

---

Der Öschberghof GmbH

---



## Bebauungsplan „Golfplatz / 1. Änderung“ (Hotelanlage)

---

### Bebauungsvorschriften und Begründung

---

Rottweil, den 27.01.2016



Freie Landschaftsarchitekten bdla  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

Eisenbahnstraße 26  
78628 Rottweil  
0741/1 57 05  
[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

Merzhauser Str. 110, 79100 Freiburg  
Franz-Knauff-Str. 2-4, 69115 Heidelberg  
Schockenriedstraße 4, 70565 Stuttgart

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

**1.1 Sondergebiet 1 (SO1) „Golfhotel“ gemäß § 11 BauNVO**

Im SO1 sind allgemein zulässige Nutzungen:

- Hotelbetriebe
- Tagungshotelbetriebe
- Gastronomische Betriebe
- dem Golfsport dienende Nutzungen (z.B. Clubhaus, Caddy-Halle, Golfakademie)

Im SO1 sind untergeordnet zulässige Nutzungen:

- Wohnungen bis zu einer Gesamtfläche von 900 m<sup>2</sup>
- Läden (z.B. Verkauf von Golfausrüstung, Golfbekleidung, Wein) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>
- Die notwendigen Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Golfhotels

**1.2 Sondergebiet 2 (SO2) „Golfnebengebäude“ gemäß § 11 BauNVO**

Im SO2 sind allgemein zulässige Nutzungen:

- Anlagen für den Betrieb der Golfsportanlagen
- Hochbauliche Anlagen für den Spielbetrieb (z.B. überdachte Abschlagplätze)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

- 2.1 Im SO1 und SO2 wird eine überbaubare Fläche entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Giebelseite von einzeln stehenden Gebäuden wird auf max. 20 m Breite festgesetzt.
- 2.2 Garagengeschosse unter der Erdoberfläche werden auf die überbaubare Fläche nicht angerechnet (vgl. dazu gemäß § 21a BauNVO).

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

## 3.1 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.2 Im SO1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf max. 230 m festgesetzt. Diese ist zulässig, wenn durch Vor- und Rücksprünge des Gebäudes oder von Gebäudeteilen gegliedert wird. Vor- und Rücksprünge mit mind. 4,0 m sind nach max. 50,0 m Länge vorzusehen.

3.3 Im SO2 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der überdachten Abschlagplätze und der Betriebsgebäude wird auf max. 70,0 m festgesetzt. Zwischen den einzelnen Baukörpern ist ein Mindestabstand von 8,0 m einzuhalten.

## 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen für das SO1 und das SO2 entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Zu den überbaubaren Grundstücksflächen zählen Gebäude, oberirdische Stellplätze, Flächen für die Verkehrs- und Fußgängerschließung einschließlich nicht überbauter Terrassen.

**4. Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Funktional zu den Nutzungen des SO1 bzw. SO2 gehörige Nebenanlagen und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des SO1 und SO2 sind bis zu einer Grundfläche von max. 5,0 x 10,0 m und einer Gesamtfläche im SO1 von 500 m<sup>2</sup> zulässig.

**5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünanlagen anzulegen.

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Fassaden- und Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Metallische Fassaden- und Dacheindeckungen müssen so beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

6.2 Es wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen. Beleuchtung mit stark abstrahlender Wirkung ist nicht zulässig.

**7. Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Bei oberirdischen Kfz-Stellplätzen ist je angefangene 10 Stellplätze mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pfle-

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

gen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz eine Neupflanzung einer vergleichbaren Baumart vorzunehmen. Geeignete Baumarten siehe Pflanzliste im Anhang.

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belegende Flächen**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

**8.1 Leitungsrecht L1 – Trinkwasserleitung**

Für die öffentliche Trinkwasserleitung zur Versorgung des Hotels und des Golfplatzes ist ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerks Donaueschingen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weiterhin dürfen hier keine Gebäude errichtet und Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Bäume sind so zu pflanzen, dass der sich im Laufe der Zeit entwickelnde Wurzelbereich nicht in die Fläche des Leitungsrechts erstreckt.

**8.2 Leitungsrecht L2 – 20 kV-Erdkabel**

Für das 20 kV-Erdkabel ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. Bepflanzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

**9. Zuordnungsfestsetzung**

§ 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB

Aufgrund der Erhöhung des Wertes der überbaubaren Fläche sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich soll planextern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Golfplatz / 2. Änderung“ durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen der Erweiterung Nordwest vorgenommen werden.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

**1.1 Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

**1.2 Dächer****1.2.1 Dachform:** Im SO1 sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig. Weiterhin ist ein Flachdachanteil von max. 30 % zulässig, gemessen an der Gebäudegrundfläche. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Im SO2 sind symmetrische Satteldächer und Pultdächer zulässig.**1.2.2 Dachneigung:** Gemäß Planeintrag.**1.2.3 Dachfarbe:** Nur Grautöne.**1.2.4 Dachdeckung:** Dachdeckungen sind mit Ziegeln, Schiefer und nicht reflektierenden, strukturierten Metalleindeckungen möglich. Glänzende Materialien, ausgenommen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, sind nicht zulässig.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

- 1.2.5 Gauben: Gauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35°. Sie sind mit einer Gesamtlänge von max. 33 % der Trauflänge wie folgt zulässig:
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
  - Vom First ist ein waagerechter Abstand von mind. 60 cm einzuhalten.
  - Vom Ortgang, von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.
- 1.2.6 Dachaufbauten: Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen die festgesetzten Firsthöhen auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche integriert zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- 1.3 Garagen und Carports
- 1.3.1 Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt mit einer Dachneigung von 20 bis 45°. Dachdeckung und Dachfarbe sind an die umliegenden Gebäude anzupassen.
- 1.3.2 Flachdächer sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Flachdächer sind Dächer bis zu einer Neigung von 5°.
- 1.3.3 Sofern mehrere Garagen/Carports zusammengebaut werden, sind diese bis zu einer Länge von 15,0 m ohne Vor- und Rücksprünge mit einer einheitlichen Traufhöhe zulässig. Längere Garagen/Carports sind zulässig, wenn das Gebäude nach max. 15,0 m Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 3,0 m gegliedert wird; dies gilt nicht für Garagen/Carports mit Erdüberdeckung und Anschluss an das Erdreich. Aneinandergebaute Garagen/Carports sind mit einheitlicher Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.4.1 Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt mit einer Dachneigung von 20 bis 45°. Dachdeckung und Dachfarbe sind an die umliegenden Gebäude anzupassen.
- 1.4.2 Flachdächer sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Flachdächer sind Dächer bis zu einer Neigung von 5°.

**2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Zugängen parkartig mit Rasen-/Wiesenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch anzulegen.
- 2.2 Für Zufahrten, Zuwege, Gehwege, Stellplätze und Garagenvorplätze, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, sind wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,7 zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugen-Pflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Verbundsteine mit Fugen, etc.) oder, wenn dies nicht möglich ist, die Versickerung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Flächen bzw. alternativ die Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen.

**3. Flächen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten bzw. zu versickern oder zu nutzen (Bewässerung der Golfsportanlagen). Dies gilt nicht für Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

**4. Einfriedungen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 4.1 Einfriedungen sind nur als Drahtzaun, Stabgitterzaun oder Holzzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder als Laubhecke bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 4.2 In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der dazugehörigen Hecke nicht überschreiten. Tore und Türen sind in den Einfriedungen zulässig, sofern die Höhe der Zugangsanlagen die jeweils zulässige Höhe der Laubhecke nicht überschreitet.
- 4.3 Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste im Anhang verwiesen.
- 4.4 Mauern, Sockelmauern, Koniferenhecken und blickdichte, geschlossene Zäune sind unzulässig.

**III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE****1. Niederschlagswasser**

## 1.1 Versickerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers darf nur über die belebte Bodenschicht erfolgen.

## 1.2 Entwässerungskonzept

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist das Entwässerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz) abzustimmen.

## 1.3 Vorbehandlung

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze, etc.) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen (vgl. LUBW 2005: Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten).

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.

## 1.4 Anerkannte Regeln der Technik

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

**2. Leitungen des Wasserwerks Donaueschingen**

Im Plangebiet verläuft eine private Trinkwasserleitung (DN 150) des Öschberghofes, die im westlichen Bereich des Betriebshofes des Öschberghof in einem Übergabeschacht an die öffentliche Trinkwasserleitung der Stadt Donaueschingen (DN 150) angeschlossen ist.

**3. Leitungen der Netze BW GmbH**

Entlang der Straße „Am Golfplatz“ verläuft ein 20 kV-Erdkabel, das im Bereich des Hauptparkplatzes zu der dortigen Trafostation führt.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

**4. Lärmschutz**

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind am Gebäude unterzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass erforderlicher Schallschutz im Zuge der Einzelbaumaßnahmen nachgewiesen werden muss (Parkplatz, Mehrzweckspielfeld).

**5. Denkmalschutz**

Da im Plangebiet weitere, bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.

Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

**6. Grundwasserschutz**

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

**7. Bodenschutz**

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

**8. Schutz von Bäumen**

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind die im Umfeld vorhandenen Bäume außerhalb des Geltungsbereichs einschließlich ihres Wurzelraumes nach dem Stand der Technik zu sichern (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und / oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

**9. Zeiträume für Gehölzrodungen**

Rodungen von Gehölzen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

**10. Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden nicht während der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.

**11. Luftfahrt**

Das Plangebiet liegt in ca. 1800 m Entfernung südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen innerhalb des dortigen Anlagenschutzbereiches nach § 17 LuftVG. Auf Grund des Anlagenschutzbereiches müssen alle Kranaufstellungen gem. § 18 a LuftVG genehmigt werden. Kranstellungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gesondert zu beantragen.

## ANHANG

### Pflanzliste

#### Herkunft der Gehölze

Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becke“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung zu verwenden. (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

#### Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Bäume: 1. oder 2. Ordnung, StU mind. 16 - 18 cm
- Sträucher: verpflanzt, je nach Art in der Sortierung mind. 60 - 100 cm

#### Baumarten 1. und 2. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

#### Straucharten

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Deutscher Name	Botanischer Name
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
1.3 Art des Bebauungsplanverfahrens und Umweltverträglichkeit.....	4
1.4 Flächennutzungsplan.....	5
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	6
2.3 Abweichende Bauweise.....	9
2.4 Stellplätze, Tiefgarage.....	10
2.5 Nebenanlagen.....	11
2.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung.....	11
<b>3 Erschließung.....</b>	<b>11</b>
3.1 Erschließung.....	11
3.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	11
<b>4 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>5 Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
5.1 Umweltbeitrag / Grünordnungsplan.....	12
5.2 Artenschutz.....	12
5.3 Vogelschutzgebiet.....	12
5.4 Zuordnungsfestsetzung.....	13
<b>6 Städtebauliche Daten.....</b>	<b>13</b>
<b>7 Kosten</b>	<b>13</b>
<b>8 Baurechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
8.1 Dächer.....	13
<b>9 Anhang.....</b>	<b>13</b>

## Teil A

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 2012 wurde der Bebauungsplan „Golfplatz – Überleitung der Bebauungsplanänderung Golfplatzerweiterung (VEP) in einen Bebauungsplan“ aus insgesamt sieben räumlich und verfahrenstechnisch unterschiedlichen Änderungen zu einem Bebauungsplan zusammengefügt. Jetzt stehen zwei weitere, nicht bebauungsplankonforme Baumaßnahmen – Umbaumaßnahmen im Hotelbereich und der Golfanlage – an, für die mit zwei verschiedenen Bebauungsplanänderungsverfahren („Golfplatz / 1. Änderung“ und „Golfplatz / 2. Änderung“) die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Das ungewöhnliche Vorgehen, einen Bebauungsplan parallel mit zwei Änderungsverfahren zu überplanen, wurde gewählt, um trotz unterschiedlichem Planungsaufwand für die beiden Änderungen jeweils die kürzeste Verfahrensdauer zu erzielen. So sieht der ambitionierte Zeitplan vor, erste Umbaumaßnahmen im Bereich der Hotelanlage bereits Anfang 2016 anzugehen. Es wird erwartet, dass der Prozess der geplanten Umbaumaßnahmen im Bereich der Golfanlage mehr Zeit benötigt. Daher wurde vereinbart, dass die beiden Umbaumaßnahmen in zwei separaten Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Das Hotel und die Betriebsgebäude des Golfplatzes sollen aufgrund der zunehmenden Nachfrage im Hotel- und Seminarbereich sowie des Golfsportes umgebaut, erweitert und modernisiert werden. Ein wesentliches Ziel der Umbaumaßnahme ist die Erweiterung der Bettenzahl des Hotels von 127 auf 240 Betten und die Erweiterung des Tagungs- und des Restaurantbereiches. Wesentliches Merkmal der Erschließung wird die Trennung des Tagungsbereichs vom Hotelbereich durch getrennte Zufahrten zu den künftigen Eingangsbereichen sein. Damit passt auch die Lage der im Bebauungsplan 2012 am heutigen Haupteingang platzierten Tiefgarage nicht mehr und muss in der 1. Änderung nach Osten zum neuen Haupteingang des Hotels verschoben werden.

Da der Golfsportbetrieb ebenfalls stetig wächst und der Platz von 27 auf 45 Löcher erweitert werden soll, muss auch die Golfsportinfrastruktur baulich angepasst, d.h. erweitert werden. Im Westen der bestehenden Caddyhalle soll eine zusätzliche Caddyhalle entstehen. Außerdem wird am Öschberghof eine Golfakademie zur Ausbildung von Golflehrern und -schülern angesiedelt werden. Diese bereits im Bebauungsplan 2012 enthaltene Entwicklung soll weiterhin abgesichert werden.

Damit die aktuellen Entwicklungen ermöglicht werden können, müssen die Baufenster und die überbaubaren Flächen für die anstehenden Maßnahmen angepasst werden. Zur Absicherung künftiger Entwicklungen des Betriebes muss dahingehend darüber hinaus Spielraum geschaffen werden. Dies ist nur mit einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes möglich.

Die im Osten befindliche Villa wird abgebrochen und durch neue Gebäude, in denen zusätzliche Gästezimmer und Suiten untergebracht werden, ersetzt. Zusätzliche Gästezimmer werden auch im Nordwesten durch ein weiteres Gebäude geschaffen. Ein Teil der bestehenden Hotelgebäude soll abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Der Großteil der Gebäude soll jedoch bestehen bleiben, wobei hier umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchgeführt werden, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind.

**BEGRÜNDUNG**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Sondergebiet 1 „Golfhotel“ für den südlichen Teil des Baufensters, in welchem die meisten Hotelgebäude liegen, ein Vollgeschoss plus ein Sockelgeschoss festgesetzt. Im nördlichen Teil des Baufensters sind bisher zwei Vollgeschosse (zwingend) festgesetzt. Künftig soll die Anzahl der Vollgeschosse für zwei Bereiche mit maximal drei Geschossen festgesetzt werden. Für die übrigen Bereiche soll die Anzahl der Vollgeschosse maximal zwei Geschosse betragen. Im Sondergebiet 2 „Golfnebengebäude“ soll die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) beibehalten werden.

Die Erweiterung des Tagungsbereiches zeigt sich am augenfälligsten durch ein neues Gebäude mit einem großen Saal an der Stelle des heutigen Haupteingangs. Die Erweiterung des Gastronomiebereiches erfolgt entlang der Südfront. Hier wird ebenfalls ein zusätzliches Gebäude vor die Bestandsgebäude gebaut.



**Abb. 1: Entwurf Hotelenerweiterung, Architekten: Allmann.Sattler.Wappner, München (Stand 5/2015)**

Weiterhin ist im Sondergebiet 1 entsprechend dem erwarteten Mehrbedarf der Bau einer Tiefgarage nordöstlich des Hotels geplant. Nach Fertigstellung soll diese mit mind. 60 cm Erde überdeckt und die Fläche als Grünanlage angelegt werden. Für den im Nordwesten bestehenden Hauptparkplatz soll eine Erweiterungsmöglichkeit von derzeit 196 auf bis zu 300 Stellplätze geschaffen werden.

**BEGRÜNDUNG**

Abb. 2: Gebäudebestand (schraffiert) und geplante Gebäude (nicht schraffiert), Einzelgebäude und Gebäudekomplex nach Realisierung (dick umrandet), Tiefgarage (rot strichliert)

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südöstlich des Flugplatzes Donaueschingen und ist über die K5701, die nördlich Richtung Donaueschingen-Aasen führt, und die davon abzweigende Straße „Golfplatz“ erschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2184, 2184/3, 2184/5 und 2184/6 mit einer Größe von insgesamt 8,31 ha. Das Plangebiet umfasst zwei voneinander abgegrenzte Sondergebiete. Das westlich gelegene Sondergebiet (SO2) hat eine Größe von 1,15 ha. Der Geltungsbereich verläuft parallel zur Baugrenze. Der Geltungsbereich des östlich gelegenen Sondergebietes (SO1) verläuft abschnittsweise entlang der Baugrenze und orientiert sich ansonsten an Grundstücksgrenzen und deren Verlängerungen. Der Geltungsbereich beinhaltet vier Baufenster. Das SO1 hat eine Größe von 7,16 ha.

## 1.3 Art des Bebauungsplanverfahrens und Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Golfplatz / 1. Änderung“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan muss sich mit den abwägungsrelevanten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschäftigen. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die im Umweltbericht abzuarbeitenden Belange sind in Anlage 1 des BauGB definiert.

Das UVPG sagt ergänzend in § 17 Abs. 1 zur Aufstellung von Bauleitplänen aus: „Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt (Hinweis: das Vorhaben kann zu den Vorhaben nach Nr. 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8. Anlage 1 UVPG gezählt werden), wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsver-

**BEGRÜNDUNG**

fahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.“

Der Bebauungsplan „Golfplatz / 1. Änderung“ kann nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da

- Grundzüge der Planung berührt sind (§ 13 BauGB),
- es sich nicht um ein Vorhaben nach § 34 BauGB – Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – handelt,
- das Vorhaben nicht unter die Bebauungspläne der Innenentwicklung fällt (§ 13a BauGB),
- und aufgrund der Erweiterung des Hotelbetriebes von 127 auf 240 Betten der Prüfwert der Nr. 18.1.2 der Anlage 1 UVP (Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300) erfüllt ist.

Ziel des beigefügten Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan ist es, die Umweltbelange – soweit erforderlich – zu ermitteln, zu bewerten und die grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu beschreiben

Verfahrensablauf

09.06.2015	Aufstellungsbeschluss
Schreiben vom 12.06.2015	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
23.07.2015	Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
24.11.2015	Der Technische Ausschuss der Stadt Donaueschingen behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
14.12.2015 bis 18.01.2016	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
14.12.2015 bis 18.01.2016	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
.....	Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Golfplatz / 1. Änderung“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**1.4 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Donaueschingen sind zwei Teilgebiete als Sonderbauflächen dargestellt. Die beiden Teilgebiete des Sondergebietes sind Thema der 1. Änderung. An die Westseite des westlich liegenden Sondergebietes grenzen Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) an. In den übrigen Bereichen grenzen an die Sondergebiete als Grün- und Erholungsflächen (Golfanlage und Sportplatz) dargestellte Flächen.

Die Abgrenzung der Sondergebiete im Flächennutzungsplan entspricht denen des Bebauungsplanes „Golfplatz Aasen / Hotel-Erweiterung“ (03.07.2012).

## BEGRÜNDUNG

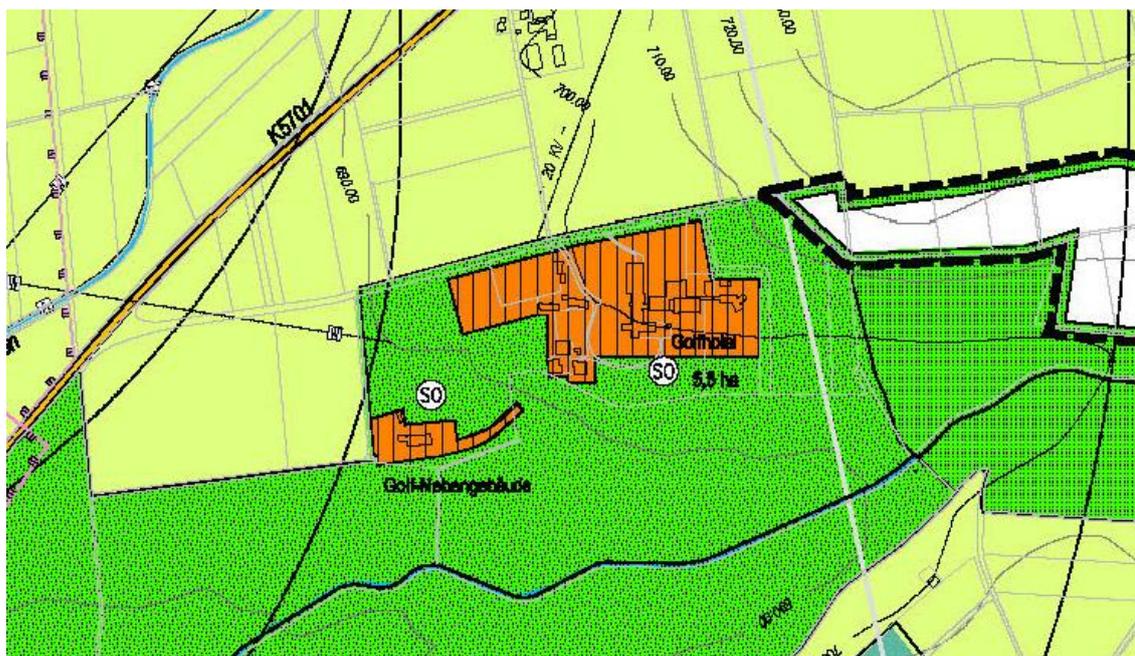


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Donaueschingen (2020)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird wie bisher als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet 1 „Golfhotel“ (SO1) befindet sich der Hotelkomplex, daher sind hier entsprechende Nutzungen (Hotelbetrieb, Tagungshotelbetrieb, gastronomische Betriebe, dem Golfsport dienende Nutzungen) allgemein zulässig. Untergeordnet sind Wohnungen und Läden zulässig. Die für letztere jeweils festgesetzte Flächengrenze dient zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters.

Im Sondergebiet 2 „Golfnebengebäude“ (SO2) sind Anlagen für den Betrieb der Golfsportanlagen sowie hochbauliche Anlagen für den Spielbetrieb allgemein zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

#### Überbaubare Fläche

Im Bebauungsplan 2012 sind für das SO1 28.848 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Um die Erweiterung des Hotels mit den dazugehörigen Nutzungen zu ermöglichen, wird die überbaubare Fläche auf 32.000 m<sup>2</sup> erhöht. Damit wird die geplante Erweiterung abgedeckt und es verbleiben ca. 1.400 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche für künftige Entwicklungen.

Im SO2 ist es nicht notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche von 6.726 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Sowohl für den Betriebshof als auch für die überdachten Abschlagsplätze ist ausreichend überbaubare Fläche vorhanden. Auch für künftige Entwicklungen sind noch Flächenreserven vorhanden.

## BEGRÜNDUNG

Tab. 1: Flächennutzungen Bestand/Planung (Stand 30.11.2015)

SO1	SO1 Bestand	SO1 Planung	Abweichung
Gebäude	10.748	12.542	1.794
befestigte Flächen	4.586	4.296	-290
Hauptparkplatz	5.504	7.302	1.798
Wege/Straßen	3.461	6.411	2.950
	<b>24.299</b>	<b>30.551</b>	<b>6.252</b>
Tiefgarage	3.492	4280	788
	27.791	34.831	7.040
<b>Fläche SO1</b>	<b>70.816</b>	<b>71.617</b>	<b>801</b>
überbaubare Fläche	28.848	32.000	3.152

SO2	SO2 Bestand	SO2 Planung	Abweichung
Gebäude	1.742	2.479	738
befestigte Flächen	3.539	3.114	-425
	5.280	5.593	-425
<b>Fläche SO2</b>	<b>11.491</b>	<b>11.491</b>	<b>0</b>
überbaubare Fläche	6.726	6.726	

Garagengeschosse

Wie im Bebauungsplan 2012 bereits enthalten, werden unterirdische Garagengeschosse nicht auf die überbaubare Fläche angerechnet, wenn dafür eine Festsetzung nach § 21a BauNVO getroffen wird. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird Gebrauch gemacht, da bereits im Bebauungsplan 2012 die überbaubare Fläche ohne die Tiefgarage gerechnet wurde. Damit ist die unmittelbare Vergleichbarkeit zur damaligen Festsetzung gewahrt. Städtebaulich tritt die geplante Tiefgarage nicht in Erscheinung, da diese mit mind. 60 cm Erde überdeckt werden soll. Es ist deshalb vertretbar diese nicht anzurechnen.

Anzahl der Vollgeschosse

In zwei Teilbereichen des Baufensters 1 im SO1 soll im Unterschied zu dem Bebauungsplan 2012 ermöglicht werden, die Geschossigkeit von zwei auf drei Geschosse zu erhöhen. Um dies zu ermöglichen ist die Nutzungsgrenze für eine dreigeschossige Bauweise, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt, angepasst worden. Damit können auf gleicher Grundfläche mehr Hotelzimmer untergebracht werden. Hierdurch wird auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden entsprochen.

In den übrigen Bereichen des Baufensters 1 sind durchgehend 2 Geschosse möglich. Bisher waren im Bebauungsplan 2012 im südlichen Teil des Baufensters 1 eine eingeschossige Bebauung und ein Sockelgeschoss zugelassen. Die zweigeschossige Bauweise entspricht im Zusammenhang mit der Definition der Vollgeschosse in § 2 LBO 2015 vor allem in Bezug auf die talseitige Ansicht des Hotelkomplexes weitgehend der früheren Festlegung von einem Vollgeschoss mit Sockelgeschoss. Auf der bergseitigen Ansicht sind 2 Geschosse in Bezug auf die städtebauliche Erscheinung gut zu vertreten.

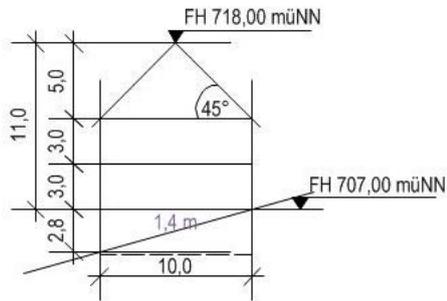
Firsthöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine Begrenzung der Höhe der Bebauung oder der Firsthöhe festgelegt. Die Begrenzung erfolgte bisher über die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung. Mit den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Firsthöhen von 718,00 m üNN für den zweigeschossigen Bereich im Baufenster 1, den 716,50 m üNN im nordwestlichen dreigeschossigen und den 716,00

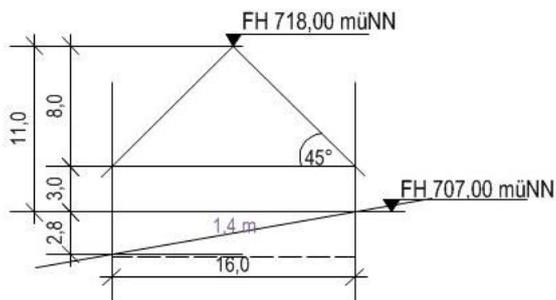
**BEGRÜNDUNG**

m üNN im östlichen dreigeschossigen Bereich wird die Entwicklung der bisherigen Gebäudeformen auch am höchsten Punkt des Baufensters 1 ermöglicht, wie nachfolgende Abbildung zeigt.

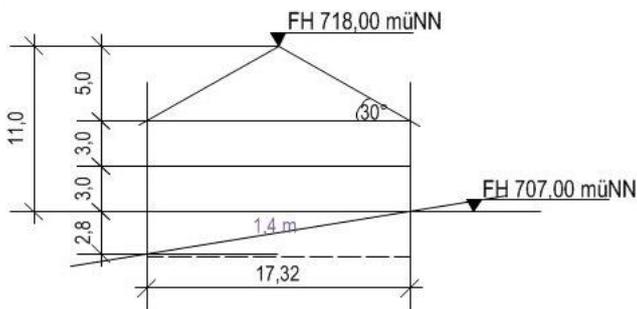
1



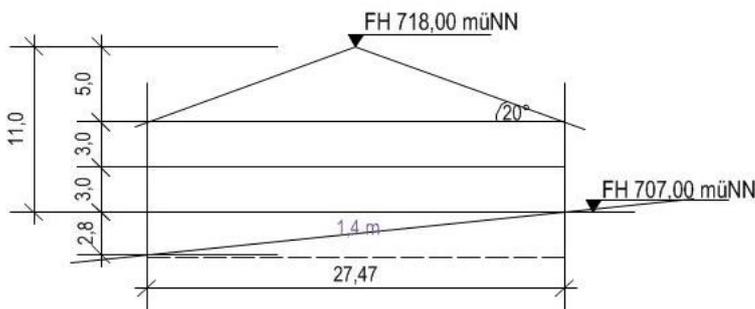
2



3



4



## BEGRÜNDUNG

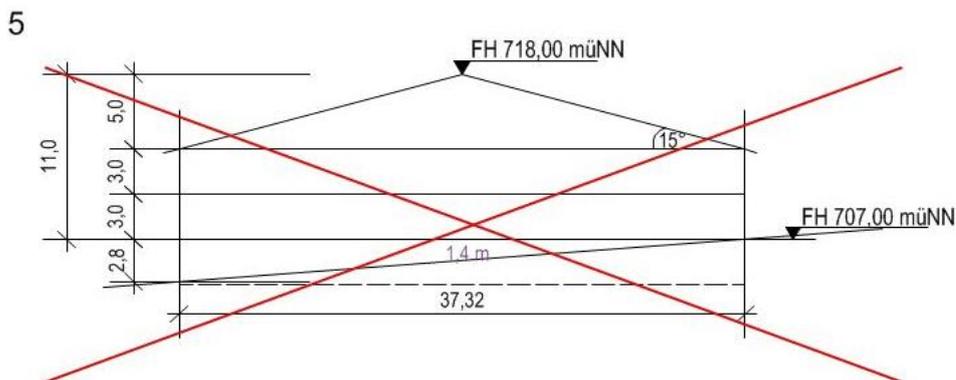


Abb. 4: Mögliche Gebäudeproportionen in Abhängigkeit von Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit

Die Firsthöhe ist um ca. 1,0 m bis 1,5 m höher als die bestehenden und geplanten Gebäude festgelegt damit Konstruktionsmaße und notwendige untergeordnete Dachaufbauten möglich sind.

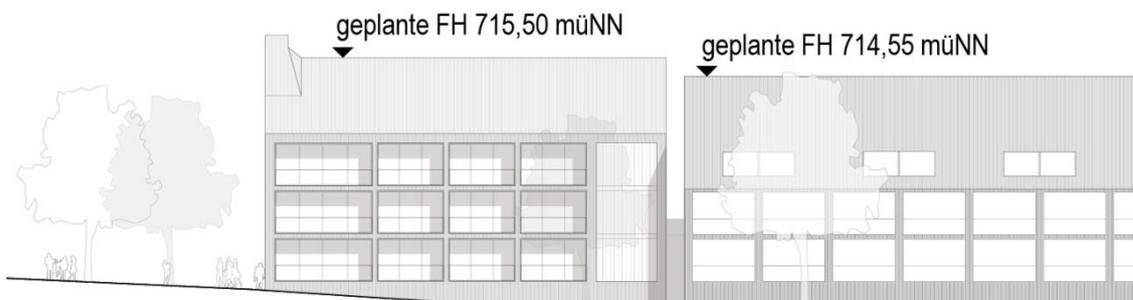


Abb. 5: Westansicht Erweiterung Gästehaus, Architekten: Allmann.Sattler.Wappner, München (Stand 5/2015)

Durch die Festlegung der Firsthöhen auf 716,50 m üNN im nördlichen Bereich des Baufensters 1 bzw. 716,00 m üNN im östlichen Bereich des Baufensters 1 wird die Höhenentwicklung der Gebäude und die daraus resultierende Auswirkung auf das Landschaftsbild beschränkt. In der Folge ist beispielsweise die Firsthöhe des geplanten dreigeschossigen Gebäudes im Norden lediglich ca. 1,00 m höher als das südlich angrenzende, bestehende, zweigeschossige Gebäude. Trotz des ansteigenden Geländes im Baufenster 1 wird die die Firsthöhe beibehalten, so dass am höchsten Punkt, gemessen ab der bestehenden Geländehöhe, hier nur noch zwei Geschosse möglich wären. Damit blieben weitere bauliche Erweiterungen in etwa der Höhe der in diesem Bereich vorhandenen Bäume.

### 2.3 Abweichende Bauweise

Für das SO1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da betriebliche Erfordernisse ein zusammenhängendes Gebäude erforderlich machen. Damit die große Länge städtebaulich nicht negativ auffällt, wird festgesetzt, dass im Gebäude oder in Gebäudeteilen nach max. 50,0 m Vor- und Rücksprünge vorzusehen sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher eine Länge von max. 200,0 m festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf 230,0 m verlängert, da die Erweiterung dies erfordert und zusätzlich für künftige Entwicklungen Spielraum gegeben werden soll, die den Betrieb an diesem Standort auch weiter sichert.

**BEGRÜNDUNG**

Mit der Festsetzung für das SO2 soll gewährleistet werden, dass nicht die gesamte Baufensterlänge ohne Gliederung aneinander gebaut wird. Der Abstand von 8,0 m zwischen den Gebäuden soll die separat stehenden Einzelbaukörper besser ablesbar machen. Bei vollständiger Nutzung des Baufensters können höchstens drei Abschlagplätze dieser Größe errichtet werden. Bei mehr als drei Abschlagplätzen ist deren jeweilige Länge entsprechend zu reduzieren.

**2.4 Stellplätze, Tiefgarage**

Derzeit sind auf dem Hauptparkplatz im Nordwesten 196 Stellplätze vorhanden, die von Tagungs- und Hotelgästen sowie Angestellten genutzt werden. Künftig werden die Hotelgäste in der geplanten Tiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen parken. Dadurch steht der bestehende Parkplatz komplett für Tagungsgäste und Angestellte zur Verfügung und wird somit entlastet. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl des Parkplatzes um 55 zusätzliche auf insgesamt 251 Stellplätze wird vornehmlich durch die Erweiterung und Umnutzung von Flächen im Osten des Parkplatzes ermöglicht. Hier befinden sich aktuell Nebengebäude (Garagen), die abgerissen werden sollen.

Künftige Erweiterungen sind westlich angrenzend möglich, sodass dadurch im Vergleich zum Bestand insgesamt bis zu 100 zusätzliche Stellplätze möglich sind.

Der Hauptparkplatz ist neben den internen Haupterschließungsflächen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Da im Bestand an mehreren Stellen noch Stellplätze vorhanden sind und auch künftig ermöglicht werden sollen ist die Lage und Anordnung von Stellplätzen im SO1 und im SO2 nicht eingeschränkt. Stellplätze sind daher auch außerhalb der Baufenster möglich, ebenso bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Gebäude in Erscheinung treten und damit keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Die maximal überbaubare Fläche ist für das SO1 und das SO2 festgesetzt (vgl. Kap. 2.2)



Abb. 6: Parkplatz aus dem Freiflächenkonzept zum Bebauungsplan, faktorgruen (Stand: 01/2016)

**BEGRÜNDUNG**

---

**2.5 Nebenanlagen**

Funktional zu den Nutzungen des SO1 bzw. SO2 gehörigen Nebenanlagen und technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind bis zu einer Größe von max. 5,0 x 10,0 m und einer Gesamtfläche im SO1 von 500 m<sup>2</sup> innerhalb der gesamten Sondergebiete zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen.

Die maximale Fläche der Nebenanlagen wird in Bezug zur festgesetzten Nutzung und Größe der Sondergebiete begrenzt. Durch die konkrete Benennung der maximalen Fläche der Nebenanlagen wird auch die Ermittlung dieser ermöglicht.

**2.6 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung**

Die nicht überbauten Flächen sind aus gestalterischen und Gründen und zur Minimierung des Eingriffs als Grünanlagen anzulegen.

**3 Erschließung****3.1 Erschließung**

Das Hotel Öschberghof ist über die Straße „Golfplatz“ an die K 5701 angebunden. Diese Anbindung dient als Zufahrt zum Golfplatz (An- und Abfahrten von Besuchern und Bediensteten sowie Anlieferung) und für landwirtschaftlichen Verkehr. Die Erschließungsstraße „Golfplatz“ ist ausreichend dimensioniert und kann auch den zusätzlichen Verkehr ohne eine zusätzliche Ertüchtigung aufnehmen.

**3.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bereich der im SO2 endenden öffentlichen Trinkwasserleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerks Donaueschingen (L1) festgesetzt.

Entlang der Straße „Am Golfplatz“ verläuft ein 20 kV-Erdkabel, das im Bereich des Hauptparkplatzes zu der dortigen Trafostation führt. In diesem Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH (L2) festgesetzt.

**4 Ver- und Entsorgung**Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, sowohl für die Hotelanlage, als auch für die Golfanlage, sind vorhanden. Für die geplanten Erweiterungen sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich. Die bestehenden Dimensionierungen aller Anlagen sind ausreichend. Auch die übrige Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz gesichert.

Schmutzwasserkanal

Die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist für die anstehenden Erweiterungen ausreichend.

**BEGRÜNDUNG**

---

Niederschlagswasser

Bereits im heutigen Bestand wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Flächen über eine eigene Regenwasserkanalisation im sog. Hexenweiher außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung (Hotelanlage) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Golfplatz / 2. Änderung“ (Golfplatz) gesammelt, zurückgehalten und für die Bewässerung des Golfplatzes genutzt. Dieses System wird für die Hotelerweiterung und alle befestigten Flächen fortgeführt.

Trinkwasser

Der Anschluss des Hotels an die Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin über die vorhandene öffentliche Trinkwasserleitung der Stadt Donaueschingen. Die bestehende öffentliche Trinkwasserleitung ist im SO2 über ein Leitungsrecht gesichert. Die Dimensionierung der Leitung ist für die Erweiterung des Hotels ausreichend.

Elektrizität

Die Stromversorgung des Öschberghofes erfolgt wie bisher über die vorhandene Trafostation der Netze BW GmbH, die in einem Nebengebäude im nordöstlichen Bereich des bestehenden Hauptparkplatzes untergebracht ist.

Medienversorgung wie Telekom etc.

Die Medienversorgung für Telefon, Kabelfernsehen, etc. ist vorhanden. Die Leitungsführung ist über Grunddienstbarkeiten abgesichert.

Weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Weitere öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Gas o.ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Umweltbeitrag / Grünordnungsplan**

Eine Umweltprüfung ist vom Büro faktorgruen durchgeführt worden. Der entsprechende eigenständige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

### **5.2 Artenschutz**

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde durch das Büro faktorgruen untersucht, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz / 1. Änderung“ artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten und welche Maßnahmen gegebenenfalls getroffen werden müssen, um diese zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung.

### **5.3 Vogelschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vogelschutzgebiets „Baar“ (Nr. 8017-441), grenzt im Nordosten jedoch an dieses. Aus diesem Grund wurde durch das Büro faktorgruen in einer Natura2000-Vorprüfung untersucht, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz / 1. Änderung“ dazu „geeignet“ ist die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes erheblich zu beeinträchtigen. Die Natura2000-Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung.

**BEGRÜNDUNG**

---

**5.4 Zuordnungsfestsetzung**

Der Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können im Plangebiet der 1. Änderung nicht untergebracht werden. Deshalb wird der Ausgleich mit Hilfe einer Zuordnungsfestsetzung in der 2. Änderung (Golfspielflächen) planextern realisiert.

**6 Städtebauliche Daten**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	8,311 ha
davon:	
Sondergebiet (SO)	8,311 ha
Überbaubare Fläche	0,387 ha
nicht überbaubare Fläche	7,924 ha

**7 Kosten**

Die Die Kosten werden vom Veranlasser der Planung (Hotel Öschberghof) getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Stadt kostenneutral.

**Teil B****8 Baurechtliche Festsetzungen**

Die wenigen örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende Gefüge fördern und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleisten.

**8.1 Dächer**

In Anlehnung an den Bestand dürfen im SO1 die Gebäude nur symmetrische Satteldächer sowie im Baufenster 1 und 2 Walmdächer haben. Weiterhin ist im SO1 ein Flachdachanteil von max. 30 % zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für die Golfakademie (Baufenster 4) ist ein Flachdach geplant, da das Gebäude optisch in den Golfplatz integriert werden soll und kein Bestandteil des Hotelkomplexes darstellen soll.

In Anlehnung an den Bestand sind für die Betriebsgebäude und die überdachten Abschlagplätze im SO2 nur symmetrische Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.

**Teil C****9 Anhang**

- Erläuterungen zur Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplan Golfplatz Öschberghof (5 Seiten aus dem Bebauungsplan „Golfplatz – Überleitung der Bebauungsplanänderung Golfplatzerweiterung (VEP) in einen Bebauungsplan“ 2012)

Seit 1974 wurde am Öschberghof das Hotel und die Golfanlage Öschberghof bauleitplanerisch entwickelt. Da nunmehr über den Gesamtbereich fünf Änderungen vorliegen und sich eine weitere Expansion des Hotels abzeichnet, weiterhin eine Genehmigung nach § 35 für eine südwestliche Erweiterung vorliegt, sollen die unterschiedlichen Stufen – zuletzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – für die Osterweiterung der Anlage in der Nachvollziehbarkeit und der Übersichtlichkeit halber in einen Bebauungsplan überführt werden.

Erfahrungsgemäß sind bereits Bebauungspläne, die ein Alter von mehr als 10 Jahren erreicht haben, wegen diverser Gesetzesänderungen und notwendiger Anpassungen des Baurechts, respektive der Landesbauordnung – insbesondere jedoch mit den Belangen des Naturschutzes – in der Auslegung und Anwendung problematisch.

Zur Vereinfachung und um die unterschiedliche rechtliche Tiefe der einzelnen Abschnitte des Sondergebietes Hotel und Golfplatz Öschberghof übersichtlich und nachvollziehbar für das Behördenhandeln, respektive Anträge der Bauherrschaft zu gestalten, sollen nun die unterschiedlichen Bebauungspläne und vorhabenbezogenen Bebauungspläne in einen gemeinsamen Bebauungsplan überführt werden. Dieses soll ohne zusätzliche Änderungen in den Teilbereichen geschehen, sodass additiv die jeweils gültigen Rechtspläne überlagert werden.

Der hiermit vereinte Bebauungsplan wird wegen der Größe des Gesamtareals und zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:1.000 bzw. 1:2.000 in vier Blättern erstellt:

- A. Westseite der Anlage
- B. Ostseite der Anlage
- C. Legendenblatt mit den rechtlichen Festsetzungen in chronologischer und räumlicher Abfolge
- D. Ausschnitt Sondergebiet (Hotelbereich)

## 1. Golfplatz Aasen und Hotel

Erstmals genehmigt am **25.7.1974** mit einer ersten Änderung, die am **2.9.1983** Rechtskraft erhielt. Hiermit wurde der zeichnerische Teil des Ursprungsplanes überlagert und rechtlich sowie materiell abgelöst. Die 1. Änderung bezieht sich in erster Linie auf die Baurechte für das Hotel, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die erste Genehmigung im Jahre 1974 ein Jahr nach der Rechtskraft des Bundesnaturschutzgesetzes liegt und dieses zu diesem Zeitpunkt weder in seinen Verfahrensvorschriften noch rechtlich mit den Vorgaben des Bundes-

baugesetzes (BBauG) verbunden war. Daher gibt es in diesem Stadium nur zwei flächige Ausweisungen: Sondergebiet Hotel und Bebauung sowie Grünfläche Golfplatz. Aussagen zur Entwicklung der Landschaft liegen lediglich in einem erläuternden Grünordnungsplan vor.

## **2. Golfplatz Aasen**

In einer zweiten Änderung, die Rechtskraft am **3.7.1987** erlangte, werden insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung für den Hotelbereich und die Grünfläche „Sportgelände Golfplatz“ differenzierter beschrieben. Für das Baugebiet werden die Zahlen der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Bauweise, Dachformen und Dachneigungen festgeschrieben. Im Gegensatz zum ersten Bebauungsplan werden Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Buschgruppen und sonstige flächenhafte Anpflanzungen einbezogen und das Sondergebiet, das in der bisher gültigen Fassung in seinem Erhaltungszustand dargestellt wird, wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Verkehrsflächen beschrieben. Mit der Rechtskraft 1987 wird ein Teilbereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. Bebauungsplanänderung im Bereich des Hotels überlagert und rechtlich sowie materiell abgelöst. Dies gilt insbesondere für die Bebauungsvorschriften.

## **3. Änderung und Erweiterung Golfplatz Aasen und Sondergebiet**

Mit Rechtskraft vom **25.10.1996** werden die überbaubaren Flächen in zwei Sondergebiete aufgeteilt, wobei zusätzlich ein Sondergebiet für Betriebsgebäude und Abschlagshütten getrennt von dem für Hotel, Golfgebäude, Wohnungen, Stellplätze vorgesehenen Flächen dargestellt wird. Aufgrund des Fortschrittes der Bauleitplanung und insbesondere derselben im Verhältnis zum Naturschutzrecht – die nunmehr verbindlich geregelt ist – werden wesentlich differenziertere Vorgaben erstellt. Über den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan in die Rechtskraft als sogenannte materielle Vorgabe, die nach einem Leitbild, das offene Baumwiesen und die Renaturierung des Pfohrbaches in dem östlichen Erweiterungsteil vorsieht, einbezogen. Darüber hinaus werden die Übungsbereiche des Golfplatzes neu definiert und die zulässigen Gebäude und Baugrenzen für das Sondergebiet zum Gegenstand der Rechtskraft. Die Rechtsgrundlage für diese Änderung wird durch das Baugesetzbuch (BauGB) in der Änderung vom 23.11.1984, der Baunutzungsverordnung in der letzten Änderung vom 22.4.1993 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 angepasst. Obwohl auch diese Erweiterung nach Osten die Golfplatzfläche insgesamt als Grünfläche darstellt,

so werden doch die ökologischen Belange und der Ausgleich durch differenzierte Vorgaben für Bepflanzung, Pflege und Ausgleichsmaßnahmen und Erdbewegungen in einem Grünordnungsplan dargestellt, der materiell die Grundlage für die Entwicklung dieses Gebietes ist. Mit der Rechtskraft 1996 werden die bis dahin geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen insgesamt überlagert und ersetzt.

#### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aasen Golfplatz / Errichtung einer Blockhütte**

Diese Ergänzung des unter 1. und 2. beschriebenen Bebauungsplanes in der Westhälfte sieht ein Blockhaus als bauliche Anlage zur Organisation bei Golfturnieren und zur Ergänzung des Hotelangebotes vor. Rechtskraft erlangte dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan am **28.9.2007**. Die rechtliche Grundlage hierfür wird durch die höhere Differenzierung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.9.2004 bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 2.11.2006 ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

#### **5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Golfplatz Aasen / Erweiterung im Osten in Richtung Pfohren**

Es handelt sich hier um den zweiten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der so wie der erste unter 3. beschriebene vorhabenbezogene Bebauungsplan, nunmehr in einen förmlichen Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) überführt werden soll. Die Rechtskraft dieses Plans tritt mit dem 22.1.2010 in Kraft. Im Gegensatz zu den ursprünglichen Bebauungsplänen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) werden hier nunmehr die Grünflächen spezifisch nur auf die Golfspielflächen bezogen, während die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB in gesonderter Form abgegrenzt werden. Ergänzend zur Änderung aus 3. werden nunmehr die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB detailliert abgegrenzt.

Die höhere Differenzierung ergibt sich u. a. aus dem EU-Recht, das in Form der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als FFH-Vogelschutzgebiet mit der Nr. 8017-441 „Baar“ die zwingende Differenzierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich macht. Insgesamt werden sieben Maßnahmenflä-

chen festgelegt sowie drei Bepflanzungsmaßnahmen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Auseinandersetzung wird für den Ostteil das Leitbild einer offenen Landschaft – wie diese die Baar bestimmt – insbesondere aus den Begründungszusammenhängen mit dem FFH-Schutz verbindlich geregelt.

## 6. Golfplatz Aasen / Hotelerweiterung

Im Rahmen der Neufassung des umfassenden Bebauungsplanes zum Golfplatz Aasen mit Hotel Öschberghof wird hier das bisher relativ allgemein beschriebene Maß der baulichen Nutzung durch eine differenzierte Festlegung von Baulinien und Baugrenzen zukunftssträchtig beschrieben. Dabei soll das bisherige Maß der baulichen Nutzung mit rund 29.000 m<sup>2</sup>, das durch die bisherige Bebauung von 26.000 m<sup>2</sup> weitgehend ausgenutzt wird, nicht erweitert werden. Die Voraussetzung für die Erweiterung ist daher, dass eine zukünftig erforderliche Tiefgarage mindestens 75 cm Überdeckung mit Bodensubstrat sicherstellt und dass kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt wird, sondern die natürlichen Niederschläge insgesamt dem natürlichen System des Pfohrbachs zugeführt werden. Erweiterungen von Einleitungsgenehmigungen in das Kanalnetz entfallen damit.

Dieser Umstand ermöglicht es, dass die bisher relativ allgemeinen Baugrenzen bedarfsgerecht angepasst werden und das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung von rund 29.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit behält die Änderung die bisherige Rechtskraft, wenn auch räumlich modifiziert, bei. Mit dieser Ausdifferenzierung wird die seit der Rechtskraft 1996 gültige zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten und einer Erweiterung des Hotels im Sinne der heutigen Erfordernisse keine neuen rechtlichen Erfordernisse hinzugefügt.

## 7. Golfplatz Aasen / Erweiterung Süd

Diese im Südwesten befindliche, in der vorangegangenen Planung mit „E“ bezeichnete Fläche, wurde durch ein Verfahren nach § 35 BauGB mit Baugenehmigungserteilung vom 26.9.2009 als Erweiterungsareal ausgewiesen. Durch die Übernahme in den Geltungsbereich des Überleitungsbebauungsplanes wird das Areal rechtlich in einen Bebauungsplan überführt, sodass auch nach Auslaufen der Baugenehmigung der Rechtsstatus gesichert und eine künftige Weiterentwicklungsmöglichkeit für den Golfplatz gegeben ist.

## Resümee

Die Zusammenführung der verschiedenen Zeitphasen der rechtskräftigen Bestandteile des nunmehr vorgelegten Gesamtbebauungsplanes verändert weder den rechtlichen noch den materiellen Status die durch die einzelnen Satzungsbeschlüsse in der Vergangenheit Rechtskraft erlangten. Die zusammenfassende Darstellung des Bebauungsplanes ist daher ohne neue inhaltliche Beratung möglich und bedarf daher nur einer formellen Feststellung der Überführung der bisherigen Einzelbebauungspläne in einen Gesamtbebauungsplan.

Donaueschingen, 23.02.2012 / 03.07.2012



Bunse  
Amtsleitung Stadtbauamt



Grohs  
Planverfasser

