

Entwurf

Stadt Singen
Hausen an der Aach

Bebauungsplan
„Reitplatz Dornermühle“

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



**Satzung
der Stadt Singen**
über den Bebauungsplan
„Reitplatz Dornermühle“
Ortsteil Hausen an der Aach
Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Reithalle Dornermühle“ vom 16.10.2013

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Singen am 2022 den Bebauungsplan „Reitplatz Dornermühle“ als Satzung beschlossen:

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
3. **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 17.05.2022 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 17.05.2022 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 3. Begründung zum Bebauungsplan | vom 17.05.2022 |
| 4. Umweltbericht | vom 17.05.2022 |

§ 3
Gegenstand der Satzungen

Der Bebauungsplan- „Reitplatz Dornermühle“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Reitplätzen im Zusammenhang mit dem bestehenden Pferdesportzentrum.

§ 4
Änderung des Bebauungsplans „Reithalle Dornermühle“

Der Bebauungsplan „Reithalle Dornermühle“ (rk. 16.10.2013) wird in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan „Reitplatz Dornermühle“ ersetzt. Der außerhalb der Änderung liegende Teil des Bebauungsplans „Reithalle Dornermühle“ (rk. 16.10.2013) gilt unverändert weiter.

§ 5
Inkrafttreten

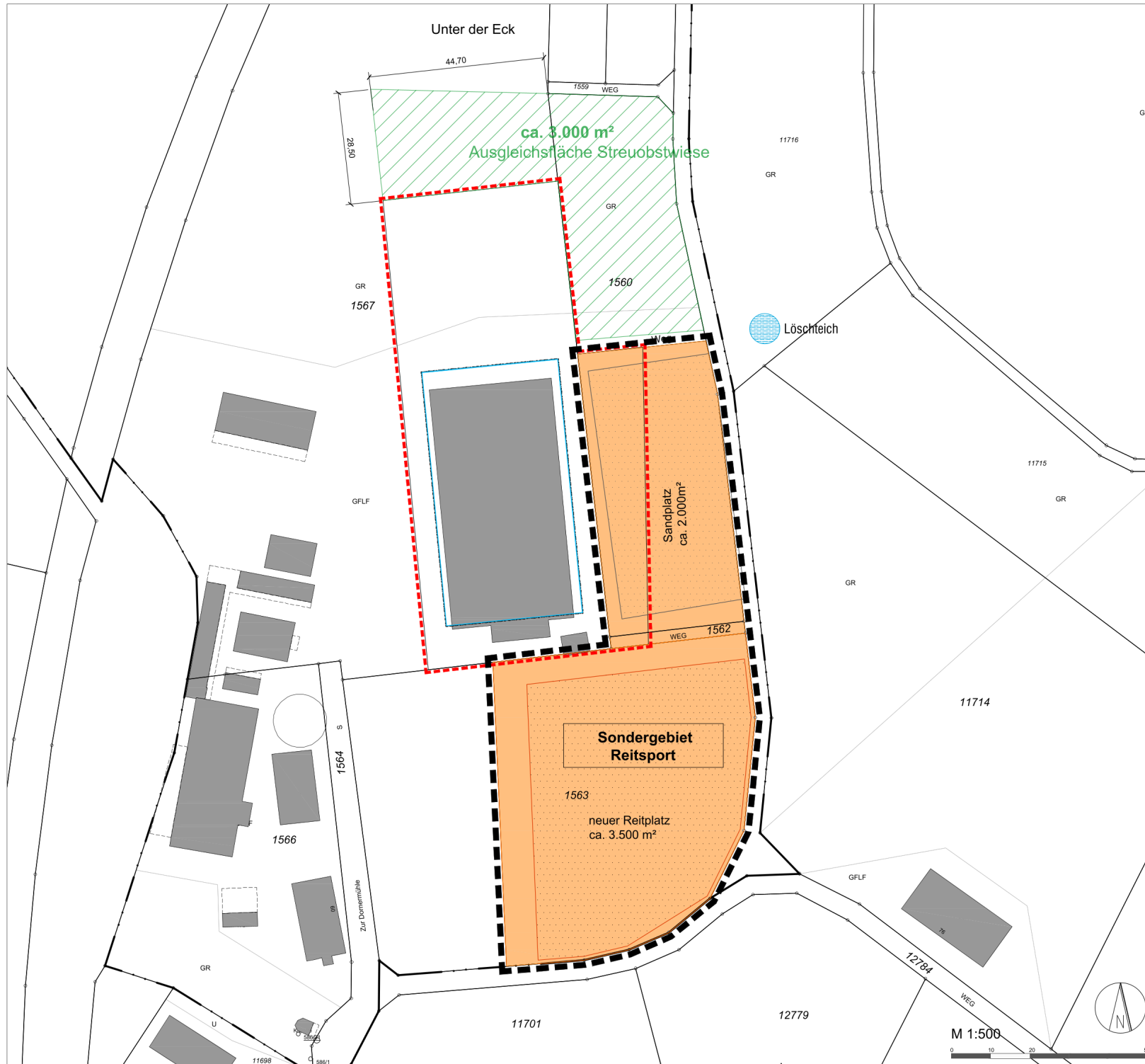
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Singen (Hohentwiel), den







Bernd Häussler
Oberbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende


Allgemein

-  Bestehende Gebäude und Nebengebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  bestehender Bebauungsplan "Reithalle Dornermühle"
-  bestehende Baugrenze
-  bestehender Sandplatz
-  Gehölzstreifen

**Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB)**

-  Sonstiges Sondergebiet - Reitsport

Sonstige Planzeichen

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

Planzeichen ohne Normcharakter

-  Neuanlage Streuobstwiese
-  Löschteich

SINGEN

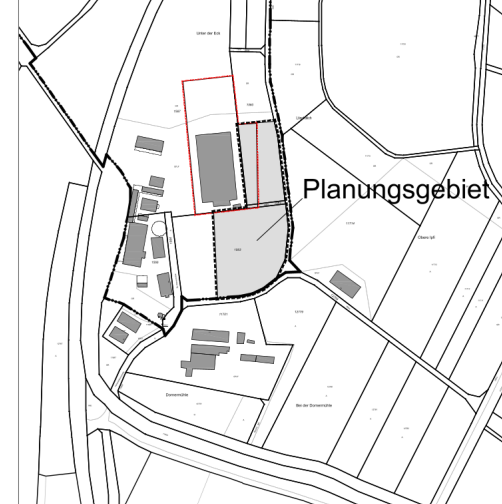
Bebauungsplan

"Reitplatz Dornermühle"

Teilweise Änderung des Bebauungsplans "Reithalle Dornermühle"
rechtsverbindlich seit 16.10.2013
Stadtteil Hausen an der Aach

Übersichtsplan M 1:2.500

621.4014



Planfertigung

Radofztl. den 17.05.2022		
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 BAUGB	AM	
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT §3 (1) BAUGB	VOM	BIS
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLAGE) § 3 (2) BAUGB	VOM	BIS
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB § 4 (2) BAUGB	VOM	BIS
SATZUNGSBESCHLUSS §10 BAUGB	AM	
RECHTSVERBINDLICH § 10 BAUGB	AM	

Singen, den

Bernd Häusler, Oberbürgermeister

(Dienststempel)



Stadt Singen am Hohentwiel
Ortsteil Hausen an der Aach

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Reitplatz Dornermühle“

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- Sondergebiet – Reitsport** **- §11 BauNVO**
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- maximale Grundfläche** **§ 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO**
Auf insgesamt 5.500 m² Grundfläche dürfen befestigte Reitplätze angelegt werden
- 3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **§ 9 (1) 20 BauGB**
- 3.1 Streuobstwiese**
Auf den Flurstücken Nrn. 1567 und 1560 ist eine Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft anzulegen. Es ist eine Streuobstwiese mit 3.000m² mit ca. 43 Streuobstbäumen nach Pflanzenliste (Anhang 1) anzulegen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Wasserschutz

Durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamt Konstanz festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden kritisch zu sehen und im Einzelfall mit dem Landratsamt Konstanz abzuklären.

2. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (EMail: Abteilung 8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Bodenaushub

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

Singen (Hohentwiel), den 17.05.2022

ANHANG 1 Pflanzenliste

Obstbäume

Apfelbäume:

Bittenfelder Sämling

Blauacher Sämling

Börtlinger Weinapfel

Danziger Kant

Gehrsers Rambour

Gewürzluiken

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Maunzenapfel

Rote Sternrenette

Birnbäume:

Bayerische Weinbirne

Kirchensaller Mostbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Sülibirne

Stadt Singen am Hohentwiel
Ortsteil Hausen an der Ach

Begründung
zum Bebauungsplan
„Reitplatz Dornermühle“

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für das seit 1982 als Pferdehof bestehende landwirtschaftliche Anwesen „Dornermühle“, das mittlerweile als Pferdesportzentrum bewirtschaftet wird, wurde 2013 ein Bebauungsplan zur Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für eine Reithalle aufgestellt. Neben der Reithalle gibt es auf den Grundstücken der Reitsportanlage mehrere Reitplätze, als Sandplatz oder als Rasenplatz, die für den Reitsport und auch für Turniere genutzt werden. Aufgrund der zunehmenden Anforderungen soll der bestehende Rasenplatz als Sandplatz ausgebaut werden. Da es sich bei der Umwandlung des Rasenplatzes in einen befestigten Sandplatz um eine bauliche Anlage handeln müssen hierfür planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets



Die „Dornermühle“ liegt im Norden der Kernstadt Singens. Im Gebiet liegen mehrere Ökonomiebetriebe, die alle mit Pferdehaltung bewirtschaftet werden. Vorwiegend handelt es sich um Ökonomiegebäude der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil werden die Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Die einzelnen Gebäude des Areals liegen auf unterschiedlichen Gemarkungen. Während die Gebäude „Zur Dornermühle 60 und 61“ auf der Gemarkung des Ortsteil Hausen an der Ach liegen, hat das weitere Gebäude die Bezeichnung „Hohenkrähenstraße 82“ und liegt auf Singener Gemarkung.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 6122, die weiter zum Ortsteil Hausen an der Ach führt. Westlich liegt die Landesstraße L191, weiter westlich etwas höher gelegen, die Autobahn A81 nach Schaffhausen (Schweiz).

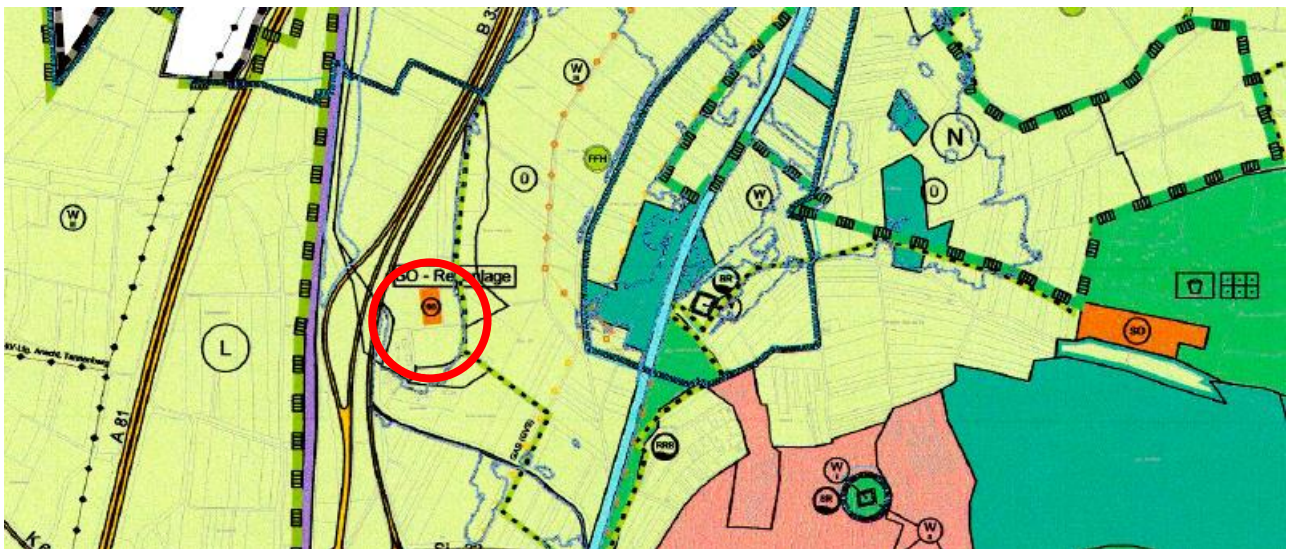
Die Ach liegt östlich in etwa 500m Entfernung, unmittelbar westlich des Geländes fließt der „Saubach“, der frühere Mühlbach.

Das Gelände fällt zur Ach hin, auf dem höchsten Punkt liegen das Wohngebäude und die Ökonomiegebäude. Nördlich wurde 2013 die Reithalle erbaut. Die zugehörigen Reitplätze (Rasenplatz, Sandplatz, Abreiteplätze) liegen etwas tiefer.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,72 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Lageplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl.), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl.), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) ist das Pferdesportzentrum „Dornermühle“ als landwirtschaftliche Fläche und die zugehörige Reithalle als „Sondergebiet SO – Reitanlage“ dargestellt. Die Darstellung erfolgte im 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der VVG. Wie mit dem 4. Änderungsverfahren soll auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden, um die Reitplätze ebenfalls als „Sondergebiet Reitanlage“ darzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das Verfahren trägt den Titel „20. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl.), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen.“

4. Bestehender Bebauungsplan „Reithalle Dornermühle“



Ausschnitt Bebauungsplan „Reithalle Dornermühle“

Der Bebauungsplan „Reithalle Dornermühle“ setzt eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen für die Reithalle und in der Größe das Sondergebiet Reitanlage fest. Die umgebenden Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft, und private Grünflächen als Versickerungsfläche und Erhalt eines Gehölzstreifen fest.

Im Bereich der Versickerungsfläche wurde ein Abreiteplatz als Sandplatz angelegt. In diesem Teilbereich muss der Bebauungsplan „Reithalle Dornermühle“ in das Verfahren „Reitplatz Dornermühle“ geändert werden. Die entfallende Versickerungsfläche wird durch einen Löschteich auf dem Grundstück Nr. 11716 ersetzt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flächen auf der die Reitplätze und die Zuwegungen zu diesen angelegt werden.

Als Art der Nutzung wird die Festsetzung „Sondergebiet – Reitsport“ gewählt. Nach Baunutzungsverordnung ist dies die entsprechende Festsetzung, welche die ausschließliche Nutzung durch Reitsport ermöglicht.

Als Maß der Nutzung wird die maximale Grundfläche für die Reitplätze festgesetzt um die Nutzung entsprechend einzugrenzen. Die Form der Plätze ergibt sich aus der Topografie und bisherigen Nutzung.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücksflächen eine Streuobstwiese anzulegen. Größe und Lage resultiert aus der Betrachtung der Umweltbelange.

Die Festsetzungen werden durch Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ergänzt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere Regelungen zum Ausgleich und zum Wasserabfluss liegen extern des Geltungsbereichs und sind ausschließlich verbal beschrieben.

6. Umweltbelange

In der Betrachtung der Umweltbelange mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Das Fazit stellt sich wie folgt dar:

Im Zuge der Flächeninanspruchnahme (insgesamt rd. 3.500 m²) sind im Rahmen eines neu geplanten Reitplatzes an der Dornermühle auf Flst. 1563 erhebliche Auswirkungen für die betroffenen Schutzgüter nicht zu erwarten.

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Reitanlage um einen weiteren Reitplatz, kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von Lehmböden von rd. 3.500 m², von einer „Erheblichkeit“ muß infolge der Kleinräumigkeit jedoch nicht ausgegangen werden. Trotz dieser Flächeninanspruchnahme müssen auch für die Grundwasserneubildungsrate Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser insgesamt nicht befürchtet werden, da insgesamt wasserdurchlässige Böden, so wie beim bereits vorhandenen Sandplatz, verbleiben.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich bei dem Vorhaben insgesamt um eine Verstärkung bereits vorhandener Beeinträchtigungen (Stallungen, Gebäude usw.).

Im Zuge einer externen Kompensationsmaßnahme (Umwandlung einer artenarmen Fettwiese, Fettweide (33.41, 33.52) in einen Streuobstbestand auf den Flurstücken 1560 und 1567 im Nahbereich des FFH-Gebietes „Westlicher Hegau“ kann ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes für die verbleibenden Eingriffsfolgen für die betroffenen Schutzgüter erreicht werden.

Die Betrachtung der Umweltbelange und der Steckbrief sind zudem Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen oder Grenzregelungen notwendig. Das gesamte Gelände liegt im Eigentum der Familie des Vorhabenträgers.

8. Kosten

Es fallen lediglich Planungskosten für den Bebauungsplan und den Umweltbericht an, die vom Vorhabenträger übernommen werden.

Singen (Htwl.), den 17. 05. 2022

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de