 8-10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141, berichtigt 1998 I Seite 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I Seite 1359) und aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 28. Mai 2003 (GBl. Seite 271) hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim **am 19. September 2005** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierklinik“ Iffezheim sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tierklinik“ Iffezheim als

## **Satzung**

beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

- a) Bestandteile der Satzung sind der Bebauungsplan, bestehend aus dem Planteil mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 27.06.2005 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.02.2005. Die Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB und der Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB vom 06.07.2005 sind dem Bebauungsplan beigelegt.

- b) Bestandteil der Satzung sind die Örtlichen Bauvorschriften im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs, wie als Ziffer II der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingefügt.

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### §4


#### Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten nach § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, 19. September 2005

Peter Werler  
Bürgermeister

Die Satzungen wurden am **28. 10. 05** rechtsverbindlich.

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVV/BauGB  
Rastatt, den **13. OKT. 2005**  
LANDRATSAMT RASTATT  
Im Auftrag  
  
Kostel



# Gemeinde Iffezheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tierklinik“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1 Anlass der Aufstellung

An der Rennbahn in Iffezheim besteht eine Kleintier- und Pferdeklinik, die u.a. der tiermedizinischen Maximalversorgung von Pferden des internationalen Galopprennsports dient. Um den dafür benötigten hohen medizinischen Standard bereitstellen zu können, wird ein Erweiterungsbau benötigt, in dem die medizinischen Einrichtungen für ein neues Untersuchungsverfahren (Szintigraphie) untergebracht werden sollen.

Die bestehende Tierklinik liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trainingszentrale“, in einem Sondergebiet gem. § 11 BauGB, das durch die bestehende Klinik vollständig ausgenutzt ist.

Östlich und südlich der Klinik setzt der bestehende Bebauungsplan private Grünflächen fest, nördlich und westlich der Klinik jenseits der Grenze des Geltungsbereichs ist landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden.

Für die geplante Klinikerweiterung, die organisationstechnisch am günstigsten südlich der bestehenden Klinik plaziert wird, soll ein kleiner Teilbereich der privaten Grünfläche in das Sondergebiet einbezogen werden.

Dieser Teilbereich - zu den bestehenden Boxenanlagen der Rennbahn hin gelegen - wird seit langem als geschotterte KFZ-Abstellfläche genutzt. Es handelt sich um die Aufweitungsfäche eines alten Erschließungswegs und ist kein ökologisch bedeutsamer Teil der ausgewiesenen Grünfläche.

#### 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von 0,7 Hektar Größe umfasst den Bereich südlich der Tierklinik bis zum Bach (*Flst. 394 Oertergraben*) einschließlich zweier 24a-Biotope. Der Geltungsbereich wird begrenzt von

im Norden: der nördlichen Begrenzung des bestehenden privaten Zufahrtsweges entlang des bestehenden Gebäudes der Pferdeklinik,

im Osten: der Südwest-Grenze des Flst. 406 (private Grünfläche)

im Süden: der Nordgrenze des Flst. 407 und deren geometrischer Verlängerung südwestlich bis Flst. 394 (Oertergraben),

im Westen: der westlichen Grenze von Flst. 394 (Oertergraben) sowie der Westgrenze des Geggenauwegs.

# Nölle

Bauleitplanung  
Städtebau  
Stadtgestaltung  
Architektur

[www.noelle.com](http://www.noelle.com)

Hermann - Kurz  
Straße 7  
70192 Stuttgart

Telefon  
0711 - 2571749  
Telefax  
0711 - 2578919

e-mail [noelle@noelleplan.de](mailto:noelle@noelleplan.de)

**Andreas Nölle**  
Dipl.-Ing.  
freier Architekt  
BDA und freier  
Stadtplaner SRL

### 3 Verfahren

Allgemeine Städtebauliche Ziele oder sonstige öffentliche Belange, die eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Trainingszentrale als Angebotsplanung begründen würden, sind aktuell nicht gegeben.

Es besteht am Rennsportort Iffezheim zwar ein mittelbares öffentliches Interesse an einer Einrichtung sportmedizinischer Betreuung von Hochleistungs-Sportpferden, die Erweiterung der privat geführten Tierklinik ist aber überwiegend von konkreten privaten Belangen veranlasst.

Daher ist der sog. „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB die planungsrechtlich geeignete und zügigste Verfahrensform für die Bereitstellung des benötigten Planungsrechts für die rasch zu realisierende Klinikerweiterung.

Das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Antrag des Vorhabenträgers durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats Iffezheim im **Februar 2004** eingeleitet, nachdem das Vorhaben in seinen Grundzügen mit der Verwaltung abgestimmt worden war.

Bei der frühzeitigen Beteiligung ( gem. § 3 BauGB ) der Träger öffentlicher Belange im März 2004 haben mehrere Träger beanstandet, dass das geplante Vorhaben in einen regionalen Grünzug eingreife, zudem wurde angeregt, die Anordnung einer nördlich der bestehenden Klinik geplanten Stellplatzanlage zu verbessern.

Zum einen durch Änderung des Regionalplans im Wege eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 11 ROG , das mit Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 3.9.04 für den Bereich " Erweiterung Tierklinik " positiv beschieden worden ist,

zum anderen durch Verlagerung der Stellplatzanlage in den unmittelbaren Einfahrtsbereich zum Erweiterungsgebäude im Süden der bestehenden Klinik , ist diesen Bedenken Rechnung getragen worden und die Planung soweit konfliktfrei gestellt.

Mit der Verlagerung der Stellplatzanlage ist auch das Anliegen der einzigen Äußerung im Zuge der im Februar 2004 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ( gem. § 3 BauGB ) abgearbeitet worden.

### 4 Übergeordnete Planung

Da Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb des im **Regionalplan Mittlerer Oberrhein** westlich von Iffezheim dargestellten regionalen Grünzugs liegt, ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung gem. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) gestellt worden. Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 3.9.2004 vom Regierungspräsidium Karlsruhe positiv beschieden.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB vom Planungsträger derzeit vorgenommen, sodaß angenommen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Weitere übergeordnete Planungsziele liegen nicht vor.

## 5 Vorhaben

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines eingeschossigen Baukörpers von 8 m Breite und 45 m Länge unter einem flach geneigten Satteldach. Dieses krägt auf der Nordseite des Gebäudes 4,5 m aus, um eine sog. Vorfuhrbahn für die zu untersuchenden Pferde zu schützen und überdeckt an der Südseite des Gebäudes halboffene Nebenanlagen auf ca. 15 m Tiefe.

Das neue Erweiterungsgebäude der Pferdeklinik beherbergt die für die neue Untersuchungsmethode notwendigen medizinischen Einrichtungen, Untersuchungs- und Stallungsräume sowie die notwendigen Nebenräume und Nebenanlagen.

Der Bedarf nach einer Erweiterung der Klinik rührt her aus einem wesentlichen Arbeitsschwerpunkt der Pferdeklinik - der Orthopädie und Sportmedizin bei Reitturnieren :

zur medizinischen Vorbereitung der Pferde auf die Iffezheimer Rennwochen , auf die internationalen Turniere in Stuttgart, Mannheim und Donaueschingen sowie andere internationale Championate ist es von entscheidender Bedeutung, krankhafte Veränderungen des Bewegungsapparates schon im Anfangsstadium zu erkennen - noch bevor das Pferd anfängt zu lahmen. Um diesen Ansprüchen des Pferde-Hochleistungssports gerecht werden zu können, bedarf es moderner Diagnostikmethoden wie der sog. "Szintigraphie", die im neuen Gebäude untergebracht werden soll.

Die Szintigraphie ist eine sehr empfindliche high-tech-Untersuchungsmöglichkeit für Knochen, Gelenke, Sehnen und Bänder. Es ist eine sog. *dynamische* Untersuchungsmethode, die gegenüber der statischen Methode des Röntgens den Vorteil aufweist, daß am bewegten Tier mittels Gammakamera-Computerauswertung entzündliche Veränderungen im Körper festgestellt werden können lange bevor diese Veränderungen röntgenologisch oder sonographisch sichtbar werden.

Mit der Einführung der Szintigraphie gehört die Tierklinik an der Rennbahn zu den wenigen europäischen Tierkliniken, die diese Technik anbieten können.

Südlich des bestehenden Klinikgebäudes wird auf einer Grünfläche zwischen Geggenauweg, Erschließungsweg des Erweiterungsgebäudes und Oertergraben ein Stellplatzareal für die notwendigen Stellplätze der Klinik angelegt.

Dieser Platz war zu Beginn der Vorhabensplanung für Gebäude und Stellplätze einer Pferde-Reha-Einrichtung vorgesehen; nachdem diese Einrichtung nicht verwirklicht werden wird, ist es von Organisation und Landschaftsbild her sinnvoll, die neuen betrieblich zusätzlich benötigten Stellplätze hier anzulegen.

## 6 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert : die Verkehrserschließung erfolgt vom öffentlichen Geggenauweg über eine bestehende Privatstraße innerhalb des Klinikgeländes auf der Südseite der bestehenden Gebäude ; sie wird über ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan gesichert.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt vom Geggenauweg.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden innerhalb des Geltungsbereichs versickert bzw. in den Oertergraben eingeleitet; die anderen anfallenden Abwässer über den bestehenden Anschluss der Klinik an die öffentliche Entwässerung der Gemeinde Iffezheim entsorgt.

Die Wasserversorgung ist über einen Abzweig von dem bestehenden Anschluß der Klinik an die Wasserversorgung Iffezheim - die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der EnBW gesichert.

## **7 Grünordnung und Ökologie**

Die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Entwurf des Grünordnungsplans der fr. Landschaftsarchitekten *Prof. Schmid - Treiber - Partner, BDLA , IFLA , Leonberg* wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Zuge des Grünordnungsplans erstellte Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz i.S. von § 1a BauGB - *Umweltschützende Belange in der Abwägung* kommt zum Ergebnis, daß die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs im Wesentlichen ausgeglichen werden können.

Das im Geltungsbereich gelegene 24 a - Biotop (Teilfläche von Biotop 3023) wird vom Vorhaben ebenso nicht berührt oder beeinträchtigt, wie die Uferböschung ( Biotop Nr. 3022 ) des begrenzenden Baches .

Der Entwurf des Grünordnungsplans einschließlich der Eingriffs- Ausgleichsbilanz liegen dieser Begründung als Anlage bei und werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Realisierung der Grünordnerischen Maßnahmen im Einzelnen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## **8 Sonstige Festsetzungen**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Festgesetzt wird " Sonstiges Sondergebiet " gem. § 11 Abs. 2 BauNVO .

Entsprechend Art und Anlass des Vorhabens wird vor allem mit Rücksicht auf die darauf zielgerichtet beschiedene Zulässigkeit der Abweichung gem. § 24 LplG die zulässige Zweckbestimmung auf die Anlage einer Tierklinik einschließlich ihrer medizinisch und betrieblich notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze beschränkt.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Zur Einpassung des Gebäudes in die umgebende Natur- und Gebäudelandschaft im Bereich der Rennanlage Iffezheim wird das Gebäudevolumen auf ein (1) Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m beschränkt.

#### **Bauweise § 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO**

Da die Gebäudelänge aus betriebsablauftechnischen Gründen 50 m übersteigt und städtebauliche oder stadtgestalterische Gründe nicht entgegenstehen, wird *abweichende Bauweise* ( § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, die Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung zulässt ; eine Längenbeschränkung ergibt sich aus der Länge des Baufensters von 66,50 m.

### **Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte ( § 9 (1) 21 BauGB )**

Das Geh- und Fahrrecht gr 1, fr 1 , zugunsten der „Erweiterung Tierklinik gem. Ziff. 1.1“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt über das Grundstück der bestehenden Tierklinik auf das Grundstück der Erweiterung der Klinik.

Das Leitungsrecht ( lr 1 ) dient der Erschließung des geplanten Vorhabens mit Versorgungsleitungen vom Geggenauweg her bzw. der rechtlichen Sicherung einer möglichen separaten Erschließung von dort.

Das Leitungsrecht ( lr 2 ) zugunsten des nördlich angrenzenden Sondergebiets ( Tierklinik ) dient der planungsrechtlichen Festsetzung der Zulässigkeit der Durchleitung der Abwässer der bestehenden Klinik zum bzw. im örtlichen Kanalnetz.

### **8.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)**

In getrennter Satzung werden zur Wahrung des bereichstypischen Orts- und Landschaftsbildes im Übergangsbereich der baulichen Anlagen der Rennbahn und der offenen Landschaft Regelungen zur Farbgebung der Gebäude, zur eingeschränkten Zulässigkeit von Werbeanlagen und der Art ihrer Gestaltung sowie zur Zulässigkeit und Art von Einfriedigungen getroffen.

### **8.3. Grünordnung**

Eine Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen enthält der Entwurf des Erläuterungsberichts des Grünordnungsplans.

Dieser ist, zusammen mit der gem. § 1a BauGB erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anlage als Bestandteil dieser Begründung beigefügt.

Stuttgart / Iffezheim , den 14.09.2004 / 05.04.2005 / 27.06.2005 *Nölle*

### **Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte ( § 9 (1) 21 BauGB )**

Das Geh- und Fahrrecht gr 1, fr 1 , zugunsten der „Erweiterung Tierklinik gem. Ziff. 1.1“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt über das Grundstück der bestehenden Tierklinik auf das Grundstück der Erweiterung der Klinik.

Das Leitungsrecht ( lr 1 ) dient der Erschließung des geplanten Vorhabens mit Versorgungsleitungen vom Geggenauweg her bzw. der rechtlichen Sicherung einer möglichen separaten Erschließung von dort.

Das Leitungsrecht ( lr 2 ) zugunsten des nördlich angrenzenden Sondergebiets ( Tierklinik ) dient der planungsrechtlichen Festsetzung der Zulässigkeit der Durchleitung der Abwässer der bestehenden Klinik zum bzw. im örtlichen Kanalnetz.

### **8.2 Örtliche Bauvorschriften ( § 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)**

In getrennter Satzung werden zur Wahrung des bereichstypischen Orts- und Landschaftsbildes im Übergangsbereich der baulichen Anlagen der Rennbahn und der offenen Landschaft Regelungen zur Farbgebung der Gebäude, zur eingeschränkten Zulässigkeit von Werbeanlagen und der Art ihrer Gestaltung sowie zur Zulässigkeit und Art von Einfriedigungen getroffen.

### **8.3. Grünordnung**

Eine Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen enthält der Entwurf des Erläuterungsberichts des Grünordnungsplans.

Dieser ist, zusammen mit der gem. § 1a BauGB erstellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anlage als Bestandteil dieser Begründung beigelegt.

Stuttgart / Iffezheim , den 14.09.2004 / 05.04.2005 / 27.06.2005 *Nölle*

ausgefertigt :

Iffezheim , Datum ..... 2 2. 09. 05



  
.....  
- Werler , Bürgermeister -