

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Die Vollblutauktionen der BBAG sind in den letzten Jahren stetig erfolgreicher geworden; insbesondere hat der internationale Markt enorm zugenommen. Die BBAG ist zwischenzeitlich eine der wichtigsten Adressen für Vollblutauktionen in Europa geworden. Derzeit stehen der BBAG insgesamt 267 Pferdeboxen um das Auktionshaus zur Verfügung. Diese reichen aber nicht aus. Die bisherigen provisorischen Lösungen zur Unterbringung der Pferde sind nicht geeignet, die Vermarktung in Zukunft ausreichend zu sichern. Zur Sicherung und Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen beabsichtigt die BBAG, weitere ca. 150 Pferdeboxen in räumlicher Nähe zum Auktionshaus der Baden-Badener Auktionsgesellschaft e.V. (BBAG) zu errichten. Diese Boxen sind im direkten südwestlichen bzw. nordöstlichen Anschluss an die bestehende BBAG-Anlage vorgesehen. Als bauplanungsrechtliche Grundlage muss der Bebauungsplan „Trainingszentrale“ in der Fassung seiner 2. Änderung in zwei Teilbereichen geändert werden (Deckblätter 1 und 2). Die Bebauungsplanänderung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro AGL, Ötigheim). Der Umweltbericht wird dieser Begründung als separater Bestandteil beigelegt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Gemeinde ist in Abwägung mit den o.a. Belangen zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich ggfls. ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht

3.2 Behördenbeteiligung

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine abzuwägenden Anregungen vorgebracht.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gekommen.

2.2 Ergänzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

Die im Zuge der 2. B-Plan- Änderung neu hinzugekommenen Ziffern

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sowie
- **Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich**

sind im Hinblick auf die Ergebnisse des Umweltberichts und Grünordnungsplans ergänzt worden.

3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Vorhaben nicht enthalten. Ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans ist gestellt worden.

4 Umweltbericht / Grünordnungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro AGL, Ötigheim). Der Umweltbericht wird dieser Begründung als separater Bestandteil beigelegt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinde ist in Abwägung mit den o.a. Belangen zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich ggfs. ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

5 Bilanzen

Geltungsbereich Deckblatt 1	ca.	3.722 qm
Geltungsbereich Deckblatt 2	ca.	1.832 qm
Summe der Geltungsbereiche Deckblätter 1 und 2		ca. 5.554 qm
Überbaubare Flächen im Geltungsbereich des Deckblatts 1	ca.	1.900 qm
Überbaubare Flächen im Geltungsbereich des Deckblatts 2	ca.	964 qm
Summe der überbaubaren Flächen Deckblätter 1 und 2		ca. 2.864 qm

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“

1 Planerfordernis

Die Vollblutauktionen der BBAG sind in den letzten Jahren stetig erfolgreicher geworden; insbesondere hat der internationale Markt enorm zugenommen. Die BBAG ist zwischenzeitlich eine der wichtigsten Adressen für Vollblutauktionen in Europa geworden. Derzeit stehen der BBAG insgesamt 267 Pferdeboxen um das Auktionshaus zur Verfügung. Diese reichen aber nicht aus. Die bisherigen provisorischen Lösungen zur Unterbringung der Pferde sind nicht geeignet, die Vermarktung in Zukunft ausreichend zu sichern. Zur Sicherung und Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen beabsichtigt die BBAG, weitere ca. 150 Pferdeboxen in räumlicher Nähe zum Auktionshaus der Baden-Badener Auktionsgesellschaft e.V. (BBAG) zu errichten. Diese Boxen sind im direkten südwestlichen bzw. nordöstlichen Anschluss an die bestehende BBAG-Anlage vorgesehen. Als bauplanungsrechtliche Grundlage muss der Bebauungsplan „Trainingszentrale“ in der Fassung seiner 2. Änderung in zwei Teilbereichen geändert werden (Deckblätter 1 und 2). Die Bebauungsplanänderung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Änderungsinhalte

Die 3. Änderung betrifft den zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Trainingszentrale“ in der Fassung der 2. Änderung und dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen in dem nachfolgend dargestellten Umfang. Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trainingszentrale“ bleiben von der Änderung unberührt.

Im Einzelnen wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

2.1 Änderungen und Ergänzungen im zeichnerischen Teil durch die Deckblätter 1 und 2:

Die folgenden Änderungen und Ergänzungen sind zur Gewährleistung des Iffezheimer Auktionsbetriebs erforderlich:

Deckblatt 1:

- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird am südwestlichen Gebietsrand erweitert (Deckblatt 1). Die Erweiterung betrifft Flächen, die bisher als temporärer Parkplatz für den Rennbahnbetrieb genutzt werden.
- Im Geltungsbereich des Deckblatts 1 werden überbaubare Flächen nur für Pferdeboxen festgesetzt. Maximal zulässige Grundfläche GR und abweichende bzw. offene Bauweise gem. Planeinschrieb. In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Ansonsten ist für den Geltungsbereich des Deckblatts 1 die Zone B maßgebend. Dies gilt auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften.

Deckblatt 2:

- Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zwischen den im nordwestlichen Bereich der Auktionsanlage vorhandenen Pferdeboxen und dem Mühlbach weitere überbaubare Flächen nur für Pferdeboxen festgesetzt. Die Erweiterung betrifft Flächen, die im Bebauungsplan „Trainingszentrale“ bisher als private Grünflächen festgesetzt sind. Maximal zulässige Grundfläche GR gem. Planeinschrieb. In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Ansonsten ist für den Geltungsbereich des Deckblatts 1 die Zone B maßgebend. Dies gilt auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 24.09.2007
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	gem. § 3 (1) BauGB	vom 14.01.2008 bis 15.02.2008
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom 28.12.2007 bis 29.01.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Text und Begründung in der Fassung vom	gem. § 3 (2) BauGB	vom 25.03.2008 bis 25.04.2008
Satzungsbeschluss Bebauungsplan in der Fassung vom .05.05.2008....	gem. § 10 (1) BauGB	am 05.05.2008
Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde	gem. § 10 (2) BauGB	am 11. JUL 2008
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 18.07.08

Iffezheim, den **19.05.08**


 Peter Werler
 Bürgermeister



Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
 i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
 Rastatt, den **11. JUL 2008**
 Landratsamt Rastatt

Im Auftrag

Köstel



- Die im Zuge der 2. B-Plan- Änderung neu hinzugekommene Ziffer **Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (§ 9 1a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG)** wird folgendermaßen ergänzt:

Wiesenanlage einer Ackerfläche

Teile der Ackerflächen (JA 7) auf dem Flurstück Nr. 1468/1 mit einer Größe von ca. 0,62 ha im Gewinn Octorfeld Waldort V/6cO werden im Jahr 2006 als Wiese eingesät. Diese vorgezogene Maßnahme wurde zur Hälfte als Ersatzmaßnahme für die 2. Änderung Trainingszentrale angerechnet. Die verbliebene Hälfte kann in das in Arbeit befindliche Ökokonto gestellt werden bzw. gleich der 3. Änderung zugerechnet werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ersatzflächen im Überblick. Die genaue Verortung erfolgt in Karte Nr. 3 des Grünordnungsplans (Ersatzmaßnahmen).

Übersichtslageplan: Anlage Wiesenfläche



Inkrafttreten

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

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Iffezheim, den

19.05.08

Peter Werler
Bürgermeister



che GR gem. Planeinschrieb. In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- Ansonsten ist für den Geltungsbereich des Deckblatts 1 die Zone B maßgebend. Dies gilt auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften.

B Ergänzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Die im Zuge der 2. B-Plan- Änderung neu hinzugekommene Ziffer **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)** wird folgendermaßen ergänzt:

Bodenschutz im Geltungsbereich der Deckblätter 1 und 2

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 Biototypen (östlich Deckblatt 2) 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 ggf. entsprechende Schutzvorkehrungen zum Erhalt bestehender Bäume zu treffen (Stamm- und Wurzelschutz, Aufastung).

- Die im Zuge der 2. B-Plan- Änderung neu hinzugekommene Ziffer **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)** wird folgendermaßen ergänzt:

Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im Geltungsbereich Deckblatt 1+2 10 Einzelbäume (Kleinbäume) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Sträucher müssen nach Art und Qualität der im Anhang zum Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzliste entsprechen.

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 05.05.2008 rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.05.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“ als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung

Deckblätter 1 und 2 im Maßstab M. 1: 1.000

in der Fassung vom 05.05.2008

Änderungsinhalte (nachfolgend beschrieben)

in der Fassung vom 05.05.2008

Anlagen

Begründung

in der Fassung vom 05.05.2008

Umweltbericht und Grünordnungsgutachten (gesonderte Broschüren) in der Fassung vom 13.12.2007

Änderungsinhalte

Die 3. Änderung betrifft den zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Trainingszentrale“ in der Fassung der 2. Änderung und dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen in dem nachfolgend dargestellten Umfang. Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trainingszentrale“ bleiben von der Änderung unberührt.

Im Einzelnen wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

A Änderungen und Ergänzungen im zeichnerischen Teil durch die Deckblätter 1 und 2:

Deckblatt 1:

- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird am südwestlichen Gebietsrand erweitert (Deckblatt 1). Die Erweiterung betrifft Flächen, die bisher als temporärer Parkplatz für den Rennbahnbetrieb genutzt werden.
- Im Geltungsbereich des Deckblatts 1 werden überbaubare Flächen nur für Pferdeboxen festgesetzt. Maximal zulässige Grundfläche GR und abweichende bzw. offene Bauweise gem. Planeinschrieb. In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Ansonsten ist für den Geltungsbereich des Deckblatts 1 die Zone B maßgebend. Dies gilt auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften.

Deckblatt 2:

- Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zwischen den im nordwestlichen Bereich der Auktionsanlage vorhandenen Pferdeboxen und dem Mühlbach weitere überbaubare Flächen nur für Pferdeboxen festgesetzt. Die Erweiterung betrifft Flächen, die im Bebauungsplan „Trainingszentrale“ bisher als private Grünflächen festgesetzt sind. Maximal zulässige Grundflä-

GEMEINDE IFFEZHEIM

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Trainingszentrale“

Fassung vom 05.05.2008



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

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