

Stadt Haslach i.K.

Ortenaukreis

## B e g r ü n d u n g

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schänzle" (Sondergebiet Reitpension) im beschleunigten Verfahren**

Der Bebauungsplan "Schänzle" wird geändert. Bislang setzte der Bebauungsplan sowohl ein Sondergebiet Reitpension („Sondergebiete I und II“) als auch einen Reitplatz fest (vgl. Ziff. 1.3 der textlichen Festsetzungen). Der derzeitige Eigentümer will einen Teil des Betriebs aufgeben. Derzeit gibt es keinen Interessenten für die Fortführung dieses Betriebsteils. Aus diesem Grunde und zur langfristig sinnvollen städtebaulichen Steuerung des Gebietes sollen zusätzliche Nutzungen in einem Teil des Gebiets zugelassen werden, die einen besonderen Bezug zu der Reitpension aufweisen.

Eine sinnvolle Ergänzung zu der bereits zugelassenen Nutzung (Reitpension und Reitplatz) stellt aus Sicht der Stadt insbesondere die Zulassung einer Wohnnutzung dar, soweit ein funktionaler Zusammenhang mit der Reitpension gegeben ist, insbesondere bei einer Ansiedlung von Personen, deren Pferde innerhalb des Sondergebiets untergestellt sind oder die zu der Pension einen sonstigen engen Zusammenhang aufweisen, etwa weil sie für die Pflege und Betreuung der Tiere zuständig sind. Dies gilt z.B. für Pflegepersonal, Ärzte oder vergleichbare Gruppen.

Eine sinnvolle Abrundung dieser Nutzungen ist in der Zulassung von Gästezimmern mit Verpflegung bei entsprechender Zuordnung zu sehen, da solche von Nutzern der Pferdepension regelmäßig nachgefragt werden.

Diese sollen daher in dem Teilsondergebiet "SO I" zugelassen werden.

Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Zwar handelt es sich bei der Reitpension einerseits und der Wohnnutzung sowie den Gästezimmern andererseits um Nutzungen, die sich grundsätzlich gegenseitig beeinträchtigen können. Vorliegend bestimmt jedoch gerade die Besonderheit des SO die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen. So ist die Wohnnutzung gerade darauf angelegt, einen besonderen Bezug zu der Reitpension zu haben. Dies schließt notwendig ein, dass mit der Reitpension typischerweise einhergehende Nutzungen keine Schutzansprüche der Wohnnutzung oder der Gästezimmer auslösen. Sowohl die tatsächliche und planerische Vorbelastung als auch die spezifische Zielrichtung des SO schließen eine Schutzwürdigkeit gegenüber der Reitpension aus, soweit diese ihre typische Nutzungsbandbreite nicht überschreitet.

Die genannten Nutzungen sind in ihrer funktionalen Verbindung keinem der allgemeinen Baugebietstypen der BauNVO zuzuordnen, insbesondere soll Wohnen ohne den genannten besonderen Bezug aus Gründen des Außenbereichsschutzes hier nicht zugelassen werden. Daher soll weiterhin ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden, das allerdings auf die genannten Nutzungen zugeschnitten wird.

Aus diesem Grunde wird nunmehr ein Sondergebiet „Reitpension einschließlich zusammenhängender Wohnnutzung und Gästezimmer“ festgesetzt.

Um das Konfliktpotential weiter zu minimieren, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen im Teilsondergebiet "SO I" auf insgesamt drei Wohnungen beschränkt.

Um der tatsächlichen Entwicklung und den Nutzungsinteressen Rechnung zu tragen, werden innerhalb des Teilgebiets "Reitplatz" maximal zwei Reitställe bis zu einer Größe von jeweils 100m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen. Ein solcher Reitstall ist dort bereits errichtet worden, so dass die Planänderung zur Zulässigkeit eines weiteren Stalles führt.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese landwirtschaftlichen Nutzungen stellen eine schutzmindernde Vorbelastung dar und sind von den Bewohnern des Sondergebiets nach Maßgabe der einschlägigen Regelwerke zu dulden.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die dem Plan zugrunde liegende Grundfläche beträgt knappe 13.500 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter den in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

77716 Haslach i.K., 9. September 2008

Stadt Haslach i.K.



Heinz Winkler  
Bürgermeister