

Gemeinde: I F F E Z H E I M

Landkreis: R A S T A T T

Satzung

über den Bebauungsplan

"Trainingszentrale"

vom 20. April 1995

Gemeinde Iffezheim

Landkreis Rastatt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Trainingszentrale"

Aufgrund von

- § 10 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770 Ber. 1984 S. 519) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577, 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. November 1993 (GBl. S. 657)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 10. APR. 1995 ~~1994~~
den Bebauungsplan "Trainingszentrale" als

Satzung

beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 12. Oktober 1994 M. 1 : 1000 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtslageplan vom 12. Oktober 1994 M. 1 : 5000.
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 12. Oktober 1994 M. 1 : 1000.
3. Bebauungsvorschriften

Die Begründung des Bebauungsplanes wird dieser Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3
Ordnungswidrigkeit

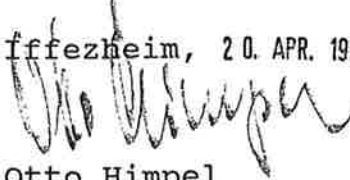
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Iffezheim, 20. APR. 1995


Otto Himpel
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 11 Abs. 1
BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1
DVO/BauGB.
Rastatt, - 2. JUNI 1995

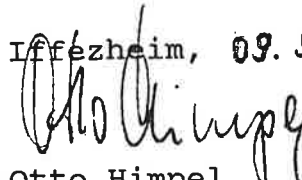

Landratsamt Rastatt
Seelmann



Die gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch erforderliche Genehmigung des Landratsamtes Rastatt wurde am 02. JUNI 1995 erteilt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Gemeindeanzeiger am 09. JUNI 1995

Iffezheim, 09. JUNI 1995


Otto Himpel
Bürgermeister



HINWEISE

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Iffezheim, Hauptstraße 54, 76473 Iffezheim während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. November 1993 (Gesetzblatt Seite 657) gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Iffezheim 20. April 1995

Otto Himpel
Bürgermeister



Gemeinde Iffezheim

Landkreis Rastatt

BEBAUUNGSPLAN "TRAININGSZENTRALE"

VERFAHRENSGRUNDLAGEN, RECHTSGRUNDLAGEN,
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, BEGRÜNDUNG, HINWEISE

Iffezheim, 12. Oktober 1994

Der Bürgermeister



Otto Himpel

Der Architekt



Alwin Merkel
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Architekt

Entwurf
Planung
Bauleitung

Maffertstr. 28
76478 Iffezheim
Tel. 0 72 29/31 44

Alwin Merkel

Genehmigt gem. § 11 Abs. 1
BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1
DVO/BauGB
Rastatt, 2. JUNI 1995

Landratsamt Rastatt

Seelmann



**Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Trainingszentrale"**

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und §§ 1 - 15 BauNVO)

siehe Eintrag im Plan, SO

Sondergebiet § 11 BauNVO
Trainingszentrale für Galopprennpferde

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 m². Anlagen und Einrichtungen für die tiermedizinische Betreuung (Pferdeklinik) sind zulässig. Zusätzliche Wohnflächen von 30 m² /pro 20 Pferdeboxen für Stallpersonal sind zugelassen, bezogen auf die Betriebsstätte.

Zone B:

Auktionsgebäude mit Reithalle sowie Restauration mit den dazugehörigen Lagerräumen und einer Wohnung für Betriebsleiter. Pferdeführmaschine und Vorführring mit Rails.

Zone C1:

In der Zone C1 siehe Planeintrag sind technische Anlagen für den Trainingsbetrieb zugelassen. Trockenreitring sowie Pferdeführmaschine überdacht, Dünglegen und Pferdekoppeln. Die Grundfläche für Koppeln 0,9 der überbaubaren Fläche. Größe der Führmaschine max. 25 x 25 m.

Zone C2:

In der Zone C2 siehe Planeintrag sind Trockenreitring sowie Dünglegen und Pferdekoppeln zugelassen.

1.1.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenso Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

1.2 Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 A BauNVO)

siehe Eintrag im Plan

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschoßflächenzahl und ist Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen. Die angegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen stellen Höchstwerte dar.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

siehe Eintrag im Plan

Zone A:

Wohnhäuser:

Die Höhe der baulichen Anlagen darf, gemessen von der Erdgeschoßrohdenoberfläche bis Aussenfläche Gebäude- wand Unterkante Sparren bei den als Höchstgrenze fest- gesetzten zwei Vollgeschossen höchstens 3,80 bzw. 6,20 m betragen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei Gebäuderück- sprüngen, wenn diese an der Traufseite nicht mehr als ein Drittel und an der Giebelseite nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudeseite überschreiten.

Stallungen, überdachte Führmaschinen, Trockenreitring:
Die Höhe darf wie oben genannt 4,00 m betragen.

Scheunen und Reithallen:

Die Höhe darf wie oben genannt 5,00 m betragen. Firsthöhe max. 9,0 m.

Zone B:

Auktionshalle und Reithalle:

Die Höhe darf wie oben genannt bei der Auktionshalle 8,00 m betragen. Firsthöhe max. 13 m.

Die Höhe darf wie oben genannt bei der Reithalle 5,00 m betragen. Firsthöhe max. 9,00 m.

Vorschriften bezüglich der Stromversorgung

Über die Zone B verläuft die der Versorgung des Planungsgebiets dienende 20 KV-Freileitung der Badenwerk AG. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen ein Mindestabstand von 3,0 m ab einer Dachneigung größer 15 Grad, bei solchen mit flachgeneigtem Dach kleiner bzw. gleich 15 Grad von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom untersten Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.

Zone C1:

Technische Einrichtungen für Trainingszentrale, überdachte Führmaschinen und Trockenreitring:
Die Höhe darf wie oben genannt 4,00 m betragen.

Dunglege:

Die Höhe darf für die Abgrenzungen max. 2,00 m betragen.
Die Höhe der Rails der Pferdekoppeln darf max. 1,50 m betragen.

Zone C2:

Dunglege:

Die Höhe darf für die Abgrenzungen max. 2,00 m betragen.
Die Höhe der Rails der Pferdekoppeln darf max. 1,50 m betragen.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Eintrag im Plan

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Eintrag im Plan

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Eintrag im Plan

Alle Firstrichtungen möglich.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßrohboflächenoberfläche (OFR) darf max. 0,80 m - 1,20 m über dem hergestellten Straßenniveau zu liegen. Bei Pferdeboxen, Scheunen, Reithallen, Auktionsgebäude hat OFR. 20 cm über dem hergestellten Straßenniveau zu liegen.

Abweichungen bis zu plus bzw. minus 20 cm sind möglich.

1.8 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und PKW-Stellplätze zulässig. Abmessungen regelt § 7 (1) LBO.

1.9 Flächen für Gemeindebedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

siehe Eintrag im Plan

1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

siehe Eintrag im Plan

Die festgesetzten Straßen und Wendehammer sind im Sinne der Straßenverkehrsordnung herzustellen.

1.11 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Eintrag im Plan

1.12 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

siehe Eintrag im Plan

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

siehe Eintrag im Plan

Bei den im Leitungsschutzstreifen der 20 KV-Leitung des Badenwerks vorgesehenen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenen Mindestabstandes von 2,5 m vorgenommen werden müssen.

1.14 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

1.15 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Eintrag im Plan

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien und leuchtender Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. Ein völliges Verkleiden der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen mit Asbest- Zement- und Kunststoffelementen ist unzulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten erdigen Farbtönen erfolgen. Garagen und Nebenanlagen sind gestalterisch, bezüglich Material und Farbe, auf das Hauptgebäude abzustimmen.

2.2 Dachform

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Sattel-/ Pult- oder Krüppelwalmdächern mit beidseiteig gleicher Neigung oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Neigung. Die max. Höhe des Versatzes darf 1,20 m nicht übersteigen, Dachneigungen je nach Gebäudetyp (siehe Eintrag im Plan) 10 - 45 Grad. Garagen sind als Sattel- oder Pultdächer 10 - 35 Grad oder als Flachdächer zugelassen.

2.3 Dachgestaltung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es darf nur nichtglänzendes Material verwendet werden. Auf den Wohnhäusern sind nur Beton- oder Tonziegel zulässig. Bei allen anderen Gebäuden sind nichtglänzende Metalle und Bleche jeder Art zulässig. Ebenso auf Dachgauben.

Dachgauben dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen mind. einen Abstand von 2,00 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten ist so zu begrenzen, daß diese mind. 1,00 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad. Dachaufbauten sind in ihren Proportionen der Dachgröße anzugleichen.

Liegende Dachfenster sind beschränkt zulässig. Die Summe der Breiten der Dachfenster darf ein Sechstel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

2.4 Dachneigung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe Eintrag im Plan

2.5 Antennen und Satellitenanlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne und bzw. oder eine Satellitenanlage zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen sowie als Kabelnetzausführung zulässig.

2.7 Werbeanlagen

(§ 17 LBO)

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und ausschließlich im Erdgeschoßbereich anzubringen. Freistehende Automaten ohne Verbindung mit einer Gebäudewand sind nicht zulässig.

2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Gelände zwischen Gehweghinterkante und fertiggestellter Gebäudeflucht ist auf Straßenniveau aufzufüllen.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Differenzen im Geländeniveau sind insbesondere zur freien Landschaft hin, durch Abböschungen auszugleichen. Die Abböschungen müssen mind. ein Böschungsverhältnis von 1 : 3 aufweisen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m anzulegen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wege und Parkplätze sind als Pflasterflächen mit breiten Fugen oder Rasengittersteinen zu befestigen (wasserdurchlässig). In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Obsthochstamm oder ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Empfohlen Arten:

Birken, Ahorn, Eichen, Eschen, Obst- und Nussbäume.

2.9 Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen müssen vom Einlieger mit Bordsteinen oder gleichwertigen eingefast werden. Als weitere Einfriedigungen der Grundstücke sind zulässig:

- Spanndrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung bis 1,00 m.
- Rasenbordsteine mit Heckenhinterpflanzung bis 0,30 m.
- Holzzäune in Form von Lattenzäunen mit senkrechten oder diagonalen Latten 1,20 m.

Bebauungsplan "Trainingszentrale"

auf Gemarkung Iffezheim

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planung

Das Planungsgebiet wird bereits seit über zwei Jahrzehnten für Zwecke des Galopprennsports teilweise baulich genutzt. Im Laufe der Jahre sind immer neue Bauwerke im Wege der Einzelgenehmigung hinzugekommen.

Es liegen derzeit weitere Bauanträge für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Eine Bauleitplanung war bislang nur in Form des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet gegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun die bauliche Entwicklung geordnet werden; es sollen die vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem Bestand gesichert sowie die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden.

Nach dem Bebauungsplan sollen auch weiterhin nur Bauvorhaben für Zwecke des Galopprennsportes sowie ausnahmsweise das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Trainer zulässig sein.

3. Gründe für besondere Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Trainingszentrale (Rennpferde)" ausgewiesen. Um diesen Charakter zu verfestigen, werden auch im Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) dargestellt, §§ 1 Abs. 2 Ziffer 10 BauNVO, 11 BauNVO. Danach sollen grundsätzlich nur solche Bauvorhaben zulässig sein, die diesem Charakter als Sondergebiet "Trainingszentrale für den Galopprennsport" (z. B. Stallungen, Reithallen, Koppeln, Pferdeführanlagen usw.) entsprechen. Bei den einzelnen Festsetzungen (z. B. Höhe der baulichen Anlagen) wird den sonstigen Belangen (z. B. Naturschutz; Einbindung des Baugebietes in die Landschaft entsprechend dem bisherigen zurückhaltenden Gesamtbild) Rechnung getragen.

4. Bauleitplanung

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als Sondergebiet "Trainingszentrale (Rennpferde)" ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des Architekturbüros Alwin Merkel vom 12. Oktober 1994, Maßstab 1:1000 maßgebend.

6. Bestand

6.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Tiefgestades, ca. 1.000 m vom Ortsrand Iffezheims entfernt und ist von freier Landschaft umgeben.

6.2 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

6.3 Bebauung

Bestehende bauliche Anlagen werden in den Bebauungsplan integriert und sind in ihrem Bestand garantiert.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße "An der Rennbahn" erschlossen und steht in Verbindung mit den Gemeindestraßen sowie mit der L 78 a (Natostraße).

6.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Leitung der öffentlichen Wasserversorgung ist bis an die Grenze des Bebauungsplanes bereits verlegt. Die innere Erschließung sowie die Hausanschlüsse müssen noch gebaut werden.

Die Abwasserbeseitigung für das Schmutzwasser ist im Vakuumsystem geplant und soll schnellstmöglich realisiert werden; bei der Oberflächenentwässerung ist die Einleitung in den Vorfluter vorgesehen.

Weitere Versorgungsleitungen, insbesondere Strom und Telefon bestehen bereits.

Ein Anschluß an die Gasversorgungsleitungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

7. Naturschutz

Es ist zu prüfen, inwieweit die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trainingszentrale" einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 8 a Bundesnaturschutzgesetz darstellt.

Entsprechend den unter Ziffer 2 dargestellten Zielen und Zwecken der Planung soll der Bebauungsplan hauptsächlich den Bestand von vorhandenen baulichen Anlagen sichern. Es ist festzustellen, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen schon heute durch bauliche Anlagen oder Hofbefestigungen zu einem sehr hohen Grad versiegelt sind. In diesen Bereichen stellen die zusätzlichen, jetzt durch den Bebauungsplan geschaffenen Baumöglichkeiten keinen Eingriff bzw. keine Beeinträchtigung in Natur und Landschaft dar.

Dort wo auf bislang unbefestigten Flächen Baumöglichkeiten geschaffen werden, wo also eine unvermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vorliegt, wurde der Eingriff durch die Beschränkung auf das unbedingt notwendige Maß an Bauflächen minimiert; dabei wurden insbesondere die ökologisch hochwertigen Flächen (verbuschte Feuchtzonen im Bereich der ehemaligen Tongrube) geschont. Diese ökologisch wertvollen Flächen werden einer künftigen baulichen Nutzung entzogen und als Grünfläche ausgewiesen, d. h. künftig auch in ihrem Bestand gesichert.

Insgesamt ist festzuhalten, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Trainingszentrale" Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend gar nicht vorhanden sind. Wo diese unvermeidbar waren, wurden sie auf das unumgänglich notwendige Maß minimiert. Die verbliebenen minimierten unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden dadurch mehr als ausgeglichen, daß ökologisch höchst wertvolle Flächen in ihrem Bestand auf Dauer gesichert werden.