



**LANDKREIS
KONSTANZ**

LANDRATSAMT KONSTANZ | Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz

Gemeinde Öhningen
Herr Uwe Hirt
Klosterplatz 1
78337 Öhningen

Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Baurechtsbehörde

ANSPRECHPERSON Luca Knapp
DIENSTGEBÄUDE Benediktinerplatz 1
78467 Konstanz

ZIMMER-NR. C 220
TELEFON +49 7531 800-1413
FAX +49 7531 800-1419
E-MAIL baurecht@LRAKN.de

INFORMATION Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren.

22.05.2026 | Az.: E2400032

Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern-Nord“, auf Gemarkung Wangen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Hirt, sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Bauleitplanung nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:

Bezüglich der o.g. Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis:

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

Kreisarchäologie:

Bezüglich der o.g. Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Landratsamt Konstanz

Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz | T. +49 7531 800-0 | F. +49 7531 800-1326 | www.LRAKN.de

Bankverbindung

Sparkasse Bodensee | IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35 | BIC SOLADES1KNZ
Weitere Bankverbindungen abrufbar unter www.LRAKN.de/bankverbindungen





Naturschutz:

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Bis auf zwei größere Baulücken ist der gesamte Planbereich bereits bebaut. Für eine der beiden Baulücken (Flst.-Nr. 122 auf der Gemarkung Wangen) besteht eine konkrete Bauabsicht. Ziel des Bebauungsplans „Ortskern-Nord“ ist die Sicherstellung einer moderaten und gebietsverträglichen Nachverdichtung bzw. Baulückenfüllung im Rahmen der Wohnnutzung. Die Untere Naturschutzbehörde bezog zu dem Vorhaben bereits im Oktober 2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen zeichnerischer Teil, Textteil, Abgrenzungsplan, schalltechnische Untersuchung (alle eingegangen beim Landratsamt Konstanz am 27.04.2026) und artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Stand 02.04.2026) vor.

Die Bauleitplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a ist über den Verweis in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Hierdurch entfällt jedoch nicht die Prüfung der Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Somit erfolgt trotz Auswirkungen auf die Schutzgüter kein naturschutzfachlicher Ausgleich. Des Weiteren sind bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren ausgewiesen werden, die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Somit ist im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich eine Erkennung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens erfolgte eine fachliche Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Landschaftsbild, Boden, Flora/Fauna, Klima/Luft, Wasser, Kultur-/Sachgüter und Mensch/Naherholung. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden festgesetzt (z.B. max. zweigeschossige Bebauung, Erhalt prägender Grünstrukturen, wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen/Zufahrten).

Laut Artenschutzgutachten bietet das Untersuchungsgebiet durch die vorhandenen Gehölze potenzielle Habitatstrukturen für Vögel und ggf. Fledermäuse (Flst.-Nr. 103/4). Hinsichtlich des Flst.-Nr. 122 kann das Vorkommen von Einzeltieren der streng geschützten Zauneidachse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind hier weitere Begehungen durch den Planer sinnvoll und erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde bittet darum, sich mit ihr diesbezüglich in Verbindung zu setzen.

Eine abschließende Stellungnahme kann deshalb erst erfolgen, wenn das Ergebnis der vertieften Artenschutzprüfung bzgl. möglicher Zauneidechsenvorkommen vorliegt.

Hinweis:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Umweltinformationssystem und dem eingereichten Schallgutachten nicht übereinstimmt mit der Abgrenzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans. Im zeichnerischen Teil bzw. Abgrenzungsplan ist die östliche Häuserreihe, direkt an der Straße, ausgenommen.



Straßenbauamt:

Der Abgrenzungsbereich des Plangebiets im Osten wurde abgeändert. Die L 192 ist nicht mehr direkt betroffen. Die Grundstücke Flst.-Nr. 115/3 und Flst.-Nr. 115/1 liegen an der K 6156. Es handelt sich hier um den Erschließungsbereich. Abstände usw. sind nicht zu beachten.

Da Sichtfelder im Bebauungsplan nicht geregelt sind, werden diese bei einer künftigen Bebauung an die Kreisstraße im Rahmen des Bauantrages gefordert werden.

Straßenverkehrsamt:

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber des o.g. Bebauungsplan. Das Plangebiet betrifft nicht unmittelbar das klassifizierte Straßennetz. Für das örtliche Straßennetz, und somit die Gemeindestraßen, ist der GVV Hori die örtlich zuständige Straßenverkehrsbehörde.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt.

Oberirdische Gewässer

An der Westseite des Plangebiets, in der Straße „Zum Schienerberg“ verläuft der verdolte Tobelbach (Gewässer 2. Ordnung). Eine Öffnung des Gewässers scheint unrealistisch.

Starkregenrisikomanagement:

Nach der Starkregenrisikountersuchung ist das Vorhabens Gebiet ab außergewöhnlichen Starkregenereignissen großflächig von Überflutungen durch wild ablaufendes Außengebietswasser betroffen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Es sollte zu keiner Verschlechterung bei Starkregen hinsichtlich Überflutungstiefe, -geschwindigkeit und -ausdehnung für die angrenzenden Wohnbebauungen kommen.

Vermessung:

Die Lagebezeichnung des Flurstücks 158 ("Im Bohl") stimmt nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. Die aktuelle Lagebezeichnung ist Hohlweg.

Wir weisen darauf hin, dass die Flurstücksgrenze nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmt (z.B. bei Flurstück 158, 129).



**LANDKREIS
KONSTANZ**

Aktenzeichen | E2400032

| S. 4

Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Konstanz

Luca Knapp

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



II. Nachricht hiervon zur gefälligen Kenntnisnahme erhalten – ausschließlich per E-Mail:

- a) Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht
im Hause
- b) Kreisarchäologe
Herr Dr. Hald
im Hause
- c) Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde
im Hause
- d) Straßenbauamt
im Hause
- e) Amt für Straßenverkehr und Schifffahrt
im Hause
- f) Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Wasserbehörde
im Hause
- g) Vermessungsamt
im Hause
- h) Regierungspräsidium Freiburg
Frau Reddmann