Gemeinde Orsingen-Nenzingen
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

" Golfplatz Schloß Langenstein "

Begründung

Textliche Festsetzungen
(Bebauungsvorschriften)

Zeichnerischer Teil mit Detailplänen
für die Sondergebiete 1 - 3

Orsingen-Nenzingen, 27. Juli 1990

Volk
Bürgermeister

Stemmer
Planer

Douglas Parkverwaltung
Bauherr

Gemeinde Orsingen-Nenzingen
Landkreis Konstanz

Textteil zum Bebauungsplan "Golfplatz Schloß Langenstein" in Orsingen-Nenzingen

---

B E G R Ü N D U N G

---

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
§ 9 (8) BauGB

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erschließung des Raumes westlicher Bodensee als Erholungslandschaft hat in den letzten 10 Jahren durch den Ausbau des Bundesautobahn-Netzes sowohl nach Norden wie nach Osten große Impulse erfahren.

Darüberhinaus hat die zügige Erweiterung der Universität Konstanz die Entwicklung der Raumschaft positiv beeinflußt.

Die Gemeinde Orsingen-Nenzingen beabsichtigt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Golfanlage Schloß Langenstein, die regionale Nachfrage nach ansprechenden und hervorragenden Freizeit- und Sportanlagen zu verbessern.

Insbesondere sollen durch Stärkung der sportlichen Infrastruktur, die von einer Golfanlage ausgehenden Entwicklungsimpulse für den Dienstleistungsbereich gefördert werden.

Die zu errichtende Golfanlage wird von dem Grundstückseigentümer auf Teilflächen der Gutsverwaltung Langenstein geplant. Grundstücksflächen, die nicht im Eigentum der Gutsverwaltung Langenstein stehen, werden nicht benötigt.

Der Teilbetrieb "Langenstein" der Gutsverwaltung Langenstein wird in Bezug auf seine bisherige Form neu gegliedert.

Im Jahre 1979 sind die Ökonomie-Gebäude in Langenstein abgebrannt. Ein Wiederaufbau für eine intensive Tierhaltung mit Veredelungswirtschaft war wegen wasserschutzrechtlichen Bestimmungen nicht möglich. Zusätzlich wurde die Planung durch die Auflagen des Landesdenkmalamtes eingeschränkt. Somit waren die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen

Betriebes Langenstein mit intensiver Tierhaltung wie bisher nicht mehr gegeben.

Die in den letzten Jahren immer schwieriger werdende Ertragslage landwirtschaftlicher Betriebe hat den Grundstückseigentümer veranlaßt, andere Nutzungsformen für Teile seines landwirtschaftlichen Besitzes zu suchen. Hierbei stand auch der Gedanke der ökologischen Belastung, wie sie durch den intensiven Akkerbau verursacht wird, im Vordergrund.

Der Betrieb "Langenstein" ist ein eigenbewirtschafteter Betrieb der Gutsverwaltung Langenstein mit einer Gesamtfläche von 150 ha. Die Flächen des Betriebes sind zweigeteilt. Einerseits gibt es den "Stockfelderhof" mit 40 ha, wo sich ein Reitbetrieb und verpachtete Flächen für den Obstbau befinden, andererseits "Langenstein" mit 110 ha, auf denen intensiver Ackerbau betrieben wird.

Vom Grundstückseigentümer ist beabsichtigt, die Golfanlage auf den "Langenstein" zugeordneten Flächen zu errichten.

Schloß Langenstein, eines der hervorragenden Baudenkmale Südbadens, mit seinem großen Park ist durch das in seinen Räumen vorhandene Fasnachtsmuseum (ca. 50.000 Besucher im Jahr) überregional bekannt .

Das Areal um Schloß Langenstein ist durch eine bestehende Gastronomie, Parkplätze im Innenhof für Busse und PKW`s, die notwendigen Einrichtungen für Ver- und Entsorgung bereits erschlossen.

1.2 <u>Einfügen in die Bauleitplanung</u>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Die geplante Golfanlage liegt auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um das Schloß Langenstein. Die Geländeform ist wellig mit NN-Höhen von max. 510 üNN und mind. 450 üNN.

Sie wird begrenzt:

im Westen durch das Flurstück Nr. 2425 (Wald, Bächlinger);
im Norden durch die Flurstücke Nr. 2425 (Wald Loh), 2408 (vor Loh), 1559 (Wald, kleine Felsen);
im Osten durch Flurstück Nr. 2427 (Wald, großer Felsen, Fuchsloch) und
im Süden durch Flurstück Nr. 2426 (Wald, unteres Wachenholz).

1.3.1 Die Flächen im Nordbereich des Planungsgebietes bestehen aus Kalkverwitterungsböden mit Kiesanteil aus Gletschermoränen der Rießeiszeit.

1.3.2 Im Südbereich sind Niedermoorböden mit 3,50 m Mächtigkeit anzutreffen, darunter Kies im Grundwasser.

1.4 Größe:

Die geplante Golfanlage umfaßt eine Fläche von ca. 85 ha.

Diese teilt sich auf:

1. Spielbahnen	ca. 18 ha
2. Übungsgelände mit Trainigs-Center	ca. 8 ha
3. Grüns	
a) Spielbahnen	ca. 1,5 ha
b) Übungsgrüns	ca. 0,5 ha
4. Abschläge	
a) Spielbahnen	ca. 1 ha
b) Übungsgrüns	ca. 0,5 ha
5. Rough	ca. 50 ha
6. Wasserfläche	
Teich A	ca. 0,7 ha
Teich B	ca. 2,8 ha
Toteisloch	ca. 2 ha
	ca. 85 ha

Die vorstehende Flächenbilanz verdeutlicht, daß von einer Gesamtfläche von etwa 85 ha, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, über 60 % als Flächen verbleiben, die im Rahmen der Maßnahme entwickelt werden können.

Die Grundstruktur der geplanten Anlage ist von Natur vorgegeben.

Im oberen Bereich befindet sich eine leicht hügelige Geländeform. Der südliche Bereich wird charakterisiert durch Riedwiesen.

Diese hervorragenden, großzügigen Voraussetzungen für die Golfanlage machen eine umfangreiche Umgestaltung der Fläche für die Golfnutzung unnötig.

Die Art der Nutzung wird von einer landwirtschaftlichen in eine sportliche verändert.

Im Rahmen einer umfangreichen Ausgleichsmaßnahme für die Nutzungsänderung ist folgendes vorgesehen:

a) Den vorhandenen Graben zu renaturieren und in eine naturnahe Form zu verändern.

b) Die Licht und Wärme liebenden Pflanzengesellschaften an den Felswänden durch regelmäßige Auslichtung von Gehölzen vor dem Verschwinden zu bewahren, dies gilt besonders für die südexponierten Standorte außerhalb des Planungsgebietes.

c) Aufbesserung der durch Pferdehaltung in der Bodenstruktur gestörten Wiesenflächen mit Extensivierungsmaßnahmen wie Aushagerung, keine Düngung, einmaliger Schnitt.

d) Schaffung einer Teichanlage, die dem ursprünglichen Charakter der Bachaue entspricht, mit Übergang zur Feuchtwiese.

1.5 Verkehrskonzept

1.5.1 Verkehrsstraßen

Das Gebiet der geplanten Golfanlage wird durch die bereits bestehende Kreisstraße 6119 (Eigeltingen/ Steißlingen) erschlossen.

Zur Vermeidung von Gefahrenmomenten beim Überqueren wird je eine Tunnelröhre in Höhe des Schlosses Langenstein und an der Kreuzung Volkertshausen/Orsingen eingebaut. Die erforderliche Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung wird abgeschlossen.

Der in Richtung Aach von Schloß Langenstein führende Wirtschaftsweg im Westteil der Golfanlage wird aufgehoben und durch eine Querverbindung von der Straße Richtung Volkertshausen, voraussichtlich parallel zum Grundstück 2425 (Bächlinger) ersetzt.

Entsprechende Einverständniserklärungen der Gemeinden Orsingen-Nenzingen und Aach liegen vor.

Die übrigen bestehenden Ortsverbindungsstraßen bleiben im Rahmen ihrer bisherigen Nutzung erhalten.

1.5.2 Wanderwege des Schwarzwaldvereins/Rundwanderwege

Wanderwege des Schwarzwaldvereins

Im Bereich des geplanten Golfplatzes verläuft ein markierter Wanderweg des Schwarzwaldvereins in Richtung Aach und Wahlwies über den Stockfelderhof. Ein Teil der Route verläuft zur Zeit auf der Kreisstraße 6119 und bringt für die Wanderer Gefahrenmomente. Die Situation wird hier durch einen parallelen Weg zur Straße und eine anderer Führung um das Schloß Langenstein zum Stockfelderhof verbessert.

Rundwanderwege

Um die geplante Golfanlage sind Rundwanderwege vorgesehen, die zeitlich unterschiedliche Wanderungen erlauben und dabei Ausblicke auf die reizvolle Hegaulandschaft sowie das Spielgeschehen auf dem Golfplatz ermöglichen.

1.6 Bauliche Nutzung

1.6.1 Die vorgesehenen baulichen Anlagen sollen im wesentlichen im Bereich der Gutsverwaltung, also im bisherigen landwirtschaftlich genutzten Teil des Schloßhofes gebaut bzw. untergebracht werden.

Der eigentliche Schloßhof mit dem Neuen und Alten Schloß bleibt von der Bebauung unberührt.

Desweiteren sollen die bisherigen Außenhöfe (Portugieserhof und Rebhaus) für die Unterbringung der Verwaltung und die Betreuung der Golffläche herangezogen werden.

1.6.2 Die Fläche der unterschiedlichen Nutzung sowie der Golfplatz-Bebauung ist im Bebauungsplan durch Signatur dargestellt.

1.6.3 Die Bebauung dieser ausgewiesenen Flächen soll sich der vorhandenen Bebauung angleichen. Die Bebauung ist ein- und zweigeschossig, je nach den Erfordernissen, vorgesehen.

Sportanlagen wie Tennisplätze und ein Schwimmbad mit Nebengebäuden sind im Bereich des Sondergebietes Nr. 2 geplant.

1.6.4 Die zusätzlich zu bebauende Fläche in den Sondergebieten Nr. 1-3 ist durch absolut überbaubare Grund- und Geschoßflächen festgelegt.

Diese Höchstgrenzen ergeben sich wie folgt:

Sondergebiet Nr. 1 -Rebhaus-

vorhandene bebaute Fläche	=	1.186 qm
neu zu überbauende Fläche	=	600 qm
Gesamt-Überbauung, Bestand und neu		1.786 qm

Geplante Bebauung:

Büro und Verwaltung, Werkstätten mit Sozialräumen, Halle für Maschinen und Geräte, Unterrichts- und Umkleideräume, Duschen, Wohnungen für Mitarbeiter

Fläche für Parkplätze (Golf-Trainingszentrum)	=	1.500 qm

Sondergebiet Nr. 2 -Schloßbereich-

vorhandene bebaute Fläche	=	3.614 qm
neu zu überbauende Fläche	=	1.305 qm
		4.919 qm

Geplante Bebauung:

Verwaltung mit Büros und Sozialräumen, Gastronomiebetrieb mit Ferienwohnungen und angegliedertem Clubhaus und Servicebereich für Golfbetrieb, Tennisplätze und Schwimmbad mit Nebengebäuden, Landwirtschaft mit Garagen und Lagerräumen

Fläche für Parkplätze (Golf, Fasnachtsmuseum, Schloß, Gastronomie)	=	10.000 qm
Fläche für Tennisplätze	=	4.500 qm
Fläche für Freischwimmbad	=	500 qm

Sondergebiet Nr. 3 -Portugieserhof-

Gesamt-Überbauung, Bestand	960 qm

Geplante Bebauung:

Ausbau und Umbau der vorhandenen Gebäude mit Nebengebäuden für Mitarbeiter der Gesamtverwaltung, Gerätelager für Landwirtschaft und Golfbetrieb

Diese zuvor aufgeführte Bebauung in den Sondergebieten Nr. 1-3 wird im zeichnerischen Teil sowie den schriftlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes geregelt.