

70323/3024

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen | Gemarkung Wangen

Bebauungsplan „Ortskern – Nord“

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.
§ 13a Baugesetzbuch -BauGB**

Verfahrensstand

Erneute Offenlage
gem. § 4a (3),
§ 3(2) BauGB

Beteiligung der Behörden/TÖB
gem. § 4 (2) BauGB

Stand 09.07.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

II. Hinweise, Empfehlungen

III. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
2. Anlass der Bebauungsplanung; Allgemeines
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
4. Städtebauliche Konzeption
5. Rechtliche Rahmenbedingungen
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen
7. Ziele und Zwecke der Planung
8. Verfahren
9. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung
10. Art der baulichen Nutzung
11. Maß der baulichen Nutzung
12. Grundfläche, Grundflächenzahl
13. Zahl der Vollgeschosse
14. Bauweise
15. Überbaubare Grundstücksfläche
16. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
17. Erschließung
18. Ver- und Entsorgung
19. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
20. Altlasten, Denkmalschutz
21. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte
22. Auswirkung auf die Umwelt
23. Städtebauliche Daten

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauvorschriften

II. Erläuterungen

Anlagen

- Abgrenzungsplan, Plan Nr. 2.05 vom 09.07.2026
- Entwurf Rechtsplan, Plan Nr. 2.06 vom 09.07.2026

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen | Gemarkung Wangen Bebauungsplan „Ortskern – Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch -BauGB

A. Bebauungsplan

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v.07.07.2023.
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) – PlanZV.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025 – GemO BW.

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am **xx.xx.2026** den Bebauungsplan „Ortskern - Nord“, Gemarkung Wangen gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan „Ortskern - Nord“ - Plan Nr. 2.06 vom 09.07.2026 in Verbindung mit dem Abgrenzungsplan Plan Nr. 2.05 vom 09.07.2026 maßgebend.

Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern - Nord“) gelten die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO sind als Sonderform der gewerblichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie werden auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt. Diese darf 50% der Fläche der Wohnnutzung im betreffenden Wohngebäude nicht überschreiten und eine Brutto-Grundfläche von maximal 90 m² betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet -WA- ist festgesetzt:

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) -

Bezugspunkt:

Bezugspunkt -Bh- für die Bemessung der Wand- und Gebäudehöhe ist die in den jeweiligen Baufenstern eingetragene auf Normal Null –NN- bezogene Höhe. Abweichungen nach oben und nach unten von maximal 25 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.

- Wandhöhen -Wh-:

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung eingetragen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Gebäudehöhen -Gh-:

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes. (First/Attika)

2.2 Grundfläche (§§ 16 Abs. 2, Abs. 5, 19 BauNVO)

(1) Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 1, 2 BauNVO). In die nach der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzurechnen.

(2) Für die Hauptgebäude wird zusätzlich ein Höchstmaß der Grundfläche festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 5 BauNVO): Je überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) darf die Summe der Grundflächen der Hauptgebäude 165 m² nicht überschreiten (GRH max.). Dies gilt unabhängig davon, ob das Baufenster mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus bebaut wird; bei einem Doppelhaus gilt das Höchstmaß für beide Doppelhaushälften zusammen. Weist ein Baugrundstück mehrere Baufenster auf, gilt das Höchstmaß für jedes Baufenster gesondert. Erstreckt sich ein Baufenster über mehrere Baugrundstücke, wird das Höchstmaß im Verhältnis der auf die einzelnen Baugrundstücke entfallenden Teilflächen des Baufensters aufgeteilt.

(3) Zugleich darf die Summe der Grundflächen aller Hauptgebäude auf einem Baugrundstück die nach Absatz 1 zulässige Grundfläche nicht überschreiten. Die Beschränkungen nach Absatz 1 und Absatz 2 gelten nebeneinander; maßgeblich ist der jeweils niedrigere Wert.

(4) Die nach der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche (Absatz 1) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Das Höchstmaß der Grundfläche der Hauptgebäude nach Absatz 2 bleibt hiervon unberührt.

(5) Es gelten die jeweiligen Eintragungen in der Planzeichnung.

Hinweis: Die im Planteil enthaltenen Angaben zur GRZ beziehen sich auf die Baugrundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO. Die Angaben zur MGF sind lediglich informativ.

2.3 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (3), 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist für das gesamte Plangebiet ein- und zweigeschossige Bebauung (Z=II). Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse (Z = max. II; § 16 Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 Satz 1, § 20 Abs. 1 BauNVO). Ziff. 2.4 bleibt unberührt.

2.4 Ausnahmen zugunsten des baulichen Bestandes (§ 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Für Hauptgebäude, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans zulässigerweise errichtet waren und die Festsetzungen zur Grundfläche (Ziff. 2.2), zur Zahl der Vollgeschosse (Ziff. 2.3) oder die auf Grundstücken stehen, für die keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. bauliche Änderungen und Modernisierungsmaßnahmen im Umfang der vorhandenen Grundfläche, Geschossezahl und Situierung;
2. die Wiedererrichtung im Umfang der bisherigen Grundfläche, Geschossezahl und Situierung, wenn das Gebäude durch ein nicht vom Eigentümer zu vertretendes Ereignis zerstört worden ist und der Bauantrag innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung gestellt wird.

(2) Eine Erweiterung der vorhandenen Grundfläche oder Geschossezahl ist von der Ausnahme nicht erfasst.

(3) Die Ausnahme setzt voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können gemäß Planzeichnung als Einzelhäuser und Doppelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Es gelten die jeweiligen Planeinträge in der Planzeichnung.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 9 (1) Nr. 2, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden ist wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: max. 3 WE
- Doppelhaus: max. 2 WE/Haushälfte, unabhängig davon, ob Doppelhäuser auf einem oder zwei Grundstücken stehen.

Die Angaben in der Planzeichnung sind zu beachten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Bei Errichtung von Hauptgebäuden ist je angefangene 200m² Grundstücksfläche grundsätzlich ein standorttypischer Laubbaum 1.Ordnung (hochwüchsig) oder wahlweise ein standorttypischer Laubbaum 2.Ordnung (mittelwüchsig) zu pflanzen.

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zum Schutz von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der vorhandene Baumbestand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist in seinem Bestand zu schützen und zu erhalten.
- Als Ersatz für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen in Form von standorttypischen Laubbäumen 1.Ordnung (hochwüchsig), wahlweise 2.Ordnung (mittelwüchsig) vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.
- bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.
- Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- Dachflächen bis 15° Neigung von untergeordneten Bauten (Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze o.ä.) sind als Flächen mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt,

.....

Gemeinde Öhningen
gez. Andreas Schmid,
Bürgermeister

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen | Gemarkung Wangen Bebauungsplan

„Ortskern – Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch - BauGB

II. Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

1. Bodenfunde

Wegen möglicher archäologischer Bodenfunde muss der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abgestimmt werden. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden bei Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Es werden frühzeitige archäologische Probeschürfe vor der Bebauung unter Aufsicht der Kreisarchäologie des Landratsamtes Konstanz empfohlen.

2. Herrichten der Geländeoberfläche

Auf die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg –NatSchG -wird verwiesen. Demzufolge sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres Rodungen und Baumfällungen grundsätzlich verboten.

3. Vogelfreundliches Bauen

Hierzu wird auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen Fensterverglasungen mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei Fensterverglasungen mit über zwei Quadratmetern Glasfläche wird empfohlen Vogelschutzglas der Kategorie „hochwirksam“ zu verwenden.

Ergänzend wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach verwiesen:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

Es wird empfohlen überflüssige Verglasungen zu vermeiden. Balkongeländer, Windschutzvorrichtungen, Vordächer, Terrassenüberdachungen etc. sollten nach Möglichkeit nicht mit Glas ausgeführt werden.

4. Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten wird empfohlen, außerhalb von Gebäuden nur Zufahrten, Wege und Terrassen zu beleuchten. Sonstige künstliche Dauerbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Für notwendige Außenbeleuchtungen sollen nach Möglichkeit abwärts strahlende Leuchtkörper verwendet werden. Lichtlenkungen sollen, wenn nicht unvermeidbar, ausschließlich in diejenigen Bereiche erfolgen, die beleuchtet werden müssen.

Auf die Empfehlungen und Hinweise zur Vermeidung von Lichteinwirkungen auf Insekten und Vögel im Anhang 1 zum Lichtimmissionsreduzierungserlass der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf)

5. Verpflichtung für den Ersatz von Gehölzen

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Erhalt bzw. Ersatz von Gehölzen, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, entsprechende Verpflichtungen zum Vollzug verlangt werden können.

6. Satzung über örtliche Bauvorschriften; Stellplatzverpflichtung

Auf die Satzung der Gemeinde Öhningen über örtliche Bauvorschriften, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.01.2018 wird hingewiesen. In dieser Satzung ist die Verpflichtung für die Herstellung notwendiger Stellplätze geregelt.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf das Wasserhaushaltsgesetz wird verwiesen. Demzufolge ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, oder direkt –ohne Vermischung mit Schmutzwasser- in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung muss über eine mindestens 30cm starke belebte Oberbodenschicht erfolgen. Die Bemessung der Versickerungsmulde muss nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblatt 138 (DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) erfolgen. Eine reine Entsorgung über Abwasserkanäle ist nicht zulässig.

Zur Schonung und Einsparung von Trinkwasser wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen als Brauchwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung sowie –bei technischer Möglichkeit- für Toiletten und Waschmaschinen zu nutzen.

8. Photovoltaikanlagen

Die Gemeinde Öhningen empfiehlt, soweit nicht ohnehin eine gesetzliche Verpflichtung besteht, zur Erreichung der Klimaschutzziele den Bau von Photovoltaikanlagen. Zur Erreichung einer schnellen Amortisation und einer Vermeidung von Netzüberlastungen wird die Auslegung anhand des zu erwartenden Stromverbrauchs empfohlen.

9. Bodenaushub

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenaushub von mehr als 500 m³ die Durchführung eines Erdmassenausgleichs erforderlich werden kann.

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen | Gemarkung Wangen Bebauungsplan „Ortskern – Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch -BauGB

III. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Öhningen/Wangen: Flst.Nr. 780/1, 780, 781/4, 781/3, 782/1, 782/3, 782/4, 157/Weg, 158/Teil-Strasse Hohlweg, 783/Straße Im Bohl, 115/3, 115/1, 103/4, 156/Weg 154, 152, 151, 149, 147, 90/15, 142/1, 140/1, 139, 136, 132, 129/Straße Pankratiusweg, 121/4, 121/3, 121/2, 122, und 121/1. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan „Ortskern - Nord“ - Plan Nr. 2.06 vom 09.07.2026 in Verbindung mit dem Abgrenzungsplan Plan Nr. 2.05 vom 09.07.2026 maßgebend.

2. Anlass der Bebauungsplanung; Allgemeines

In seiner Sitzung vom 25.09.2023 hatte der Ortschaftsrat Wangen beschlossen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Straßen Pankratiusweg–Im Bohl angestrebt werden soll. 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 (Flst. 122) eine konkrete Bauabsicht besteht. Hierbei besteht bei einer Nachverdichtung die Gefahr einer nicht erwünschten Nutzungsmaximierung, wodurch die vorhandene Siedlungsstruktur empfindlich gestört werden könnte. Die Bestandsbebauung ist als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise sehr aufgelockert und mit einer Grünstruktur durchwachsen, die als wohngebietstypisch in einer gewachsenen Ortsinnenlage bezeichnet werden kann. Diese über Jahrzehnte gewachsene Siedlungsstruktur soll in seinen Grundzügen erhalten werden, wobei grundsätzlich eine moderate, gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht

werden soll. Ein weiteres Planungserfordernis ergibt sich aus der aktuellen Erschließungssituation, welche aufgrund der bestehenden Eigentumsrechte in Verbindungen mit erforderlichem Grunderwerb nicht verbessert werden kann. Die sich hieraus ergebenden Wirkungen werden sich zwangsläufig auf das Maß einer gebietsverträglichen Nachverdichtung mit allen Vor- und Nachteilen auswirken. Dieses städtebauliche Spannungsfeld soll im Rahmen des Bebauungsplans „Ortskern – Nord“ gelöst werden. 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 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.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Bei der Besiedelung im Plangebiet handelt es sich um eine aufgelockerte Bebauung, bestehend aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, welche als Einzel- und Doppelhäuser auf 31 Grundstücken verteilt sind. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet über den „Pankratiusweg“ erschlossen. Der „Pankratiusweg“ zweigt im östlichen Bereich von der Hauptstraße (Landesstraße L192) ab und verläuft in westliche Richtung auf eine Länge von ca. 95m und endet dort am Grundstück, auf welchem sich die Kirche „St. Pankratius“ befindet. Insgesamt 10 der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke werden über den Pankratiusweg erschlossen; drei der dortigen Grundstücke haben die Zufahrt direkt von der Hauptstraße aus. Der nördliche Teil des Plangebiets wird über die Straße „Im Bohl“ erschlossen.

Die Straße „Im Bohl“ hat ihren Anschluss im östlichen Bereich an der Hauptstraße (L192), verläuft in westliche bzw. nördliche Richtung und mündet nach ca. 220m nordwestlich in die Straße am „Hohlweg“ bzw. „Zum Schienerberg“ (K6156). Entlang der Straße „Im Bohl“ sind 18 Wohngebäude anliegend. Die heutige Besiedelung ist schätzungsweise in den letzten Jahrzehnten -seit den 50iger Jahren- entstanden. Bis auf drei Baulücken ist der gesamte Bereich überbaut; bauliche Entwicklungen haben nur punktuell stattgefunden. Erst in den letzten Jahren hat auch in der Gemeinde Öhningen/Ortsteil Wangen ein erheblicher Besiedelungsdruck eingesetzt, welcher nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit Grundstücksspekulationen der Erbgeneration zu sehen ist. Hierbei besteht die Gefahr, dass sich ohne eine städtebauliche Steuerung insbesondere in den unbeplanten Innenbereichen, wie dem vorliegenden, die städtebauliche Entwicklung durch eine immer höhere bauliche Ausnutzung, die dem gewachsenen Bestand und einer nur moderaten Fortentwicklung desselben nicht mehr entsprechen, nachteilig entwickelt. Dies ist konkret im Plangebiet im Bereich des „Pankratiusweg“ der Fall. Dort ist ein ca. 1350m² unbebautes Grundstück vorhanden, für welches konkrete Bauabsichten bestehen. Ein Immobilienunternehmen beabsichtigt das Grundstück zu erwerben. Der Gemeinderat ist jedoch mit den konkreten Planungsabsichten wegen der geplanten, für den Ortskern atypischen Überbauungsdichte nicht einverstanden und hat sich daher entschieden, zur Steuerung der Bebauung einen Bebauungsplan aufzustellen. Nicht zuletzt auch deshalb, weil sich in letzter Zeit bei der ausgeübten Genehmigungspraxis auffällige Mängel bei der Beurteilung von Vorhaben bezüglich des Einfügens in die nähere Umgebung gezeigt haben. Befürchtet wird, dass sich dadurch das im Ortskern gelegene Gebiet durch eine unerwünschte stetige Zunahme der Baumasse nachteilig verändern könnte, was sich mit der Vorstellung der Gemeinde über eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht im Einklang befindet. Die städtebauliche Entwicklung, gerade des Ortskerns ist für die Ortschaft von erheblicher Bedeutung. Dies wird bereits dadurch zum Ausdruck gebracht, indem für den südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung als Gesamtanlage erlassen wurde, mit der Zielsetzung der Erhaltung des örtlichen Erscheinungsbildes, insbesondere aus bau- und siedlungsgeschichtlichen Gründen. Der Bebauungsplan soll deshalb für die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns lenkend wirken. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgte bisher nach § 34 BauGB. Demzufolge ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die

überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Interpretationsanfälligkeit dieser gesetzlichen Regelung soll durch ein überschaubares Regelwerk behoben werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Um die städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu steuern, wurden verschiedene Möglichkeiten der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erörtert. Ausgangspunkt ist das Ziel, eine nur maßvolle, gebietsverträgliche Nachverdichtung durch Schließung der vorhandenen Baulücken und eine behutsame Erweiterung des vorhandenen Baubestandes zu ermöglichen, ohne das Gebiet einer ungesteuerten Entwicklung nach § 34 BauGB zu überlassen. Die über Jahrzehnte gewachsene, aufgelockerte Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten, zugleich aber erkennbar maßvoll fortentwickelt werden. Eine reine Festschreibung des Bestandes ist nicht Ziel der Planung. Im Zuge der Offenlage haben zahlreiche Grundstückseigentümer im Plangebiet übereinstimmend angeregt, das Maß der baulichen Nutzung nicht durch – wie zunächst angedacht – grundstücksgrößenabhängig gestaffelte absolute Grundflächen der Hauptgebäude, sondern durch eine einheitliche Grundflächenzahl in Verbindung mit einer absoluten Obergrenze festzusetzen. Der Gemeinderat hat diese Anregung in seiner Sitzung vom 30.06.2026 aufgegriffen und beschlossen, das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche neu zu ordnen: Festgesetzt wird nunmehr eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28, ergänzt um ein für die Hauptgebäude geltendes Höchstmaß der Grundfläche von 165 m² je Baufenster. Die Grundflächenzahl gilt für alle baulichen Anlagen einschließlich Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen; das Höchstmaß begrenzt zusätzlich die Grundfläche der Hauptgebäude. Der Gemeinderat sieht in dieser Festsetzung gegenüber der zunächst vorgesehenen Staffelung nach absoluten Grundflächen die gerechtere und zugleich transparentere Lösung. Eine einheitliche Grundflächenzahl behandelt alle Grundstücke im Plangebiet nach demselben Maßstab und vermeidet die Härten, die einer Einteilung in feste Größenklassen naturgemäß anhaften, wenn Grundstücke knapp unterhalb oder oberhalb einer Kategoriengrenze liegen. Die zulässige bauliche Ausnutzung entwickelt sich mit der Grundstücksgröße gleichmäßig und für die Eigentümer nachvollziehbar.

Die Grundflächenzahl von 0,28 bewegt sich spürbar unterhalb des in § 17 Satz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswerts für die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4. Die im Bestand ermittelte mittlere Grundflächenausnutzung der Hauptgebäude liegt bei etwa 0,23. Die Festsetzung von 0,28 lässt somit gegenüber dem Bestand eine erkennbare, aber begrenzte bauliche Weiterentwicklung zu, ohne eine nutzungsmaximierte, flächenintensive Ausnutzung zu ermöglichen. Sie trägt zugleich dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung Rechnung, wie es § 1a Abs. 2 BauGB vorgibt. Das zusätzlich festgesetzte Höchstmaß der Grundfläche der Hauptgebäude von 165 m² je Baufenster begrenzt die absolute Baumasse des einzelnen Baukörpers auch auf größeren Grundstücken. Damit wird verhindert, dass auf den größeren Grundstücken des Plangebiets einzelne, für den Ortskern atypisch große Baukörper entstehen, die den angestrebten homogenen, kleinteiligen Gebietscharakter beeinträchtigen würden. Regelungseinheit ist dabei bewusst das Baufenster als Standort eines Baukörpers und nicht das einzelne Gebäude: Ein Doppelhaus tritt im Orts- und Straßenbild als ein Baukörper in Erscheinung und wird deshalb wie ein Einzelhaus behandelt; das Höchstmaß gilt für beide Doppelhaushälften zusammen. Die Wahl der Bauform – Einzelhaus oder Doppelhaus – erhöht die zulässige Baumasse je Standort damit nicht. Erstreckt sich ein Baufenster ausnahmsweise über zwei Baugrundstücke, wird das Höchstmaß im Verhältnis der auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Teilflächen des Baufensters aufgeteilt; die Zuteilung ist damit für jeden Eigentümer eindeutig bestimmt.

Unabhängig hiervon darf die Summe der Grundflächen aller Hauptgebäude auf einem Baugrundstück die nach der Grundflächenzahl von 0,28 zulässige Grundfläche nicht überschreiten. Beide Beschränkungen gelten nebeneinander; maßgeblich ist der jeweils niedrigere Wert. Auf kleineren Grundstücken, auf denen die Grundflächenzahl eine geringere Grundfläche ergibt als 165 m², ist die Grundflächenzahl maßgeblich.

Auf einzelnen größeren Grundstücken weist der Plan ein zweites Baufenster aus. Damit eröffnet die Planung an geeigneten, hinreichend erschlossenen Standorten zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB nicht gesichert waren. Die grundstücksbezogene Grundflächenzahl bleibt auch dort als übergeordnete Schranke maßgeblich.

Die Festsetzung des Höchstmaßes je Baufenster trägt darüber hinaus möglichen späteren Grundstücksteilungen Rechnung. Da die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in der Planzeichnung nach Lage und Größe

festgesetzt sind und das Höchstmaß der Grundfläche je Baufenster gilt, führt eine spätere Teilung von Grundstücken nicht zu einer Vervielfachung der zulässigen Baumasse.

Die Bestandsaufnahme des Planers weist für die bebauten Grundstücke des Plangebiets eine vorhandene Grundfläche der Hauptgebäude von insgesamt rund ca. 2.678 m² aus. Eine ausschließlich über die Grundflächenzahl von 0,28 gesteuerte Festsetzung würde eine zulässige Grundfläche der Hauptgebäude von rund ca. 4.720 m² und damit einen Zuwachs von etwa 76 % gegenüber dem Bestand ermöglichen. Eine Nachverdichtung dieses Umfangs wäre mit den Zielen der Planung – Erhalt der gewachsenen, kleinteiligen Siedlungsstruktur, Rücksichtnahme auf die südlich angrenzende denkmalgeschützte Gesamtanlage „Unterdorf Wangen“ und Begrenzung der verkehrlichen Mehrbelastung der nicht ausbaufähigen Erschließungsanlagen – nicht vereinbar.

Durch die Kombination der Grundflächenzahl mit dem Höchstmaß von 165 m² je Baufenster verringert sich die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude auf insgesamt rund ca. 4.452 m². Dies entspricht einem Zuwachs von rund 66 % gegenüber dem Bestand. Die getroffene Festsetzung ermöglicht damit eine erkennbare, aber begrenzte bauliche Weiterentwicklung und schließt eine nutzungsmaximierte, flächenintensive Ausnutzung aus. Das planerische Ziel einer maßvollen Nachverdichtung kommt hierin auch quantitativ zum Ausdruck.

Soweit die festgesetzten Höchstmaße durch die vorhandene Bestandsbebauung überschritten werden, hat der Gemeinderat diese Betroffenheit gesehen (Bestandsaufnahme), bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Bestandsaufnahme weist für sämtliche Grundstücke des Plangebiets die vorhandene Grundfläche und die vorhandene Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude sowie die künftig zulässigen Werte aus. Danach bleibt der Bestand auf der weit überwiegenden Zahl der Grundstücke hinter den künftig zulässigen Werten zurück; die Betroffenheit beschränkt sich auf wenige Grundstücke. Die Überschreitung ergibt sich dabei teils aus dem Höchstmaß von 165 m² je Baufenster, teils aus der Grundflächenzahl von 0,28, die insbesondere auf kleineren Grundstücken die engere Schranke bildet. Beide Schranken wirken nebeneinander; maßgeblich ist jeweils der niedrigere Wert.

Bei den flächenmäßig größten der betroffenen Baukörper handelt es sich gerade um diejenigen Gebäude, die bereits heute eine bauliche Ausnutzung in Anspruch nehmen, die der Gemeinderat für das Quartier als nicht mehr gebietsverträglich ansieht. Entsprechendes gilt für die Zahl der Vollgeschosse: Einzelne Bestandsgebäude weisen drei Vollgeschosse auf und überschreiten damit die festgesetzte Höchstzahl von zwei Vollgeschossen. Die Vermeidung weiterer Baukörper und Gebäudehöhen dieser Größenordnung ist tragendes Ziel der Planung. Es wäre mit diesem Ziel unvereinbar, die Festsetzungen an den größten vorhandenen Baukörpern auszurichten und damit die als atypisch erkannte Ausnutzung zum Maßstab für das gesamte Plangebiet zu erheben. Bei einzelnen Grundstücken überschreitet auch die vorhandene Versiegelung aus Haupt- und Nebengebäuden die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Obergrenze.

Bei den übrigen betroffenen Grundstücken beruht die Überschreitung nicht auf einer atypisch großen Baumasse, sondern auf der geringen Größe des Baugrundstücks, auf das die einheitliche Grundflächenzahl anzuwenden ist. Der Gemeinderat hält an der einheitlichen Grundflächenzahl fest, weil sie alle Grundstücke im Plangebiet nach demselben Maßstab behandelt und die Härten vermeidet, die einer Einteilung in Größenklassen anhaften. Die hieraus folgenden punktuellen Bestandsüberschreitungen werden durch den Bestandsschutz und die Ausnahmeregelung der Ziff. 2.4 der Festsetzungen aufgefangen.

Der vorhandene Bestand bleibt in allen Fällen geschützt. Die Festsetzungen begründen keine Beseitigungspflicht; die vorhandenen Gebäude dürfen weiter genutzt, instand gehalten und modernisiert werden. Ziff. 2.4 der Festsetzungen lässt darüber hinaus ausnahmsweise bauliche Änderungen im vorhandenen Umfang sowie die Wiedererrichtung nach unverschuldeter Zerstörung zu. Eingeschränkt wird allein die künftige Erweiterung über den vorhandenen Umfang hinaus. Zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird ergänzend auf Ziff. 15 verwiesen.

Dem steht gegenüber, dass die Planung den Grundstückseigentümern zugleich zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet: Auf mehreren Grundstücken werden zweite Baufenster ausgewiesen, und die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude steigt im Plangebiet insgesamt um rund 66 % gegenüber dem Bestand. Die Planung führt daher in der Gesamtbetrachtung nicht zu einer Zurücknahme, sondern zu einer städtebaulich geordneten Neuverteilung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Gemeinderat hat das Interesse der betroffenen Eigentümer an der Erhaltung ihrer bisherigen baulichen Ausnutzbarkeit gegen das öffentliche Interesse an der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur sowie an der Begrenzung der verkehrlichen Mehrbelastung der Erschließungsanlagen abgewogen und dem öffentlichen Interesse

den Vorrang eingeräumt. Ausschlaggebend war, dass der Bestand geschützt bleibt, die Betroffenheit sich auf wenige Grundstücke beschränkt und die Planung im Übrigen zusätzliche Baumöglichkeiten schafft.

Auch die weiteren tragenden Erwägungen der Planung bleiben unberührt: Die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung („Im Bohl“, „Pankratiusweg“) und die daraus folgende Notwendigkeit, die verkehrliche Mehrbelastung zu begrenzen, sprechen weiterhin für eine nur maßvolle Nachverdichtung. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung ist mit diesem Erschließungsrahmen vereinbar.

Der Plan setzt außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden fest. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind:

- Erhaltung des Siedlungscharakters, welcher durch das typische Ein-/Zweifamilienhaus geprägt ist; es sollen keine geschosswohnungsbautypischen Strukturen entstehen;
- die Kapazität der vorhandenen Erschließung ist nur sehr eingeschränkt vorhanden; eine Zunahme der Verkehrsfrequenz lassen die vorhandenen Straßenquerschnitte nicht zu.
- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können nur sehr eingeschränkt bereitgestellt werden; die vorhandenen, nicht veränderbaren Straßenquerschnitte lassen nicht einmal den ordnungsgemäßen Begegnungsverkehr PKW-Fahrrad- zu; Wende- und Ausweichmöglichkeiten können nur sehr eingeschränkt realisiert werden. Mögliche Verkehrsbehinderungen sind zu minimieren, indem der durch eine nur moderate Nachverdichtung resultierende Fahrzeugverkehr geringgehalten wird.

Es ist daher Planung, für Einzelhäuser 3 Wohnungen, für Doppelhäuser 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festzusetzen. In Verbindung mit der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der anrechenbaren Geschosse (Dachgeschosse) ergeben sich im Zuge einer gewünschten gebiets- und bedarfsgerechten Nachverdichtung Wohnbaustrukturen, die der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum gerecht werden. Dies entspricht auch den über das Meldeamt der Gemeinde durchgeführten Ermittlung, wonach im Gebiet pro Wohngebäude im Durchschnitt 2-3 Wohnungen aufzufinden sind.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan des Gemeindeverwaltungsverbands Hori mit Genehmigungsdatum vom 12.12.2003 sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

Südlich grenzt das Plangebiet an einen Bereich an, für welchen eine denkmalschutzrechtliche Satzung über den Schutz der Gesamtanlage „Unterdorf Wangen“ erlassen ist. Nordöstlich und südöstlich und westlich grenzen nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans Mischbauflächen an. Hier befindet sich in der nördlichen Fläche ein Zimmereibetrieb, in der südlichen Fläche ein Schreinereibetrieb und in der westlichen Fläche ein aufgelassener Gastronomiebetrieb. Des Weiteren grenzen südlich und nördlich gem. den Darlegungen des Flächennutzungsplans Flächen für den Gemeinbedarf an; im Süden sind dies Flächen für kirchliche Einrichtungen und im Norden Flächen für soziale Einrichtungen. Südlich ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 117 tatsächlich vorhanden die Kirche St. Pankratius und im Norden auf dem Grundstück Flst.Nr. 779 ein Sportplatz (Rasenplatz)

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets „Dorfkern - Nord“ ist durch Wohnnutzung und gemischte Nutzung (Zimmerei, Schreinerei, Gärtnerei, Kirche, Sportplatz) geprägt. Im Plangebiet selbst sind fast ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Gasthaus Adler befindet sich ein dazugehöriges Gästehaus. Östlich verläuft die Landesstraße L 192 (Hauptstraße) als Hauptverbindungsstraße entlang des Bodenseeufers zwischen Moos, Öhningen und Stein am Rhein/Schweiz.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Baulückenfüllung im Rahmen der Wohnnutzung sichergestellt werden, die insbesondere auf erhaltenswerten baulichen Strukturen des Dorfkerns von Wangen Rücksicht nimmt.

8. Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Vorschrift des § 13 a BauGB lautet:

§13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Öhningen-Wangen und nahezu allseits von Wohnbebauung umgeben. Die vorliegende Planung dient der Erhaltung der vorhandenen baulichen Strukturen in dem vorhandenen Ortsteil, die nur moderat fortentwickelt werden sollen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,28 ergibt bezogen auf die überplanten Baugrundstücksflächen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich unter 20.000 m². Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist damit auch nach der geänderten Maßfestsetzung (GRZ 0,28 mit Begrenzung pro Baufenster auf höchstens 165m² GRHmax) statthaft.

Die Planung unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der formulierten Planungsziele und der Planungsinhalte sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen nicht vor. Auch gibt es keine Hinweise oder Vermutungen dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Planvorhaben dient auch der Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnraums und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung/ Artenschutz

Infolge der Durchführung des Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ein Umweltbericht nicht erforderlich und das Planvorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Eingriff-Ausgleichsregelung. Durchzuführen ist eine Untersuchung zur Betrachtung möglicher Auswirkungen und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

10. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO fest. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden: - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Durch die Zulassung von Ferienwohnungen pro Gebäude in einem untergeordneten Umfang soll durch den Plan eine Steuerung und gleichzeitig maßvolle Fortentwicklung dieser touristischen Nutzungsmöglichkeit ermöglicht werden. Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits im Wesentlichen bebaut. Es handelt sich deshalb neben der oben dargelegten Möglichkeit dieser in Öhningen vorhandenen touristischen Nutzungen Raum zu geben, auch um eine Sicherungsmaßnahme zur Beibehaltung der städtebaulichen Ziele im Hinblick auf die Gebietsart (allgemeines Wohngebiet), in der vorrangig allgemeines Wohnen und daneben Ferienwohnungsnutzungen nur in untergeordneter Weise zulässig sein sollen.

11. Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist der Erhalt der Struktur und nur eine angemessene und verträgliche Verdichtung des vorhandenen Bestandes. Es wird, um dieses Ziel zu erreichen, eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28, ergänzt um ein für die Hauptgebäude geltendes Höchstmaß der Grundfläche von 165 m² je Baufenster festgesetzt. Hiermit wird das Ziel einer nur maßvollen Fortentwicklung gewahrt.

Die Gebäude sollen in ein- und zweigeschossiger Bauweise zugelassen werden. Damit wird insbesondere dem Erhalt des Ortsbilds im unmittelbaren Bereich des Ortskerns Rechnung getragen. Die ermöglichte zweigeschossige Bebauung begünstigt die angestrebte Nachverdichtung der Innerortslage.

12. Grundfläche, Grundflächenzahl gem. §§ 16 Abs. 2, Abs. 5, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundfläche durch eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 sowie durch ein für die Hauptgebäude geltendes Höchstmaß der Grundfläche von 165 m² je Baufenster festgesetzt. Beide Beschränkungen gelten nebeneinander; maßgeblich ist der jeweils niedrigere Wert.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 30.06.2026 – der Anregung einer Vielzahl von Grundstückseigentümern im Plangebiet folgend – für diese Festsetzung und gegen die im Offenlageentwurf zunächst vorgesehene Staffelung absoluter Grundflächen der Hauptgebäude in Größenkategorien entschieden. Die einheitliche Grundflächenzahl gewährleistet eine gleichmäßige, für alle Grundstücke nach demselben Maßstab bemessene bauliche Ausnutzbarkeit und vermeidet die mit einer Klassenbildung verbundenen Schwellenwirkungen. Sie entspricht damit in besonderem Maße dem Gebot der gerechten Abwägung der betroffenen Eigentümerbelange.

Die Grundflächenzahl von 0,28 bewegt sich spürbar unterhalb des in § 17 Satz 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswerts für die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 und oberhalb der im Bestand vom Planer ermittelten mittleren Ausnutzung von etwa 0,23. Sie lässt damit eine maßvolle bauliche Fortentwicklung zu, ohne eine flächenintensive Nutzungsmaximierung zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl gilt für alle baulichen Anlagen. In die nach ihr zulässige Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzurechnen.

Das Höchstmaß von 165 m² je Baufenster begrenzt die Grundfläche der Hauptgebäude auch auf größeren Grundstücken und sichert so den kleinteiligen, ortsbildtypischen Gebietscharakter. Rechtsgrundlage der baufensterbezogenen Differenzierung ist § 16 Abs. 5 BauNVO, wonach das Maß der baulichen Nutzung für Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden kann; die überbaubaren Grundstücksflächen sind solche Grundstücksteile. Das Höchstmaß gilt für die Summe der Grundflächen aller Hauptgebäude eines Baufeners und damit für ein Doppelhaus in gleicher Weise wie für ein Einzelhaus. Erstreckt sich ein Baufenster über zwei Baugrundstücke, wird es im Verhältnis der auf die Grundstücke entfallenden Teilflächen aufgeteilt. Weist ein Baugrundstück mehrere Baufenster auf, gilt das Höchstmaß für jedes Baufenster gesondert; die Summe der Grundflächen aller Hauptgebäude des Baugrundstücks bleibt jedoch durch die Grundflächenzahl begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die nach der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; letztere Grenze gibt lediglich den Verordnungswortlaut wieder und wird bei einer Grundflächenzahl von 0,28 nicht erreicht. Das Höchstmaß der Grundfläche der Hauptgebäude bleibt von der Überschreitungsmöglichkeit unberührt; sie kommt allein den genannten untergeordneten Anlagen zugute.

Die in der Planzeichnung eingetragenen maßgebenden Grundstücksflächen (MGF) geben die vorhandenen Baugrundstücksflächen nachrichtlich wieder. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BauNVO.

Zur städtebaulichen Herleitung, zur quantitativen Wirkung der Festsetzung und zur Abwägung der Bestandsüberschreitungen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 4 (Städtebauliche Konzeption) verwiesen; zu den Ausnahmen zugunsten des baulichen Bestandes auf Ziff. 2.4 der Festsetzungen.

13. Zahl der Vollgeschosse – Anzahl der Wohnungen

Die sich durch die vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten ergebenden zusätzlichen baulichen Strukturen sollen sich zum Schutz und Erhalt des Ortsbilds homogen und harmonisch in das Gesamtbild der Ortschaft einfügen. Im Plangebiet ist eine vorhandene ein- und zweigeschossige Bauweise vorzufinden. Planung ist, diese Bestandsstruktur fortzuentwickeln, um neben der Baulückenfüllung auch der Bestandsbebauung eine Entwicklungsmöglichkeit zu verschaffen. Festgesetzt wird deshalb eine vorzugsweise zweigeschossige Bebauung. Drei und mehr Vollgeschosse

würden den städtebaulichen Rahmen sprengen, sich nicht in die bestehende Situation einfügen und den Gebietscharakter deutlich verändern.

Die Planung bestimmt aus den oben unter Ziff. 4 (städtebauliche Konzeption) näher bestimmten Gründen, für Einzelhäuser 3 Wohnungen, für Doppelhäuser 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festzusetzen. In Verbindung mit der zulässigen Grundfläche, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der anrechenbaren Geschosse (Dachgeschosse) ergeben sich im Zuge einer gewünschten gebiets- und bedarfsgerechten Nachverdichtung Wohnbaustrukturen, die der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum gerecht werden. Dies entspricht auch den über das Meldeamt der Gemeinde durchgeführten Ermittlung, wonach pro Wohngebäude im Durchschnitt 2-3 Wohnungen aufzufinden sind.

14. Bauweise

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung fest, mit der Zielsetzung, ein breiteres Spektrum an unterschiedlichen Bauformen realisieren zu können.

15. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Lage und Größe der Baufenster orientieren sich am vorhandenen Baubestand und an der gewachsenen Stellung der Gebäude zur Erschließung. Auf einzelnen größeren Grundstücken sind zwei Baufenster festgesetzt, um an geeigneten, hinreichend erschlossenen Standorten eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Das Baufenster im Bereich der Flurstücke 140/1 und 142/1 erstreckt sich über beide Grundstücke, da das dort vorhandene Doppelhaus als ein Baukörper in Erscheinung tritt und der Bebauungsplan das Höchstmaß der Grundfläche der Hauptgebäude baukörperbezogen festsetzt. Ziff. 2.2 Abs. 2 der Festsetzungen regelt die Aufteilung des Höchstmaßes im Verhältnis der auf die beiden Grundstücke entfallenden Teilflächen des Baufensters; die Zuteilung ist damit für jeden Eigentümer eindeutig bestimmt.

Für das Flurstück 115/3 wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Bei einer Grundstücksfläche von rund 107 m² ließe die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,28 eine Grundfläche der Hauptgebäude von lediglich rund 30 m² zu. Ein Baufenster könnte auf dieser Fläche daher keine sinnvolle bauliche Entwicklung eröffnen. Die Festsetzung eines darüber hinausgehenden Baufensters wäre mit den Zielen der Planung nicht vereinbar: Sie würde auf einem Grundstück von deutlich unterdurchschnittlicher Größe eine bauliche Ausnutzung ermöglichen, die weder der aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungsstruktur des Ortskerns noch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen entspräche.

Der vorhandene bauliche Bestand bleibt geschützt. Das zulässigerweise errichtete Wohngebäude darf weiter genutzt, instand gehalten und modernisiert werden; die Festsetzung begründet keine Beseitigungspflicht. Ziff. 2.4 der Festsetzungen erfasst ausdrücklich auch Hauptgebäude auf Grundstücken, für die keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, und lässt für diese ausnahmsweise bauliche Änderungen und Modernisierungsmaßnahmen im vorhandenen Umfang sowie die Wiedererrichtung im Umfang der bisherigen Grundfläche, Geschoszahl und Situierung zu, wenn das Gebäude durch ein nicht vom Eigentümer zu vertretendes Ereignis zerstört worden ist. Damit bleiben sowohl die ausgeübte Wohnnutzung als auch die aus ihr folgenden Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks erhalten.

Der Gemeinderat hat den in der Nichtausweisung eines Baufensters liegenden Eingriff in die Eigentümerbelange erkannt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Er hat ihm das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Fläche und an der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur vorgezogen. Ausschlaggebend war, dass die vorhandene Nutzung uneingeschränkt fortgeführt werden kann, dass die Ausnahmeregelung der Ziff. 2.4 den Bestand auch für den Fall der unverschuldeten Zerstörung sichert und dass die Grundstücksgröße eine über den Bestand hinausgehende bauliche Entwicklung ohnehin nur in einem Umfang zuließe, der mit den Zielen der Planung nicht vereinbar wäre.

16. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet vorhandenen Grünbestände sollen als Beitrag zur Klimaanpassung und zum Schutz vor Überhitzung sowie der Rückhaltung von Niederschlag und der Entlastung der Kanalisation weitgehend erhalten und fortentwickelt werden. Festsetzungen diesbezüglich sollen einerseits dem Erhalt der vorhandenen Vegetation dienen, andererseits Wirkungen im Hinblick auf die städtebaulich wichtigen mikroklimatischen Funktionen entfalten.

17. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Ortsstraße „Hauptstraße“, welche als Landesstraße L 192 in westliche Richtung nach Öhningen und in östliche Richtung nach Radolfzell führt. Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt durch die Straßen „Pankratiusweg“ und die Straße „Im Bohl“. Bei der Straße „Im Bohl“ handelt es sich um eine Durchgangsstraße, welche die „Hauptstraße“ im Osten und die Straße „Zum Schienerberg“ im Westen verbindet. Bei der Straße „Pankratiusweg“ handelt es sich um eine Stichstraße, welche im Osten an die Hauptstraße angeschlossen ist. Eine Wendemöglichkeit im Verlauf bzw. am Ende der Straße besteht nicht. Beide Erschließungsstraßen haben eine Breite von ca. 3–3,50m. Ausweichmöglichkeiten im Falle eines Begegnungsverkehrs sind nicht vorhanden. Ein regelkonformer (RASt06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Straßenausbau ist wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen nicht geplant.

Die Stellplatzverpflichtung wird durch die Satzung der Gemeinde Öhningen über örtliche Bauvorschriften, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.01.2018 geregelt. In dieser Satzung ist die Verpflichtung für die Herstellung notwendiger Stellplätze festgesetzt. Demzufolge sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 2,0 Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen. Der ruhende Verkehr muss auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden, da innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden können.

18. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden. Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über vorhandene öffentliche Abwasserkanäle. Im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung und Baulückenfüllung ist die Ver- und Entsorgung im Einzelfall nachzuweisen.

19. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht geplant.

20. Altlasten, Denkmalschutz

Flächen mit Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Ein Hinweistext weist auf mögliche archäologische Funde hin.

21. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Die im Gebiet auf Grundstück Flst.Nr 103/4 genehmigte Nutzung -Gästehaus zum Gasthaus Adler- ist – sollte der derzeit ruhende Betrieb wieder aufgenommen werden, hinsichtlich der Verträglichkeit mit der Wohnnutzung so einzuschätzen, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr insbesondere in Nachtzeiten auf Grund der gegebenen Besucherfrequenz nicht zu Störungen der Wohnbebauung im Plangebiet führen wird. Beschwerden wegen Störungen vom Betrieb des Gästehauses ausgehend sind (auch aus der Vergangenheit) nicht bekannt.

Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Zimmereibetrieb sowie die östlich angrenzende Ortsdurchfahrt der Landesstraße führen nicht zu Lärmkonflikten mit der festgesetzten Wohnnutzung. Ein infolge der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhobenen Bedenken der Gewerbeaufsicht (LRA Konstanz) hierzu zwischenzeitlich eingeholtes Lärmgutachten durch das Fachbüro Heine & Jud, Stuttgart führte zu einer Änderung des ursprünglich (in der frühzeitigen Beteiligung) vorgesehenen Abgrenzungsbereichs des Plangebiets im Osten, um diesbezügliche Nutzungskonflikte auszuschließen. Der im Südosten angrenzende Schreinereibetrieb führt nach dem eingeholten Lärmgutachten nicht zu Nutzungskonflikten infolge von Lärmimmissionen. Der Betrieb der Schreinerei in seiner derzeitigen baulichen Ausgestaltung ist nach Auskünften der zuständigen Baurechtsbehörde (LRA Konstanz) im Übrigen lediglich geduldet.

22. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG. Die zulässige Grundfläche beträgt auch nach der Aufnahme der geänderten Maßfestsetzung (GRZ 0,28 mit Begrenzung pro Baufenster auf höchstens 165m² GRH max.) deutlich unter 20.000 m². Damit

entspricht die Planung nicht Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².

Ungeachtet dessen erfolgt eine fachliche Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

- **Fläche**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und umfasst überwiegend bereits bebaute Grundstücke sowie innerörtliche Freiflächen. Durch die gezielte Innenentwicklung und Nachverdichtung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die Planung entspricht damit den Zielsetzungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

- **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist Teil eines gewachsenen Ortskerns mit aufgelockerter Einzel- und Doppelhausbebauung und hohem Grünanteil. Durch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung, die Orientierung der Baufenster am Bestand sowie den Erhalt prägender Grünstrukturen wird das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert und behutsam fortentwickelt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

- **Boden**

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen ausschließlich durch eine begrenzte Neuversiegelung im Zuge der Nachverdichtung. In diesen Bereichen gehen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeicherfunktion sowie Lebensraumfunktion) dauerhaft verloren. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität sowie der bereits bestehenden Nutzung als Siedlungsfläche sind die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen. Durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten sowie durch den Erhalt unversiegelter Gartenflächen bleiben wesentliche Bodenfunktionen weiterhin erhalten.

- **Flora / Fauna**

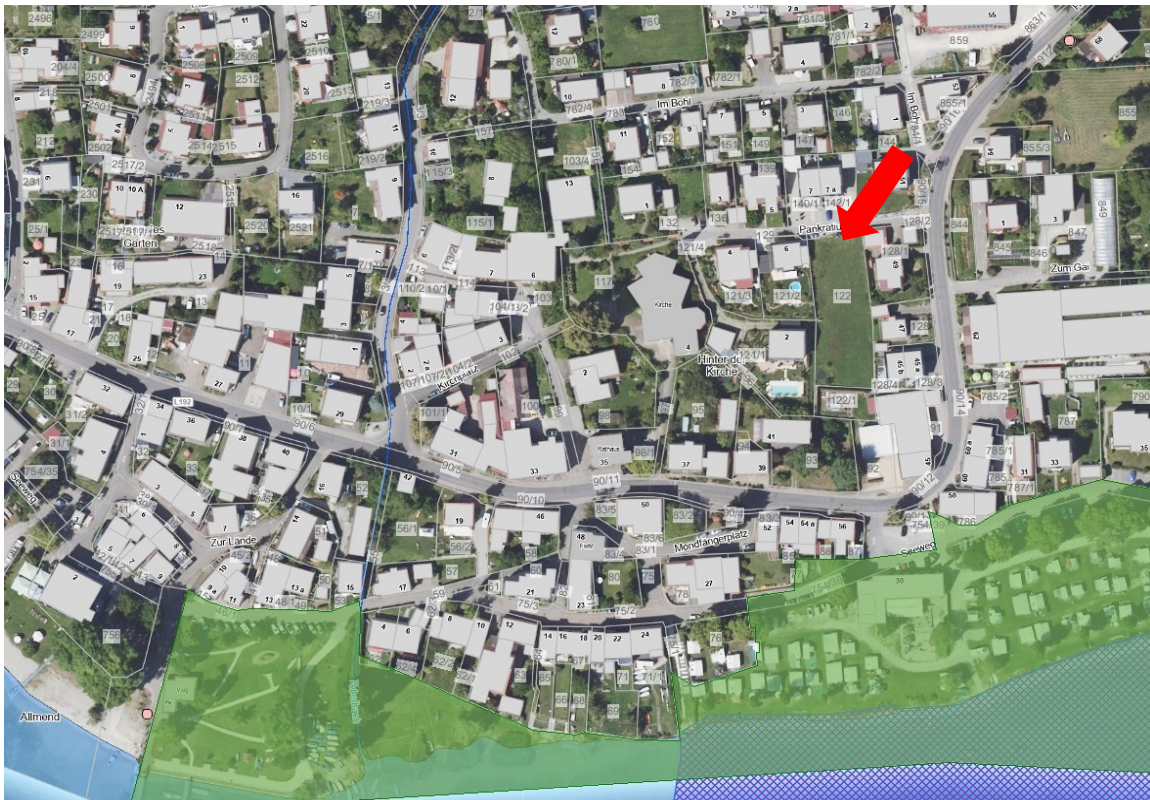
Schutzgebiete / Biotop / biologische Vielfalt / Pflanzen

Südlich des Plangebietes erstrecken sich entlang des Bodenseeufer die nachfolgenden Schutzgebietskategorien:

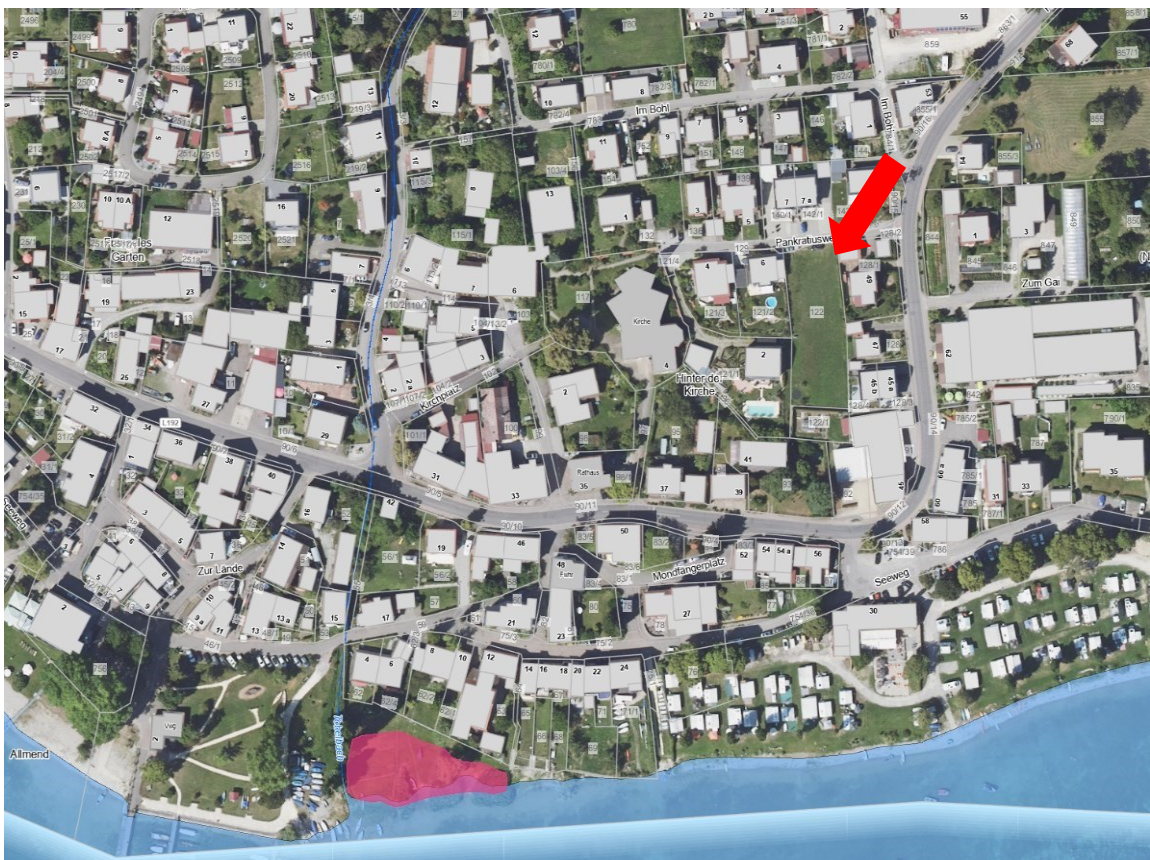
- Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.35.003 'Bodenseeufer',
- FFH-Gebiet Nr. 8319341 'Schiener Berg und westlicher Untersee'
- Vogelschutzgebiet Nr. 8220401 'Untersee des Bodensees'.

Die Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein direktes Umfeld enthalten keine geschützten Biotop.



Schutzgebiete (Quelle: LUBW)



Geschützte Biotope (Quelle: LUBW)

Das eigentliche Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Die Vegetation setzt sich in erster Linie aus Arten des besiedelten Raums innerhalb teilweise dicht begrünter Hausgärten zusammen.

Es finden sich insbesondere folgende Biotoptypen gem. LUBW:

- 33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte,
- 44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Arten,
- 45.10 45.20b Einzelbäume,
- 60.10 von Bauwerken bestandene Flächen,
- 60.24 unbefestigter Weg oder Platz,
- 60.50 kleine Grünflächen,
- 60.60 Gärten.

Eine besondere Bedeutung kommt einzelnen Teilflächen zu:

- **Flurstück 122:** verbrachte Fettwiese mit strukturreichem Bodenrelief (Bulten/Senken) → mittlere bis erhöhte ökologische Wertigkeit
- **Flurstück 115/1:** gehölzreicher Bereich mit Altbäumen und Höhlenpotential → mittlere bis hohe Bedeutung für Avifauna und potenziell Fledermäuse ○ übrige Flächen: überwiegend durchschnittliche bis geringe Bedeutung

Durch die Planung können punktuell Vegetationsverluste (v.a. Grünland und Gehölze) auftreten. Durch Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bäume sowie zur Neupflanzung standortgerechter Gehölze werden diese Eingriffe jedoch minimiert.

○ **Tiere / Geschützte Arten**

Durch das Büro SeeConcept, Uhltingen-Mühlhofen wurde am 27.03.2026 eine Relevanzbegehung zum Artenschutz durchgeführt. Die schriftliche Zusammenfassung vom 02.04.2026 mit den Ergebnissen der Relevanzbegehung ist Gegenstand des Bebauungsplans und diesem als Anlage beigelegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Artenschutz aufweist. Lokale Besonderheiten bestehen lediglich in Teilbereichen mit höherem Habitatpotenzial.

Besondere Bedeutung kommt folgenden Artengruppen zu:

- **Zauneidechse (*Lacerta agilis*):**
Ein Vorkommen einzelner Tiere kann insbesondere im Bereich strukturreicher Grünlandflächen (Flurstück 122) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine stabile Population ist aufgrund der Flächengröße und Habitatstruktur jedoch unwahrscheinlich.
- **Gehölzbewohnende Vogelarten:**
Dichte Heckenstrukturen und Altgehölze bieten geeignete Brut- und Nistmöglichkeiten.
- **Fledermäuse:**
Potenzielle Quartiere sind insbesondere in Altbäumen mit Höhlenpotenzial (Flurstück 115/1) vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, sodass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange umsetzbar ist.

○ **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellten Kern und Suchräume für feuchte Standorte.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW)

• **Klima / Luft**

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Durch den nahegelegenen Bodensee (Teilbereich Untersee) ist das Klima ozeanisch geprägt. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten. Für die Durchlüftung ist das ausgeprägte Land-See-Windsystem von besonderer Bedeutung, Daher kommt dem Erhalt von Freiflächen und entsprechender Abstände zwischen der Bebauung besondere Bedeutung zu, da sie nicht 'nur' als Vernetzungskorridore, sondern auch als Frischluftschneisen wirken. Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima.

Die Planung führt lediglich zu geringfügigen Beeinträchtigungen dieser Funktionen, da große Teile der Grünflächen erhalten bleiben, Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen sind, die Bebauungsdichte begrenzt wird. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Lokalklima sind daher nicht zu erwarten.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter anderem:

Hitze: Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode,

Trockenheit: Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung,

Starkregen: Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folgen nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§1 (5) BauGB). Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

In der vorliegenden Planung wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

- Die Baufenster lassen die optimale Nutzung der Solarenergie zu.
- Erhaltungsgebote für den vorhandenen Baumbestand und Pflanzgebote für Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Dies gilt auch für die für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässigen extensiven Dachbegrünungen.
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung. Auch hier gilt, dass zur Verringerung von Abstrahlungshitze und Reflexionen helle Materialien zu verwenden sind.
- Standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

• Wasser

Westlich des Plangebietes verläuft der Tobelbach, der in den Bodensee mündet. Er ist von der Planung nicht berührt. Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potenziell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und die festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Extensive Dachbegrünungen bei Garagen, Carports und Nebenanlagen führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW)

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baugrundstücke zu werten, deren Wert durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet weist überwiegend wohngebietsbezogene Aufenthaltsqualitäten auf. Vorhandene Wege- und Sichtbeziehungen bleiben erhalten. Die Planung trägt zur Sicherung der Wohnqualität und zur Schaffung von Wohnraum bei.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potenzieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden.

23. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	17.809 m ²	100 %
Nettobauland	16.890 m ²	95 %
Straßenverkehrsflächen	753 m ²	4 %
Wege besonderer Zweckbestimmung	166 m ²	1 %

Aufgestellt, 09.07.2026

Ekkehard Böhrer, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

Wolfgang Frick, --B|F|M|R Rechtsanwälte - Fachanwälte

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen | Gemarkung Wangen
Bebauungsplan „Ortskern – Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a Baugesetzbuch -BauGB

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

I. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern-Nord“.

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 ([GBl. S. 582](#), ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 ([GBl. S. 71](#)) mit Wirkung vom 01.09.2025 – GemO BW.

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am xx.xx.2026 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Ortskern – Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch -BauGB, Gemarkung Wangen als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Abgrenzungsplan, Plan Nr. 2.05 vom 09.07.2026 maßgebend.

§2 Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer. Die zulässige Dachneigung -DN- der Satteldächer beträgt mindestens 20 Grad. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen mit Dachaufbauten nicht überschritten werden. Flachdächer sind zulässig auf Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen. Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung auszustatten, wenn keine regenerativen Energienutzungsanlagen realisiert werden (s.a. unten Ziff. 6).

2. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Zwischen Garagen, überdachten Stellplätzen und angrenzender Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,50m (Stauraum) einzuhalten.

Bei seitlich nicht verkleideten überdachten Stellplätzen kann der Abstand reduziert werden, wenn die benötigte Fahrgassenbreite auf der öffentlichen Verkehrsfläche in ausreichendem Maß zur Verfügung steht.

Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (Wohneinheit) zugeordnet werden.

Der seitliche Abstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) muss mindestens 1,0 m betragen.

3. Einfriedungen

Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Zulässig sind Holzlattenzäune, Stabgitter- und Drahtzäune, wenn diese in Hecken integriert oder sonstig eingegrünt werden. Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Kunststoffgeflechte und Sichtschuttmatten in Stabgitterzäunen sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 20cm einzuhalten. Abseits der Straßenbegrenzungslinien dürfen auf privaten Grundstücksflächen im Abstand von 50cm keinerlei Einfriedungen errichtet werden. Die Höhe von Einfriedungen entlang der Fahrbahn im Sichtdreieck und an Grundstücksausfahrten sind der Übersichtlichkeit wegen auf 60cm zu halten, um insbesondere die Sicherheit für spielende Kleinkinder zu erhöhen.

4. Erdaushub

Erdaushub ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu belassen und durch entsprechende Geländemodellierung an die angrenzenden Grundstücke anzupassen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist abzufahren und ordnungsgemäß zu deponieren.

5. Versiegelung von Oberflächen

Befestigungen von Fahrbahnen, Stellplätzen und Wege sind in nicht versiegelnder Bauweise auszuführen.

6. Begrünung von Dachflächen

Decken bzw. Deckenflächen von nicht überbauten Tiefgaragen bzw. Tiefgaragenflächen sind mit einer intensiven Dachbegrünung und einer mindestens 50cm dicken Substratschicht auszuführen. Bestehende Dachbegrünungen sind zu erhalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° Dachneigung sind vollflächig mindestens mit einer extensiven Begrünung auszustatten.

7. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

8. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,0m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur innerhalb der Erdgeschosszone angebracht werden. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: -Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern, -mobile Werbeanlagen, -Fremdwerbeanlagen.

9. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von mindestens 1,0m einzuhalten.

10. Stützmauern, Geländeterrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern ist auf straßenabgewandten Seiten an der Grenze zulässig. Die Höhe der Stützmauer darf max. 1,00 m betragen. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen dem natürlichen

Geländeverlauf angepasst werden. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Stützmauern müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können. Die Ausführung soll als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein erfolgen. Betonringe, Betonfüllsteine, Palisaden sind mit Pflanzen einzugrünen.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt,

.....

Gemeinde Öhningen gez. Andreas
Schmid, Bürgermeister

II. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Dachform

Bei den Dachformen und Dachneigungen soll im Plangebiet eine weitgehende Baufreiheit gegeben sein. Flachdächer, soweit zulässig, sollen aufgrund der besseren Einbindung in das Ortsbild mit einer Begrünung versehen werden.

2. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Der Stauraum dient einerseits der Unterbringung notwendiger Stellplätze und damit der Entlastung der Erschließungsstraße von ruhendem Verkehr, andererseits der gefahr- und reibungslosen Einfahrt/ Ausfahrt in die öffentliche Erschließungsstraße. Der seitliche Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen dient sowohl der Freihaltung des Straßenraumprofils als auch der Erleichterung z.B. des Winterdienstes.

3. Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sollen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nur zulässig sein, wenn diese eingegrünt werden. Der untere Abstand dient der Querung von Kleintieren.

4. Erdaushub

Mit der Bauvorschrift soll weitestgehend vermieden werden, dass überschüssiger Bodenaushub unnötigerweise abgefahren und an anderer Stelle gelagert werden muss.

5. Versiegelung von Oberflächen

Die Bauvorschrift dient der Begünstigung zur Versickerung, Verdunstung von Niederschlagswasser und verhindert eine nicht erwünschte Versiegelung des Bodens.

6. Begrünung von Dachflächen

Die Bauvorschrift dient der Begünstigung zur Verdunstung und Pufferung von Niederschlagswasser und ermöglicht die Beseitigung Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten.

7. Abfallbehälter

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

8. Werbeanlagen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und zur Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

9. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen-Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

10. Stützmauern, Geländeterrassierungen

Die Regelung dient den Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen zum Schutz und zur Erhaltung des ländlichen Ortsbilds.

Aufgestellt, 09.07.2026

Ekkehard Böhrer, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

Wolfgang Frick, --B|F|M|R Rechtsanwälte - Fachanwälte