

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderates findet am **Dienstag, 7. November 2023**, um 20:00 Uhr, im **Bürgersaal des Rathauses Öhningen, Klosterplatz 1** statt.

### Tagesordnung:

1. Fragemöglichkeit der Bürgerinnen und Bürger
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.10.2023
3. Flst.Nr.: 2503 in Wangen, Errichtung einer Transformatorenstation
4. Beratung und Beschlussfassung zu vorliegenden Bauanträgen und Bauvoranfragen
  - 4.1. Klosterplatz 5, Flst.-Nr. 127, Öhningen  
Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung  
Anbringen einer Photovoltaikanlage
  - 4.2. Oberdorfstr. 20, Flst.-Nr. 18, Öhningen  
Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung  
Anbringen einer Photovoltaikanlage
  - 4.3. Rheinstraße 6, Flst.-Nr. 1629/3  
Wiederherstellung eines Bestandsbalkons auf die ursprüngliche Länge
5. Bebauungsplan "Ortskern-Nord" auf Gemarkung Wangen als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). - Aufstellungsbeschluss
6. Beschluss über eine Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Ortskern-Nord" im Ortsteil Wangen  
Satzungsbeschluss
7. Gesamtfortschreibung Regionalplan Hochrhein-Bodensee  
Stellungnahme der Gemeinde Öhningen
8. Bebauungsplan "Solarpark Öhningen" - Beschluss zur Durchführung einer 2. Offenlage
9. Glasfaserausbau in Öhningen  
Bekanntgabe eingeworbener Zuschussmittel
10. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen
11. Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Die vorstehende Veröffentlichung wurde durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Öhningen [www.oehningen.de](http://www.oehningen.de) rechtzeitig bekannt gemacht. Die Sitzungsunterlagen stehen dort ebenfalls zur Verfügung

Öhningen, 30.10.2023  
gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 811.44; 632.21	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 139/2023

### Betreff:

**Flst.Nr.: 2503 in Wangen, Errichtung einer Transformatorenstation**

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	07.11.2023	2.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	07.11.2023	3.	öffentlich	Beschlussfassung

### Sachverhalt:

**a. Antrag auf Nutzung des Gemeindegrundstücks Flst.Nr.: 2503 in Wangen**

Das Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen (EKS) ist an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch auf dem gemeindlichen Grundstück Flst.Nr.: 2503 (Bereich „Bündt“) eine Transformatorenstation (3,02 x 2,40 x 2,72 m) zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung im Ortskern von Wangen zu errichten. Entsprechende Regelungen finden sich in § 2 Abs. 2 des Konzessionsvertrages. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Spielplatzfläche ausgewiesen, weshalb eine Veräusserung nicht in Betracht kommen wird, stattdessen ist die Variante „Dingliche Sicherung“ zu wählen.

Die Transformatorenstation soll im südlichen Bereich des Grundstücks (nördlich des Weges) errichtet werden. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Standort soweit wie möglich nach Osten zu verlegen ist (von der Straße abgerückt)

**b. Befreiungsantrag**

Obwohl die Errichtung einer Transformatorenstation regelmäßig verfahrensfrei ist, muss im vorliegenden Fall ein Verfahren zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (hier Festsetzung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“) betrieben werden. Eine entsprechende Entscheidung der Baurechtsbehörde ist, vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde, zu erwarten.

### Beschlussvorschlag:

- a. Dem Antrag des EKS wird stattgegeben. Der Standort ist, in (West-Ost-Richtung) soweit wie möglich von der Straße abzurücken.
- b. Dem Befreiungsantrag wird zugestimmt.

### Raum für Notizen:

Die Bauherrschaft:

ELEKTRIZITÄTSWERK  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN AG



19.10.23

Datum

Unterschrift

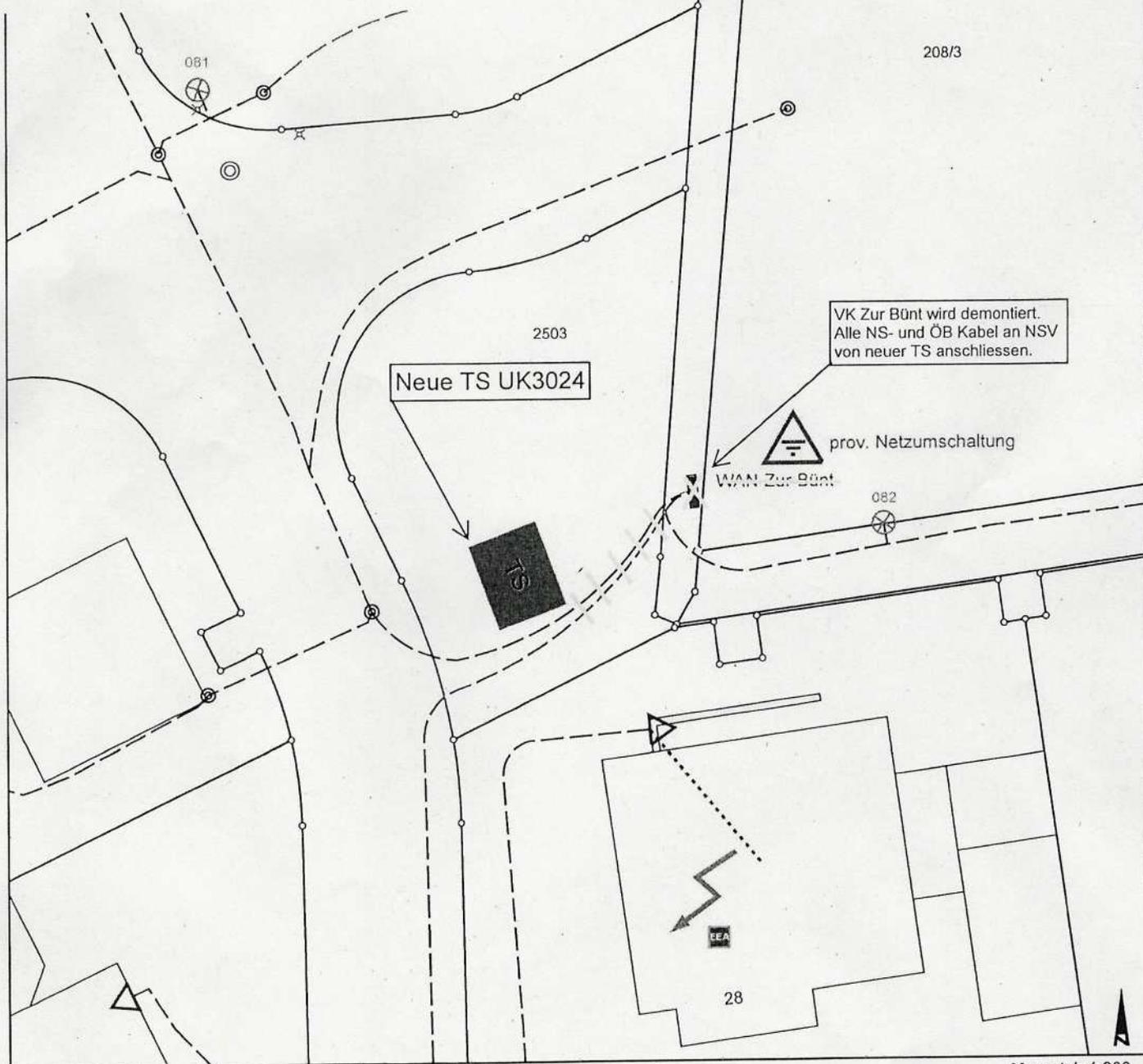
Die Eigentümer Flurstück Nr. 2503

Datum

Unterschrift

Datum

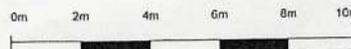
Unterschrift



Massstab 1:200

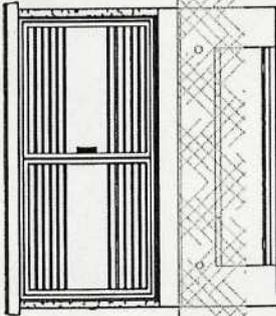
Gemeinde: Öhningen-Wangen

Datum: 17.10.2023

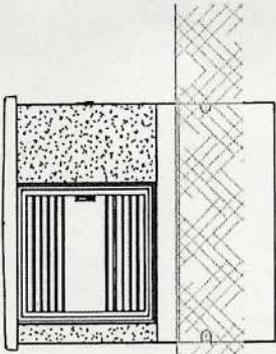


EKS Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG

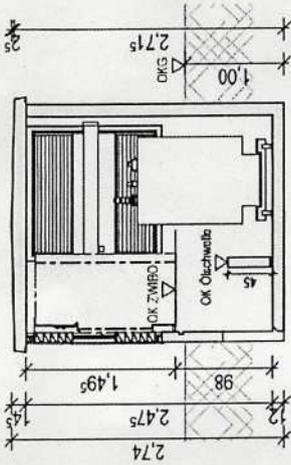
Ansicht A



Ansicht B



Schnitt

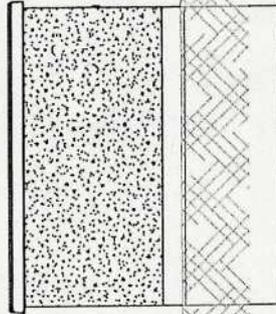


Bebaute Fläche  
3.02 m x 2.40 m  
7.25 m<sup>2</sup>

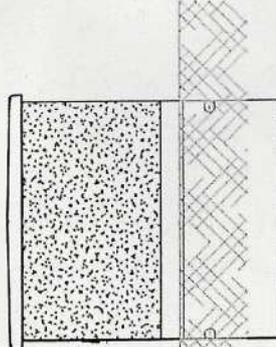
Umbauter Raum  
3.02 m x 2.40 m x 2.72 m  
19.68 m<sup>2</sup>

Nutzfläche  
2.78 m x 0.65 m = 1.81 m<sup>2</sup>  
2.78 m x 1.43 m = 3.98 m<sup>2</sup>  
5.78 m<sup>2</sup>

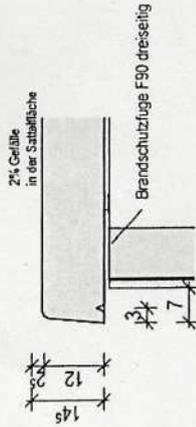
Ansicht C



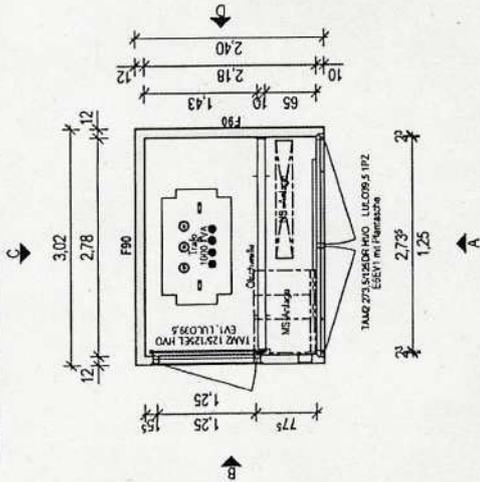
Ansicht D



Dach "DPL" M 1 : 10



Grundriss M 1 : 50



Die Bauherrschaft:  
ELEKTRIZITÄTSWERK  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN AG

19.10.23  
Datum

*[Signature]*  
Unterschrift

Die Eigentümer GB Nr.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

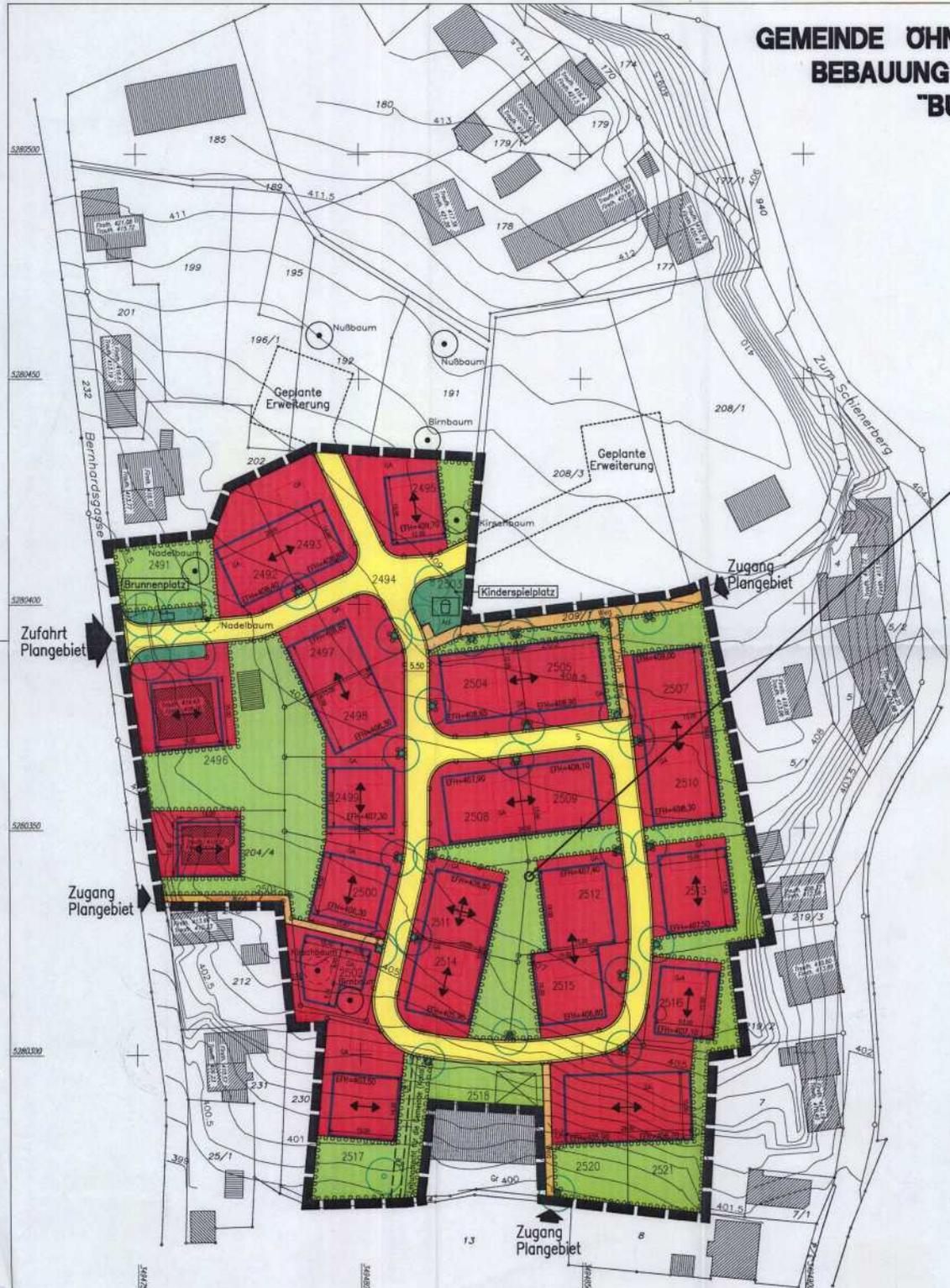


Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG

Gezeichnet	21.12.2021	Geprüft	21.12.2021	Ausgabe	
	bai		we	Ausgabe	

Massstab	1 : 50	Anz. Blatt	1
Format	A 3	Blatt Nr.	1

# GEMEINDE ÖHNINGEN BEBAUUNGSPLAN "BUNT I"



Für das gesamte Plangebiet:

<b>WA</b> § 4 BauWO	Wh max= 4.00m
	Fh max= 8.50m
GRZ= 0.28 GFZ= 0.60	offene Bauweise
E= 2 WE D= 1 WE/ DH R= 1 WE	DN 35-42°

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
  - Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am 18.03.1996 beschlossen und am 22.03.1996 ortsblich bekannt gemacht.
- Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.04.1996.
- Ausgangsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 14.10.1996 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsblicher Bekanntmachung am 14.03.1997 in der Zeit vom 24.03.1997 bis 25.04.1997 beim Rathaus Öhningen öffentlich ausgelegt.
- 2. Auslegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 27.07.1998 den getänderten Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- 2. Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsblicher Bekanntmachung am 31.07.1998 in der Zeit vom 10.08.1998 bis 11.09.1998 beim Rathaus Öhningen öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 05.10.1998 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.  
Öhningen, den 27.10.98  
  
Schmid, Bürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 28. Jan. 1999 ortsblich, öffentlich bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
  
Schmid, Bürgermeister

## Ämtliche Beglaubigung

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Rodolfzell, den 09.10.1998

gez. Frei  
Staatliches Vermessungsamt Rodolfzell

## Planzeichen / Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB. (Gültigkeit gem. § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches, Landkreis Karlsruhe)
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- WA** Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauWO.
- private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB.
- öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB.
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB.
- Straßenflächen gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Fuß- und Rodwege gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 (1, 3) BauWO
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stallplätze, hier Zweckbestimmung Garagen, gem. § 9 (1) Nr.4 u. 22.
- Finstrichung
- Zu pflanzende Bäume und Strücher
- Bestehende Bäume und Strücher
- Neue Grundstücksgrenzen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. § 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB.
- Festsetzung der Höhe Oberkante Erdschraffurboden in Meter über Normal-Null (m ü. NN)
- Füllschema der Nutzungsschablone:  
MdB der zulässigen baulichen Nutzung  
WA = Allgemeine Wohngebiete, gem. § 4 BauWO  
GRZ = Grundflächenzahl  
GFZ = Geschossflächenzahl  
WE = zulässige Anzahl der Wohneinheiten  
E = Einzelhaus  
D = Doppelhaus (DfH = Doppelhaushälfte)  
R = Reihenhäuser  
Wh max. = Wandhöhe maximal  
Fh max. = Firsthöhe maximal  
offene Bauweise  
DN = Dachneigung in Grad

## Flächenbilanz

Bruttobauland	16600,9 m <sup>2</sup>	überbaubare Fläche	5601,7 m <sup>2</sup>
Nettobauland	9015,7 m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche	3414,0 m <sup>2</sup>
Bruttodichte (Pers./Bruttobauland)	75,3 P/ha	private Grünflächen	4856,0 m <sup>2</sup>
Nettowohnsdichte (Pers./Nettobauland)	138,6 P/ha	öffentliche Straßen	2111,7 m <sup>2</sup>
Nettowohnsdichte (WE/Nettobauland)	55,5 WE/ha	öffentliche Wege	340,9 m <sup>2</sup>
Belegungsgrad (Pers./WE)	2,5 P/WE	öffentliche Grünflächen	276,6 m <sup>2</sup>

## GEMEINDE ÖHNINGEN BEBAUUNGSPLAN "BUNT I"



NORD

707 92 501

**5.01**

**BÖHLER & BÖHLER**  
ARCHITECTEN & INGENIEURE

78467 Konstanz  
Lohnerhofstraße 9  
Tel.: 07531/9867-0  
Fax: 07531/980770

PROJEKT Gemeinde Öhningen  
Bebauungsplan "Bunt I"

PLANART RECHTSPLAN

MASSTAB 1/500

FORMAT	DATUM	NAMEN
DIN A 1	05.10.98	eb8/RB

**SATZUNG**

## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 632.21	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 136/2023

### Betreff:

**Klosterplatz 5, Flst-Nr. 127, Öhningen**

**Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung**

**Anbringen einer Photovoltaikanlage**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	<b>Beratungszweck:</b>
Technischer und Umweltausschuss	07.11.2023	1.1.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	07.11.2023	4.1.	öffentlich	Beschlussfassung

### Sachverhalt:

Auf dem denkmalgeschützten Wohnhaus am Klosterplatz sollen 2 Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen. Es handelt sich hierbei zum Einen um 2 Bereiche auf dem südlichen Dach mit zusammen 16 Paneelen sowie eine aufgeständerte Anlage im Bereich des Untergeschosses.

Neben der Lage im Geltungsbereich der Gesamtanlagensatzung (weshalb auch die Befassung im Rat erfolgt) ist das Gebäude auch Teil der Kloster-Gesamtanlage. Die Planungsüberlegungen bedürfen somit auch der expliziten Zustimmung durch die Denkmalbehörde. Diese wird, nach Auffassung der Verwaltung, ganz besonders darauf achten, dass Veränderungen in besonderer Weise denkmalverträglich ausgestaltet sein müssen.

Es wird daher empfohlen, die Genehmigung und die Erteilung etwaiger Auflagen ins Benehmen der Denkmalpflege zu legen.

### Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung wird in das Benehmen der Denkmalpflege gelegt. Etwaig erforderliche Auflagen sollen von dieser Seite formuliert werden.

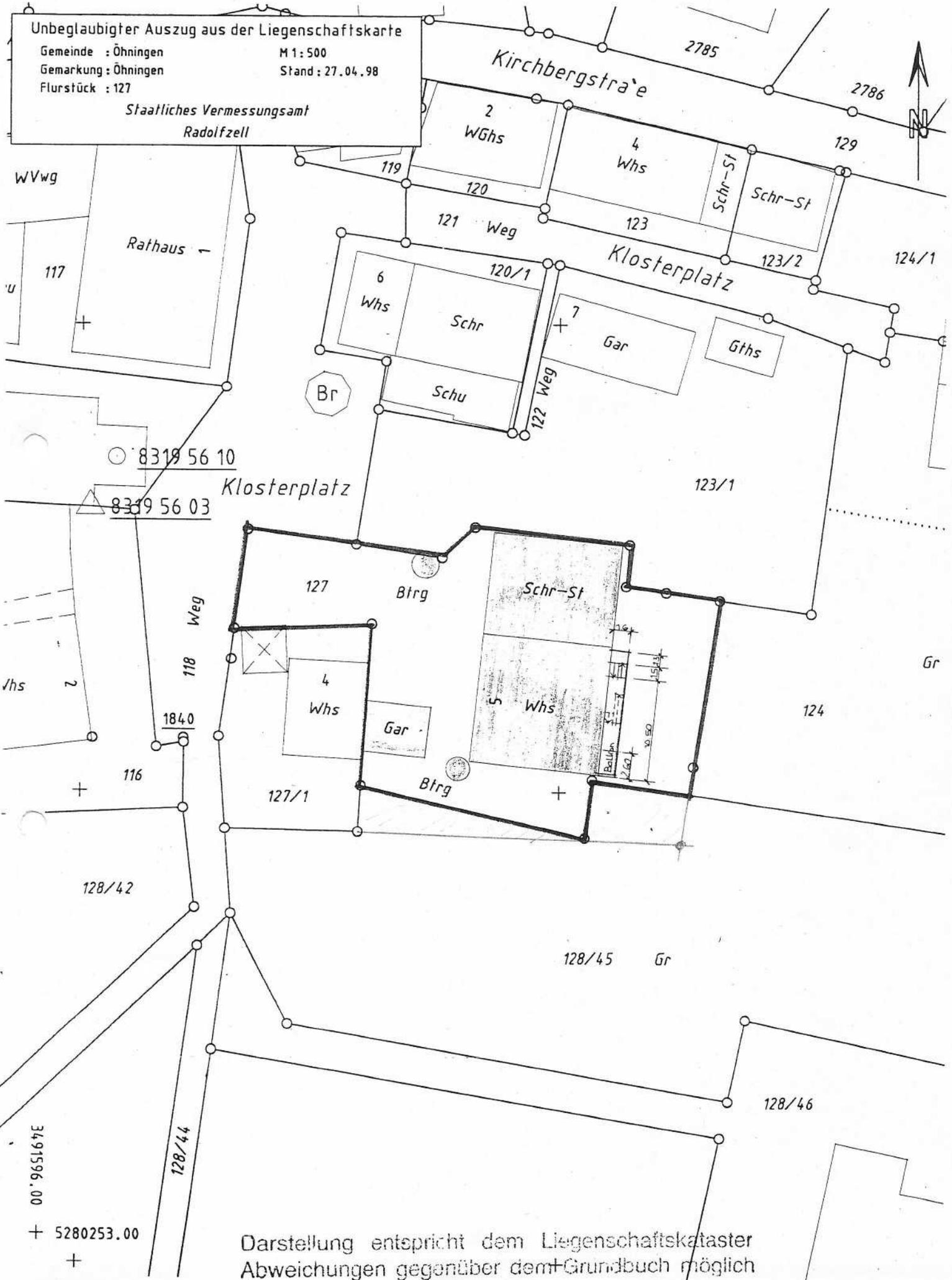
### Raum für Notizen:

Unbeglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemeinde : Öhningen  
Gemarkung : Öhningen  
Flurstück : 127

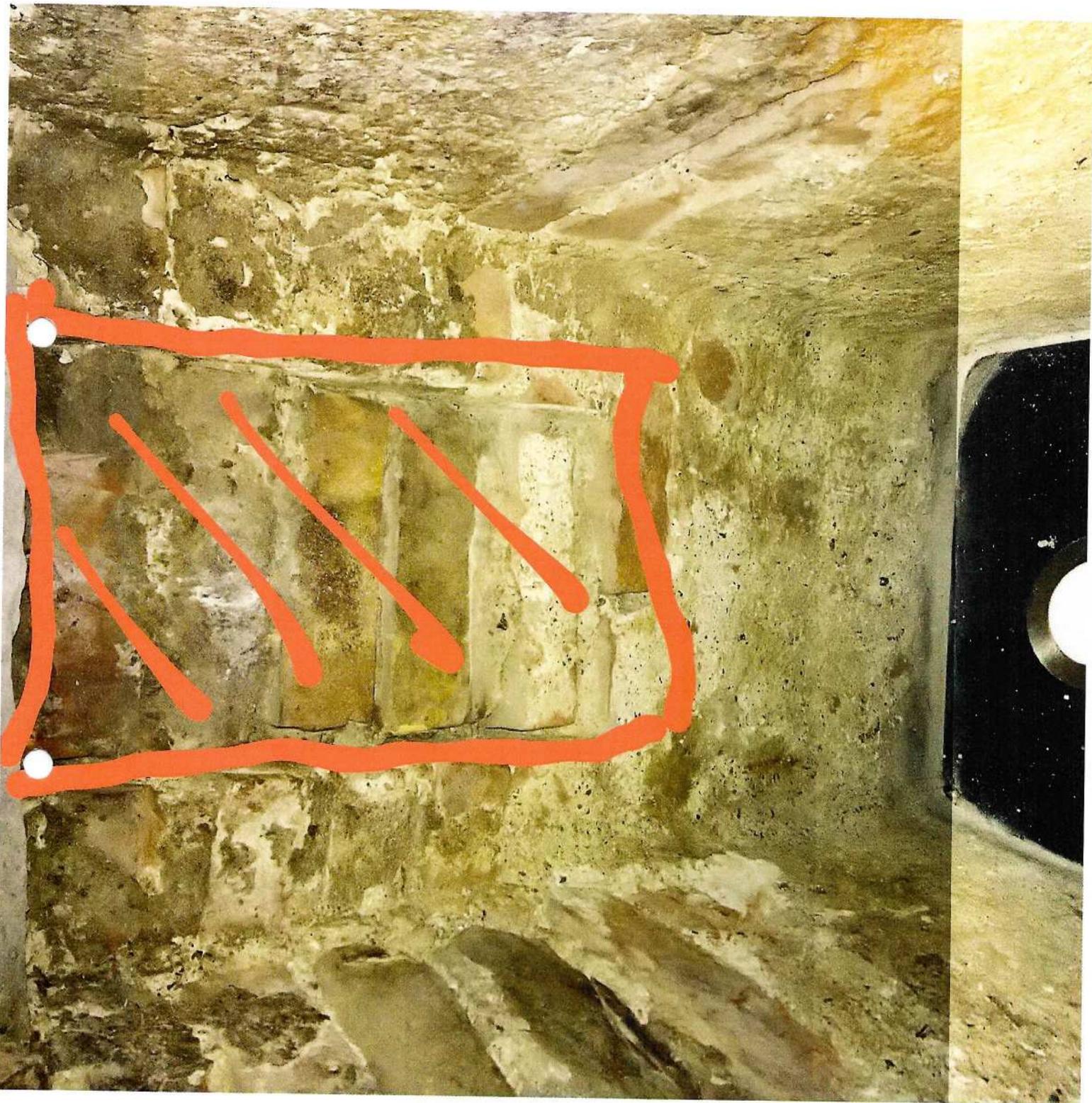
M 1 : 500  
Stand : 27.04.98

Staatliches Vermessungsamt  
Radolfzell

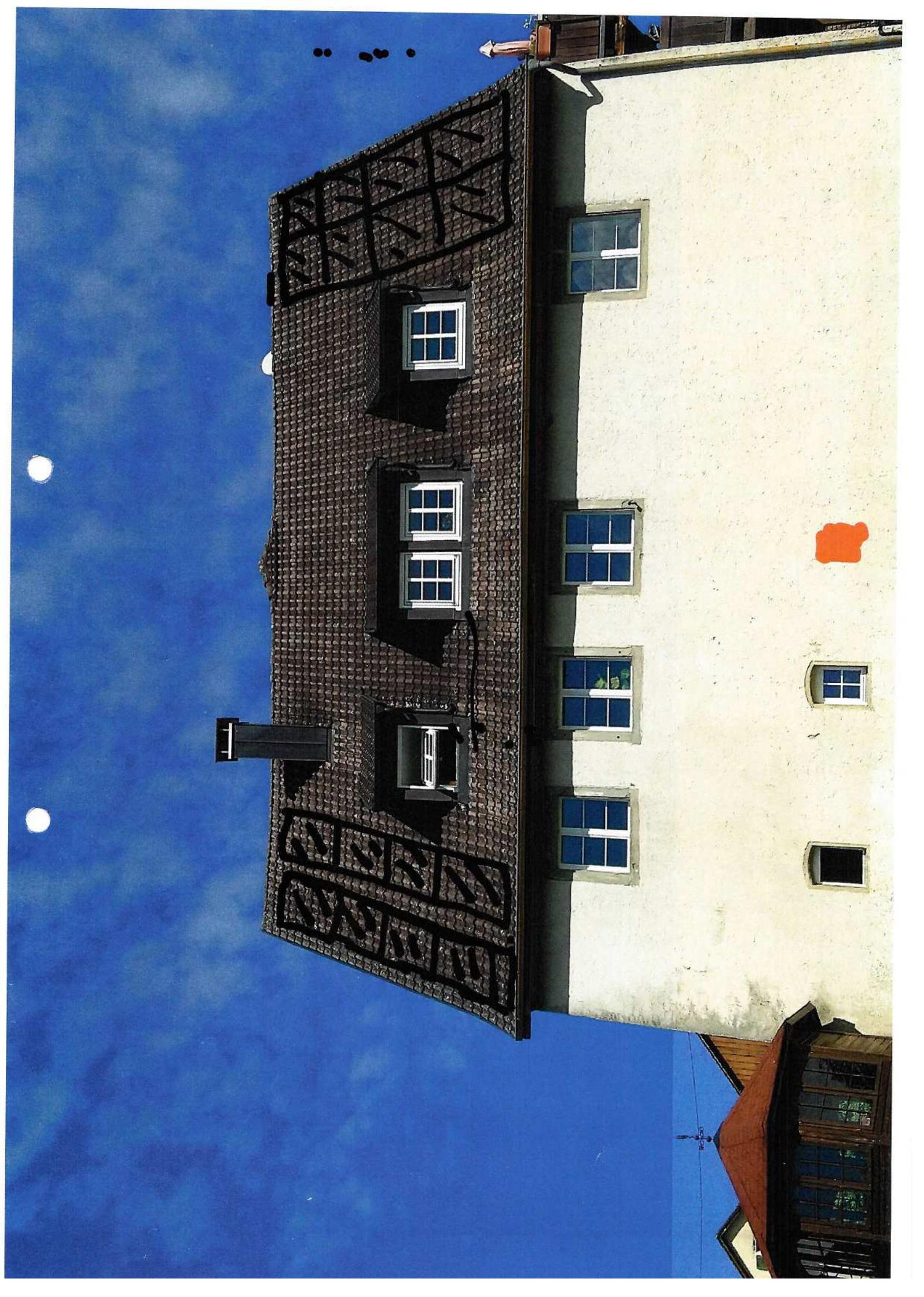


3491596,00  
+ 5280253,00  
+

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich







## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 632.21	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 135/2023

### Betreff:

**Oberdorfstr. 20, Flst.-Nr. 18, Öhningen**

**Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung**

**Anbringen einer Photovoltaikanlage auf dem Dach**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP:</b>	<b>Status:</b>	<b>Beratungszweck:</b>
Technischer und Umweltausschuss	07.11.2023	1.2.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	07.11.2023	4.2.	öffentlich	Beschlussfassung

### Sachverhalt:

Auf dem denkmalgeschützten Wohnhaus in der Oberdorfstraße soll auf der südwestlichen Dachfläche eine Photovoltaikanlage mit 24 Modulen zum Einsatz kommen.

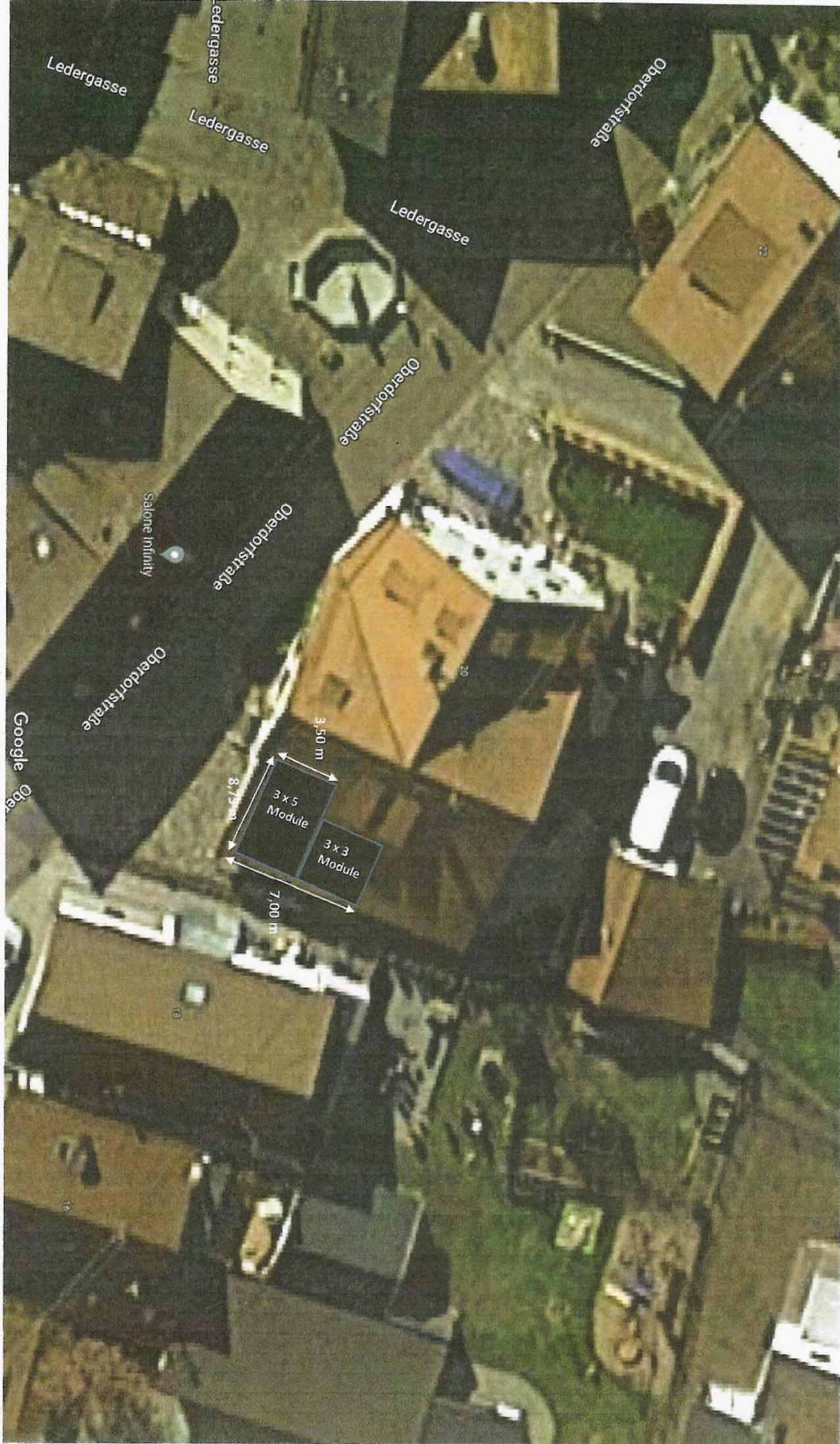
Neben der Lage im Geltungsbereich der Gesamtanlagensatzung (weshalb auch die Befassung im Rat erfolgt) ist das Gebäude auch selbst ein wertvolles Kulturdenkmal. Die Planungsüberlegungen bedürfen somit auch der expliziten Zustimmung durch die Denkmalbehörde. Diese wird, nach Auffassung der Verwaltung, auch in diesem Fall ganz besonders darauf achten, dass Veränderungen in besonderer Weise denkmalverträglich ausgestaltet sein müssen.

Es wird daher empfohlen, die Genehmigung und die Erteilung etwaiger Auflagen ins Benehmen der Denkmalpflege zu legen.

### Beschlussvorschlag:

Auch in diesem Fall soll der Denkmalbehörde die Entscheidung zur Genehmigung und etwaige Auflagen obliegen.

### Raum für Notizen:



Ledergasse

Ledergasse

Oberdorfstraße

Ledergasse

Oberdorfstraße

Salone Infinity

Oberdorfstraße

Oberdorfstraße

Google Ober

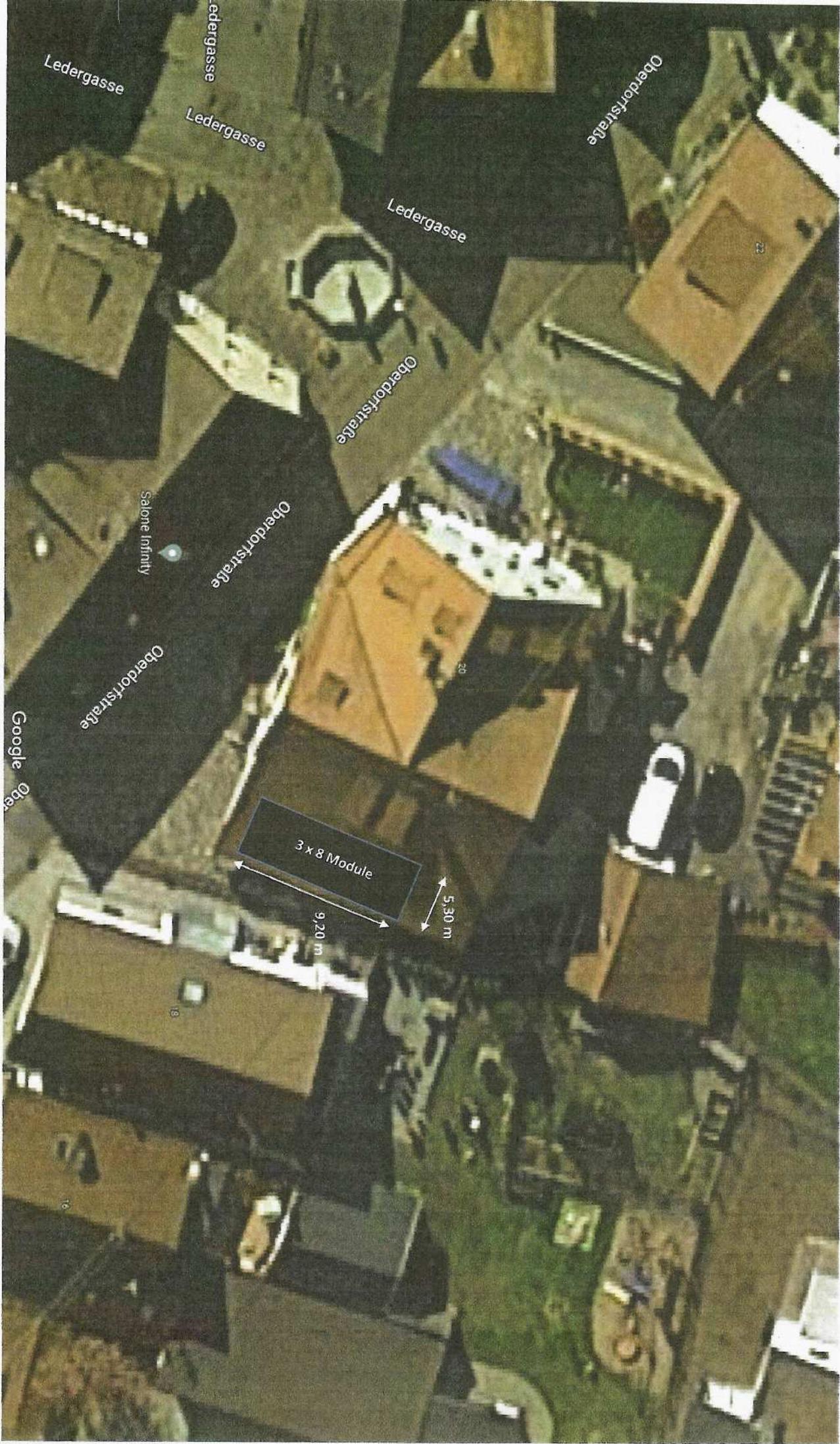
3,50 m

7,00 m

8,75 m

3x5  
Module

3x3  
Module



Ledergasse

Ledergasse

Oberdorfstraße

Ledergasse

Oberdorfstraße

Salone Infinity

Oberdorfstraße

Oberdorfstraße

Google Ober

3 x 8 Module

9,20 m

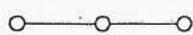
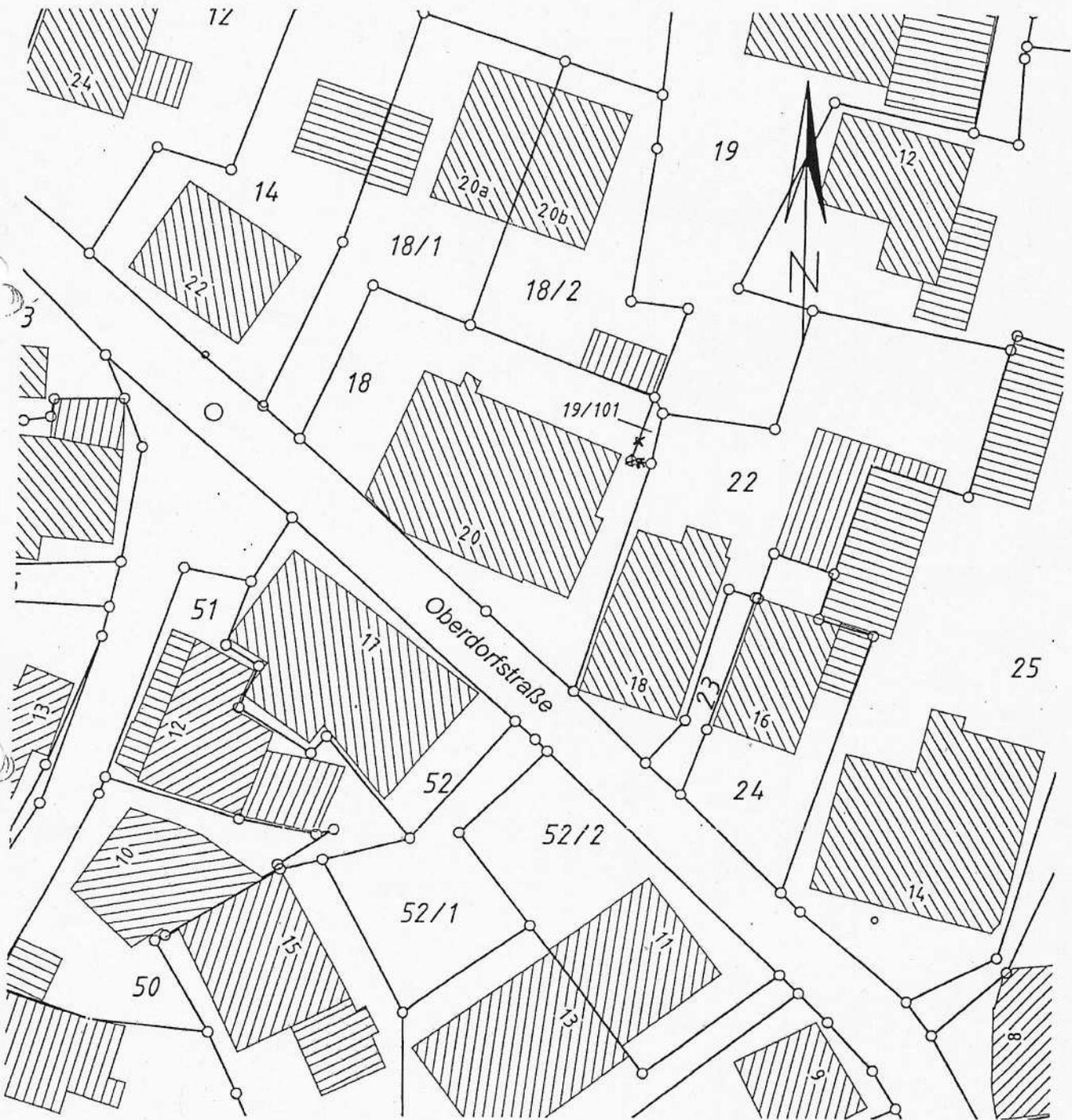
5,30 m

# Karte

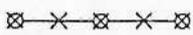
Gemarkung: Ohningen  
VN-NR. 2001/17

Flurkarte 238.105

M 1:500



bestehenbleibend  
neu



wegfallend

Grenze

## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 134/2023

### Betreff:

**Rheinstraße 6, Flst.-Nr. 1629/3**

**Wiederherstellung eines Bestandsbalkons auf die ursprüngliche Länge**

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	07.11.2023	1.3.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	07.11.2023	4.3.	öffentlich	Beschlussfassung

### Sachverhalt:

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 09.11.2021 hatte der Rat der Errichtung eines neuen erweiterten Balkons nicht zugestimmt, da dieser das Baufenster seewärts noch weiter wie der bisherige Balkon überschritten hätte. Aus Präzedenzgründen hatte der Rat das Einvernehmen versagt.

Nunmehr beantragt die Bauherrschaft die Genehmigung zur Wiedererrichtung des bisherigen Balkons, welcher im Zuge der Sanierung abgebaut worden war. Es wird mitgeteilt, dass der wiederhergestellte Balkon (analog dem früheren Balkon) das Baufenster nach Süden auf der gesamten Hausbreite 6,30 m) um 1,5 m überschreitet

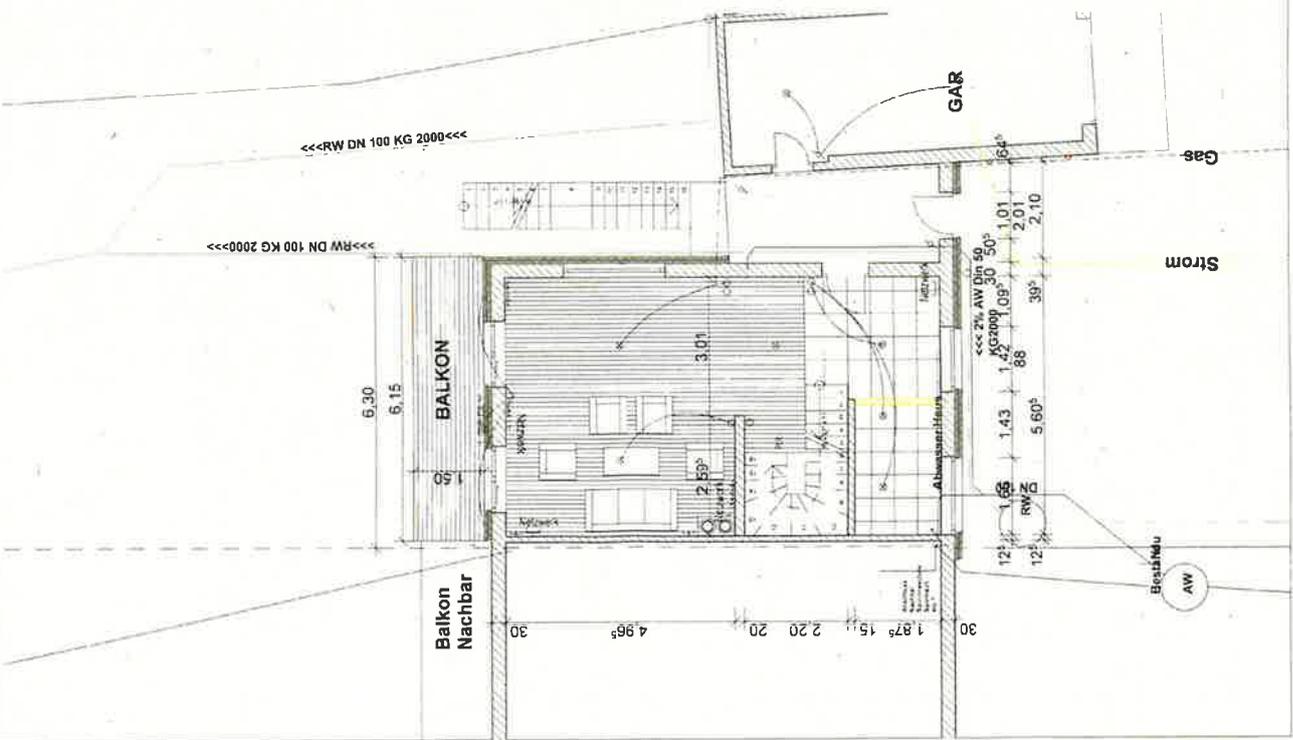
Nachdem der frühere Balkon rechtmäßig errichtet worden war, hat die Verwaltung gegen die Wiedererrichtung in gleicher Dimension keine Bedenken.

### Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, die Befreiung kann ausgesprochen werden.

### Raum für Notizen:

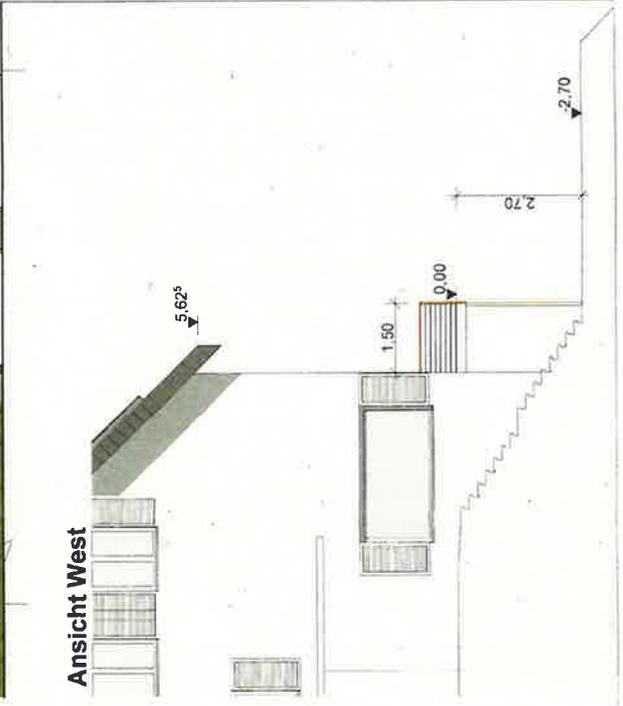
**Grundriss EG**



**Ansicht Süd**



**Ansicht West**



**architektur + energie**  
form follows energy

**BAUVORHABEN:**  
Anbau Balkon an Bestandsgebäude

**OBJEKT:**  
Rheinstrasse 6  
78337 Ohningen  
Flurst.: 1629/3

**PLANVERFASSEN:**  
architektur + energie  
Christian Anghel-Damerow  
Ekkehardstraße 10  
78224 Singen am Hohentwiel

Baueingabeplanung

Planmittel **Balkon EG**  
Plan NR. **20101003**  
Maßstab **1:100**

Singen am Hohentwiel

**BAUHERR:**

**ARCHITEKT:**  
architektur + energie  
form follows energy  
Ekkehardstraße 10  
78224 Singen am Hohentwiel  
Tel: 07141 99111 Fax: 07141 99112  
info@architektur-plus.de  
www.architektur-plus.de

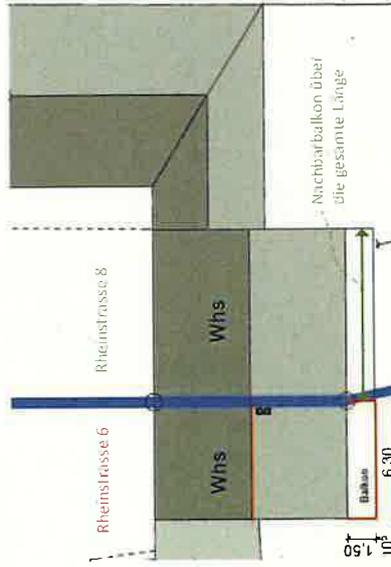
## Wiederherstellung Bestandsbalkon nach einer KfW55 Energiesanierung

Öhningen, Großwiese, 1629/3 Rheinstrasse 6, Juli 2023

Aufgrund einer KfW55 Energiesanierung von der Rheinstrasse 6 haben wir unseren Bestandsbalkon abgebaut, da dieser eine schwierig zu dämmende Wärmebrücke darstellte.

Wir würden den Balkon gerne auf seine ursprüngliche Länge von 6,30m wiederherstellen um eine ausgeglichene, symmetrische Südsansicht in Übereinstimmung mit dem Nachbarhaus und den Erhalt des architektonischen Erscheinungsbildes zu erreichen.

Eine Verkürzung des Balkons auf 5,0m würde nicht zu den bestehenden Fenstern passen. Da das Nachbarhaus einen Balkon auf der gesamten Länge besitzt, würde eine Verkürzung zu einer sehr unausgewogenen Südsansicht der beiden Häuser führen.



Ansicht Bestandsbalkon (links 6,30m) vor der Sanierung



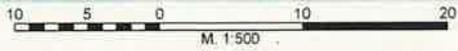
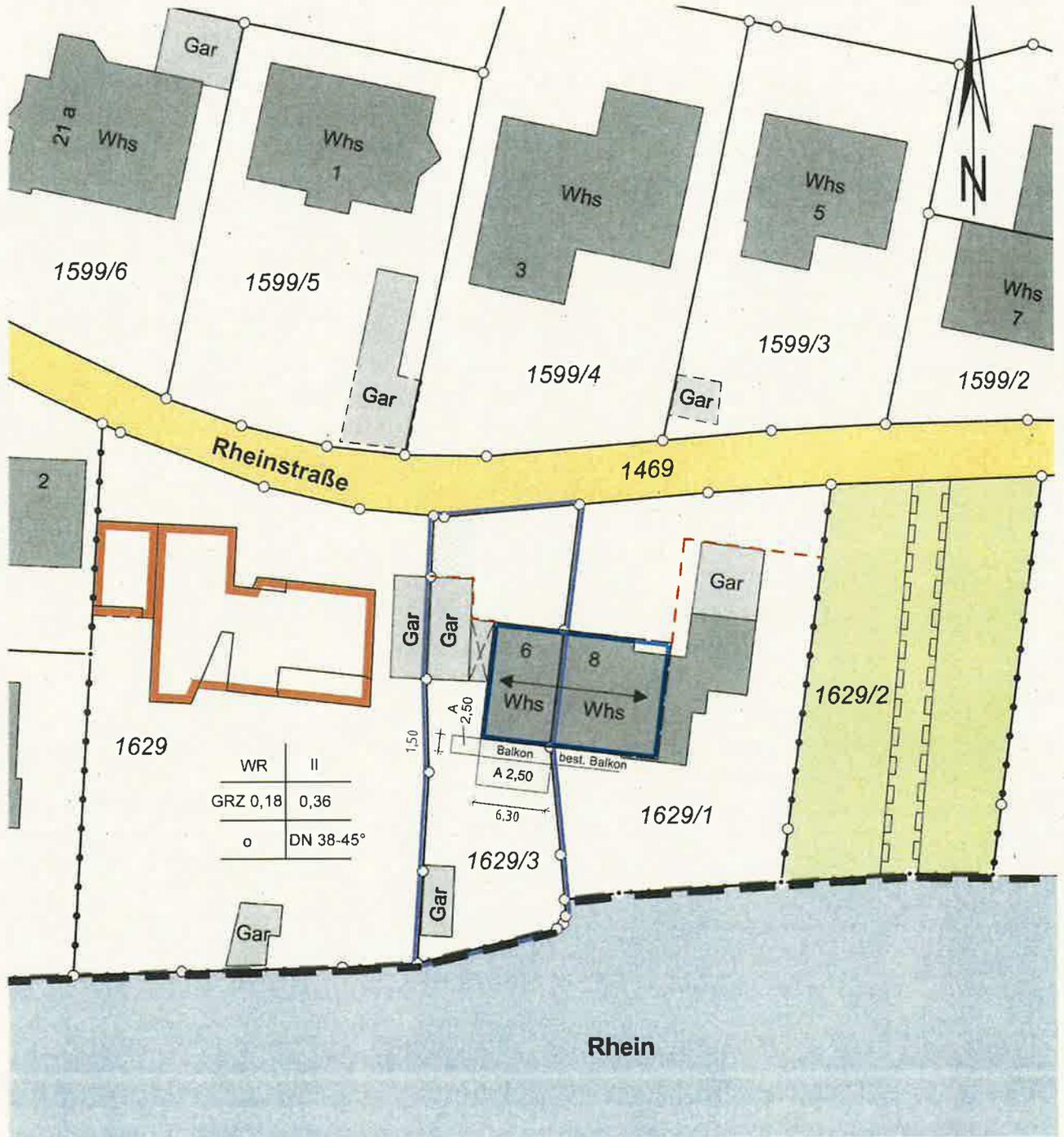
Ansicht nach der Sanierung

Landkreis : **Konstanz**  
Gemeinde : **Öhningen**  
Gemarkung : **Öhningen**

# Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

M 1: 500



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Für eventuell unterirdisch vorhandene Leitungen oder Kabel wird keine Haftung übernommen.

!! Sämtliche Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

23-8104 / Br

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in §4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

Radolfzell, den 12.09.2023

**VERMESSUNGSBÜRO**  
Hansjörg und Michael\* LUDIN

\*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Friedrich-Werber-Str. 48, Telefon 07732/9529-0  
**78315 RADOLFZELL**

## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 621.4	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 142/2023

### Betreff:

**Bebauungsplan "Ortskern-Nord" auf Gemarkung Wangen - Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

Gemeinderat

### Datum:

07.11.2023

### TOP:

5.

### Status:

öffentlich

### Beratungszweck:

Beschlussfassung

### Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 17.10.2023 hatte der Gemeinderat auf Antrag des Ortschaftsrates Wangen beschlossen die Gemeindeverwaltung mit der Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für den Bereich „Im Bohl“ – „Pankratusweg“ zu beauftragen – Die grobe Gebietsumfassung war in diesem Zusammenhang angerissen worden. Die Verwaltung hat daraufhin in Verbindung mit dem Büro Böhler und dem Anwaltsbüro BFMR einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre (separater Tagesordnungspunkt) vorbereitet. Im ersten Schritt ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten..

Im Übrigen wird auf die ausführliche Anlage1 verwiesen. Die entsprechende Gebietsabgrenzung ist in Anlage 2 beigefügt.

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Ortskern-Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) in dem in der Anlage bezeichneten Gebiet des Ortsteils Wangen.

### Raum für Notizen:

## **Vorlage Sitzung Gemeinderat vom 07.11.2023 :**

### **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Ortskern – Nord“ Öhningen Wangen**

#### **Begründung:**

##### Anlass, Zweck und Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat beschließt für den in dem als Anlage enthaltenen Abgrenzungsplan dargestellten Teilbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Öhningen/Wangen: Flst.Nrn. 780/1, 780, 781/4, 781/3, 781/2, 781/1 782/1, 782/2, 782/3, 782/4, 157/Weg, 783/Straße Im Bohl, 115/3, 115/1, 103/4, 156/Weg 154, 152, 151, 149, 147, 146, 144, 90/15, 143, 142/1, 140/1, 139, 136, 132, 129/Straße Pankratusweg, 128/2, 121/4, 121/3, 121/2, 122, 128/1, 128, 128/4, 128/3, 122/1 und 121/1.

In seiner Sitzung vom 25.9.2023 hatte der Ortschaftsrat Wangen beschlossen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Straßen Pankratusweg–Im Bohl angestrebt werden solle. In Folge dessen wurde gegenüber dem Gemeinderat ein solches Verfahren beantragt. Der Ortschaftsrat begründet dies mit dem Erfordernis einer geordneten Innenentwicklung im Bereich des nördlichen Ortskerns, welcher an die südlich und westlich unter Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage „Unterdorf Wangen“ angrenzt. In dem zur Überplanung vorgesehenen Bereich sind zum jetzigen Zeitpunkt zwei größere Baulücken vorhanden, wovon für eine der Baulücken konkrete Bauabsichten bestehen. Hierbei besteht bei einer Nachverdichtung ohne Strukturierung durch eine Bebauungsplanung die Gefahr einer vom Gemeinderat und vom Ortschaftsrat nicht erwünschten Nutzungsmaximierung, wodurch die vorhandene Siedlungsstruktur empfindlich gestört werden könnte. Die Bestandsbebauung ist als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in überwiegend eingeschossiger Bauweise sehr aufgelockert und mit einer Grünstruktur durchwachsen, die als wohngebietstypisch in einer gewachsenen Ortsinnenlage bezeichnet werden kann. Diese über Jahrzehnte gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren für die mikroklimatischen Verhältnisse wichtigen Grünstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten werden, wobei grundsätzlich eine moderate, gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Eine künftige Planung soll vor allem durch die Vorsehung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhen und Baumgrenzen) sowie Festsetzung von Grünflächen diesem Umstand Rechnung tragen.

Ein weiteres Planungserfordernis ergibt sich aus der aktuellen Erschließungssituation, welche aufgrund der bestehenden Eigentumsrechte voraussichtlich in nur sehr eingeschränktem Maße verbessert werden kann. Die sich hieraus ergebenden Folgen werden sich zwangsläufig auf das Maß einer gebietsverträglichen Nachverdichtung mit allen Vor- und Nachteilen auswirken. Auch dieses städtebauliche Spannungsfeld soll im Rahmen des Bebauungsplans „Ortskern – Nord“ gelöst werden. Für die Abgrenzung des Plangebietes waren folgende Überlegungen entscheidungsleitend.

Zum einen verhält es sich so, dass der südlich angrenzende Bereich städtebaulich durch die Gesamtanlagensatzung geprägt ist und über die leistungsfähige Infrastruktur der Hauptstraße /L 192 erschlossen wird, während das vorgesehene Plangebiet selbst im Wesentlichen lediglich über die beiden sehr zurückhaltend ausgebauten Straßen „Pankratusweg“ (überdies eine Sackgasse) und „Im Bohl“ erschlossen ist. Die Möglichkeiten der straßenmäßigen Erschließung

sowie auch der sonstigen Infrastrukturen sollen im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

Nördlich wird das Plangebiet sodann in östlichen Teil von einer Gemeinbedarfsfläche und im östlichen Teil gegenwärtig von einer Außenbereichsfläche begrenzt. Das Kirchengrundstück, welches ebenfalls über die Hauptstraße angebunden ist, bedarf nach Auffassung der Verwaltung keine Einbeziehung in das Plangebiet.

Am westlichen Ende des Plangebietes befinden sich die Grundstücke Flst.Nr.: 115/1 und 115/3 deren künftige bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem Plangebiet nicht ausser Acht gelassen werden soll,

Die von der Hauptstraße erschlossenen Grundstücke Flst.Nrn.: 128, 128/1, 128/2, 128/3 und 128/4 sollen ebenfalls ins Plangebiet einbezogen werden, um diese in eine ganzheitliche Überplanung einzubeziehen, da diese Wohngrundstücke ansonsten eine nicht gewünschte planerische Sondersituation einnehmen würden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Öhningen am 17.10.2023 wurde der Antrag des Ortschaftsrats nach Erörterung des Sachverhalts gebilligt und beschlossen, für ein abgegrenztes Gebiet gem. Abgrenzungsplan (Anlage) im Bereich der Straßen Pankratiusweg – Im Bohl einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gem. § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die bauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und entwickelt werden, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sollen gefördert werden. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen erhalten und entwickelt werden.

Beabsichtigt ist, das notwendige Bebauungsplanverfahren gem. §13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Ein Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, wenn er für eine im Innenbereich gelegene Fläche, deren Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung ermöglichen soll und eine geringe Umweltschwere vorliegt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist von geringer Umweltschwere, wenn die zulässige Grundfläche gem. §19(2) BauNVO oder die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt, oder die Grundfläche weniger als 70.000m<sup>2</sup> beträgt und eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden und FFH- oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet etwa 22.400 m<sup>2</sup>, an das Plangebiet grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

Mit dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Gemeinde Öhningen, Ortsteil Wangen „Ortskern – Nord“.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „**Ortskern – Nord**“ Öhningen Wangen gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).



# Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 621.4	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 143/2023

## Betreff:

**Beschluss über eine Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Ortskern-Nord" im Ortsteil Wangen**  
**Satzungsbeschluss**

## Beratungsfolge:

Gemeinderat

## Datum:

07.11.2023

## TOP:

6.

## Status:

öffentlich

## Beratungszweck:

Beschlussfassung

## Sachverhalt:

Zur Sicherung der Planung in dem Bebauungsplanverfahren „Ortskern-Nord“, Ortsteil Wangen kann eine Veränderungssperre erlassen werden. In seiner Sitzung vom 17.10.2023 hatte der Rat auch die Verwaltung beauftragt eine Veränderungssperre vorzubereiten. Diese ist als Satzung zu beschließen. Der Text der Veränderungssperre ist als Anlage 1 beigefügt.

## Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner heutigen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern – Nord“ Öhningen-Wangen als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Zur Sicherung dieser Planung wird für den Planbereich eine Veränderungssperre erlassen. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß Anlage 1:

Der Geltungsbereich für die Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern – Nord“ der Gemeinde Öhningen, Ortsteil Wangen gemäß beigefügtem Lageplan/Abgrenzungsplan. (Anlage 2)

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt für den in der beigefügten Anlage 2 näher bezeichneten Bereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB wie in Anlage 1 dargelegt, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplans „Ortskern – Nord“ der Gemeinde Öhningen, Ortsteil Wangen.

Der von der Veränderungssperre betroffene Bereich umfasst die Grundstücke: Flst.Nrn.: 780/1, 780, 781/4, 781/3, 781/2, 781/1 782/1, 782/2, 782/3, 782/4, 157/Weg, 783/Straße Im Bohl, 115/3, 115/1, 103/4, 156/Weg 154, 152, 151, 149, 147, 146, 144, 90/15, 143, 142/1, 140/1, 139, 136, 132, 129/Straße Pankratiusweg, 128/2, 121/4, 121/3, 121/2, 122, 128/1, 128, 128/4, 128/3, 122/1 und 121/1.

## Raum für Notizen:



70323/3004

**Gemeinde Öhningen, Ortsteil Wangen  
Bebauungsplan „Ortskern Nord“, Gemarkung Wangen  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Abs.1 Nr.1 BauGB  
Satzung Veränderungssperre  
Sitzungsvorlage  
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats 7.11.2023**

**Verfahrensstand**

1. Aufstellungsbeschluss  
gem. §§ 2 (1) und 8 BauGB
2. Veränderungssperre  
gem. §14 BauGB

Stand

24.10.2023

## **Gemeinde Öhningen, Ortsteil Wangen; Bebauungsplan „Ortskern – Nord“**

### **Erllass einer Veränderungssperre gem. §14 BauGB**

Der Gemeinderat beabsichtigt in seiner öffentlichen Sitzung am 7.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „**Ortskern – Nord**“ Öhningen, Ortsteil Wangen als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beschließen. Zur Sicherung dieser Planung wird für den Planbereich eine Veränderungssperre erlassen. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre mit nachfolgendem Inhalt:

#### **Satzung**

über die Veränderungssperre für den Bereich des Gebiets im Ortsteil Wangen, Bereich Bohl – Pankratiusweg  
Aufgrund von §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW, hat der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen am 07.11.2023 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Dorfkern - Nord“ wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der Geltungsbereich für die Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Ortskern – Nord**“ der Gemeinde Öhningen, Ortsteil Wangen gemäß Lageplan/Abgrenzungsplan.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Öhningen/Wangen: Flst.Nr. 780/1, 780, 781/4, 781/3, 781/2, 781/1 782/1, 782/2, 782/3, 782/4, 157/Weg, 783/Straße Im Bohl, 115/3, 115/1, 103/4, 156/Weg 154, 152, 151, 149, 147, 146, 144, 90/15, 143, 142/1, 140/1, 139, 136, 132, 129/Straße Pankratiusweg, 128/2, 121/4, 121/3, 121/2, 122, 128/1, 128, 128/4, 128/3, 122/1 und 121/1.

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Abgrenzungsplan 23.10.2023 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

(3) In Zweifelsfällen geht die Festlegung des Geltungsbereichs durch den Abgrenzungsplan der Beschreibung des Geltungsbereichs vor.

#### **§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

##### **Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen**

**1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;**

**2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.**

Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
- Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **§ 5 Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

#### **§ 6 Anlage**

Lageplan, Abgrenzungsplan vom 24.10.2023

Öhningen, 07.11.2023

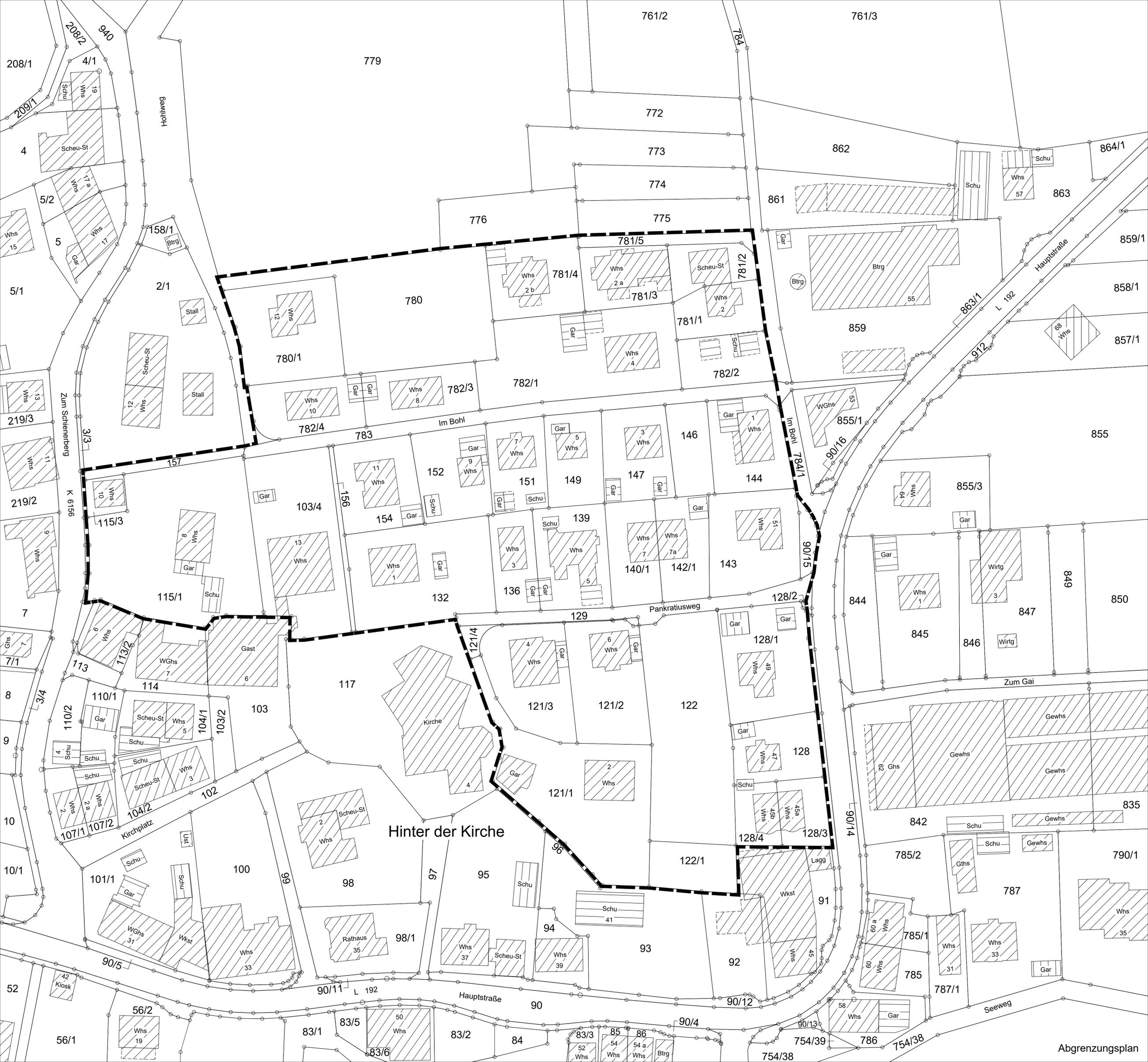
Gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

**Hinweise:**

Sollte die Veränderungssperre unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrens- und Formvorschriften zu Stande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 GemO), der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde Öhningen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist (§ 4 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 GemO). Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 GemO geltend machen.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 Baugesetzbuch beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntgabe, schriftlich gegenüber der Gemeinde Öhningen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über das Entstehen und die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird ebenfalls hingewiesen



Hinter der Kirche

## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 613	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 141/2023

### Betreff:

**Gesamtfortschreibung Regionalplan Hochrhein-Bodensee  
Stellungnahme der Gemeinde Öhningen**

### Beratungsfolge:

Gemeinderat

### Datum:

07.11.2023

### TOP:

7.

### Status:

öffentlich

### Beratungszweck:

Beschlussfassung

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Öhningen war im Zusammenhang mit der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee angehört worden. Termin zur Vorlage der Stellungnahmen war der 26.10.2023. Da eine frühere Befassung im Gemeinderat versäumt worden war, hat die Verwaltung eine vorläufige Stellungnahme erarbeitet und fristgerecht vorgelegt. Diese ist unter Anlage 1 beigefügt, die zugehörigen Ortsteilpläne sind unter Anlage 2 zu finden.

Als Eigenentwicklergemeinde sind die Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sehr überschaubar. Der Focus der Verwaltung lag daher zum einen darin, zu überprüfen, ob zunächst die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes im Regionalplan abgebildet wurden. Im Weiteren wurde geprüft, welche Entwicklungen sich im Vergleich zum Regionalplan 2000 ergeben haben.

Die sich aus dieser Betrachtung ergebenden Anmerkungen sind in die vorläufige Stellungnahme der Verwaltung eingeflossen. Die dort genannten Punkte werden in der Sitzung nochmals dargelegt. Der Rat wird gebeten, diese zu bestätigen.

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat bestätigt die Stellungnahme der Gemeinde Öhningen vom 24.10.2023 (Anlage 1) mit den zugehörigen Karten (Anlage 2)

### Raum für Notizen:

Gemeinde Öhningen . Klosterplatz 1 . 78337 Öhningen

Regionalverband Hochrhein-Bodensee  
Im Wallgraben 50  
79761 Waldshut-Tiengen

Per E-Mail an: [beteiligung@hochrhein-bodensee.de](mailto:beteiligung@hochrhein-bodensee.de)

Sachbearbeiter: Uwe Hirt

Tel 0 77 35 / 819 - 14

Fax 0 77 35 / 819 - 30

bauamt@oehningen.de

www.oehningen.de

Sparkasse Hegau-Bodensee

IBAN DE53 6925 0035 0004 0497 89

Aktenzeichen 613

Öhningen, 24.10.2023

**Gesamtfortschreibung Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Entwurf zur Anhörung -  
(vorläufige) Stellungnahme der Gemeinde Öhningen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans 3.0 legt die Gemeinde Öhningen folgende (vorläufige) Stellungnahme vor. Diese vorläufige Stellungnahme soll noch vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.11.2023 behandelt und bestätigt werden. Zur Fristwahrung legen wir jedoch bereits diese (vorläufige) Stellungnahme vor. Entsprechend den Ergebnissen in der Gemeinderatssitzung am 07.11.2023 müssen wir uns die Ergänzung dieser Stellungnahme (bis längstens 15.11.2023) vorbehalten.

Zunächst möchten wir mitteilen, dass die Gemeinde Öhningen sich der Einschränkungen in Ihrer Siedlungsentwicklung durch die Einstufung als Eigenentwickler durchaus bewusst ist. Gleichwohl erachtet es die Gemeinde Öhningen als problematisch, die bereits sehr überschaubaren Entwicklungsmöglichkeiten des Regionalplanes 2000 in Teilen noch zu reduzieren. Es wird begrüßt, dass die Ausweisungen aus dem FNPI „Höri“ Berücksichtigung gefunden haben, müssen jedoch darauf hinweisen, dass auch dieser bereits auf das Jahr 2001 datiert, und eine künftige Fortschreibung des FNPI sich an den Maßgaben des Regionalplans 3.0 orientieren können muss.

Die Gemeinde Öhningen möchte in dieser Stellungnahme auf die Beibehaltung der Entwicklungspotentiale in einem Fall und in zwei Fällen auf die Aufnahme von räumlich überschaubaren Entwicklungspotentialen drängen.

**Ortsteil Öhningen**

Die Entwicklungsfläche nordöstlich des Gewerbegebietes Grund II sollte etwas großzügiger ausgestaltet sein (Anlage Öhningen – Pkt. 1)

**Schienen**

Hier wird gefordert, dass die Abgrenzung aus dem Regionalplan 2000 im Hinblick auf die

südliche Ortsrandlage beibehalten wird (entspricht auch der LSG-Grenze) (Anlage Schienen – Pkt. 2)

Es wird angeregt, dass im südöstlichen Bereich des Ortsteils Schienen die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens als Entwicklungspotential vorgehalten wird – derzeit sind die mit dem Kindergarten verbundenen Aussenbereiche nicht entwickelbar. (Anlage Schienen Punkt 3)

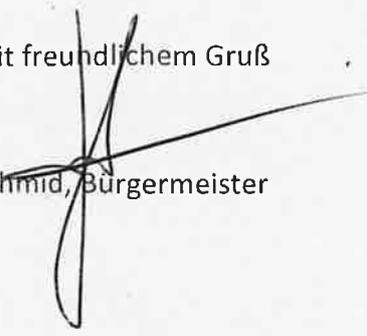
Ortsteil Wangen

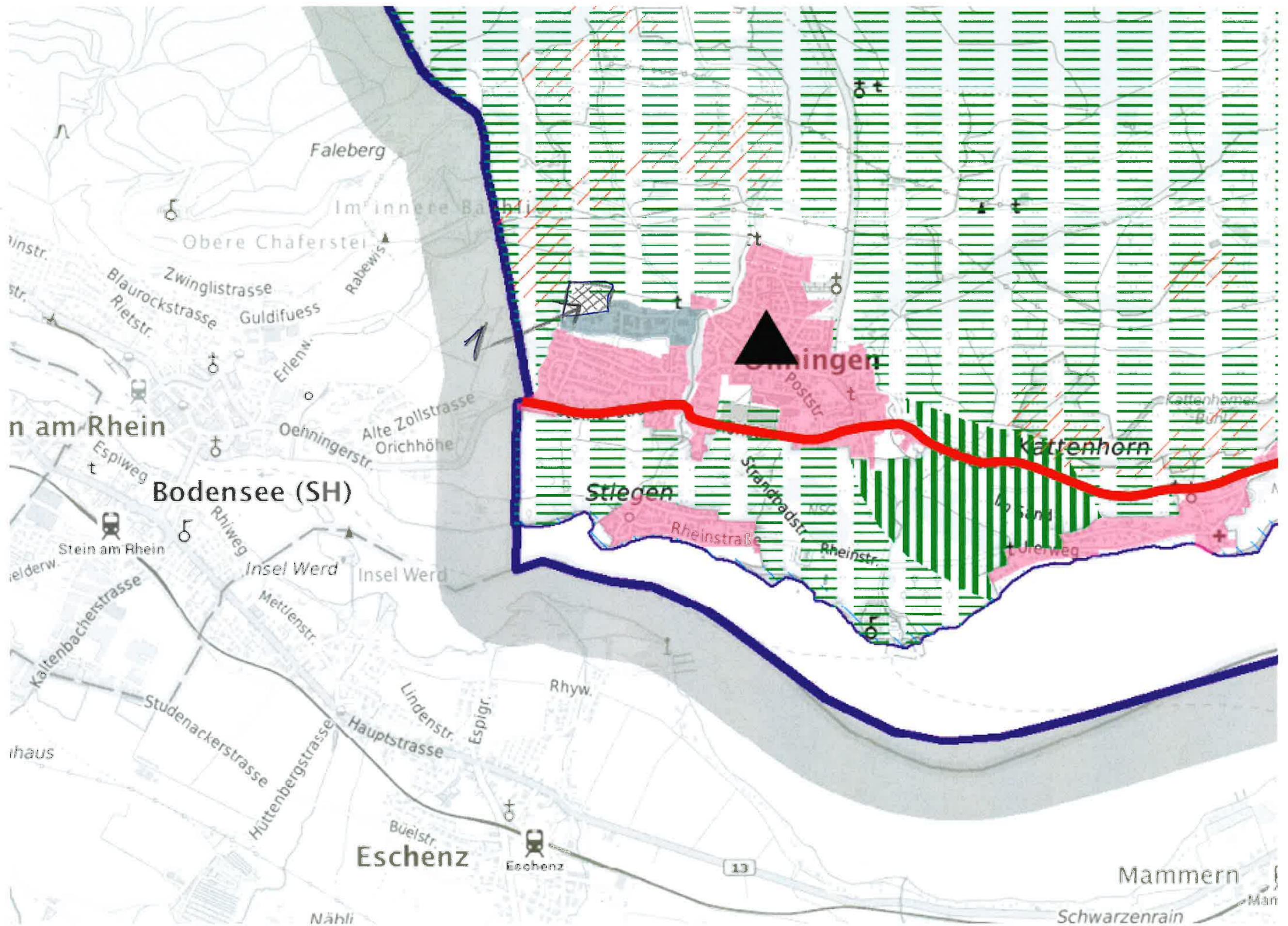
Ob und in wie weit künftighin die Entwicklungsfläche östlich des Ortsteils Wangen aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Unesco-Welterbestätte ungehindert als Entwicklungsfläche dienen kann, soll dahingestellt bleiben. Die im Vergleich zum Regionalplan 2000 zusätzlich dargestellte Entwicklungsfläche nordöstlich des Ortsetters wird begrüßt.

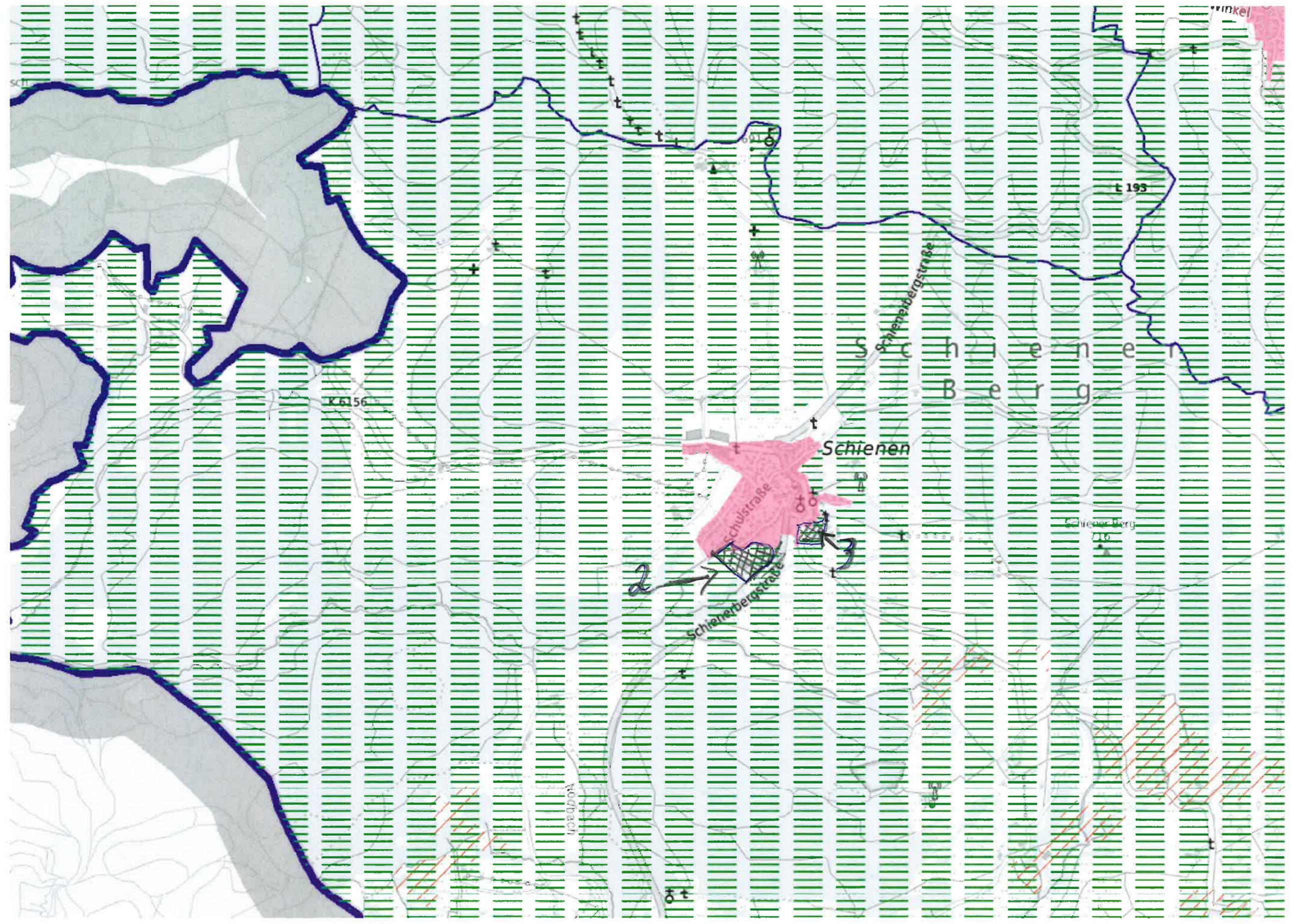
Wir würden es sehr zu schätzen wissen, wenn unsere Stellungnahme zu entsprechenden Änderungen führt.

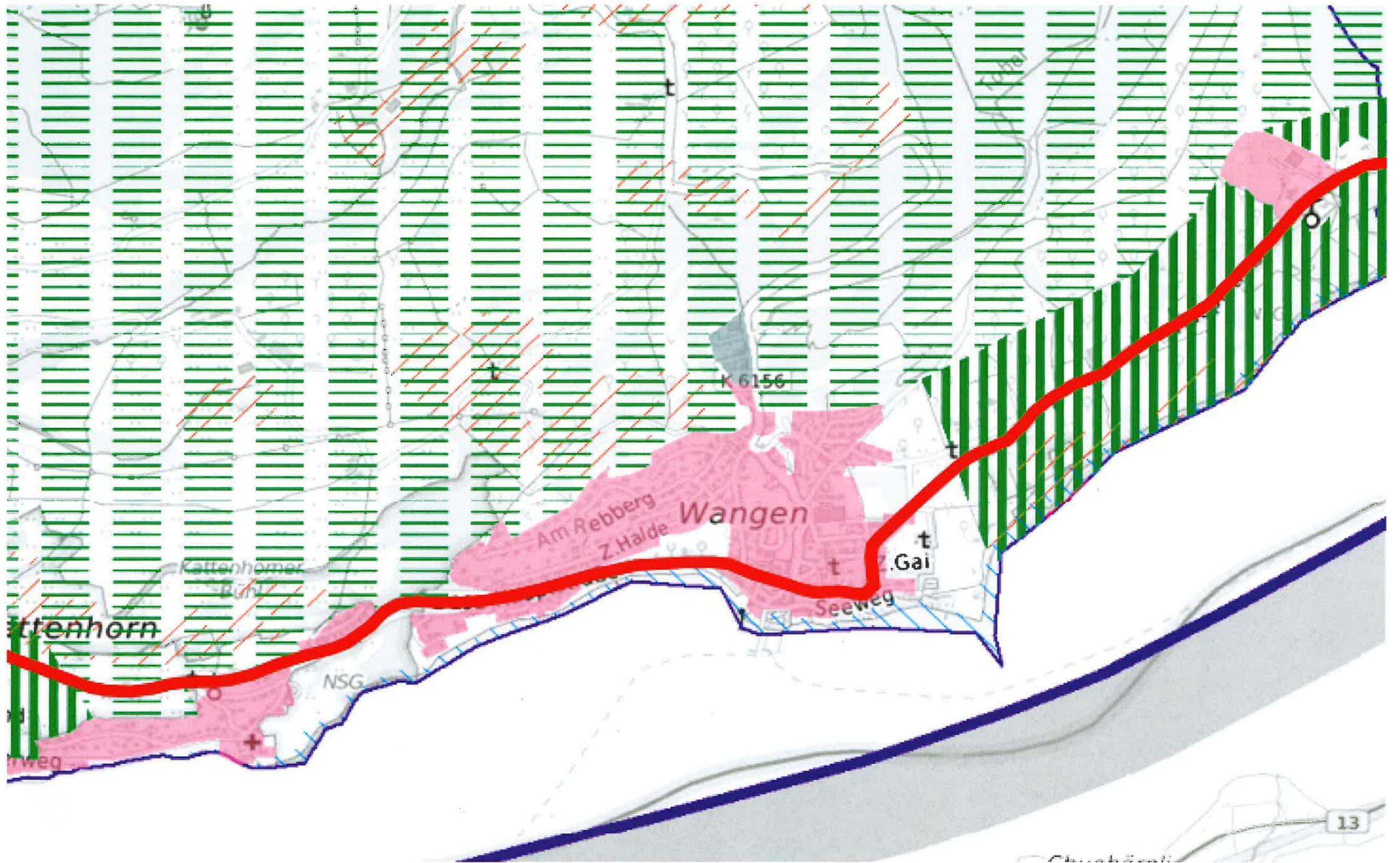
Mit freundlichem Gruß

Schmid, Bürgermeister









# Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 811.6	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 140/2023

## Betreff:

**Bebauungsplan "Solarpark Öhningen" - Beschluss zur Durchführung einer 2. Offenlage**

## Beratungsfolge:

Gemeinderat

## Datum:

07.11.2023

## TOP:

8.

## Status:

öffentlich

## Beratungszweck:

Beschlussfassung

## Sachverhalt:

Wie vom Gemeinderat beschlossen war die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt worden. Nach Abschluss der Offenlagefrist hat der Vorhabenträger nunmehr 3 Änderungen am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgetragen. Dies sind:

1. Verringerung der Anlageninternen Verkehrswege
2. Reduzierung der Anzahl der Transformatoren von 4 auf 2 Stück
3. Einplanung eines kleinen Lagergebäudes (ca. 35 m<sup>2</sup>) als Ersatzteillager)

Zur Veranschaulichung der Änderungen ist als Anlage 2 nochmals der zeichnerische Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes beigefügt

Da der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als Teil der „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ konkret sämtliche geplanten Maßnahmen abbilden muss, (d.h. spätere Änderungen und Abweichungen im Rahmen des Bauantrags nicht möglich sind) muss der Vorhaben- und Erschließungsplan und somit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (wenn auch in überschaubarem Umfang) geändert werden. Somit wird eine 2. Offenlage erforderlich. Es ist vorgesehen, nach Veröffentlichung am 10.11.2023 die 2. Offenlage im Zeitraum 20.11. – 20.12.2023 durchzuführen.

Anregungen zum Entwurf werden lediglich zu den geänderten Punkten zugelassen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird gemeinsam mit den Stellungnahmen aus der ersten Offenlage erfolgen.

Betroffen von der zweiten Offenlage ist lediglich der vorhabenbezogene Bebauungsplan, auf die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hat dies keine Auswirkungen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Anlage verwiesen.

## Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“ im Zeitraum 20.11.2023 bis 20.12.2023 ein zweites Mal offenzulegen.

## Raum für Notizen:



70222/3026

**Gemeinde Öhningen, RES Deutschland GmbH  
Bebauungsplan „Solarpark Öhningen“, Gemarkung Öhningen,  
als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**Sitzungsvorlage**

**für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats 7.11.2023**

**Verfahrensstand**

1. Erneute Auslegung  
gem. §4a (3) BauGB

Stand

19.10.2023

## Sachstandsbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte parallel dazu auch die bauliche Projektierung des Vorhabens. Das Vorhaben wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Kleinere Änderungen in der Projektierung führen dazu, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig angepasst werden muss. Diese Änderungen führen im Weiteren dazu, dass eine erneute Auslegung des Bebauungsplans notwendig wird. Die Änderungen beziehen sich auf folgende Punkte:

- **Verlauf der inneren Erschließung;** der Verlauf der Wegführung innerhalb des Plangebiets wurde zugunsten einer optimaleren Funktionalität modifiziert. Die Wegführung soll nicht mehr beidseitig und seitlich erfolgen, sondern mittig; dadurch ergibt sich neben einer geringeren Versiegelung des Weiteren eine Reduzierung der Anlagenverkabelung; die für die neue Wegführung benötigten Flächen reduzieren sich um ca. 820m<sup>2</sup>. (Fläche bisherige Wegführung ca. 1.620m<sup>2</sup>; Fläche neue Wegführung ca. 800m<sup>2</sup>)
- **Standort Transformatorstation;** entgegen der ursprünglichen Projektplanung werden nicht mehr vier, sondern nur noch zwei Transformatorstationen benötigt; die hierfür erforderlichen Flächen sind an der mittleren Erschließungsachse angeordnet; die benötigte Flächeninanspruchnahme reduziert sich um ca. die Hälfte von ca. 125m<sup>2</sup> auf ca. 63m<sup>2</sup>.
- **Standort Ersatzteillager;** für den laufenden Betrieb der Anlage werden gegebenenfalls Ersatzteile benötigt; die hierfür benötigte Fläche war bisher nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Geplant ist, die Lagerung der benötigten Ersatzteile in einem Kleingebäude unterzubringen. Der Standort hierfür ist im Eingangsbereich zur PV-Anlage innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Die benötigte Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 35m<sup>2</sup>.

Mit den vorbeschriebenen Änderungen bzw. Anpassungen wird sowohl der Vorhaben- und Erschließungsplan, als auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan, einschließlich Umweltbericht in das erneute Auslegungsverfahren (2. Offenlage) eingebracht.

## Bisheriger Verfahrensverlauf

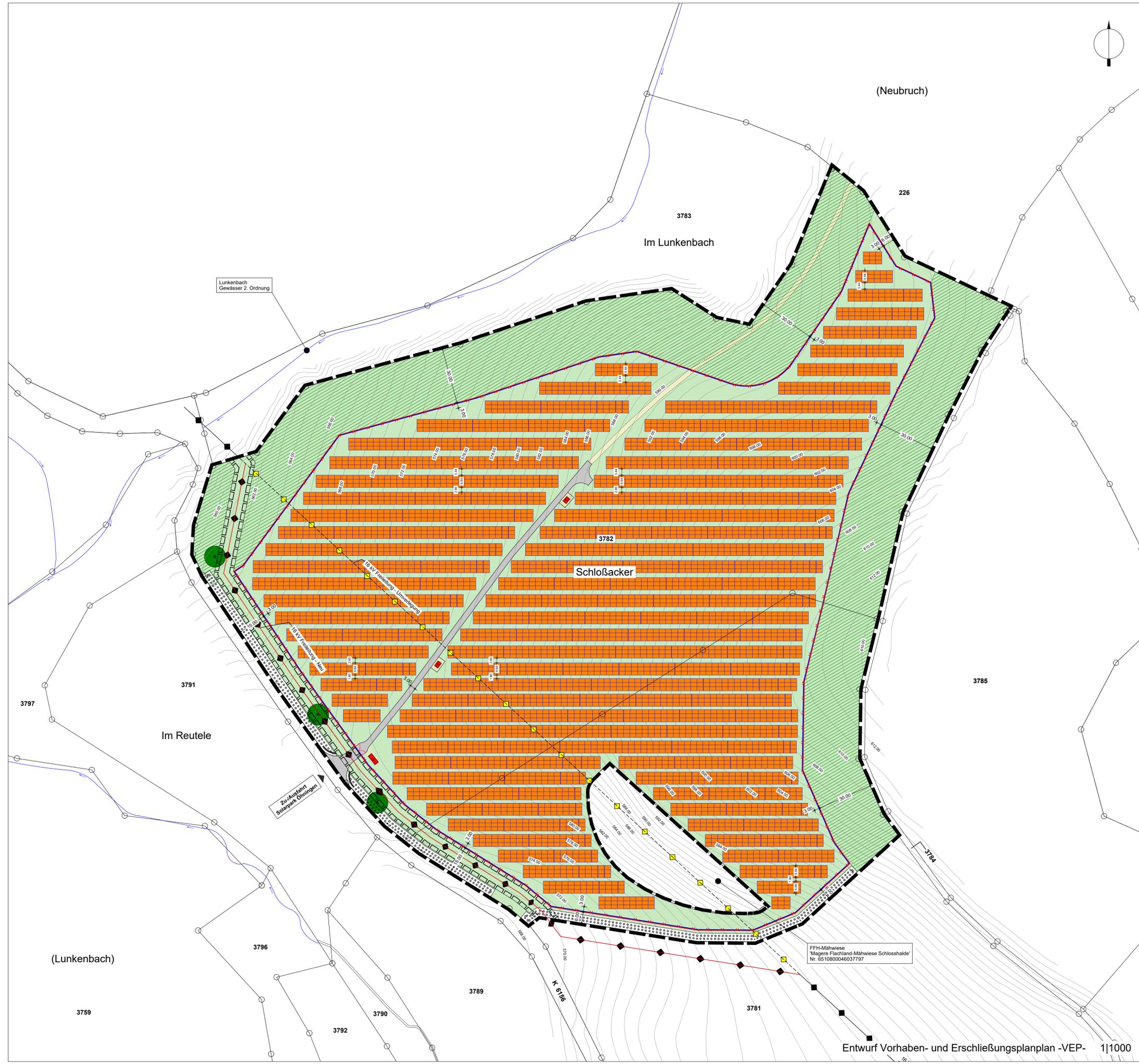
Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat in der öffentlichen Sitzung am 14.02.2023 den einstimmigen Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Öhningen“ einzuleiten. (Aufstellungsbeschluss) Die örtübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2023. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 28.03.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, des Weiteren der Beschluss gefasst, das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen. Am 04.07.2023 beschloss der Gemeinderat die förmliche Offenlage, die im Zeitraum vom 14.08.2023 bis 18.09.2023 durchgeführt wurde. Nach Durchführung der Offenlage hat der Vorhabenträger das Vorhaben geringfügig geändert, was eine entsprechende Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird nach sich zieht. Aus diesem Grunde wurde nach Abklärung mit den rechtlichen Beratern des Vorhabenträgers und der Gemeinde entschieden, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit eine erneute Offenlage mit dem geänderten Vorhaben und Erschließungsplan durchgeführt werden soll (§ 4a (3) BauGB. Beabsichtigt ist, dass der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen in der öffentlichen Sitzung am 07.11.2023 den erforderlichen Beschluss hierzu fassen soll.

Nach § 4 (3) S. 2 BauGB kann bei erneuter Beteiligung bestimmt werden, dass nur solche Stellungnahmen zulässig sind, die sich auf die geänderten oder ergänzten Teile beziehen (Hs. 1). Bei der Wahl dieser Verfahrensbeschränkung ist hierauf in der erneuten Bekanntgabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 hinzuweisen. Die Entscheidung darüber, ob das inhaltlich eingeschränkte Verfahren nach Abs. 3 S. 2 durchgeführt wird, ist eine Ermessensentscheidung, die durch Beschluss des Gemeinderats ergeht (BeckOK BauGB/Spannowsky, 59. Ed. 1.5.2022, BauGB § 4a Rn. 8). Auszulegen sind alle bereits offengelegten Unterlagen nochmals vollständig (EZBK/Krautberger Rn. 26). Dabei sind die Änderungen so kenntlich zu machen, dass deutlich ist, auf welche Teile sich die erneute Beteiligung/die Möglichkeit der Stellungnahme bezieht. Zusätzlich hat die Gemeinde nach § 4 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 in der Bekanntmachung auf die Beschränkung zulässiger Anregungen und Stellungnahmen hinzuweisen (BeckOK BauGB/Spannowsky, 59. Ed. 1.5.2022, BauGB § 4a Rn. 8)

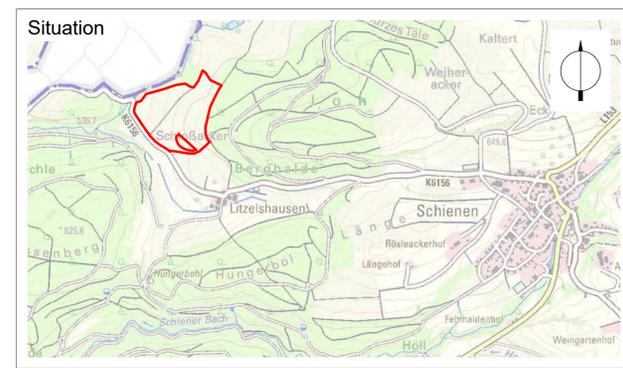
Es wird deshalb vorgeschlagen, der Gemeinderat möge gemäß §§ 4a Abs. 3 S. 1 und 2 die neuerliche Offenlage des Bebauungsplans beschließen und gleichzeitig beschließen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Änderungen sollen durch die Planer/Fachplaner in den Planunterlagen farblich gekennzeichnet werden. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Aufgestellt, 19.10.2023

gez. Ekkehard Böhler B&B GmbH, Architekten & Ingenieure  
gez. Gerhard Kienzler RES Deutschland GmbH



Planzeichen Hinweise		Planzeichen Hinweise	
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer		Zaun
	Bestehende Gebäude		Zufahrtsstrasse
	Höhenlinien mit Höhenangaben müNNH		Servicestrasse, versickerungssoffen
	Mähwiese FFH nachrichtliche Übernahme aus B-Plan		Zu-/Ausfahrt
	16 kV Freileitung - Bestand		Transformatorstation (T)
	19 kV Freileitung - Umverlegung / Abbruch		Ersatzteillager (E)
	19 kV Freileitung - Neu		PV-Module
	Schutzstreifen - 19 kV Freileitung nachrichtliche Übernahme aus B-Plan		Waldabstandsgrenze < 30m nachrichtliche Übernahme aus B-Plan
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nachrichtliche Übernahme aus B-Plan		Pflanzung von Hecken, Strauchgruppen nachrichtliche Übernahme aus B-Plan
	Baugrenze nachrichtliche Übernahme aus B-Plan		Wiesenfläche unter PV-Modulen, extensiv genutztes Grünland, versickerungssoffen
			Bäume Bestand nachrichtliche Übernahme aus B-Plan



<b>Planstand</b>	<b>Masstab 1:1000</b>	<b>Gemeinde Öhningen</b> Trägerin der Planungshoheit
Format 841 x 594 841 x 594	Datum 06.10.2023 19.10.2023	Planverfasser ebj/sg ebj/sg
		<b>RES Deutschland GmbH</b> Reutener Strasse 18 79279 Vörstetten Vorhabenträger
		<b>Planungsort</b> Gemeinde Öhningen Gemarkung Öhningen Flst.-Nr. 3781, Flst.-Nr. 3782

**Projekt**  
RES Deutschland GmbH |  
Gemeinde Öhningen,  
Bebauungsplan 'Solarpark Öhningen',  
Gemarkung Öhningen,  
als vorhabenbezogener Bauabw. Plan

**70222 2.09** 19.10.2023

Entwurf  
Vorhaben- und Erschließungsplan -VEP-

1. Erneute Auslegung; gem. § 4a (3) BauGB  
2. Beteiligung der Öffentlichkeit; gem. § 3 (2) BauGB  
3. Benachrichtigung der Behörden; gem. § 4 BauGB

**B&B** B&B GmbH  
Architekten & Ingenieure  
Lohnerhofstraße 9 - 78467 Konstanz  
Telefon: +49.7531.9807-0  
Telefax: +49.7531.9807-70  
mail@bb-architektur.com  
www.bb-architektur.com

## Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 817	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 138/2023

### Betreff:

Glasfaserausbau in Öhningen

Bekanntgabe eingeworbener Zuschussmittel

### Beratungsfolge:

Gemeinderat

### Datum:

07.11.2023

### TOP:

9.

### Status:

öffentlich

### Beratungszweck:

Beschlussfassung

### Sachverhalt:

Am 19.10.2023 konnte Herr Bürgermeister Schmid den Zuschussbescheid des Landes zum Breitbandausbau in der Gemeinde Öhningen in Höhe von 7.644.507,60 € entgegennehmen. Zusammen mit dem am 14.11.2022 von der Bundesrepublik Deutschland in vorläufiger Höhe ergangenen Zuschuss in Höhe von 9.555.634 € konnte somit eine Gesamtzuwendung in Höhe von

**17.200.141,60**

eingeworben werden. Dieser Betrag entspricht zur Gänze den gestellten Anträgen.

Durch die o.g. Zuschüsse kann ein Breitbandausbau in Öhningen, Schienen und Wangen zu 90 % des ungedeckten Aufwands finanziert werden

Dem gegenüber steht ein erwarteter Gesamtkostenrahmen an 19.728,860 €. Der sich hieraus ergebende Gemeindeanteil liegt (erwartungsgemäß) bei 2.528.719 €.

Im Rahmen der anstehenden Haushaltsplanberatungen ist dieser Aspekt zu erörtern.

### Beschlussvorschlag:

### Raum für Notizen: