GEMEINDE ALLENSBACH

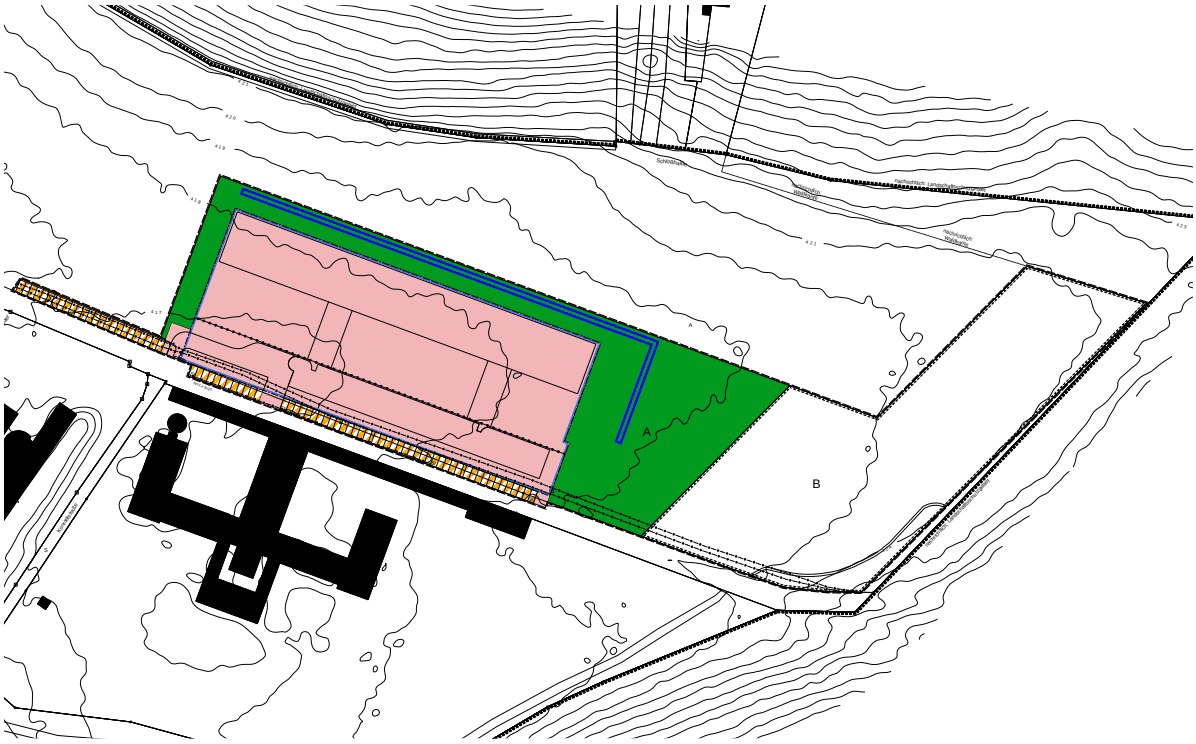
BEBAUUNGSPLAN
„KLOSTER HEGNE MARIANUM - NORD“

INHALT

I. Satzung
II. Planungsrechtliche Festsetzungen
III. Hinweise
IV. Pflanzenliste
V. Örtliche Bauvorschriften
VI. Begründung
VII. Rechtsplan

ERSTELLER:

LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG
Architekten BDA / AI
Kornbergstrasse 36
D - 70176 Stuttgart
fon +49 711 22 55 06 - 0
fax +49 711 22 55 06 - 22
mail@archlro.de



I. SATZUNG

Satzung der Gemeinde Allensbach über die Aufstellung des Bebauungsplanes

„KLOSTER HEGNE MARIANUM - NORD“

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „KLOSTER HEGNE MARIANUM - NORD“

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am 10.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „KLOSTER HEGNE MARIANUM - NORD“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3.) Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 357, ber. 416),
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1.	dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (M 1:500)	vom 10.07.2020
2.	den planungsrechtlichen Festsetzungen	vom 10.07.2020

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1.	dem textlichen Teil	vom 10.07.2020

Der Satzung sind beigefügt:

1.	Begründung	vom 10.07.2020
2.	Lage- / Übersichtsplan	vom 10.07.2020
3.	Umweltbericht	vom 10.03.2020

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Allensbach, den .....

.....
Stefan Friedrich, Bürgermeister

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **§ 9 (1) BauGB**

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

1.1 **Art der baulichen Nutzung** gem. §11 BauNVO

- SONDERGEBIET

Zweckbestimmung: „Bildung“

Folgende bauliche Anlagen sind, im Zusammenhang mit einer schulischen Nutzung, innerhalb des Sondergebiets zulässig:

1. Bildungseinrichtungen
2. Gastronomische Nutzungen die der Bildung dienen
3. Anlagen für soziale oder sportliche Zwecke

Nebenanlagen für die unter 1, 2 und 3 genannten Einrichtungen

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** §9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 **Grundflächenzahl** §19 BauNVO

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

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** §16 (4) BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen in m ü.NN. festgesetzt.

Für Treppenhäuser, Aufzüge und Kamine ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3m auf max. 10% der Dachfläche zulässig.

Lüftungsanlagen, Klimageräte o.ä. sind auf Dächern unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

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

2.1 **Bauweise**

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Stellplätze

Siehe auch Ziffer 8.0

4.0 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten.

5.0 Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:

- Schulgarten (A)

festgesetzt.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen [ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)]. Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

6.2 **Kompensationsmaßnahmen**
Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Der Ausgleich des durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffs in Höhe von 91.921 Biotopwertpunkten erfolgt durch die Anlage einer innerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung:

- artenreiche Fettwiese / Hochstamm-Streuobstwiese mit mind. 18 Obst-Hochstämmen

Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

7.0 Anpflanzung **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Siehe Ziffer 5.0 sowie 6.0, flächenbezogene Anpflanzungen

7.1 **Neupflanzungen**
Neupflanzungen sind unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Regelwerke auszuführen:

- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten
- FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL – Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate

7.2 **Anpflanzen von Bäumen** **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
Innerhalb der Fläche des Schulgartens (Fläche A) sind mindestens 10 Laubbäume gem. Pflanzenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.0 Zulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände **§ 9 (2) Nr. 2. BauGB**

Im zeichnerischen Teil sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Pkw-Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplatznutzung ist zulässig bis 1 Jahr nach Fertigstellung des Neu- und Ausbaus der ‚B 33 Allensbach/West – Konstanz’ im Abschnitt D.

Folgenutzung:
Anschließend ist die Fläche A als Sondergebiet Bildung mit der Zweckbestimmung Schulhof / Campus und die Fläche B als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

III. HINWEISE

1.0 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden ist mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

2.0 Bodenfunde

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Baugrundgutachten, Erschließungsmaßnahmen etc.) ist frühzeitig vor Baubeginn mit der Kreisarchäologie (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens 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 (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf 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.

IV. PFLANZLISTE

1. Bäume im Bereich des Schulgartens

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Arten + Sorten	Zier-Apfel
Prunus avium + avium „Plena“	Vogelkirsche + gefülltblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus aucuparia `Edulis´	Mährische Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Obst-Hochstämme	

Mindestpflanzgröße Solitär. Stammumfang 18 - 20 cm

2. Bäume für interne Ausgleichsflächen

Obst-Hochstämme in Arten und Sorten

Es wird die Pflanzung regionaltypischer alter Obstsorten empfohlen.

Die Pflanzung der besonders Feuerbrandanfälligen Quitten (Cydonia oblonga) sowie der feuerbrandanfälligen Birnensorte "Oberösterreicher Weinbirne" ist nicht zulässig.

Das Julius Kühn Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für Feuerbrand-Wirtspflanzen erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:
http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6

3. Bäume innerhalb des Baufensters

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn*
Acer ginnala	Feuer-Ahorn*
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne*
Aesculus x carnea `Briotii´	Scharlach-Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche*
Crataegus laevigata `Paul’s Scarlet´	Rotdorn*
Malus `Evereste´	Zier-Apfel*
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*

Mindestpflanzgröße Solitär. Stammumfang 18 - 20 cm
* auch Formgehölze, z.B. Säulen-, Schirm-, Dachform.

4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe,Schwarzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

5. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

6. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbinse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden, z.B.	
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß
u.a.	

8. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprofilium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Vitis vinifera	Wilder Wein

9. Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

V. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Gemäß Planeintrag sind folgende Dachformen zulässig:

- Extensiv begrünte Flachdächer, Mindest-Substratauftrag 10 cm
- Satteldächer

2.0 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme von Wegen, Plätzen, Schulhöfen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind Wege, Plätze, Zugänge und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster etc.) herzustellen.

4.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig, d. h. ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Gelände, anzulegen.

Massive Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Kunststoff sowie geschlossen wirkende Stahl- und Holzkonstruktionen und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Im Bereich der Ausgleichsfläche B sind Einfriedungen unzulässig.

VI. BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planerfordernis + Planungsziele

3. Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Landesentwicklungsplan Baden – Württemberg / Regionalplan

4. Bestand / Nutzung
4.1 Nutzungen / Bebauung
4.1.1 Denkmalschutz
4.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr / Fußwegeverbindungen
4.2 Geschützte Biotope
4.3 Gewässer / Überschwemmungsgebiete
4.4 Altlasten

5. Planung / Planungsinhalte
5.1 Bebauung / Art der Nutzung
5.1.1 Sondergebiet ‚Bildung’
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
5.1.3 Grundflächenzahl
5.1.4 Bauweise
5.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
5.1.6 Verkehrsflächen / Erschließung
5.1.7 Grünflächen
5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.2 Örtliche Bauvorschriften
5.3 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

6. Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / geschützte Arten

7. Flächenbilanz

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Hegne auf der Gemarkung der Gemeinde Allensbach, unmittelbar am Areal des Kloster Hegne angrenzend. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,78 ha und beinhaltet die Grundstücke:

- Flst.-Nr. 424 (Teil, unbebaute landwirtschaftliche Fläche)
- Flst.-Nr. 420 (Teil, Straße)

Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden, Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerbaufläche
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg und Wald
- im Süden durch die Konradistraße und die bestehenden schulischen Anlagen des Marianums – Kloster Hegne

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Der Geltungsbereich weist eine südwestorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 421.00 m ü. NN im Nordosten auf ca. 416.50 m ü. NN im Südwesten (Konradistraße) ab.

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Seit 1925 bietet die staatlich anerkannte private katholische Schule, in freier Trägerschaft der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Kreuz, jungen Menschen im Marianum die Möglichkeit einer ganzheitlichen Bildung und Erziehung. Mit der Schaffung des neuen Sondergebiets „Bildung“ Kloster Hegne Marianum – Nord, wird der Schule die Grundlage gegeben, nördlich der bereits bestehenden schulischen Anlagen, ihre Einrichtungen zu erweitern.

Die Realschule am Marianum, die als werteorientierte konfessionelle Schule intensiv auf selbstorganisiertes Lernen setzt, die Schüler über das sog. Lerncoaching individuell begleitet und ein Ganztagesprofil anbietet, gibt es seit 2006. Jedes Jahr konnten viele Kinder nicht aufgenommen werden, welche die Schule besuchen wollten.

In einem ersten Bauabschnitt möchte das Marianum nun, um Platz für neue Klassen- und Fachräume, Büros, Lehrerzimmer sowie benötigte Nebenräume zu schaffen, einen Neubau errichten. Durch den damit möglich werdenden zweiten Zug der Schule, können 28 Kinder mehr pro Schuljahr aufgenommen werden. Insgesamt soll der Bau rund 170 Schülern Raum zum Lernen bieten. Durch die Erhöhung der Schülerzahlen ergeben sich viele positive Effekte, so zum Beispiel ein größeres Angebot im Wahl- und Ganztagesbereich und eine bessere Auslastung in den Wahlpflichtfächern. Zudem wird für die Lehrkräfte der Arbeitsplatz interessanter, da größere Beschäftigungsumfänge möglich werden.

Das ausgewiesene Sondergebiet wurde, um einer zukünftigen Weiterentwicklung der schulischen Anlage ausreichend Raum zu bieten, bereits für einen weiteren Bauabschnitt ausgelegt. Das Bauvolumen kann sich dabei von Osten nach Westen, entlang der Baugrenze entwickeln und stellt damit, über die Verlängerung der Konradistraße hinweg, den Abschluss der nördlichen Erweiterung dar. Die Baukörper des ersten und zweiten Bauabschnitts schaffen dabei ein Gegenüber zum Bestand.

Besondere städtebauliche Auswirkungen hat die Erweiterungsfläche aber auch dahingehend, dass sich das Zentrum der gesamten schulischen Anlage ebenfalls stärker in Richtung Norden, zwischen Neubau und Bestand, verlagert. Die neue Mitte, mit Mensa und Haupteingang als gemeinsamen Treffpunkt, kann nun wie ein großzügiger Schulcampus genutzt werden.

Mit dem Hintergrund der umliegenden historischen Gebäude ist das Plangebiet von der denkmalgeschützten Schlossanlage aus nach Osten hin verlagert. Es wird damit sichergestellt, dass zukünftige Baukörper mit ausreichend Abstand zu den historischen Gebäuden platziert werden und eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ausgeschlossen wird.

Die Schaffung von schulischer Erweiterungsfläche nach Norden bietet dem Marianum zudem die Möglichkeit, von einer Erweiterung nach Süden abzusehen und damit die Ortsbild prägende Ansicht auf das Kloster vom See aus zu erhalten.

Ergänzt wird das Sondergebiet „Bildung“ durch eine private Grünfläche mit der festgesetzten Nutzung als Schulgarten. Die nach Osten angelegte interne Ausgleichsfläche wird entlang des angrenzenden, öffentlichen Feldwegs nach Norden, bis zum Waldrand verlängert. Die Ausgleichsfläche deckt damit den Einzugsbereich des klostereigenen Frischwasserbrunnens ab und schützt diesen dauerhaft vor negativen Einflüssen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

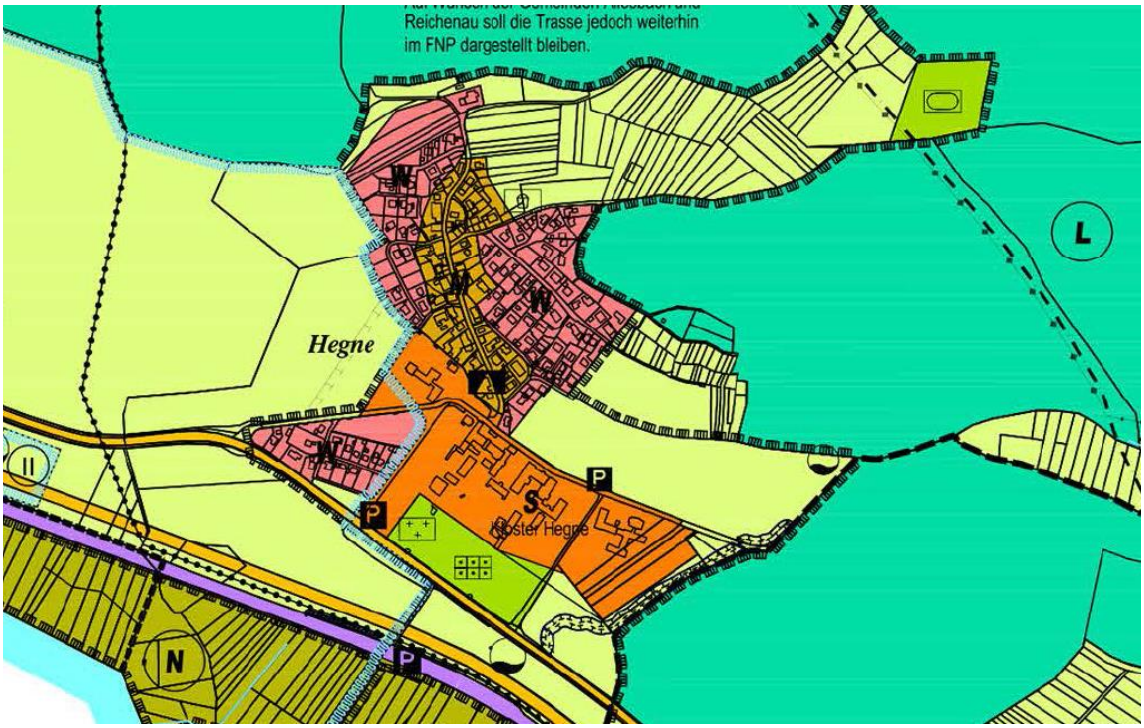
Im Süden des Geltungsbereichs, entlang der Verlängerung der Konradistraße, wird eine dem Sondergebiet zugeordnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Parkierung ausgewiesen. Die Fläche wird bereits heute von Mitarbeitern und Besuchern des Marianums als Parkplatz genutzt. Die Zweckbestimmung Parken soll jedoch befristet werden bis zur Fertigstellung des Neu- und Umbauprojekts B33 (Abschnitt D). Hintergrund der Befristung ist die Intension der Gemeinde und des Klosters, die Stellplätze zukünftig zentral, südlich der Klosteranlage, in den Bereich der heutigen B33 zu verlegen und damit den Durchfahrts- und Suchverkehr innerhalb der Klosteranlage und des zukünftigen Schulcampus zu reduzieren.

Der jetzt geplante erste Bauabschnitt der nördlichen Erweiterung soll in ähnlicher architektonischer und städtebaulicher Qualität wie der aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Bau aus dem Jahr 2009 erstellt werden.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück Untersee“ ist der Änderungsbereich insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich außerhalb des Änderungsbereichs grenzen Sonderbauflächen für das Kloster Hegne an. Außerdem ist das Planzeichen für eine Parkfläche für ruhenden Verkehr vorhanden. Da das geplante Sondergebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

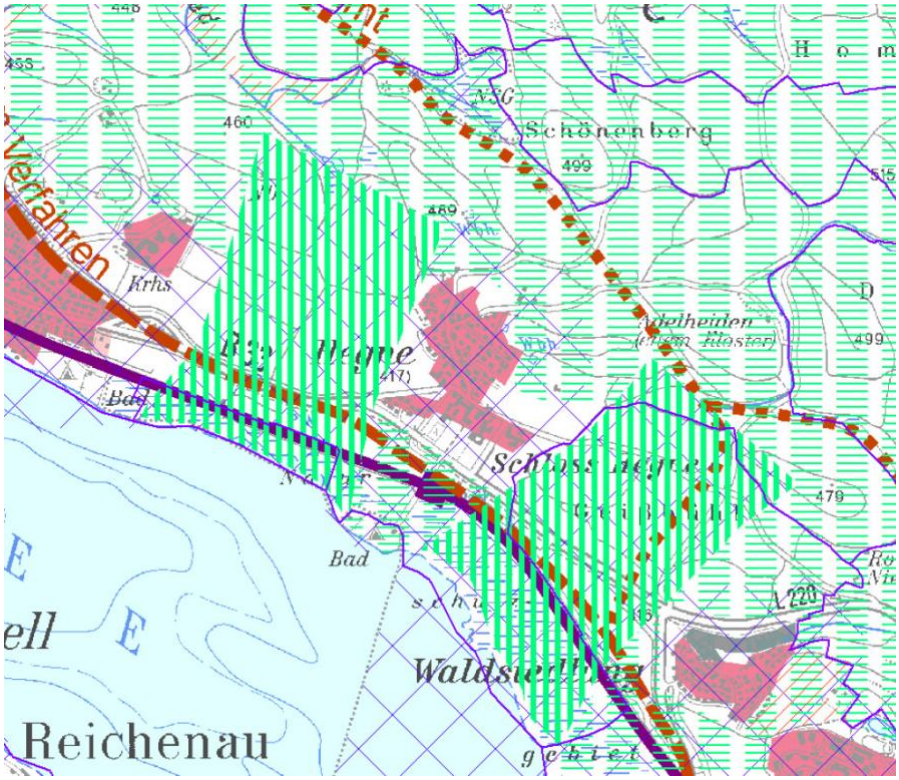


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Landesentwicklungsplan Baden – Württemberg / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Allensbach dem Verdichtungsraum Konstanz zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan der Region Hochrhein - Bodensee dargestellten regionalen Grünzüge und Grünzäsuren.



Auszug aus dem Regionalplan

4. BESTAND / NUTZUNG

4.1 Nutzungen / Bebauung

4.1.1 Denkmalschutz

In der Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg sind auf Flurstück 402, das ehemalige Schlossgebäude von 1595 einschließlich einzelner Bauteile der Gesamtanlage, als Sachgesamtheit erfasst. (Status §28 DSchG)

Die Lage des neuen Plangebiets wurde, mit diesem Hintergrund, abgerückt vom Kloster, östlich des Schlosses verortet. Eine negative Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Anlage durch zukünftige Baukörper innerhalb des Sondergebiets wird damit ausgeschlossen.

4.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr / Fußwegverbindungen

Entlang der Konradistraße verkehrt der Regionalbus 7370 des Landkreises Konstanz. Er hält an der Bushaltestelle Hegne-Marianum unweit des Plangebiets. Die Haltestelle wird an Schultagen zu den Hauptschulzeiten angefahren und ist ein wichtiges Verkehrsmittel für Schüler und Lehrer.

Eine weitere Anbindung stellt der Halt Hegne der Regionalbahn dar. Die Regionalbahn „Seehas“ verkehrt auf der Bahnstrecke Singen – Konstanz halbstündlich. Der Fußweg zwischen dem Regionalbahnhalt und dem Marianum beträgt ca. 600m.

Die Wegeverbindung über die private Verlängerung der Konradistraße und den Weg zum Wald wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

4.2 Geschützte Biotope

Nördlich und südlich außerhalb des Plangebiets befinden sich insgesamt vier geschützte Biotope.

Siehe hierzu Ausführungen im Umweltbericht.

4.3. Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Nördlich der bereits vorhandenen Parkplätze verläuft ein Entwässerungsgraben, der lediglich episodisch Wasser führt. Er trifft östlich der geplanten Bebauung auf den Adelheidbach.
Dieser unterquert von Norden kommend den Wirtschaftsweg am Waldrand und verläuft dann am südlichen Rand der geplanten Ausgleichsfläche innerhalb einer Gehölzstruktur aus Weiden und Erlen. Nach dem Zusammentreffen mit dem Entwässerungsgraben schwenkt er nach Süden ab und unterquert die Konradistraße.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes ‚Allensbach - Hegne‘ (Zone III A).
Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsgebieten.

4.4. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plagebiet nicht bekannt.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 Bebauung / Art der Nutzung

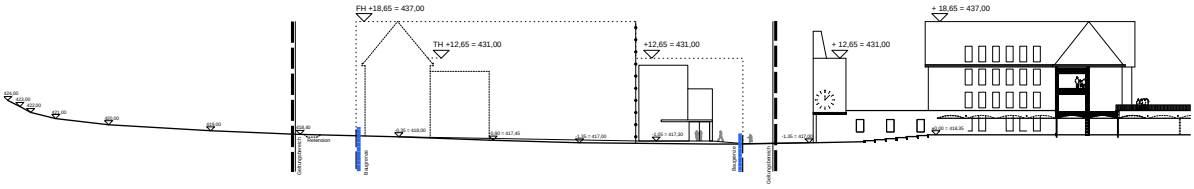
5.1.1 Sondergebiet `Bildung´

Das ausgewiesene Sondergebiet beinhaltet ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 0,99 ha. Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt. Zulässig sind Bildungseinrichtungen, gastronomische Nutzungen, die dem Schulbetrieb dienen, sowie Anlagen für soziale oder sportliche Zwecke.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximalen Höhen im Geltungsbereich wurden in Anlehnung an die Bestandsgebäude fixiert. Für die Bauteile entlang der Konradistraße wurde eine Höhe von 431 m ü.NN. festgesetzt, was einer Höhe von ca. 12-14m über Straßenniveau entspricht.
Für den nördlichen Teil des Sondergebiets wurde eine Firsthöhe von maximal 437 m ü.NN. festgesetzt, was einer Höhe von ca. 18,65m über Straßenniveau, der Höhe des bestehenden Marianums, entspricht.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wird durch die städtebauliche Idee begründet, die auf die Entwicklung eines Schulcampus mit im Zentrum niedrigen Baukörpern und in den Randbereichen, zur Einfassung der Anlage, höheren Gebäudeteilen abzielt.



Prinzipschnitt (ohne Maßstab)

5.1.3 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen. Da es sich bei der umgebenden Bebauung um eine ländlich geprägte Besiedelung handelt, wird der Wert für ein Sondergebiet von maximal 0,8 nicht ausgereizt. Zur Schonung der Landschaft wird der Geltungsbereich sehr knapp um die für die bauliche Entwicklung benötigte Fläche gezogen. Die übrigen Flächen werden als private Grünfläche beziehungsweise als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

5.1.4 Bauweise

Um eine den Bedürfnissen der Schule angemessene Entwicklung zuzulassen sowie effiziente Schultypologien zu ermöglichen, wurde die abweichende Bauweise gewählt. Dabei macht die wünschenswerte Orientierung an den Bestandstypologien, Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

5.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nimmt Bezug auf den Bestandsbau des Marianums. Die Baugrenze ist dabei so gewählt, dass im Osten die Bebauung mit dem Ende des bestehenden Heizhauses abschließt, im Westen den Bezug zum Altbau der Schule aufnimmt und nach Süden durch die Baugrenze eine Parallelität zum Bestand geschaffen wird. Nach Norden ergibt sich die erforderliche Tiefe der überbaubaubaren Grundstücksfläche aus der notwendigen Größe der Pausenfläche und den Gebäuden im zweiten Bauabschnitt.

5.1.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Im Plangebiet sind die Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Stellplätze werden nur befristet zugelassen. Sie sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Neu- und Ausbauprojekts „B 33 Allensbach / West Konstanz“ im Abschnitt D zu verlagern. Die Folgenutzung ist zwischen den alten und neuen Schulgebäuden als Schulhof / Schulcampus, im westlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Hintergrund der befristeten Festsetzung ist die Intension der Gemeinde und des Klosters, die Fläche die bereits heute von Besuchern und Angestellten der Schule genutzt wird, zukünftig zentral, südlich der Klosteranlage, in den Bereich der heutigen B33 zu verlegen. Es soll damit eine Reduzierung des Durchfahrts- und Suchverkehrs innerhalb der Klosteranlage und des zukünftigen Schulcampus erreicht werden.

5.1.7 Grünflächen

Private Grünflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Schulgarten (A)

festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Laubbäume gem. Pflanzenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich des durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffs in Höhe von 91.921 Biotopwertpunkten erfolgt durch die Anlage einer innerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung:

- artenreiche Fettwiese / Hochstamm-Streuobstwiese mit mind. 18 Obst-Hochstämmen

Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Siehe hierzu auch Ausführungen im Umweltbericht.

5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der neuen Schulanlagen in die Landschaft und ein zurückhaltendes Gesamt-Erscheinungsbild zu gewährleisten.

- **Dachform, Dachneigung**

Mit Rücksicht auf die gewachsene Klosteranlage und umgebende Grünflächen werden die zulässigen Dachformen auf extensiv begrünte Flachdächer und Satteldächer beschränkt. Die Zonierung in Zwischenbauten mit Flachdach und Randbauten mit Sattel- und Flachdächer orientiert sich am bestehen Marianum und soll die Verbindung des Bestands mit den Neubauten stärken.

- **Farbgestaltung**

Im gesamten Plangebiet sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben nicht zulässig.

- **Freileitungen**

Freileitungen (Niederspannungsleitungen) sind ebenfalls zugunsten des Stadt- und Landschaftsbildes unzulässig.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Wegen, Plätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind Wege, Plätze, Zugänge und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster etc.) herzustellen.

- **Einfriedungen**

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig, d. h. ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Gelände, anzulegen.

Das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daher sind massive, blickdichte Einfriedungen ausgeschlossen. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen generell unzulässig.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG / NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Plangebiet soll an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen werden. Die Dimensionierung des Abwassersystems wird aktuell durch ein Ingenieurbüro im Auftrag der Stadt überprüft.

Die Frischwasserversorgung des Plangebiets wird durch den Kloster eigenen Brunnen gewährleistet. Der Brunnen befindet sich nördlich der internen Ausgleichsfläche (Grünfläche B) er soll durch die Verlängerung des Geltungsbereichs nach Norden vor Einflüssen durch die Landwirtschaft geschützt werden.

Das Gebäude im ersten Bauabschnitt wird im Vergleich zum Bestand nicht zu einem erhöhten bzw. beschleunigten Abfluss des Niederschlagwassers führen. Die festgesetzte flächige Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit die Abflussgeschwindigkeit und trägt zur Vorreinigung des anfallenden Regenwassers bei. Auf den befestigten Flächen wird eine Entwässerung vorgesehen, die nicht an das Kanalnetz angeschlossen wird. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird in Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet, deren Größe und Lage im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachzuweisen ist. Die mindestens 0,30 m starke belebte Bodenschicht dient der Vorreinigung des Regenwassers.

6. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zeigt, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden´ durch die Neubebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen, sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind.

Der Eingriff auf das Schutzgut Flora / Fauna´ beschränkt sich auf den Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Durch die Extensivierung des Ackers und der Anlage von weitläufigen Grünflächen (Schulgarten) sowie die Neupflanzung von Bäumen können die Eingriffe minimiert werden. Eingriffe in die Schutzgüter `Klima / Luft´ und `Wasser´ können durch geeignete Maßnahmen, z.B. Pflanzgebote für Bäume und die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen reduziert werden. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht ausgleichbar. Der Kompensationsbedarf beträgt 91.921 Biotopwertpunkte. Als Ausgleichsmaßnahme für die Baumaßnahme ist die Extensivierung des Ackers im Bereich der internen Ausgleichsfläche und Entwicklung hin zur artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte vorgesehen. Auf einem ca. 0,4 ha großen Areal soll zusätzlich eine Hochstamm-Streuobstwiese entstehen.

Das Plangebiet wird nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist damit nur eine deutlich reduzierte Biotopausstattung auf, die sich auf kleinere Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes beschränkt. Der Acker kann zwar zumindest ein potentielles Nahrungshabitat für Vögel darstellen, seine Bedeutung wird jedoch durch die intensive Nutzung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln reduziert. Für Insekten, Käfer und Fledermäuse ist lediglich die am südlichen Rand gelegene Gehölzstruktur, insbesondere das Uferweiden-Gebüsch entlang des Adelheidbachs von Interesse. In diese Strukturen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

7. FLÄCHENBILANZ

In der vorliegenden Planung sind folgende Flächen ausgewiesen:

Sondergebiet ‚Bildung‘	10.090 m²	36,4 %
private Grünflächen mit Zweck-Bestimmung ‚Schulgarten‘	6.650 m²	23,9 %
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Stellplätze	803 m²	2,9 %
Ausgleichsfläche	10.200 m²	36,8 %
Gesamt	**27.743 m²**	**100 %**