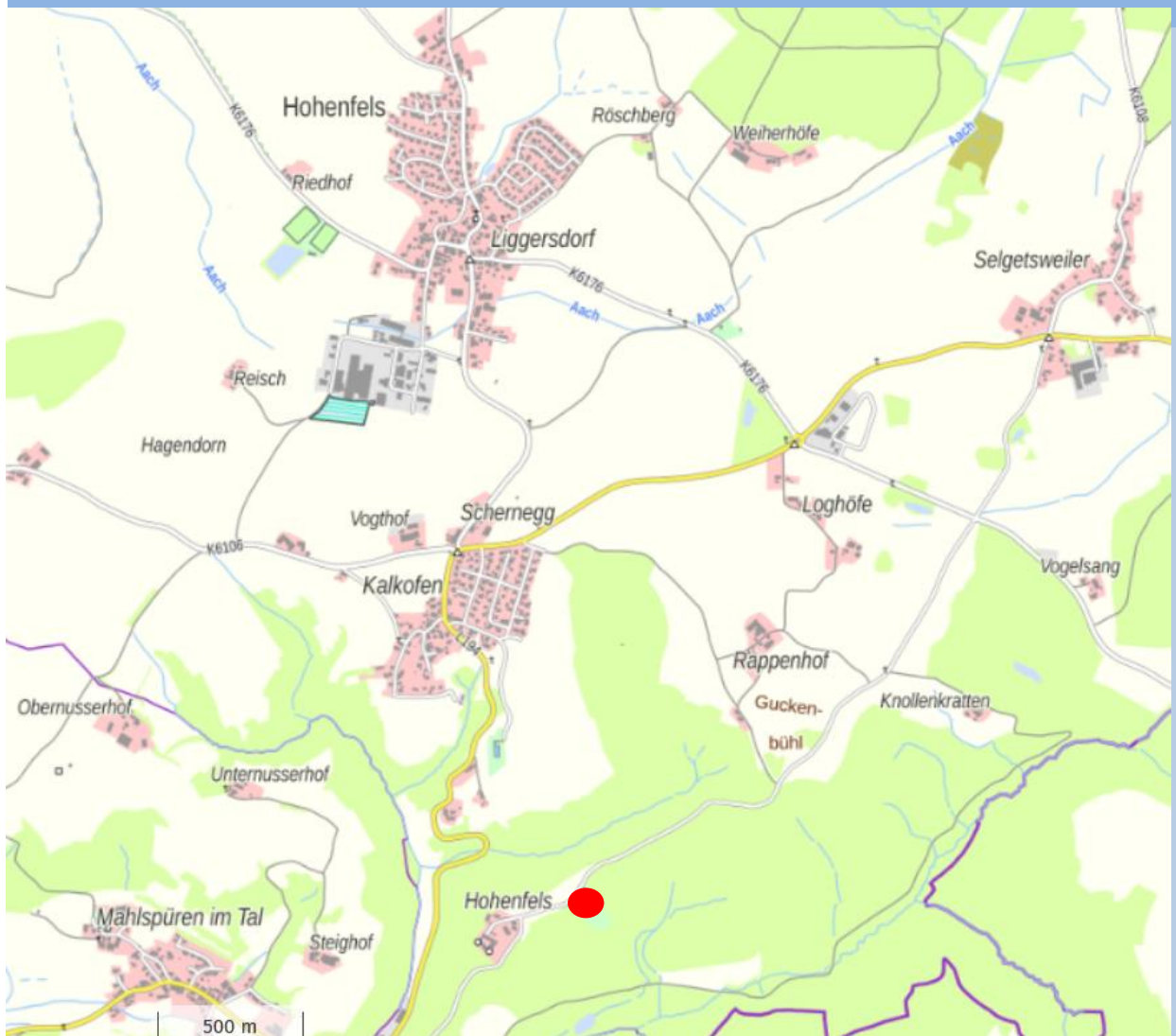


## 24. Änderung des Flächennutzungsplanes `Schloss Hohenfels`, Gemarkung Kalkofen, Gemeinde Hohenfels



**Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung  
gelb unterlegt: Seiten 2, 3, 5**

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
  
- 2.0 Anlass der Planung**
  - 2.1 Änderungsbereich**
  - 2.2 Übergeordnete Planungen**
    - 2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**
    - 2.2.2 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee**
  
- 3.0 Alternativenprüfung**
  
- 4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

## 1.0 Rechtsgrundlagen

### 1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023),

### 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023),

### 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),

## 2.0 Anlass der Planung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Waldgebietes, ca. 1 km südlich des Teilortes Kalkofen der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz.

Das aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts stammende Schloss Hohenfels mit seinem zugehörigen Gebäudeensemble beherbergte von 1931 bis 2017 den Schul- und Internatsbetrieb der Unterstufe der Schule `Schloss Salem`. Sie wurde mittlerweile nach Salem verlegt. Der Erwerber des Gesamtareals, der Verein EOS Erlebnispädagogik e.V., Freiburg möchte ein Kulturhaus errichten, mit dem das Angebot an Veranstaltungs- und Tagungsräumlichkeiten erweitert und ergänzt werden soll. Das Kulturhaus soll 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. Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Bebauungsplanes innerhalb der neuen Sonderbauflächen bzw. innerhalb der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächennachgewiesen

Innerhalb des eigentlichen Schlossareals kann dieses Projekt nicht umgesetzt werden, weil die erforderliche Bauhöhe den Charakter des Schlosses und seines Bauensembles beeinträchtigen könnte. Die noch zur Verfügung stehenden potentiellen Bauflächen sollen der behutsamen und aus der Sicht des Denkmalschutzes verträglichen Ergänzung vorhandener Gebäude dienen.

Das eigentliche Schlossareal und westlich angrenzende Erweiterungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen und der vorliegende Änderungsbereich als Grünflächen / Sportplatz dargestellt. Der an der Gemeindeverbindungsstraße gelegene Teil dieser Grünflächen soll in die Sonderbauflächen einbezogen werden, um damit im Rahmen eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Kulturhauses und der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Die FNP-Darstellungen außerhalb des Änderungsbereichs bleiben unverändert. Lediglich im Bereich der nordöstlich des vorliegenden Plangebietes gelegenen Sonderbaufläche wurde mittlerweile eine Ökokontomaßnahme umgesetzt. Die Herausnahme dieser Flächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird Gegenstand eines späteren FNP-Änderungsverfahrens.

## 2.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1,16 ha große, östlich des eigentlichen Schlossareals gelegene Fläche. Sie wurde bis vor einigen Jahren als Sportplatz genutzt und liegt mittlerweile weitgehend brach. Das Gelände liegt auf ca. 610.00 m ü. NN. Der an der Gemeindeverbindungsstraße gelegene Teilbereich soll künftig, wie das Schlossareal und die entlang der Gemeindeverbindungsstraße gelegenen Erweiterungsflächen, als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4. mit der Zweckbestimmung `Tagungszentrum – Schullandheim – Erlebnispädagogik` und das verbleibende, südlich angrenzende Areal als Grünfläche dargestellt werden.

# Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 24. FNP-Änderung 'Schloss Hohenfels', Gemarkung Kalkofen, Gemeinde Hohenfels

Stand 14. April 2023

---



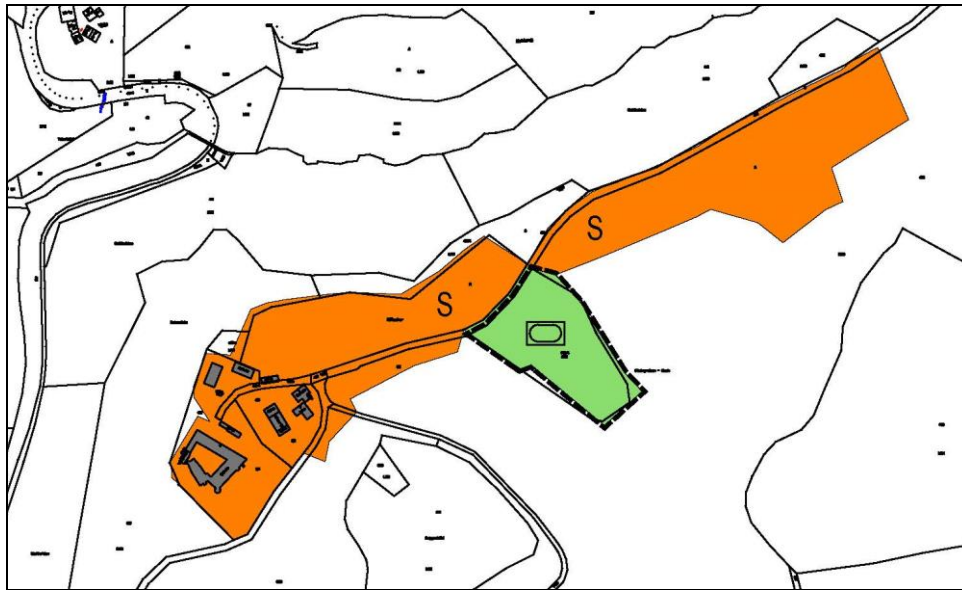
**Blick von Osten auf den an der Gemeindeverbindungsstraße gelegenen, als Sonderbaufläche vorgesehenen Änderungsbereich**



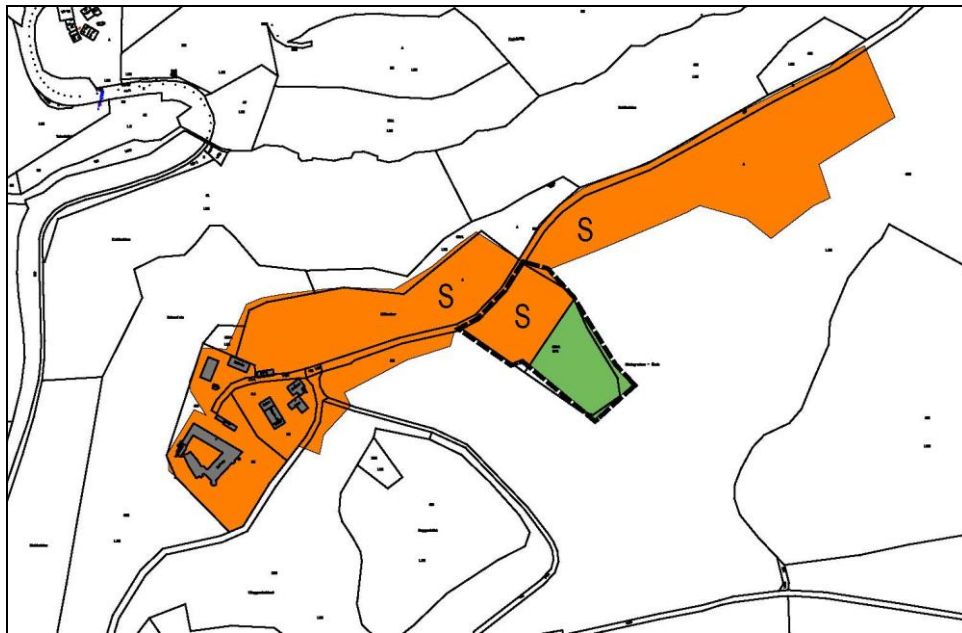
**Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs**

# Verwaltungsgemeinschaft Stockach - 24. FNP-Änderung `Schloss Hohenfels`, Gemarkung Kalkofen, Gemeinde Hohenfels

Stand 14. April 2023



**Aktuelle FNP-Darstellung**



**Geplante FNP-Änderung**

## Legende - FNP- Bestand:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### **Nachrichtlich:**



Sonderbaufläche  
(gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)



Sportplatz / Grünfläche

### **Legende - FNP- Änderung:**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung



Sonderbaufläche  
(gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)  
Zweckbestimmung  
Tagungszentrum - Schullandheim  
- Erlebnispädagogik



Grünflächen

## **Zeichenerklärung**

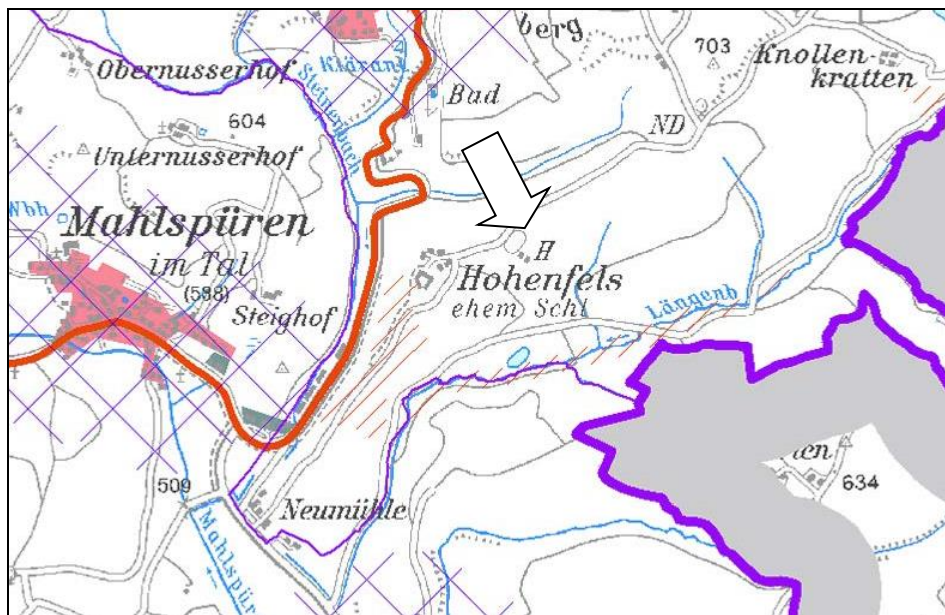
## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Hohenfels dem `Ländlichen Raum im engeren Sinne` und dem Mittelbereich Stockach zugeordnet.

### 2.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

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 der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

## 3.0 Alternativenprüfung

Die Realisierung eines Kulturhauses innerhalb des Schloss-Areals scheidet nach Ansicht der Gemeinde Hohenfels, wie unter Pkt. 2.0 dargelegt, aus Gründen des Denkmalschutzes aus. Der vorgesehene Nutzungszweck des Gebäudes bedingt eine entsprechende Bauhöhe, die sich nicht in das historische Ensemble einfügen würde. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Schloss Hohenfels, 2. Änderung + Erweiterung` steht im Anschluss an das Schloss-Areal ein noch nicht genutztes Baufenster zur Verfügung. Aufgrund der Hanglage eignet es sich aber allenfalls für eine kleinteilige Bebauung. Deren Höhenentwicklung müsste sich zudem den vorhandenen Gebäuden unterordnen, um Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten, östlich des Sportplatzgeländes gelegenen Erweiterungsbereiche werden forstwirtschaftlich genutzt und stehen mittel- bis längerfristig nicht zur Verfügung.

Siehe hierzu Pkt. 2.0, Seite 3.

Der nicht mehr genutzte Sportplatz liegt zwar ebenfalls unmittelbar an der Straße, er bildet jedoch eine `Nische` innerhalb eines zusammenhängenden Waldgebietes und wird dadurch von Osten und von Westen abgeschirmt. Sichtbeziehungen zum Schloss werden durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch die Höhenentwicklung bleibt deutlich unterhalb der Baumkronen. Aus der Sicht des Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes erscheint dieses Standort daher als der Geeignetste, um ein solitäres Bauwerk zu realisieren.

#### **4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

Für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. In ihm sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung übersichtlich dargestellt.

Die genaue Bewertung erfolgt mit dem Umweltbericht, der für das Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Er enthält die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Erhalt ökologischer Funktionen enthalten.

Vorbehaltlich der detaillierten Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden` durch die nutzungsbedingte Überbauung und zusätzliche Versiegelung zu erwarten sind.

Durch die bereits vorhandene Nutzung ist ein Teil des Änderungsgebietes bereits vorbelastet. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung` ist nicht erheblich.

Für geschützte Arten bietet das Änderungsgebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate. In die Gehölze selbst wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen. Reptilien konnten trotz prinzipiell vorhandener Habitate im Zuge der Begehungen nicht beobachtet werden. Das Änderungsgebiet liegt inmitten von Waldflächen und südlich einer Streuobstwiese. Diese Flächen weisen eine hohe Bedeutung für geschützte Arten auf und sind von der Planung nicht berührt.