



Wasserschutzgebiet Schutzzone III
für die Tiefbrunnen
Beuren a. d. Aach u. Friedingen

Sonstige Sondergebiete
gem. § 11 BauNVO
ZWECKBESTIMMUNG:
REITSPORT-/ FREIZEITANLAGE
-Turnerplatz
-Abrichtplatz
-Flächen für Leichtbauten
für Pferdeboxen, Verwaltung, Be-
wässerung, Notfallversorgung, Aussteller,
Zuschauertribünen, WC-Kabellen
-Flächen für Pferdeboxen,
Pferdeboxen, Kfz-Stellplätze

Sonstige Sondergebiete
gem. § 11 BauNVO
ZWECKBESTIMMUNG:
REITSPORT-/ FREIZEITANLAGE
-Abrichtplatz
-Bodenrutschplätze
-Standplätze für fliegende Bauten
-Pferdeboxen

PLANZEICHEN/ HINWEISE

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Gebäude
- Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, hier: Reitplatz-/ Freizeitanlage, gem. § 11 BauNVO
- Baugrenzen, gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftlicher Weg, gem. § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Zweckbestimmung Elektrizität (Trastation), gem. § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen, hier: 20-kV-Freileitung mit Schutzzone, gem. § 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB
- Unterirdische Hauptwasserleitung, hier: Ortskanalisation und Verbandsmutter, gem. § 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB
- Grünflächen, gem. § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 (1) Nr.25a und (6) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, gem. § 9 (1) Nr.25a und (6) BauGB
- Umgebung von Schutzflächen für S24a-Biotop, gem. § 9 (6) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB
- Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Gewässerstrandstreifen, gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, gem. § 9 (7) BauGB
- Höhenbezugspunkt in Meter über Normal-Null (NN)

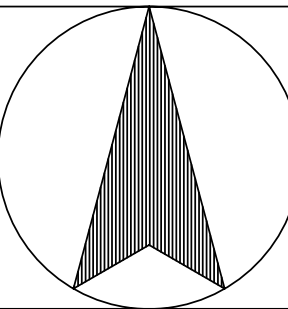
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 21.10.2002 beschlossen und
b) am 14.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 5.12.02 bis zum 20.12.2002, mit einer Informationsveranstaltung am 12.12.2002.
- Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zum im Rathaus von Aach öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.
Aach, den
Graf, Bürgermeister
- Genehmigung
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB am genehmigt.
- Öffentliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Graf, Bürgermeister

FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland	ca. 7444,1 m2	100,0 %
Nettobauland	ca. 4965,3 m2	66,7 %
überbaubare Fläche	ca. 4538,4 m2	61,0 %
nicht überbaubare Fläche	ca. 4269 m2	5,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 5613 m2	7,5 %
Grünflächen	ca. 19175 m2	25,8 %

STADT AACH
BEBAUUNGSPLAN "NATURSPORT-
PARK HIRTENHOF, 1. ÄNDERUNG"

 NORD 704 02 401 4.01	BÖHLER & BÖHLER ARCHITECTEN & INGENIEURE		78467 Konstanz Löhnerhofstraße 9 Tel.: 07531/9807-0 Fax: 07531/980770	
	PROJEKT	STADT AACH, BEBAUUNGSPLAN "NATURSPORTPARK HIRTENHOF, 1.ÄNDERUNG"		
	PLANART	ENTWURF RECHTSPLAN OFFENLAGE GEM. § 3 (2) BAUGB		
	MASSTAB	1/1000	FORMAT	DATUM
		DIN A 0	15.12.2004	ebb/Rb

Stadt Aach
Bebauungsplan
Natursportpark Hirtenhof

1. Änderung

Textteil zum Bebauungsplan
Ausfertigung gemäß Satzungsbeschluss vom 09.05.2005

Inhaltsverzeichnis

- I. Begründung
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Satzung
 - Anlage Pflanzenliste
 - Anlage Umweltbericht

I. BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen
3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
4. Planung
5. Erschließung
6. Abwasserbeseitigung
7. Wasserversorgung
8. Energieversorgung
9. Bodenschutz
10. Altlasten
11. Grünordnung; Eingriff-/ Ausgleich
12. Nutzungskonflikte
13. Abwägung der Belange
14. Bodenordnung
15. Flächenbilanz

**STADT AACH
BEBAUUNGSPLAN
"NATURSPORTPARK HIRTENHOF"
1. ÄNDERUNG**

I. B E G R Ü N D U N G

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Aach, im Gewann „Au - Heger“, westlich des Gewerbegebietes „Aachtal“.

Das Plangebiet für die 1. Änderung umfasst die gesamte Fläche des bisherigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiets; die Grundstücke sind wie folgt: Flst Nr. 1913/1-Teil, 1913/2, 1914, 1916/1 (Weg), 2045 (Weg), 2032/18, 1908, 1867-Teil (Weg), 1909-Teil, 1900-Teil, 1902, 1903-Teil, 1904, 1906, 1899-Teil, 1882-Teil, 1881-Teil, 1880-Teil, 2046, 2047, 2050-Teil, 2032/8-Teil, 2032/7-Teil, 2032/5-Teil, 2032/17-Teil, 2032/19-Teil, und 141/26-Teil (Wa 2, Aach)

2. Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in der Sitzung vom 21.10.2002 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Natursportpark Hirtenhof" zu ändern. Die Veröffentlichung erfolgte im Gemeindemitteilungsblatt vom 04.12.2002. (Nr. 49). In der Sitzung vom 16.06.2003 hat der Gemeinderat der Stadt Aach zudem den städtebaulichen Rahmenplan zum Bebauungsplan ""Natursportpark Hirtenhof" 1. Änderung" gebilligt.

Der mit Datum vom 15.02.1985 genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen Aach- Mühlhausen- Ehingen wurde bisher im Deckblattverfahren fortgeschrieben. Mittlerweile ist jedoch ein Neuaufstellungsverfahren im Gang. Der Entwurf dieses Planes weist für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich eine Sondergebietsfläche aus. Mit Schreiben vom 31.10.2003 hat die Stadtverwaltung Engen als erfüllende Gemeinde der VVG Engen mitgeteilt, dass der Flächennutzungsplan in Bälde zur Genehmigung vorgelegt wird. Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8(3)BauGB (Parallelverfahren) ist beachtet.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat die Turniergemeinschaft CSI Aach und die Eigner des Hirtenhofs als Betreiber des Natursportparks mehrere internationale Springreitturniere durchgeführt. Die Veranstaltungen wurden zuletzt auf der im Jahre 2001 errichteten Reitsportanlage ausgetragen. Bei den mittlerweile etablierten „Bodensee Classics“ trifft sich jährlich die Weltelite der Springreiter im Natursportpark. Die Veranstaltung hat sich zu einem absoluten Highlight für Reitsportinteressierte entwickelt, wobei die Bevölkerung aus der Region mittlerweile sehr stark eingebunden ist. Die Veranstaltungen sind auch bei der Bevölkerung der Stadt Aach ein bedeutsames Ereignis, was sich auch durch das Engagement der Vereine und Institutionen bei der Unterstützung und Gestaltung des Rahmenprogramms zeigt.

Die außerordentlich positive Resonanz aller bisher durchgeführten Sportveranstaltungen hat bewiesen, dass die Entscheidung für die Errichtung der Turnieranlage sowohl für die Stadt Aach als auch für den Investor richtig und richtungsweisend war. Mittlerweile haben die Sportveranstaltungen einen regionalen und überregionalen Bekanntheitsgrad erreicht und sind aus dem Freizeit- und Sportprogramm der Region nicht mehr wegzudenken.

Auf Grund langjähriger Bemühungen ist es der Eigner-Familie des Hirtenhofs gelungen, neben der Errichtung der Turnieranlage auch Grunderwerb in größerem Umfang zu tätigen.

gen, um dem Natursportpark gleichzeitig das notwendige Umfeld bzw. Ambiente zu geben. Bisher wurden für die gesamte Anlage Investitionen von ca. € 1.5 Mio getätigt.

Die mit den bereits veranstalteten Turnieren gemachten Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass einige Punkte der bisherigen Konzeption völlig neu überdacht werden müssen. Dies betrifft vor allem die bisher zum Einsatz gebrachten „Fliegenden Bauten“.

Die anfänglichen Annahmen, die gesamte Turnierinfrastruktur ausschließlich mit Fliegenden Bauten abzuwickeln (dies ist so in die Zweckbestimmung des geltenden Bebauungsplanes eingeflossen), lässt sich aus organisatorischen Gründen auf Dauer nicht halten. Nicht zuletzt die enorm hohen Kosten für Zelte und Leichtbauten aller Art, insbesondere die Kostenanteile für Transport, Aufschlagen, Abschlagen und Abtransport können durch Erlöse nicht gedeckt werden. Vor allem der gesamte Verwaltungsbereich wie Richterturm und Büros, Anzeigetafel, Teilnehmertribüne, Einrichtungen für die Teilnehmerversorgung und sanitäre Anlagen können durch direkte Einnahmen nicht refinanziert werden. Darauf wurde bereits reagiert dadurch, dass für den engeren Verwaltungsbereich Einheiten in flexibler Holzbauweise (Container) beschafft wurden. Allerdings bleiben auch hier die Kosten für das Auf- und Abschlagen hoch. Insbesondere, da auch die gesamte Infrastruktur für die Energieversorgung und den Datentransfer jedes Mal neu installiert und deinstalliert werden müssen. Hinzu kommt, dass der Hirtenhof keine räumlichen Möglichkeiten zur Einlagerung der demontierbaren Container hat. Diesen notwendigen Aufwand können die Veranstalter auf Dauer nicht tragen. Dadurch ist das bisherige Engagement aller Beteiligten gefährdet.

Mittelfristig wird das Konzept des jährlichen internationalen Springreitturniers und damit die Position wirtschaftlicher Impulse für Stadt und Region nur Bestand haben können, wenn die Veranstalter hier auf weitergehende Möglichkeiten zurückgreifen können. Die Rahmenbedingungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan setzt, lassen dies derzeit jedoch nicht zu.

Die Fläche oberhalb des Turnierplatzes, auf der bei den bisherigen Veranstaltungen das große Festzelt platziert wurde, ist ausreichend groß (3.000,00 m²), um dort auch andere Veranstaltungen durchführen zu können. Im Januar 2002 konnte dort beispielsweise das Festzelt für das große Narrentreffen der Stadt Aach aufgestellt werden. Alle für solche Veranstaltungen erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung sind vorhanden. Sowohl von der Lage wie aufgrund der vorhandenen Infrastruktur eignet sich diese Fläche als Festplatz und kann als solcher der Stadt Aach zur Verfügung gestellt werden.

Veranstaltungen kultureller Art wie oben beschrieben oder auch Musikveranstaltungen können dort aufgrund der Rahmenbedingungen durchgeführt werden. Die Reitsportanlage selbst ist aufgrund ihrer Ausmaße und Infrastruktur geeignet, auch andere sportliche Veranstaltungen als Reitturniere durchzuführen; insbesondere ist eine Flutlichtanlage vorhanden, die auch abendliche Veranstaltungen dieser Art zulässt. Der Betreiber der Anlage erhält damit eine zusätzliche und notwendige Möglichkeit der Refinanzierung der getätigten Investitionen.

Die Zweckbestimmung des Bebauungsplanes soll daher wie folgt geändert werden:

- Anstelle der bisherigen Fliegenden Bauten sollen feste / stationäre Bauten in Form von Leichtbauten im Rahmen der jetzigen Zweckbestimmung (Reitsport- und Freizeitanlage) möglich werden.
- Die Nutzungsbeschränkung der Anlage im Zusammenhang mit Turnieren von 4 Veranstaltungen pro Jahr soll erweitert werden auf 3 bis 4 zusätzliche Veranstaltungen kultureller und sportlicher Art.

Die Art dieser sportlichen und kulturellen Veranstaltungen sollen der hochwertigen Anlage entsprechend in angemessenem Umfang durchgeführt werden, wobei der Ausschluss

von nicht gewünschten Veranstaltungen einvernehmlich mit allen am Verfahren Beteiligten im weiteren Verfahren festzulegen ist.

Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, den allgemein stärker werdenden Belangen von Sport, Freizeit und Erholung gerecht zu werden. Hierfür besteht ein öffentliches Interesse. Die Stadt Aach will insbesondere zur Sicherung und Förderung der einheimischen Wirtschaftsstruktur, der Förderung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung alle Initiativen innerhalb der Gemeinde unterstützen, die diesem Ziel entgegen kommen. In diesem Zusammenhang werden nicht zuletzt die Belange der Wirtschaft schwerpunktmäßig berücksichtigt, da hiervon das Wohlergehen der Bevölkerung primär abhängt. Bestehende Arbeitsplätze werden gesichert, neue Arbeitsplätze geschaffen. Zusätzliche Arbeitsplätze entstehen auf dem Hirtenhof selbst. Die örtlichen und überörtlichen Fremdenverkehrseinrichtungen wie Hotels, Pensionen, Gaststätten und alle davon abhängigen Wirtschaftszweige sind Nutznießer dieser Aktivitäten. Des Weiteren profitieren die örtlichen Handwerksfirmen von den geplanten Baumaßnahmen. Die Handelsumsätze sind ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Eigeninitiativen der Bürger werden gefördert ohne den öffentlichen Haushalt zu belasten. Unter regionalen und sektoralen Gesichtspunkten wird die Wirtschaftsstruktur gestärkt und entwickelt. Nicht zuletzt ist es auch politische Zielsetzung, freizeitgeprägte Strukturen vom Bodenseeufer in das anschließende Hinterland zu verlagern, um dadurch die seeabgewandten Regionen wirtschaftlich und touristisch zu stärken.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage schaffen, bzw. erweitern.

4. Planung:

Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen wie bisher dem gelegentlichen Turnierbetrieb zur Verfügung gestellt werden. Beabsichtigt ist, einen Teil der Witterung ausgesetzten Nutzflächen mit leichten Gebäuden bzw. Überdachungen zu überstellen.

Folgende Gebäude bzw. bauliche Anlagen sind geplant:

1. Empfangsgebäude,	200,00 m ²
2. Überdachung für WC- Anlagen, Ausstellungsstände	900,00 m ²
3. Festhalle	1.300,00 m ²
4. Gebäude für Zuschauerbewirtung	2.100,00 m ²
5. Versorgungsgebäude für Dressurreiter	500,00 m ²
6. Stallgebäude	2.585,00 m ²
7. Überdachung Zuschauertribüne	2.100,00 m ²

Die Art der baulichen Nutzung soll wie bisher als **Sondergebiet mit Zweckbestimmung** festgesetzt werden.

5. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bisher über vorhandene Straßen bzw. Wege. Die derzeit praktizierte Haupteerschließung des Gebietes über die im nördlichen Bereich ankommende Hegastraße wird als solche aufgegeben. Im Rahmen der derzeit laufenden Flurneuordnung im Gemeindegebiet der Stadt Aach ist in Abstimmung mit dem Amt für Flurneuordnung vorgesehen, eine neue Anbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes an die Singener Straße zu schaffen. Damit sollen die im östlichen Gemeindegebiet angesiedelten Landwirte die Möglichkeit erhalten, ihre westlich der Aach gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf kurzem Wege zu erreichen. Bislang müssen die Landwirte zu diesem Zweck durch das gesamte Gemeindegebiet und über die Hegastraße fahren. Die neue Verbindung wird damit gleichzeitig Hauptzufahrt ins Planungsgebiet. Entsprechende Voruntersuchungen und Vorplanungen sind bereits durchgeführt. Da die neu geplante Erschließungsstraße auch den Eignern des Hirtenhofs zur Erschließung des Sport- und Freizeitgeländes dient, sollen die Herstellungskosten nach einem bestimmten Schlüssel aufgeteilt werden. Über die neue Erschließungsstraße wer-

den auch die Stellplätze im Plangebiet zugefahren. Auf den befestigten Flächen im Plangebiet können ca. 780 Stellplätze für PKW zur Verfügung gestellt werden.

6. Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Schmutzwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. Durch das Plangebiet verläuft der Abwassersammler des Zweckverbandes in Richtung Volkertshausen (durch Flst.-Nr. 2046 und Wegegrundstück 1916). Die Möglichkeit der Einleitung über einen zentralen Anschlussschacht ist gegeben. An wichtigen Stellen im Gelände sind Einleitungsschächte für die bisherige Nutzung vorhanden, die über entsprechende Sammelleitungen dem Abwassersammler bzw. dem Anschlussschacht zugeführt werden. Anfallender Pferdedung wird über Container gesammelt und der geordneten Entsorgung zugeführt. Oberflächen- und Dachwasser sollen über belebte Bodenschichten bzw. Bodenmulden der Versickerung und Verdunstung zugeführt werden.

7. Wasserversorgung:

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist mengen- und druckmäßig sichergestellt. Vom Endschacht der Hegaustraße führt die Hauptleitung in den Bereich des oberen Festplatzes in einen zentralen Schacht mit Messeinrichtung und wird von dort aus ins Gelände verteilt. Die Sportrasenflächen bedürfen bei langen Trockenperioden der Bewässerung. Dies erfolgt über eine automatische Versenk- Beregnungsanlage, die über eine Pumpstation mit Wasser aus der Aach beschickt wird.

8. Energieversorgung:

Die Versorgungsleitungen für Starkstrom und Niederspannung können auf kurzem Weg von E-Werk Aach ins Gebiet verlegt werden. Die Errichtung einer Trafostation im Gebiet wird erforderlich. Die erforderlichen Kabel sind bereits verlegt.

9. Bodenschutz:

Zielsetzung ist der schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen. Konkrete Ziele sind z.B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch naturnahe Bodenbefestigung (wasserdurchlässige Decken, Schotterrasen).
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.

Bei der Realisierung der Maßnahme wurden diese Ziele vollumfänglich umgesetzt. Restriktive Behandlung von Nebenanlagen.

10. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11. Grünordnung; Eingriff-Ausgleich:

Parallel zum derzeit gültigen Bebauungsplan vom 12.03.2001 wurde damals ein Grünordnungsplan aufgestellt, der eine Verträglichkeitsanalyse mit Leitlinien zur Grünordnung und die Eingriffsbeurteilung wie folgt enthält:

- Für eine Beurteilung werden die Wirkungen einer Ausweisung des Gebietes auf die Umwelt den Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenübergestellt. Das gesamte Baugebiet führt zu einer Verringerung der Bedeutung einzelner Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

- Die Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts und der großflächigen Bodenmodellierung können im Gebiet selbst nicht soweit gemindert werden, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Auch für den Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie auch die Eingriffe in die Biotopstruktur (§24a Biotope) sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig.
- Der Ausgleich erfolgt insbesondere im Rahmen des wasserwirtschaftlich-ökologischen Entwicklungskonzeptes Hegauer Aach. Hier könnte die Maßnahme 'Neuanlage eines naturnahen Gewässerbettes in Anlehnung an den historischen Verlauf mit der Schaffung von Überflutungsmöglichkeiten zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Nasswiesen im Auebereich' umgesetzt werden.

Alle Auflagen des Grünordnungsplanes wurden erfüllt. Parallel zum Verfahren zur Ersten Änderung wird das Eingriffspotential bezogen auf die Schutzgüter der Natur im Bestand ermittelt und bewertet mit dem Ziel, den Eingriff angemessen auszugleichen. Dies wird voraussichtlich im Plangebiet nicht vollumfänglich möglich sein. Zusätzlich wurde ein Umweltbericht angefertigt, der insbesondere die durch die geplanten Gebäude verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Eingriff zwar minimiert, jedoch nicht verhindert werden kann. Ein Ausgleich soll im dortigen Gebiet hergestellt werden. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben und werden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Einzelnen festgelegt und entsprechend umgesetzt.

12. Nutzungskonflikte:

Die derzeit praktizierte Hauptzufahrt in das Gebiet über die Hegastraße durch ein Wohngebiet (WA) wird aufgegeben, da im Rahmen der Flurneuordnung mit einer Anbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes an die Singener Straße östlich der Aach die Zufahrt in das Gebiet auf diesem Wege erfolgen kann. Für die Hegastraße und das Wohngebiet entfallen damit die Belastungen des Ziel- und Durchgangsverkehrs in das Plangebiet. Die neue Hauptzufahrt orientiert sich soweit als dies technisch möglich ist im Gewässerbereich an der bisherigen Trasse, um so wenig wie möglich in den vorhandenen Biotopbestand einzugreifen.

13. Abwägung der Belange:

Die Gemeinde hatte während des Bebauungsplanverfahrens die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insbesondere die privaten Belange wurden umfassend gewürdigt. Während der frühzeitigen Anhörung sind seitens der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Diese konnten weitestgehend in der Planung berücksichtigt werden. Ebenfalls wurden die Belange der Öffentlichkeit berücksichtigt, die sich insbesondere mit den Auswirkungen der Planung befassten. Primär wurde die Entstehung von Lärmimmissionen zu bedenken gegeben, die sich insbesondere auf die in der näheren Umgebung befindlichen Wohngebiete auswirken könnten. Um insbesondere diesen Belangen gerecht zu werden, erfolgte eine restriktive Festsetzung der Nutzung der Natursportparks. So können die zulässigen Sport- und Kulturveranstaltungen nur in sehr eingeschränktem Maße durchgeführt werden. Entsprechende Festsetzungen sind in die Planung eingeflossen.

Anlässlich einer Bürgerinformation der Stadt Aach am 07.03.2005 hatten die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Aach erneut Gelegenheit, sich u.a. zum Thema Bebauungsplan „Natursportpark Hirtenhof“ zu äußern. Sowohl die Befürworter als auch die Gegner haben sich zu Wort gemeldet. Die Gegner befürchteten negative Auswirkungen durch die Sport- und Kulturveranstaltungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden sollen. Die Befürworter erkennen insbesondere die Chance für die Stadt Aach, durch die Aktivitäten des Hirtenhofes regionale und überregionale Bedeutung zu gewinnen, wodurch nicht zuletzt das wirtschaftliche Potential der Stadt gestärkt wird. Mit großer Mehrheit haben sich die ca. 100 Besucher der Informationsveranstaltung für den Bebauungsplan „Natursportpark Hirtenhof“ ausgesprochen.

In der öffentlichen Sitzung am 17.01.2005 erfolgte eine weitere ausführliche Diskussion der Planung im Gemeinderat. Dabei wurden sowohl die möglichen Auswirkungen des Verkehrs als auch Belange möglicher Lärmimmissionen ausführlich erörtert. Mehrheitlich hat der Gemeinderat die positiven Wirkungen des Bebauungsplanes in den Vordergrund gestellt. Die Reitsportveranstaltungen, welche in den letzten Jahren abgehalten wurden haben sich entsprechend vorherrschender Meinung erfolgreich und vielversprechend für das Ansehen der Stadt Aach ausgewirkt, wobei nicht zuletzt auch die wirtschaftlichen Impulse für die Region gesehen werden. Dennoch hat sich der Gemeinderat auch sehr ausführlich mit den negativen Begleiterscheinungen der Turnierveranstaltungen auseinandergesetzt, die insbesondere in Form von Lärmimmissionen auftreten. An- und abfahrender Verkehr, sowie die Rahmenprogramme bei den Turnierveranstaltungen können sich temporär negativ auf die in der näheren Umgebung befindlichen Wohnquartiere auswirken. Zur Konfliktbewältigung wurden im Bebauungsplan restriktive Festsetzungen getroffen, indem der Umfang der zulässigen Nutzungen drastisch eingeschränkt wurde.

Der Gemeinderat hat nach Abarbeiten des vorliegenden Abwägungsmaterials die Bebauungsplanung befürwortet und somit eine Willenskundgebung für den anstehenden Satzungsbeschluss herbeigeführt.

wurde

14. Bodenordnung:

Fast alle Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum des Investors. Umlegungsverfahren werden daher nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz:

Bruttobauland	74.441 m ²	100,0 %
Nettobauland	49.579 m ²	66,6 %
Überbaubare Fläche	43.998 m ²	59,1 %
nicht überbaubare Fläche	5.581 m ²	7,5 %
Verkehrsflächen / Wege	5.707 m ²	7,7 %
Grünflächen	19.155 m ²	25,7 %

Aufgestellt und ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 09.05.2005 am 10.05.2005

E. Böhler, Freier Architekt

**STADT AACH
BEBAUUNGSPLAN
„NATURSPORTPARK HIRTENHOF“
1. ÄNDERUNG**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen für das Änderungsgebiet

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Reitsport- / Freizeitanlage

1.1 Einzelaufzählung der Nutzungen

1. Empfangsgebäude,	200,00 m ²
2. Überdachung für WC- Anlagen, Ausstellungsstände	900,00 m ²
3. Festhalle	1.300,00 m ²
4. Gebäude für Zuschauerbewirtung	2.100,00 m ²
5. Versorgungsgebäude für Dressurreiter	500,00 m ²
6. Stallgebäude	2.585,00 m ²
7. Überdachung Zuschauertribüne	2.100,00 m ²

Zulässig sind acht Veranstaltungen pro Jahr mit zusammen maximal 25 **Kalendertagen**.

Der Zugang zum Veranstaltungsgelände kann an für maximal vier Veranstaltungen **pro Jahr** über die Hegaustraße erfolgen.

Zulässig sind Sportveranstaltungen und kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Musikveranstaltungen).

Nicht zulässig sind Motorsportveranstaltungen und Schießsportveranstaltungen mit Schießpulver.

Das jeweilige Ende der Veranstaltungen ist von Sonntag bis Donnerstag auf 22.00 Uhr festgesetzt.

An vier Freitagen oder Samstagen **pro Jahr** sind bis 24.00 Uhr, an 4 Tagen von Freitag auf Samstag **pro Jahr** oder von Samstag auf Sonntag **pro Jahr** sind bis 1.00 Uhr Musik-

darbietungen zulässig. Nach diesen Zeiten sind die Immissionswerte von 40 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nach der TA Lärm (18. BImSchVO) einzuhalten.

Zusätzlich zu diesen Veranstaltungen sind pro Jahr zwei Veranstaltungen von örtlichen **gemeinnützigen** Organisationen (z.B. Vereine oder Feuerwehr) zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 16 - 21 BauNVO

Festgesetzt ist im Plan:

- Grundfläche der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

3.0 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte sind im Bebauungsplan durch Höhenpunkte bezogen auf NN (Normal Null) festgelegt. Die maximal zulässigen Höhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur als bauliche Anlagen (keine Gebäude) zulässig.

Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind Nebenanlagen im Rahmen der ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der erweiterten Nutzung der Fläche sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare und weiter im Gebiet minimierbare Eingriffe sind außerhalb des Entwicklungsgebietes vorzusehen. Die Maßnahmen basieren auf der Grundlage der Eingriff - Ausgleichsbilanzierung, werden räumlich bestimmt und umgesetzt.

7.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Ziff 25a BauGB

Im Bebauungsplan sind Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste aufgeführten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Gebäudegestaltung

- 1.1** Die äußere Oberfläche der Außenwände bzw. die Außenhaut der Gebäude ist in den wesentlichen Teilen in Holzbauweise herzustellen.
- 1.2** Als Dachdeckungsmaterial bei geneigten Dächern sind, naturfarbene Dachdeckungsmaterialien zulässig, wie z.B. Bitumenschindeln, Faserzementdachplatten; textile, naturfarbene (weiß) Baustoffe sind bei Überdachungen zulässig. Metalldeckungen ohne Blendwirkung sind zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0-25 Grad.

2.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Stellplätze, Zufahrten und Wege) sind als wasser-gebundene Decken bzw. Schotterrasen herzustellen. Wege als Bestandteil des landwirtschaftlichen Wegenetzes, sowie Teilstrecken sind in Bitumenausführung zulässig

3.0 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind dem naturgegebenen Geländeverlauf anzupassen. Abstützungen mit naturnahen Bauelementen (Gabionen) sind im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig (Erdtribüne, Böschungsfuß).

4.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

5.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge und Anträge im Kenntnissgabeverfahren gelten die Bestimmungen der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums über das baurechtliche Verfahren. (Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung, LBOVVO) Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der baulichen Anlagen in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

6.0 Regenwasser

Die Errichtung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde als öffentliches Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.

7.0 Anpflanzungen

Wenn Anpflanzungen abweichend von der Pflanzenliste vorgenommen werden, ist darauf zu achten, dass weder feuerbrandgefährdete noch für Kinder giftige Pflanzen zur Verwendung kommen.

8.0 Sichtfelder

Im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung oder dauerhafter Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern frei zu halten. Der Bezugspunkt für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe von 0,60 Metern bemisst sich von der Oberkante der jeweiligen fertiggestellten Oberfläche der Straße.

9.0 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen im Freien sollen grundsätzlich mit insektenfreundlichen Leuchtmittel ausgestattet werden. Nach Ende der Veranstaltungen müssen Flutlichtanlagen abgeschaltet werden. Sicherheitsbeleuchtung muss blendfrei betrieben werden. **Die Sicherheitsbeleuchtung darf nur mit den Scheinwerfern betrieben werden, die nicht in das Wohngebiet hineinleuchten.**

Hinweise

1.0 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.0 Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizont, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmverfüllten Spalten oder Hohlräumen und dergleichen) wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.0 Straßenbaulastträger

3.1 Entlang der Landesstraße L 189 befindet sich eine 20 m-Anbauverbotszone (§ 22 StrG). In diesem Bereich dürften Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

3.2 Bauliche Maßnahmen im Anschlussbereich an die Landesstraße sind nur nach Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung gestattet.

3.3 Bei Anschlussarbeiten an Leitungen der öffentlichen Versorgung in der Landesstraße ist ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen.

3.4 Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

4.0 Schallschutz

Die zulässigen Gebäude werden entsprechend der zulässigen Nutzungen mit baulichen Schallschutzmaßnahmen ausgestattet. Hierfür werden sowohl die Dach- als auch die Wandflächen herangezogen.

5.0 Solarenergie, Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, entsprechend der nutzungsspezifischen Möglichkeiten Solarenergie einzusetzen und als Brauchwasser Regenwasser zu nutzen.

Aufgestellt und ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 09.05.2005 am 10.05.2005

Der Planer

gez. E. Böhler, Freier Architekt

Stadt Aach,

gez. Graf, Bürgermeister

**STADT AACH
BEBAUUNGSPLAN
„NATURSPORTPARK HIRTENHOF“
1. ÄNDERUNG**

III. SATZUNG

**über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für die
planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften**

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (Bundesgesetzblatt 2004 Teil I Nr. 31 ausgegeben zu Bonn am 30.06.2004), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am 09.05.2005 den Bebauungsplan **"Natursportpark Hirtenhof" 1. Änderung** als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.05.2005 maßgeblich.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|------------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 10.05.2005 |
| 2. Den textlichen Festsetzungen vom | 10.05.2005 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Begründung vom | 10.05.2005 |
| 2. Pflanzenliste vom | 10.05.2005 |
| 3. Übersichtsplan vom | 10.05.2005 |
| 4. Lageplan mit Geltungsbereich | 10.05.2005 |
| 5. Umweltbericht vom | 10.05.2005 |

§ 3
Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen

Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

Für Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Aach, den

Der Gemeinderat

Ausgefertigt:

Aach, den

Graf, Bürgermeister

Es wird bezeugt, dass der Bebauungsplan „Natursportpark Hirtenhof“ in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlag und dass die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Aach, den

Graf, Bürgermeister

**STADT AACH
BEBAUUNGSPLAN
„NATURSPORTPARK HIRTENHOF“
1. ÄNDERUNG**

Anlage Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Fraxinus excelsior	- Esche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia cordata	- Winterlinde
- Juglans regia	- Walnuß
- Ulmus scabra	- Bergulme
- Obstgehölze als Hochstämme	

2.0 Bäume 2. Ordnung

- Acer campestre	- Feldahorn
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- Alnus incana	- Grauerle
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Prunus padus	- Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	- Stadtbirne
- Sorbus aria	- Mehlbeere
- Sorbus intermedia	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche
- Larix decidua	- Lärche
- Thuja occidentalis	- Thuja

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen

- Malus domestica	- Apfel in Sorten
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Prunus domestica	- Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	- Holzbirne
- Pyrus domestica	- Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Corylus avellana	- Haselnuß
- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weißdorn
- Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	- Stechpalme
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche

- Prunus spinosa	- Schlehe
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa glauca	- Hechtrose
- Rosa rubiginosa	- Weinrose
- Rosa majalis	- Zimtrose
- Rosa arvensis	- Kriechrose
- Rosa tomentosa	- Filzrose
- Rosa gallica	- Essigrose
- Sambucus nigra	- Holunder
- Salix caprea	- Salweide
- Salix purpurea	- Purpurweide
- Sorbus aria	- Mehbeere
- Taxus baccata	- Eibe
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.0 Berankung von Fassaden und Carports

- Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

6.0 Hecken/geschnittene Hecken

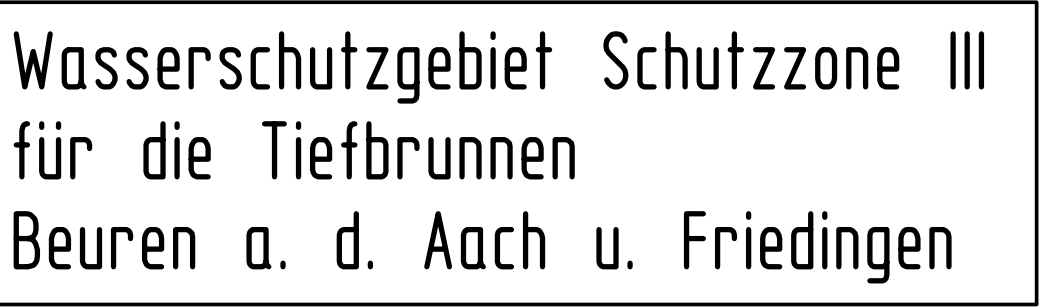
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	- Weissdorn
- Taxus baccata	- Eibe

7.0 Arten für Unterpflanzungen

einheimische Stauden und Kleingehölze

Aufgestellt am 10.05.2005

Böhler & Böhler, Architekten u. Ingenieure



 NORD 704 02 404 4.04	BÖHLER & BÖHLER ARCHITECTEN & INGENIEURE		78467 Konstanz Lönnerstraße 9 Tel.: 07531/9807-0 Fax: 07531/980770		
	PROJEKT	STADT AACH, BEBAUUNGSPLAN "NATURSPORTPARK HIRNHOF, 1. LÄNDERUNG"			
	PLANART	ENTWURF: RECHTSPLAN SATZUNGSBESCHLUSS			
	MASSTAB	1/ 1000	FORMAT	DATUM	NAME
		DIN A 0	12.04.2005	ehs/Rb	
		GEÄNDERT	26.04.2005	ehs/Rb	

