

GEMEINDE SINZHEIM

LANDKREIS RASTATT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Tennisclub Sinzheim“

(Rechtsverbindliche Fassung)

BEGRÜNDUNG

Planbearbeiter:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO
Marktplatz 3
76547 Sinzheim
Telefon 07221 / 50483-0
Telefax 07221 / 50483-11
post@baum-ing.de
www.baum-ing.de

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen.....	7
5.5	Ver- und Entsorgung.....	8
5.6	Immissionsschutz	8
5.7	Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	8
6.	HINWEISE	9
7.	EINGRIFFSREGELUNG	9
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	10
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	10
10.	FLÄCHENBILANZ	11

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplanes fortentwickelt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaurechtliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Anforderung an Bauleitpläne gilt auch für vorhabenbezogene Bauleitpläne. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie noch der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Die Anlage des Tennisclubs Sinzheim in Leiberstung befindet sich baurechtlich im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur Gewährleistung der weiteren Entwicklung des Tennigeländes wurde vom Landratsamt Rastatt empfohlen, für den Bereich der Tennisanlage einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Falle der Überplanung des Tennigeländes wäre dann nach Satzungsbeschluss auch die Erteilung einer uneingeschränkten Gaststättenkonzession für die vorhandene Vereinsgaststätte möglich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Besonderheit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen darin, dass er auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Am 5. Oktober 2006, vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Tennisclub Sinzheim e. V. einen Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Satz 2 ist die Gemeinde **nicht** an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden.

Der Erschließungsbegriff umfasst alles an Erschließung, was zu einer funktionsgerechten Nutzung auf dem Grundstück erforderlich ist. Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Tennisclub Sinzheim e.V. ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 2533 und die Gemeinde Sinzheim Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 2531, beide Grundstücke befinden sich auf der Gemarkung Leiberstung und umfassen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tennisclub Sinzheim" mit einer Fläche von 2,3026 ha (Flst.-Nr. 2533) + 0,6291 ha (Flst.-Nr. 2531) = rd. 2,93 ha.

Auf den o. g. Grundstücken sollen Tennisanlagen, eine Gaststätte und Stellplätze zulässig sein.

Folgende bauliche Anlagen sind bereits vorhanden:

- Eine einfeldrige Tennishalle
- Eine Vereinsgaststätte (Clubhaus) mit Terrasse
- Eine Tennis-Trainingswand
- Eine Boule- Bahn
- Ein Kinderspielplatz
- Eine Garage
- 5 Tennisplätze (Asche)
- 29 Stellplätze

sowie die für die Erschließung der o. g. Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsflächen.

Mit dem Bau o. g. Anlagen wurde ab dem Jahr 1975 auf der Grundlage von jeweiligen Einzelbaugenehmigungen begonnen.

Das Gelände ist inzwischen rundherum durch einen breiten Grüngürtel eingegrünt und fügt sich in die Landschaft ein.

Als spätere Erweiterung – Zweckbestimmung Sport mit Schwerpunkt Tennis – sind entsprechend der Plankonzeption des Tennisclubs von 1975 vorgesehen:

- **4 weitere Tennisplätze**
- **Arrondierungen der Tennishalle und der Vereinsgaststätte im Zuge späterer Modernisierungen**
- **16 Stellplätze entlang der Jägerstraße**

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, ist dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 2 können "sonstige Vorhaben" im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Baunutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Angesichts der Größe des Vorhabens ist anzunehmen, dass einzelne öffentliche Belange beeinträchtigt werden könnten und das Vorhaben deshalb ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in der öffentlichen Sitzung am 18.10.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Tennisclub Sinzheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Vorhabenträger ist der Tennisclub Sinzheim e. V., vertreten durch den 1. Vorsitzenden Wilfried Loose, Postfach 1157, 76547 Sinzheim.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der Geltungsbereich besteht aus den Flächen der Flurstücke 2533 und 2531 der Gemarkung Leiberstung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den Grenzen der beiden Flurstücke. Die Gemeindeverbindungsstraße von Leiberstung nach Schiftung (Jägerstraße), begrenzt den Geltungsbereich in südlicher und östlicher Richtung. In westlicher und

nördlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis zur vorhandenen Waldgrenze (Bruchwald) bzw. bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg neben der vorhandenen Waldgrenze.

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Rheingrabens im nördlichen Randbereich der Gemarkung Leiberstung. Östlich grenzt das Tennisgelände jenseits der Jägerstraße an die Kiesgrube Sinzheim-Leiberstung (vorhandener Kiessee), westlich und nördlich an den vorhandenen Bruchwald, südlich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche von 2,93 ha. Der Abstand der ersten drei vorhandenen Tennisplätze zur nächsten Wohnbebauung in der Jägerstraße beträgt 150 m bzw. 190 m, der Abstand der vorhandenen Trainingswand zur nächsten Wohnbebauung in der Jägerstraße 110 bzw. 150 m. Die Baufläche in der Jägerstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im beigefügten Auszug aus dem Flächennutzungsplan sind die Einzelheiten ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Fläche einer ehemaligen Deponie der vor dem 01.01.1973 selbstständigen Gemeinde Leiberstung. Die Deponie wurde auf der natürlichen Geländehöhe aufgeschüttet. Das Gelände ist deshalb gegenüber der näheren Umgebung in einer leicht erhöhten Lage von ca. 2,00 m.

Ausweislich des im Jahre 1986 verfassten "Kriterienkataloges Altablagerungen Sinzheim-Leiberstung, Müllplatz am Rande des Bruchwaldes, Gewinn Bruchwald" betrug die Fläche der Ablagerung ca. 1.000 m², das Ablagerungsvolumen ca. 1.500 m³ (Hausmüll und Gartenabfälle), der vermutete Zeitraum der Ablagerung 1960 bis 1985. Die Rekultivierung erfolgte ausweislich der o. g. Akten im Jahr 1985 mit Abdeckmaterial Erdaushub und Oberboden in einer Schichtstärke von mehr als 0,30 m und einer Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern.

Sonstige Befunde sind nicht bekannt.

Das Gelände wird seit 1975 als Sportgelände mit Schwerpunkt Tennis genutzt.

Die südlichen, östlichen, nördlichen und westlichen Böschungen sind durch Anpflanzungen eingegrünt.

Die Anlage fügt sich in die Landschaft ein.

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als "Tennisplatz" und als "Vereins-Clubhaus" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen.

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum FLNPL ist der Geltungsbereich wie folgt kartiert:

"Grünfläche"

Für den Geltungsbereich enthält der Landschaftsplanerische Fachbeitrag **keine** Zielsetzungen oder Maßnahmen.

Benachbarte Bebauungspläne

Wie bereits erwähnt, befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches im Abstand von ca. 100 m der Bebauungsplan Jägerstraße sowie westlich davon der Bebauungsplan "Buchtunger Matten", deren Geltungsbereich als MD-Gebiet (Dorfgebiet) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen sind.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Geländes des Tennisclubs Sinzheim zu schaffen. Das Gelände ist zur offenen Landschaft eingegrünt zu erhalten, um es von der näheren Umgebung abzuschirmen. Ferner soll der Bebauungsplan eine gesicherte Erschließung gewährleisten.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sport mit Schwerpunkt Tennis festgesetzt.

Allgemein Zulässig sind:

- **Tennisanlagen**
- **eine Gaststätte**
- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**
- **Stellplätze**

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sport mit Schwerpunkt Tennis durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) in sonstigen Sondergebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 bzw. von 10,0 auch ohne die Festsetzung einer GFZ bzw. einer BMZ im Bebauungsplan wirksam ist.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,15 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Ihre Festsetzung orientiert sich an der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und dem geschätzten Flächenbedarf für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für Sportanlagen ist charakteristisch, dass die versiegelte Fläche nur einen Bruchteil der durch die jeweilige Anlage überdeckten Fläche ausmacht.

Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe in Metern über Normalnull (NN).

Höchstmaß Oberkante Tennishalle:	135,00 m ü. NN
Höchstmaß Oberkante Gaststätte:	133,00 m ü. NN

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Geländehöhe der nördlichen Zufahrt zur Gaststätte bzw. Tennishalle (O.K. Schachtdeckel SD 123,05 m ü. NN Nr. 34 027 525 des vorh. Schmutzwassersammlers als Bezugshöhe).

Mit der Festsetzung der Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise (§ 22 BauNVO) wird nicht festgesetzt, da eine solche Festsetzung hinsichtlich der Besonderheiten des Vorhabens städtebaulich nicht erforderlich wäre.

Auf die Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) geregelt wird, was hier der Fall ist.

Ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich, kann sie unterbleiben, z. B. wenn sie hinderlich oder unzweckmäßig ist, in Gebieten, in denen Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand errichtet werden, so dass weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutrifft und sich wegen der unterschiedlichen Bauformen eine eindeutig "abweichende" Bauweise nicht festsetzen lässt. Da die Bauweise in § 30 Abs. 1 BauGB nicht als Mindestvoraussetzung für das Zustandekommen eines "qualifizierten" Bebauungsplans aufgeführt ist, ist deren Festsetzung für die Qualifikation eines Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im sonstigen Sondergebiet SO durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die westliche Baugrenze verläuft parallel zur westlichen Grundstücksgrenze mit einem Waldabstand von 30 m bzw. entlang des vorhandenen Gaststättengebäudes.

Die nördliche, östliche und südliche Baugrenze wird für eine Arrondierung/Erweiterung der vorhandenen Tennishalle und der Vereinsgaststätte im Zuge von notwendigen Modernisierungen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Jägerstraße, die im Ortsteil Leiberstung in die Landstraße L80 und im Ortsteil Schiffung über die Kapellenstraße in die Kreisstraße K3761 mündet.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Flurstück der Jägerstraße.

Die Zufahrt zur Tennishalle, zur Vereinsgaststätte sowie den vorhandenen 9 Stellplätzen vor der Halle erfolgt über einen vorhandenen ca. 3 m breiten Weg.

Zur Unterhaltung und Pflege der Tennisanlagen dienen die im Bebauungsplan als Wirtschaftswege ausgewiesenen Verkehrsflächen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Telekommunikation, Abfall etc ist vorhanden und gewährleistet.

Der Tennisclub beabsichtigt, für die Bewässerung der Tennisplätze und der Grünanlagen einen Tiefbrunnen zu errichten und zu betreiben.

5.6 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Immissionen im Sinne des BImSchG sind gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Wärme und Strahlen nicht zu erwarten.

5.7 Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Grünflächen des Geltungsbereiches sind bereits ausreichend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Eine weitere Anpflanzung ist nicht vorgesehen.

5.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die bereits vor ca. 30 Jahren erfolgte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, insbesondere an den Rändern eingegrünt.

In diesen Bereichen werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern gemäß der textli-

chen Festsetzung dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Dabei darf nur standortgerechtes und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden. Mit dieser Festsetzung werden die Anpflanzungen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

6. Hinweise

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Diese Flächen umfassen Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG.

Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Fläche einer ehemaligen Deponie der vor dem 01.01.1973 selbständigen Gemeinde Leiberstung. Die Deponie wurde auf der natürlichen Geländehöhe aufgeschüttet. Das Gelände ist deshalb gegenüber der näheren Umgebung in einer leicht erhöhten Lage von ca. 2,00 m.

Ausweislich des im Jahre 1986 verfassten "Kriterienkataloges Altablagerungen Sinzheim-Leiberstung, Müllplatz am Rande des Bruchwaldes, Gewann Bruchwald" betrug die Fläche der Ablagerungen ca. 1.000 m², das Ablagerungsvolumen ca. 1.500 m³ (Hausmüll und Gartenabfälle), der vermutete Zeitraum der Ablagerung 1960 bis 1985. Die Rekultivierung erfolgte ausweislich der o. g. Akten im Jahre 1985 mit Abdeckmaterial Erdaushub und Oberboden in einer Schichtstärke von mehr als 0,30 m und einer Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern.

Am 5. März 1975 hat der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim einstimmig beschlossen, die Deponie für die Nutzung als Tennisgelände freizugeben.

Am 26.05.1975 hat das Landratsamt Rastatt, Bauamt, die Baugenehmigung für den Neubau einer Tennisanlage mit Clubhaus und Nebenanlage sowie Einfriedigung erteilt.

Ferner hat der Tennisclub Sinzheim e.V. am 26. August 1980 die Baugenehmigung für die zwei nördlich gelegenen Tennisplätze erhalten.

7. Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Nach § 11 BNatSchG ist § 21 BNatSchG keine Rahmenvorschrift für die Landesgesetzgebung, sondern gilt unmittelbar. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Begrifflich werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Landesgesetzgebung definiert. Eingriffe im Sinne des § 10 Abs. 1 NatSchG sind Vorhaben, die geeignet sind, den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigungen sind insbesondere möglich durch

1. Veränderungen der Bodengestalt,

2. Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO,
 3. Errichtung oder Änderung von Masten sowie Unterstützungen von Freileitungen,
 4. Ausbau von Gewässern, Anlage, Veränderung oder Beseitigung von Wasserflächen.
- Als Eingriffe gelten gemäß § 10 Abs. 2 NatSchG auch Vorhaben, die den Zugang zur freien Landschaft ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Die räumliche Lage der Baugrenzen und die Grundflächenzahl werden so festgesetzt, dass zusätzliche Versiegelungen von Boden über das vorhandene Maß hinaus nicht zulässig sind. Deshalb waren die Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan zulässt, bereits vorher zulässig. Deshalb ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist auch eine Teilung oder eine Verschmelzung von Flurstücken nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Das gleiche gilt für die Festsetzungen der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits erschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich des festgesetzten Sondergebiets erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr, da im Geltungsbereich keine Wohnungen und Arbeitsstätten oder andere verkehrserzeugende Nutzungen vorgesehen sind. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

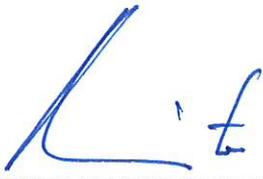
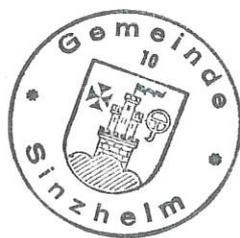
Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tennisclub Sinzheim“	2,3026 + 0,6291 = ca. 2,93
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</i>	0,2146
<i>davon mit Überlagerung durch Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</i>	0,904
Gesamt	ca. 2,93

76547 Sinzheim, den 10.03.2008

Planfertiger:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO
Marktplatz 3, 76547 Sinzheim



METZNER, BÜRGERMEISTER

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner