

Bebauungsplan

‘Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung’, OT Kalkofen

(Sondergebiet Tagungszentrum, Schullandheim und Erlebnispädagogik)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan



Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzbegehung)
§ 44 BNatSchG Bebauungsplan ‘Schloss Hohenfels, 2. Änderung’
in Hohenfels Kalkofen
(Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 24.09.2020).

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

‘Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung’, OT Kalkofen (Sondergebiet Tagungszentrum, Schullandheim und Erlebnispädagogik)

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ‘Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung’, OT Kalkofen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‘Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung’, OT Kalkofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1726),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 16.11.2022
2. den Bauvorschriften vom 16.11.2022

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 16.11.2022

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 16.11.2022
2. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 16.11.2022
2. Lage- / Übersichtsplan vom 16.11.2022

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. 20.01.2024

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 15.01.2024

F. Zindler, Bürgermeister



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- Tagungszentrum - Schullandheim - Erlebnispädagogik

Zulässig sind Nutzungen und Einrichtungen, die dem Betrieb eines Tagungszentrums und Schullandheimes sowie erlebnispädagogischen Aktivitäten dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und für die Teile des Plangebietes durch die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude. Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächen (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh max.), die für Teile des Plangebietes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt ist.

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Oberkante Dachfirst.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Für Teile des Plangebietes ist die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußbodenhöhe) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

5.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baufenster zulässig.

Carports und Garagen sind innerhalb der Baufenster zulässig.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn dem städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen.

8.0 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

10.2. Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 15.01.2024

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländebegehens sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druck- wasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere im Bereich der Schlossanlage, ist mit Funden und Bodendenkmalen von mittelalterlichen Vorgängerbauten oder älteren Nutzungsphasen zu rechnen. Alle Erdarbeiten sind daher frühzeitig terminlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststelle Freiburg,

Dr. Bertram Jenisch,

Tel. 0761-2083587,

bertram.jenisch@rps.bwl.de

oder mit dem Kreisarchäologen

Dr. Jürgen Hald, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen,

Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de

abzustimmen.

Alle Erdingriffe haben unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Freiburg, abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei allen Baumaßnahmen und Erdingriffen etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung „Anschüttung Schloss Hohenfels“, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kippe, die von ca. 1900 bis 1975 mit mineralischen Abfällen, Hausmüll und Grünabfällen verfüllt wurde.

Von einer Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) wird aus fachtechnischer Sicht nicht ausgegangen. Es besteht daher kein Bedarf an Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen Schadstoffbelastungen angetroffen werden. Dies kann zu Mehrkosten (Gutachter, Entsorgung u.a.) führen.

Gemeinde Hohenfels

Bebauungsplan 'Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung', OT Kalkofen
(Sondergebiet Tagungszentrum Schellandheim und Erlebnispädagogik)

April bis November 2017

6. Artenschutz

Fäll- und Rodearbeiten sind während der Zeit vom 01.03. bis zum 01.10.
nicht zulässig.

Vor Abbruch- und Rodearbeiten ist der Gebäude- und Gehölzbestand im
Plangebiet auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten geschützter
Arten zu prüfen.

Pflanzenliste

1. Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Obst-Hochstämme		

2. Sträucher (freiwachsende Gehölzgruppen und Feldgehölzstrukturen)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sa-Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes 'Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung', OT Kalkofen.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung', OT Kalkofen.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldächer, Dachneigung gem. Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes,
- Kuppeldächer.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- kleinformatische, engobierte Materialien.

Für ggfs. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Deckung zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Kniestöcke

Dachaufbauten müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche stehen und sollen aus Einzelgauben mit einer max. Länge von 1,50 m ausgeführt werden. Die Gesamtaufbaugröße darf 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Gaubendächer müssen mind. 1,00 m unterhalb des Firstes wieder am Hauptbau anschließen.

An den Längsseiten sind Dachvorsprünge mit offenen oder geschlossenen Gesimsen waagrecht gemessen von 0,60 m - 0,80 m, je nach Kniestockhöhe auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m zugelassen.

Kniestöcke sind bis 0,50 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe darf am tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut 6,50 m betragen.

Bei Kuppeldächern gilt für die Höhe des Kniestocks das Maß von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Ansatz des Kuppeldachs auf der Außenwand.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen, abgestimmt auf die Nachbarbebauung, auszubilden.

Daneben können einfache senkrechte Holzschalungen, z. B. Boden-Deckelschalung verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführungen sind für Teilbereiche zulässig.

2.5 Nebengebäude

Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich direkt am jeweiligen Gebäude zulässig. Sie müssen sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen außerhalb zusammenhängend bebauter Gebiete sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Das flächige Anstrahlen von Fassaden oder Gebäudeteilen ist unzulässig.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Alle Böschungen sollen weich in 'Seillinie' verlaufen.

Die befahrbaren Grundstücksflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt) mit Natursteinpflaster oder natursteinähnlichem Betonpflaster herzustellen.

4.1 Bepflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Pflanzgebote sollen südlich der Gemeindeverbindungsstraße in Reihe sowie an der östlichen Begrenzung des Baufensters und nördlich zwischen dem Baufenster und dem vorhandenen Wald in Gruppen mit großkronigen einheimischen Laubbäumen (Eiche, Kirsche, Nussbaum, Birnbaum und sonstige Obstbäume) hergestellt werden.

Der nicht von Bauarbeiten tangierte Baumbestand soll erhalten werden.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 15.01.2024

.....
F. Zindler, Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

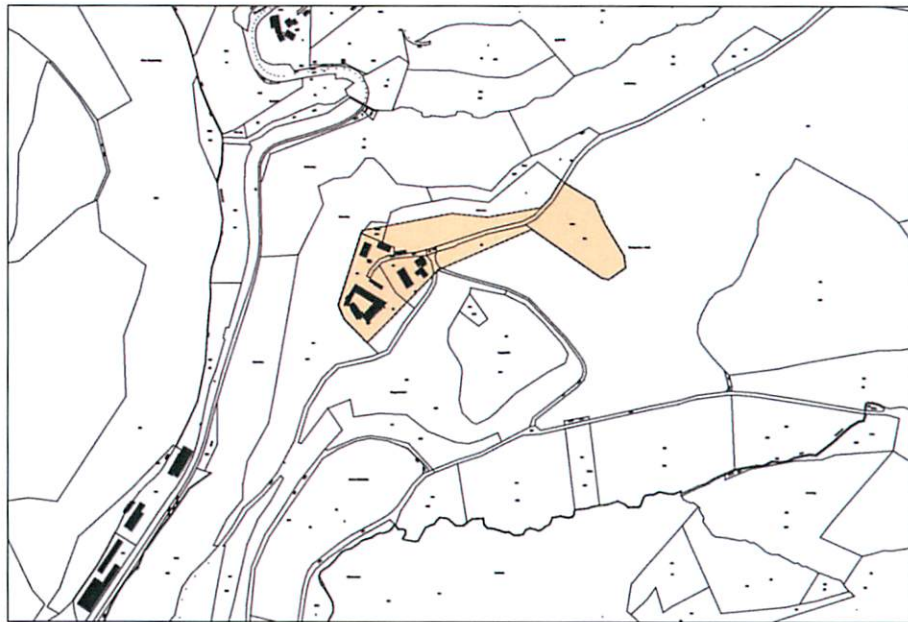
Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan
- 4.0 Bestehender Bebauungsplan /Bestand / Nutzung
 - 4.1 Bebauungsplan `Schloss Hohenfels, 1. Änderung`
 - 4.2 Nutzungen
 - 4.3 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.4 Gewässer
- 5.0 Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
 - 5.1.1 Waldabstand
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Hinweise
 - 5.4 Pflanzenliste
 - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Waldgebietes, ca. 1 km südlich des Teilortes Kalkofen der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,99 ha und beinhaltet die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 403 (Teil) - Grünfläche / Wiese zwischen bestehender Gemeindeverbindungsstraße und südlich angrenzendem Waldgebiet im Gewinn 'Steingruben-Osch'.
- Fl. St. Nr. 403/1 - Grünfläche / Sportplatz + Freizeitgelände,
- Fl. St. Nr. 408 (Teil) - Gemeindeverbindungsstraße,
- Fl. St. Nr. 408/1 (Teil) - Gemeindeverbindungsstraße ,
- Fl. St. Nr. 409/1 (Teil) - Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 410 (Teil) - Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 412 (Teil) - Schloss Hohenfels mit ehem. Zehntscheuer,
- Fl. St. Nr. 413 - Teil der Gemeindeverbindungsstraße,
- Fl. St. Nr. 413/1 - Weg, Zufahrt zum Schloss,
- Fl. St. Nr. 414 (Teil) - dem Schloss vorgelagerte Hofanlage.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig von Waldflächen umgeben. Das auf einem südwest-orientierten Bergsporn gelegene Schloss weist eine Geländehöhe von ca. 620 m ü. NN auf. Das Gelände allseitig steil ab. Der östlich des Schlosses gelegene Sportplatz liegt auf ca. 610 m ü. NN. Die von Nordosten herführende Gemeindeverbindungsstraße verläuft auf einem gratartigen Höhenrücken.



Luftbild (ohne Maßstab)

2.0 PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schloss Hohenfels, 1. Änderung', OT Kalkofen. Dieser Plan beruht wiederum auf dem seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Schloss Hohenfels', der nach dem Kauf des Areals durch den Verein EOS Erlebnispädagogik e.V., Freiburg, geändert wurde und ein Sondergebiet 'Tagungszentrum, Schullandheim und Erlebnispädagogik' ausweist.

Auf dem nordwestlichen Teil der als 'Sportanlage / Freizeitanlage' festgesetzten privaten Grünflächen möchte der Verein EOS ein Kulturhaus errichten, mit dem das Angebot an Veranstaltungs- und Tagungsräumlichkeiten erweitert und ergänzt werden soll. Das Gebäude soll auch Veranstaltungen, Tagungen etc. mit einem größeren Personenkreis ermöglichen, als es derzeit mit den bestehenden Räumen möglich ist. Das Haus steht also im unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits bestehenden Nutzungen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes nach den Grundsätzen der organischen Architektur. Ein Beispiel für diese Architektursprache stellt in der Bodenseeregion das Naturata-Gebäude in Überlingen, Rengoldshauer Straße dar (Architekt Imre Makocec).

Für das Projekt liegt eine Vorplanung des Architekturbüros Studio ARC GmbH, Architekt Oldrich Hozman, Prag (Tschechische Republik) vor.

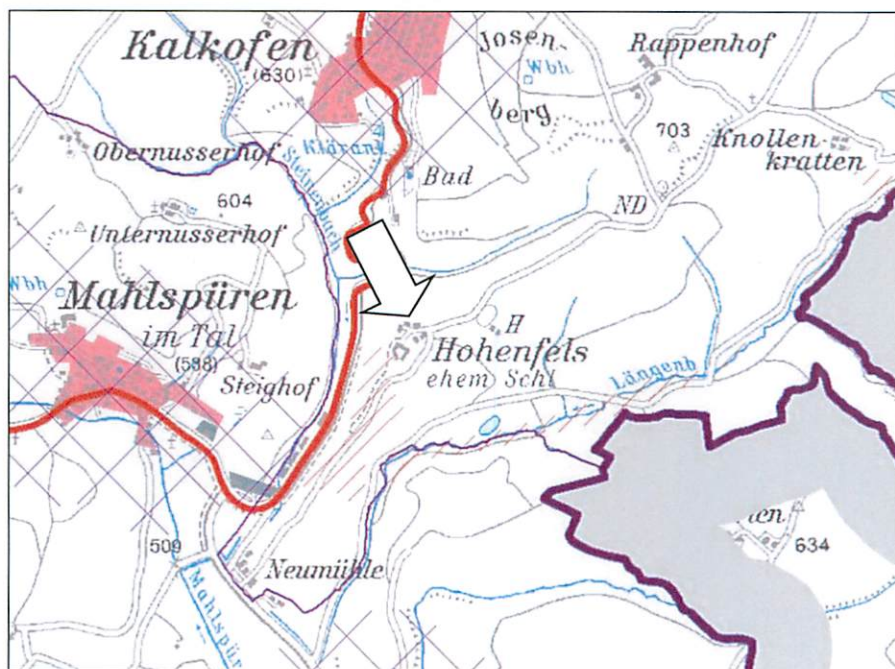
Aufgrund der Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters anstelle der privaten Grünfläche wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, gleichzeitig sollen im Nordosten des Plangebietes entlang der Gemeindeverbindungsstraße zusätzliche Pkw- Stellplätze angelegt werden. In diesem Bereich wird der Geltungsbereich erweitert. Die Ausweisungen und Festsetzungen außerhalb des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs bleiben unverändert.

3.0 EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet größtenteils als Sonderbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 4. BauNVO und der Erweiterungsbereich als Grünflächen (Sportplatz) dargestellt. Für diesen Teil des Plangebietes wird die Änderung des FNP erforderlich. Das entsprechende verfahren wure mitlerweile eingeleitet (24. FNP-Änderung).

3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee ist südlich des Plangebietes ein 'Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege' dargestellt, das von der vorliegenden Planung nicht berührt ist.



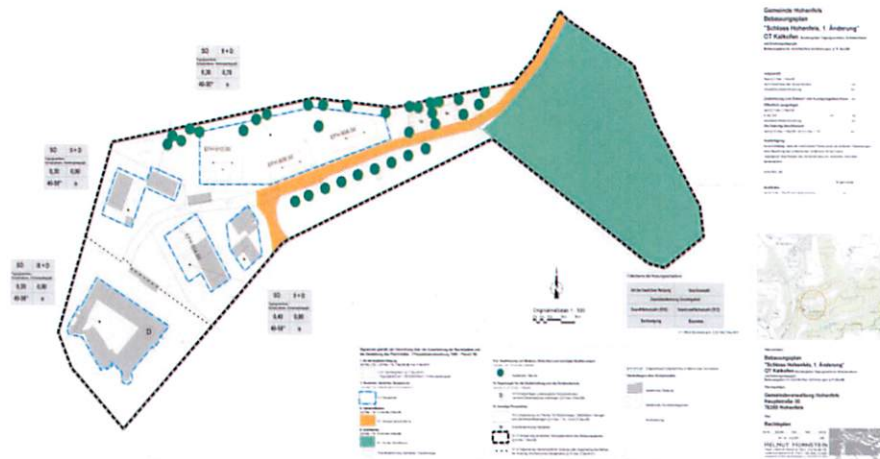
Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4.0 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN /BESTAND / NUTZUNG

4.1 BEBAUUNGSPLAN 'SCHLOSS HOHENFELS'

Der Geltungsbereich des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Schloss Hohenfels, 1. Änderung', OT Kalkofen umfasst das Schlossareal mit seinem zugehörigen Hof- / Gebäudeensemble, die zum Schloss führende Gemeindeverbindungsstraße mit beidseitigen Erweiterungsflächen und die Sportanlage im Osten des Plangebietes.

Das Areal ist als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Internatsschule mit Sportanlagen' ausgewiesen. Es enthält insgesamt fünf Baufenster, von denen eines den Bestand des Schlosses umfasst und drei weitere die vorhandenen Gebäude mit untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten festsetzt. Das fünfte, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße gelegene Baufenster lässt Neubebauungen zu.



Bebauungsplan `Schloss Hohenfels, 1. Änderung´, OT Kalkofen (2019)

Weitere Festsetzungen:

- Grundflächenzahl 0,30 - 0,40,
- Geschossflächenzahl 0,70 - 0,80,
- offene Bauweise,
- Haupt-Firstrichtungen,
- Erdgeschoss-Fußbodenhöhen,
- 2 - 3 Vollgeschosse zuzügl. Dachgeschoss,
- Flächen für die Anlage von Stellplätzen,
- Sportanlagen,
- Pflanzgebote für Bäume.

Die zugehörigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) umfassen

- Dachform und Dachneigung - Satteldächer, DN 40 - 50°,
- Vorschriften zur Dacheindeckung und Ausführung von Dachaufbauten, Dachvorsprüngen und Kniestöcken,
- Vorschriften zur Fassadengestaltung,
- Vorschriften zur Grundstücksgestaltung, Einfriedungen, nebenanlagen und zu Bepflanzungen.
- Unzulässigkeit oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste beigelegt.

4.2 NUTZUNGEN

Der Gebäudekomplex wird als Tagungszentrum mit Hotel- und Gastronomiebetrieb und Gästehäusern genutzt. Bei dem vorliegenden Änderungsbereich handelt es sich um ein früheres Sportgelände, mit Rasen- und hartplatz, Einzäunungen und einer Schutzhütte.



Früherer Rasensportplatz im Änderungsbereich



Hartplatz mit Ballfangzäunen

4.3 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Das unmittelbare Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine geschützten Biotope und keine Schutzkategorien.

Im weiteren Umfeld finden sich die folgenden geschützten Biotope:

- nördlich = Waldbiotop Nr. 281203351465 - Bach SO Kalkofen,
- südlich = Waldbiotop Nr. 281203353729 - Erlen-Eschenwald im Längenbachtal,
- südlich = Waldbiotop Nr. 281203351474 - Gewässer im Längenbachtal,
- südlich = Waldbiotop Nr. 281203351475 - Längenbach N Seelfingen.

Die Biotope sind von der Planung nicht betroffen.



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

4.4 GEWÄSSER

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANES

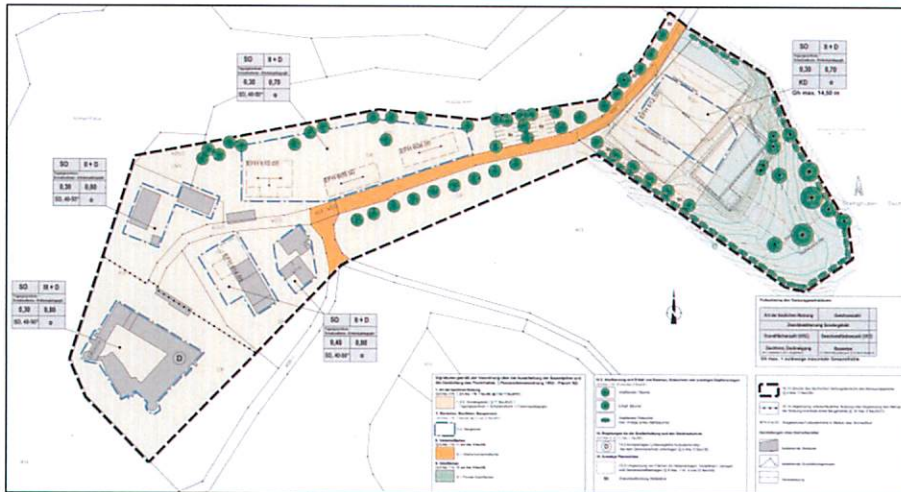
Im Nordwesten des Plangebietes wird der Geltungsbereich um einen ca. 5 m breiten Geländestreifen entlang der Gemeindeverbindungsstraße erweitert, um dort zusätzliche Pkw-Stellplätze anlegen zu können. Weitere Stellplätze sind südlich des Sportplatzes entlang der Grundstücksgrenze angeordnet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird anstelle des Sportplatzes (private Grünfläche) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Tagungszentrum, Schullandheim, Erlebnispädagogik) ausgewiesen. Es enthält das die Realisierung des Kulturhauses erforderliche Baufenster.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist in Anlehnung an die bestehende Topographie festgesetzt. Die Nutzungsschablone entspricht denen des weiteren Plangebietes, anstelle von Satteldächern sind jedoch Kuppeldächer zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf 14,50 m betragen.

Die weiteren Inhalte des Bebauungsplanes mit Nutzungsschablonen, Erdgeschoss-Fußbodenhöhen und die Pflanzgebote für Bäume werden unverändert übernommen.

Die verbleibenden private Grünflächen enthalten Erhaltungsgebote für den vorhandenen Baumbestand. Im Bereich der neuen Stellplätze sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)



Rechtsplan-Ausschnitt (ohne Maßstab) mit dem Änderungs- und Erweiterungsbereich

5.1.1 WALDABSTAND

Der exakte Verlauf des Waldtraufs der angrenzenden Waldflächen wurde von einem Vermessungsbüro erhoben und ist im Rechtsplan dargestellt, ebenso die 20-m- und 30-m-Abstandslinien.

Gem. § 4 (3) LBO – Bad. Württ. ist mit Gebäuden ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Dieser Abstand wird mit der aktualisierten Planung eingehalten.

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vollständig übernommen und sind im vorliegenden Textteil aufgeführt. Lediglich für das zusätzliche Baufenster wurden sie um eine zulässige maximale Gesamthöhe der Gebäude ergänzt.

Aufgrund der sensiblen Lage inmitten eines Waldgebietes enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

zum Bodenschutz, weil bei Neubaumaßnahmen potentiell mit erheblichen Bodenbewegungen bzw. Aushubmengen zu rechnen ist,

zum Schutz der Avifauna, weil die Vegetationsstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld Brut- und Nahrungshabitate für Vögel darstellen,

zur Außenbeleuchtung, um negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensräume für Vögel und Insekten zu minimieren.

5.3 HINWEISE

Die vorliegende Planung enthält Hinweise zu Höhenaufnahmen, zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz, zur archäologischen Denkmalpflege, zum Erdaushub und Bodenschutz sowie zum Artenschutz, die unverändert übernommen wurde.

5.4 PFLANZENLISTE

Die dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan beigelegte Pflanzenliste wird übernommen.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden übernommen und für das zusätzliche Baufenster um Kuppeldächer ergänzt. Die vorliegende Projektstudie sieht diese Dachform als Bestandteil der organischen Architektur vor.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Sportfläche genutzt und ist überwiegend als Wirtschaftsgrünland zu charakterisieren. Zudem enthält das Plangebiet einen befestigten Sportplatz (Aschenplatz) sowie eine Streuobstwiese. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Gebüsche und Wälder mit hohem Laubholzanteil.

Durch das Büro SeeConcept (Uhdingen-Mühlhofen) wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes erarbeitet. Demnach haben insbesondere der Streuobstbestand im Norden sowie das Gebiet umgebenden Schluchtwälder eine mittlere bis hohe Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. In diese Strukturen wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen. Sie sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Lediglich die möglichen Lichtimmissionen müssen im Zuge des weiteren Verfahrens in Bezug auf das Jagdverhalten der Fledermäuse sowie deren Nahrungsquellen geprüft werden. Der eigentliche Eingriffsbereich beinhaltet die als Sportplatz genutzten Flächen. Das hier vorhandene intensiv genutzte Grünland und der Aschenplatz sind gem. Gutachten von untergeordneter Bedeutung für Vögel und Fledermäuse.

Der Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsausgleichsbilanzierung sind den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in die Schutzgüter 'Boden' und 'Flora / Fauna' verbunden. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind eher untergeordnete Eingriffe in das Schutzgut 'Landschaftsbild' zu erwarten.

Den Eingriffen steht die Aufwertung des Gebietes durch den kompletten Rückbau des bestehenden Hartplatzes und der umfangreichen Einzäunungen und Ballfangzäune gegenüber. Das verbleibende Defizit kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, insbesondere durch die Anlage von Gehölzpflanzungen als Feldgehölzstrukturen entlang des früheren Sportgeländes. Die Maßnahme führt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung des Areals.

Hohenfels, den 15.01.2024