

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 43/2023

Betreff:

Am Haldenacker 23, Flst.-Nr- 2784, Öhningen

Errichtung einer Gaube, Anbau Stellplatz- und Sitzplatzüberdachung (Bauantrag im vereinfachten Verfahren)

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	28.03.2023	1.1.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.03.2023	3.1.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Sachverhalt war zunächst für die Sitzung am 07.03.2023 vorgesehen gewesen, musste jedoch wegen fehlerhafter Anlagen auf diese Sitzung vertagt werden.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, an dem im Bebauungsplangebiet Breitlen II West gelegenen Gebäude mehrere Umbauarbeiten durchführen zu lassen. Neben einer nach Süden gerichteten Dachgaube mit einer Breite von 3,40 m (ca. 1/3 der Firstlänge) soll nach Norden ein Doppel-Carport angebaut werden und nach Westen hin eine teilüberdachte Terrasse, anstatt der bisherigen Balkon-Konstruktion. Hierzu wird der dortige Bereich neu gestaltet und mit einem großzügigeren Abgang in dem Untergeschoss versehen. Während der Umbau des Balkons zur Terrasse hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzung unproblematisch ist, muss festgestellt werden, dass die Richtung der Dachgaube eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Unzulässigkeit von Dachaufbauten) ebenso erforderlich ist, wie im Hinblick auf den das Baufenster überschreitenden Carport.

Da für beide Sachverhalte bereits in nächster Nähe Präzedenzfälle bestehen, empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung.

Beschlussvorschlag:

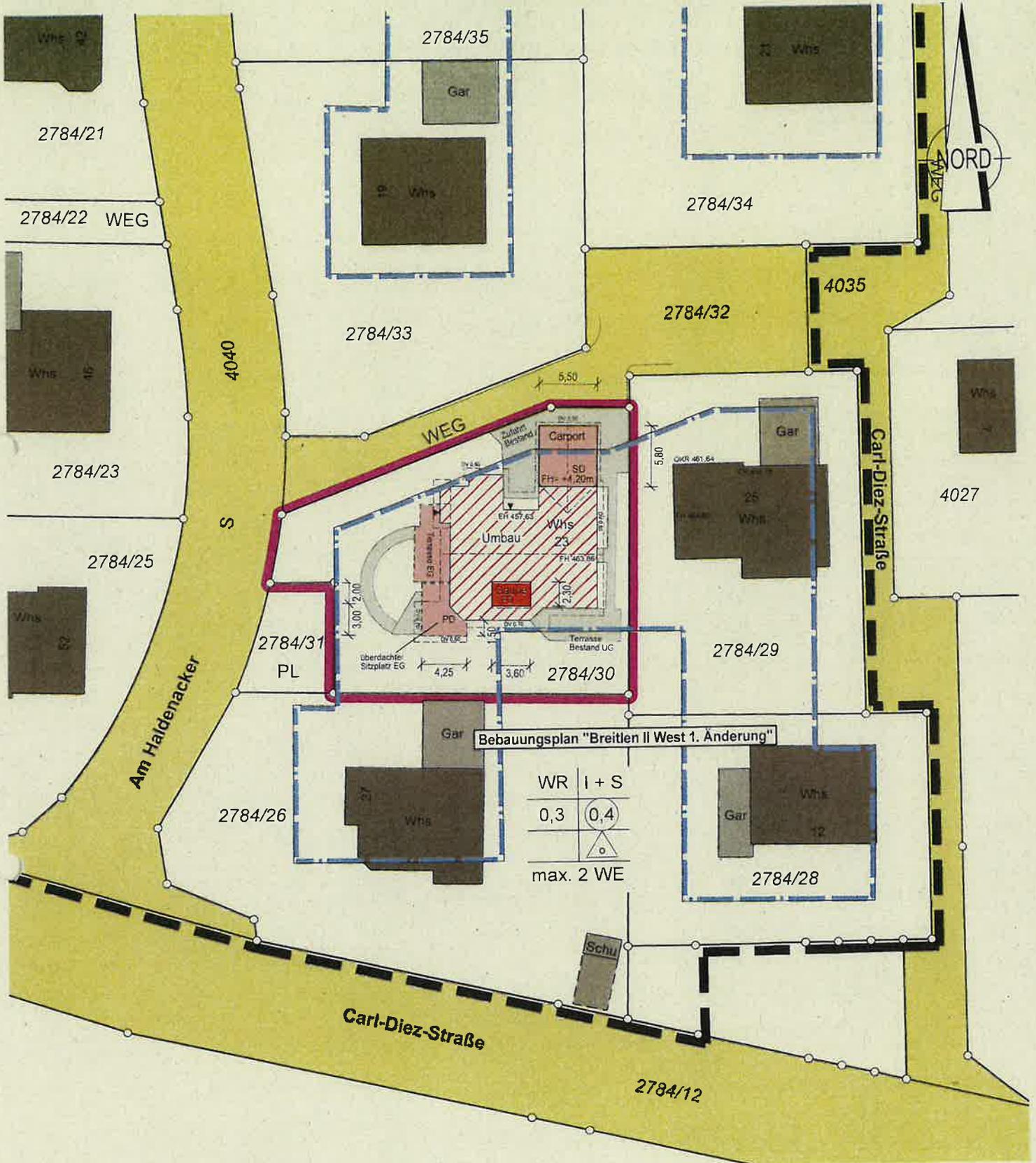
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, die Befreiungen können ausgesprochen werden.

Raum für Notizen:

Landkreis: Konstanz
 Gemeinde: Öhningen
 Gemarkung: Öhningen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum
 Bauantrag (§4 LBOVVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Gefertigt und nach §4 LBOVVO
 ausgearbeitet: Radolfzell, 27.01.2023

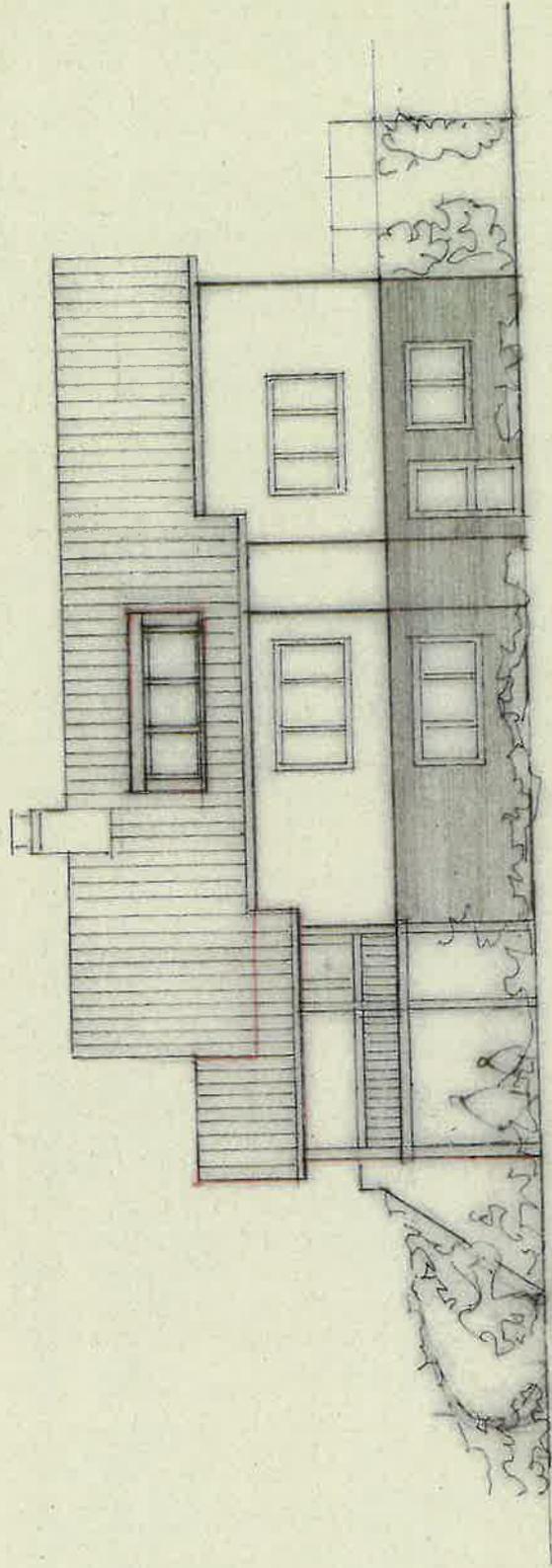
R. G. Griefhaber
Griefhaber + Oberfell
 Beratender Ingenieur
 Bismarckstr. 27
 78315 Radolfzell
 Tel. 07732/ 4549 Fax.07732/ 57621



Auftragsnr.: 20221746

Alle Maßänderungen sind dem
 Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
 Leitungen wird keine Gewähr übernommen



Gaube, Sitzplatz- und PKW - Stellplatzüberdachung
Am Haldenacker 23, 78337 Öhringen

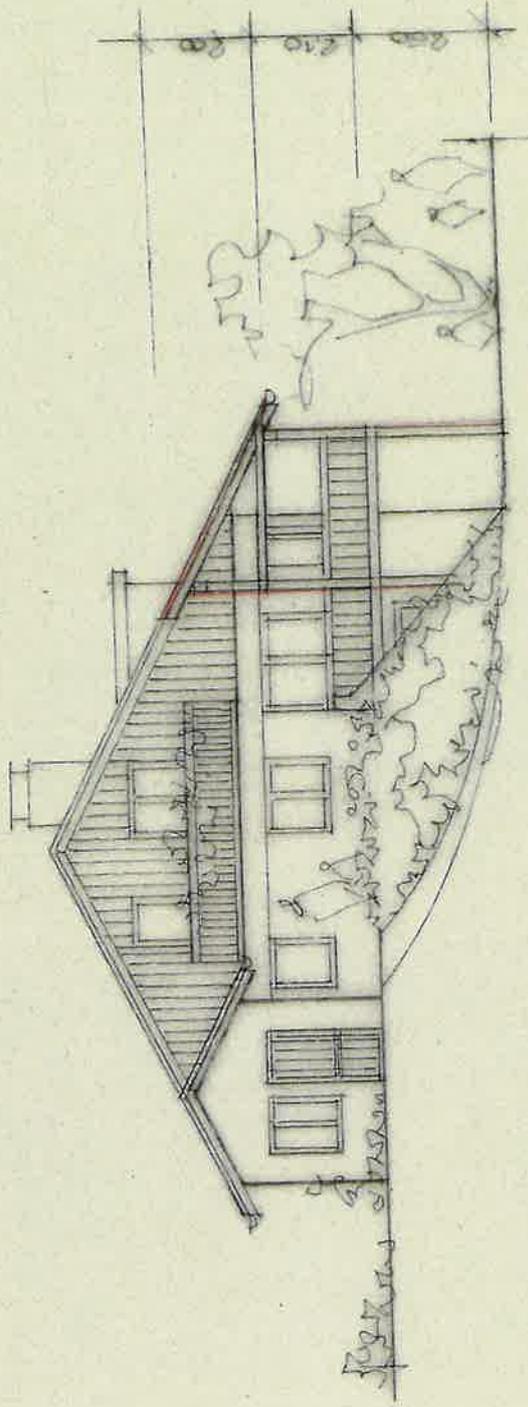
Bauterrain:

Architekt: Sieghard Stier
Herstraße 15, 78315 Radolfzell

Stier

Ansicht von Süden M. 1:100

Radolfzell, den 13.12.2022



Gaube, Sitzplatz- und PKW - Stellplatzüberdachung
Am Haldenacker 23, 78337 Ohmingen

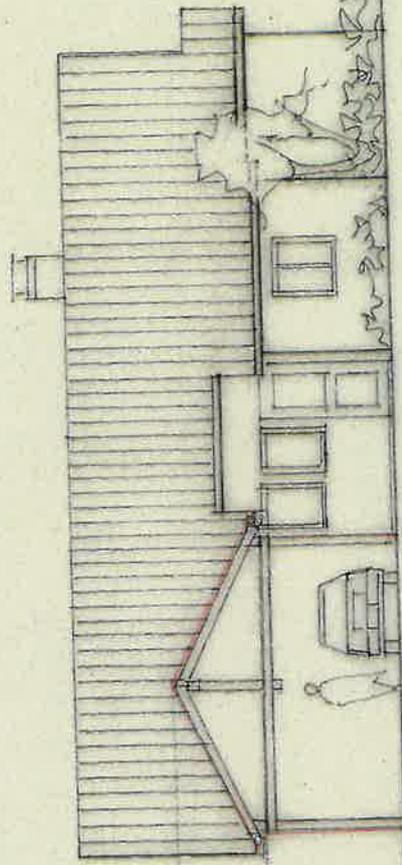
Bauherrin

Architekt Siegfried Slier
Hohenstraße 15, 78315 Radolfzell

Ansicht von Westen M. 1:100

Radolfzell, den 13.12.2022

Slier



130
250
500

Gaube, Sitzplatz- und PKW - Stellplatzüberdachung
Am Haldenacker 23, 78337 Öhningen

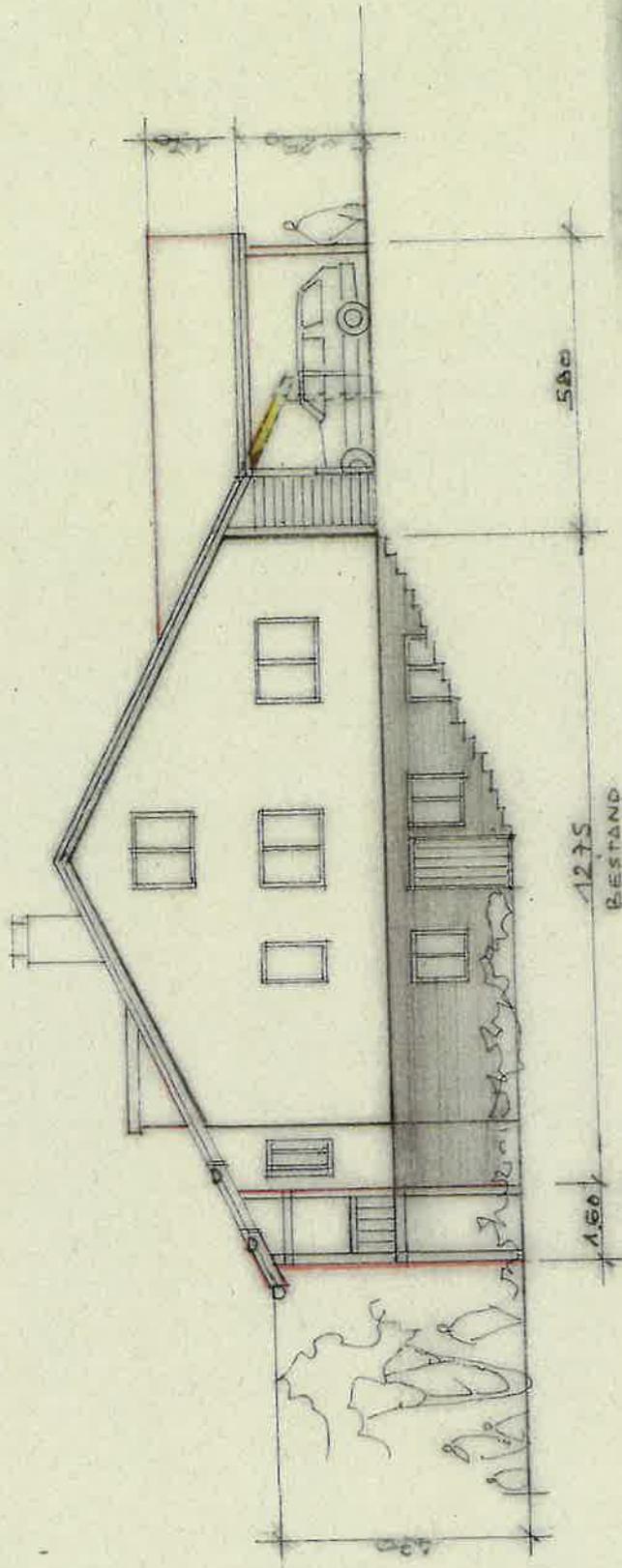
Baureihen:

Linob

Architekt: Siegfried Stier
Hörstraße 15, 78315 Radolfzell

Ansicht von Norden M. 1:100

Radolfzell, den 13.12.2022



Gaube, Sitzplatz- und PKW- Stellplatzüberdachung
Am Haldenacker 23, 78337 Ohningen

Bauherren:

Architekt Siegfried Sier
Hornstraße 15, 78315 Radolfzell

Ansicht von Osten M. 1:100

Wib

Bestandteil des 19.15.0000

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 42/2023

Betreff:

Oberbühlhof, Flst.-Nr. 538, Schienen

Umgestaltung des Oberbühlhofes (Einbau 4 WE unter Verzicht von 4 bereits genehmigten WE, Einbau Architekturbüro, Errichtung 10 Stellplätze - Carports) (Verlängerung des Bauvorbescheides)

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	28.03.2023	1.2.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.03.2023	3.2.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Auch dieser Sachverhalt war zunächst für die Sitzung am 07.03.2023 vorgesehen gewesen, musste jedoch wegen fehlerhafter Anlagen auf diese Sitzung vertagt werden.

Die Verlängerung des Bauvorbescheids vom 16.05.2006 wurde erneut am 06.02.2023 beantragt. Hierüber wurde die Gemeinde informiert und um Mitteilung gebeten, ob Bedenken bestehen. Auch, wenn es sich hierbei bereits um eine weitere Verlängerung des damaligen Baubescheids handelt, hat sich die Rechtslage nicht geändert. Die zur Abwasserentsorgung erforderliche Kleinkläranlage war errichtet worden, so dass auch diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die erneute Verlängerung des Bauvorbescheides kann erfolgen.

Raum für Notizen:

Der Oberbühlhof

78337 Öhringen-Schienen



Der Oberbühlhof wird aus einer Hoffläche von ca.3,5 ha und einem Ensemble von neun Gebäuden gebildet.

Villa (1); Torhaus (2); Blumentalhaus (3); Ökonomie (4,5); Kelterei (6); ehem. Scheinestall und alte Scheune (7); neue Scheune (8); Barracke (9); Gewächshaus (10)

Das Blumentalhaus (3) mit einem Grundstück von 1.975 m² befindet sich im Besitz der Familie Schulte-Kemna, der Rest des Hofes ist seit dem 1.August 2005 im Eigentum von Philipp Graf von Magnis.

Die Villa (1), die Ökonomie(4,5), die Kelterei und der ehem.Schweineestall mit der alten Scheune (7) stehen nach §2 DSchG unter Denkmalschutz.

Die Situation

Durch die zeitweise Zugehörigkeit des „Hofes zu Bühl“ zu dem Benediktinerkloster St. Georg in Stein am Rhein, und vorübergehendem Sitz des Klosters nach der Säkularisation ebendort, besitzt der Hof eine gewisse, herausgehobene Kirchen- und Regionalgeschichtliche Bedeutung. Nicht zuletzt diese Bedeutung führte dazu, dass ein Teil des Hofes unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Seit ca. 150 Jahren befindet sich der Oberbühlhof unter wechselnden Eigentümern in privatem Besitz. In dieser Zeit erlebte der Hof zwei große Umbauphasen. Die erste fand in den 20er Jahren unter Dr. Rukser statt. Der Hof wurde zu einem stattlichen landwirtschaftlichen Betrieb umgebaut.

Die zweite Phase in den 50er Jahren ereignete sich unter der Federführung von Dr. Göcke. Neben der Umgestaltung des Hauptwohnhauses zur „Villa“ wurde auch der landwirtschaftliche Betrieb unter erheblichen Investitionen erweitert.

Der Ausbau der Kelterei ermöglichte die Herstellung von Säften, Obstweinen und Brandweinen in industriellem Maßstab.

Das Obst dazu wurde auf 25 ha eigener Obstplantagen erzeugt.

Zu dieser Zeit lebten ca. **45 Personen** und das zur Landwirtschaft gehörende Vieh auf dem Oberbühlhof.

Nach Übernahme des Hofes durch die Familie Schulte-Kemna wurde der Obstanbau noch intensiviert, die Viehzucht jedoch nach und nach zurück gedrängt.

In den 90er Jahren wurde dann der Obstbau eingestellt und die Obstplantagen gerodet. Die Landwirtschaft schmolz bis zum Jahr 2005 auf ein Minimum von selbstbewirtschafteten 3,5 ha ab. Hofwohnungen, die zur Unterbringung der Arbeitskräfte gedacht waren, wurden unsaniert an Außenstehende vermietet.

Der Hof hatte seine Existenzgrundlage verloren!

Die Bauvoranfrage von 1998/2002

Durch das Wegfallen der bisherigen Bewirtschaftungsgrundlage und die zunehmende Dringlichkeit der Sanierungsaufgaben entschloss sich die Erb. Gem. Schulte-Kemna das Ökonomiegebäude zu Wohnraum auszubauen.

Eine erste Bauvoranfrage aus dem Jahr 1998 wurde abgewiesen, da die angefragte Bebauungsdichte von acht zusätzlichen Wohneinheiten im hinteren Gebäudeteil, verteilt auf drei Etagen, als zu dicht gewertet wurde.

Nach Überarbeitung der Bauvoranfrage wurde im Jahr 2002 ein Ausbau von vier Wohneinheiten in den Obergeschossen gekoppelt mit vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zugesagt. Diese Zusage war an die Bedingung gebunden, dass die Zahl der Wohnungen im vorderen Gebäudeteil von 5 auf 4 reduziert würde. Die maximale Einwohnerzahl des Hofes würde nach Ausbau bei ~ 34 Personen liegen.

Das Konzept

Ziel der Umgestaltung soll es sein, dem Hof wieder eine Existenzgrundlage zu verleihen. Der landwirtschaftliche Charakter des Anwesens soll dabei weitgehend erhalten bleiben. Die landschaftliche Besonderheit, die Ruhe und die hohe Lebensqualität, die der Hof bietet, sollen im Vordergrund stehen. Dadurch scheiden gastronomische oder intensiv-touristische Nutzungen wie Hotel, Reiterhof, Golf o.ä. von vornherein aus.

Da eine Haupterwerbslandwirtschaft unter den gegebenen Umständen z.Zt. nicht in Frage kommt bleibt die Umnutzung der vorhandenen Gebäude.

Um den, aus dem Denkmalschutz erwachsenden, Erhaltungspflichten nachzukommen ist es wichtig nicht nur ein Gebäude in das Konzept einzubeziehen, so wie es bei der BVA von 1998 der Fall war, sondern das ganze denkmalgeschützte Ensemble zu berücksichtigen.

Um reelle Chancen für die Vermietung der Räumlichkeiten zu erreichen, sind die Bedürfnisse potentieller Mieter zu beachten, die „auf's Land ziehen wollen“. In erster Linie:

- Mietflächen mit dem Charakter eines „Häuschens im Grünen“ und nicht einer vorstädtischen Reihenhaussiedlung.
- eigener Garten mit direktem Zugang.

Um das zu erreichen werden die vier Wohneinheiten, die im Entwurf von 2002 wie kleine Reihenhäuser in die Obergeschosse der Ökonomie integriert wurden, nun auf die Kelterei (3 WE) und den ehem. Schweinestall (1WE) verteilt. Dabei bietet sich an, ein oder zwei WE in der Kelterei als Ferienwohnungen zu betreiben. Die dritte WE ist als Wohnung für die Schwiegereltern vorgesehen. Die z.Zt. bestehenden 5 WE im vorderen Teil der Ökonomie werden auf 4 zusammengelegt.

In hinteren Teil der Ökonomie soll im Erdgeschoss, im ehem. Kuhstall, ein Architekturbüro zur eigenen Nutzung entstehen. Das Dachgeschoss soll komplett saniert werden. Dabei wird der Dachraum als ganzes erhalten bleiben. Die besondere Konstruktion des beeindruckenden Dachstuhles wird im renoviertem Zustand dem Raum eine besondere Wirkung verleihen. Diese Art der Sanierung des Gebäudes ist zwar unökonomisch, wird aber der denkmalpflegerischen Bedeutung dieses ältesten Baus aus dem Ensemble wesentlich gerechter als der vorhergehende Entwurf.

Als Nutzung für den Raum sind Präsentationen im Rahmen des Architekturbüros, kleinere Kunstausstellungen, Lesungen o.ä. vorstellbar.

Bei maximaler Vermietung könnten ca. 38 Personen auf dem Oberbühlhof wohnen. Durch die Ferienwohnungen wäre mit einem Bewohnerdurchschnitt zwischen 25 –28 Personen zu rechnen.

Die Versorgung

Die Wasserversorgung des Hofes erfolgt über die eigene Quelle. Das Wasser wird bereits über einen UV-Filter gereinigt. Mit einer Schüttung von 0,5 l/sec. hat die Quelle den Hof schon mit 45 Personen, Vieh und Landwirtschaft versorgt.

Das Abwasser soll dezentral über eine Pflanzenkläranlage entsorgt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein BHKW auf Rapsölbasis o.ä.

Die Löschwasserversorgung erfolgt z.Zt. aus einem unterirdischen Bassin unterhalb der Villa mit 365 m³ und aus der ehem. Jauchegrube mit 180 m³. Ein zusätzliches Löschwasserbecken in Form eines Schwimmbades ist vorstellbar.

Fragestellungen zur aktuellen Bauvoranfrage

1) Ist es möglich, die in der vorangegangenen Bauvoranfrage zugesagten vier Wohneinheiten, unter der Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange, wie folgt auf andere Gebäude des Hofes zu verteilen ?

- a) 3 Wohneinheiten werden 2-geschossig (EG und DG) in der ehemaligen Kelterei realisiert. Die Wohnungen sollen im Südosten vorgestellte Terrassen erhalten. Der Keller der Kelterei wird dabei nicht in die Nutzung eingebunden, sondern bleibt einer Sondernutzung durch den Eigentümer (Lager, Versorgung o.ä.) vorbehalten
- b) 1 Wohneinheit wird 2 ½-geschossig im ehemaligen Schweinestall realisiert.

2) Kann in den nordwestlichen Teil des Ökonomiegebäudes anstelle der bisher zugesagten vier 3-geschossigen Wohneinheiten in den Obergeschossen und der vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss folgende Nutzung integriert werden?

- a) ein ausgebauter Dachraum unter Sichtbarmachung des alten, mächtigen Dachstuhls, dessen Belichtung durch eine sparsamer Befensterung mit Schleppgauben, ggf. durch eine angepasste Befensterung in der Giebelwand erfolgt.
- b) eine Büroraumnutzung im mittleren Teil des Erdgeschosses (ehem. Kuhstall) für ein Architekturbüro, und eine Nebenraumnutzung (Küche / WC o.ä.) im hinteren Teil des Erdgeschosses.

3) Kann die Entsorgung der Abwässer dezentral über eine Pflanzenkläranlage erfolgen?

4) Kann in der Nordwest Ecke des Hofes eine Parkmöglichkeit für 10 PKW geschaffen werden, die z.T. von Carports in Holzständerbauweise, 2 bis 3-seitig geschlossen, mit Satteldach, geschützt sind. Hier sollte auch der zentrale Standort für Mülltonnen und Briefkästen angesiedelt werden?

Anmerkungen

Um den landwirtschaftlichen Charakter des Hofes soweit wie möglich zu bewahren, sollte, unter den jetzigen Voraussetzungen, die Nutzung der übrigen Gebäude im ursprünglichen Sinne erfolgen.

Die alte Scheune dient z.Zt. der Unterstellung von Maschinen und Material die zur Erhaltung des Hofes benötigt werden. Der bauliche Zustand ist gut und erfordert keine sofortigen Erhaltungsmaßnahmen.

Die neue Scheune wird zur Einstellung von Booten im Winter genutzt, und im Sommer als Stellfläche für Traktoren und landwirtschaftliches Gerät. Weiter gibt es eine Hofwerkstatt, die als solche erhalten bleibt. Auch hier ist der Bauzustand gut.

Die Baracke ist momentan als Lager für Baumaterial genutzt. Sie ist baulich in schlechtem Zustand und bedarf dringend einer Sanierung. Zukünftig ist eine Nutzung als Einstellfläche für die Mieter denkbar.

Das Gewächshaus wird auch weiterhin als Gewächshaus genutzt.

Soll-Zustand

	Soll - Zustand		Staubmehrfachfläche	- max. Personenanzahl
	Wohnfläche / VE	Gewerbefläche / GE		
Villa	340 m ² / 1	0 m ² / 0	0 m ²	6
Torhaus	323 m ² / 1	0 m ² / 0	0 m ²	4
Ökonomie, alt	316 m ² / 4	0 m ² / 0	0 m ²	11
Ökonomie, neu	0 m ² / 0	110 m ² / 1	333 m ²	0
ehem. Kaffeeerei	436 m ² / 3	0 m ² / 0	0 m ²	12
ehem. Schweinestall	180 m ² / 1	0 m ² / 0	0 m ²	5
Gesamt	1.555 m² / 10	110 m² / 1	333 m²	38



Architekturbüro Magnis
 Salmannsweilergasse 6, 78462 Konstanz
 T: +49 (0)7531 284747, F: +49 (0)7531 284749, Email: r.nimmann@magnis.de

Bauherr:

Projekt: Oberbühlhof
Flächenpläne

Phase: Bauveranfrage

Frel: Soll - Zustand Gebäudeflächen und Parkplätze
Isometrische Ansicht von Westen
Soll: 060323

Plan-Nr.: PVM / Iso Westen
Soll: 060323

Gezeichnet: Datum: 27. März 2006
Name: pm

Bauherr: Datum: 21.4.06
Uberschrift: 21.4.06

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Überarbeitung bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser.

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 36/2023

Betreff:

Im Friessen 11, Flst.-Nr. 3935, Öhningen

Bauantrag: Neubau eines im Erdreich eingelassenen Schwimmbeckens (Pool) (Bauantrag im vereinfachten Verfahren)

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	28.03.2023	1.3.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.03.2023	3.3	Öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Pools mit einem Volumen von 31,8 m³. Die Außenmaße betragen 3,68 x 5,69 m. Der Pool soll östlich des Gebäudes errichtet werden. Da die Bebauung selbst bereits östlich über das Baufenster hinausragt, ist es auch so, dass auch der Pool außerhalb des Baufensters zum Tragen kommt.

Nach den Regelungen der LBO sind Pools unter 100 m³ Rauminhalt üblicherweise verfahrensfrei. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Öhningen unterwirft jedoch die Errichtung eines Pools von mehr als 10 m³ Rauminhalt dem Kenntnissgabeverfahren. Nach der letzten Rechtsänderung darf das Kenntnissgabeverfahren allerdings nicht mehr angewendet werden, wenn nicht sämtliche Bebauungsplanvorschriften eingehalten werden (hier: Errichtung einer Nebenanlage außerhalb des Baufeldes). Deshalb war die Bauherrschaft auf das vereinfachte Bauantragsverfahren zu verwiesen. Sofern die satzungsrechtliche Regelung nicht bestehen würde, hätte ein Befreiungsantrag ausgereicht.

Die Regelung in den örtlichen Bauvorschriften zielt darauf, dass aus Gründen des begrenzten Wasserdargebots die Gemeinde ein hohes Interesse am Vorhandensein größerer Pool-Anlagen hat.

Im Ergebnis steht die Frage im Raum, ob die Errichtung eines Pools außerhalb der bebaubaren Fläche mitgetragen werden kann und daher eine Befreiung ausgesprochen wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der ursprünglichen Baugenehmigung für das Wohnhaus im Jahre 1974 die massive Überschreitung der Baugrenze nach Osten hin befreit worden ist. Hierdurch wurde nahegelegt, dass sämtliche Nutzungen auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Fläche stattfinden werden.

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Diskussion gestellt.

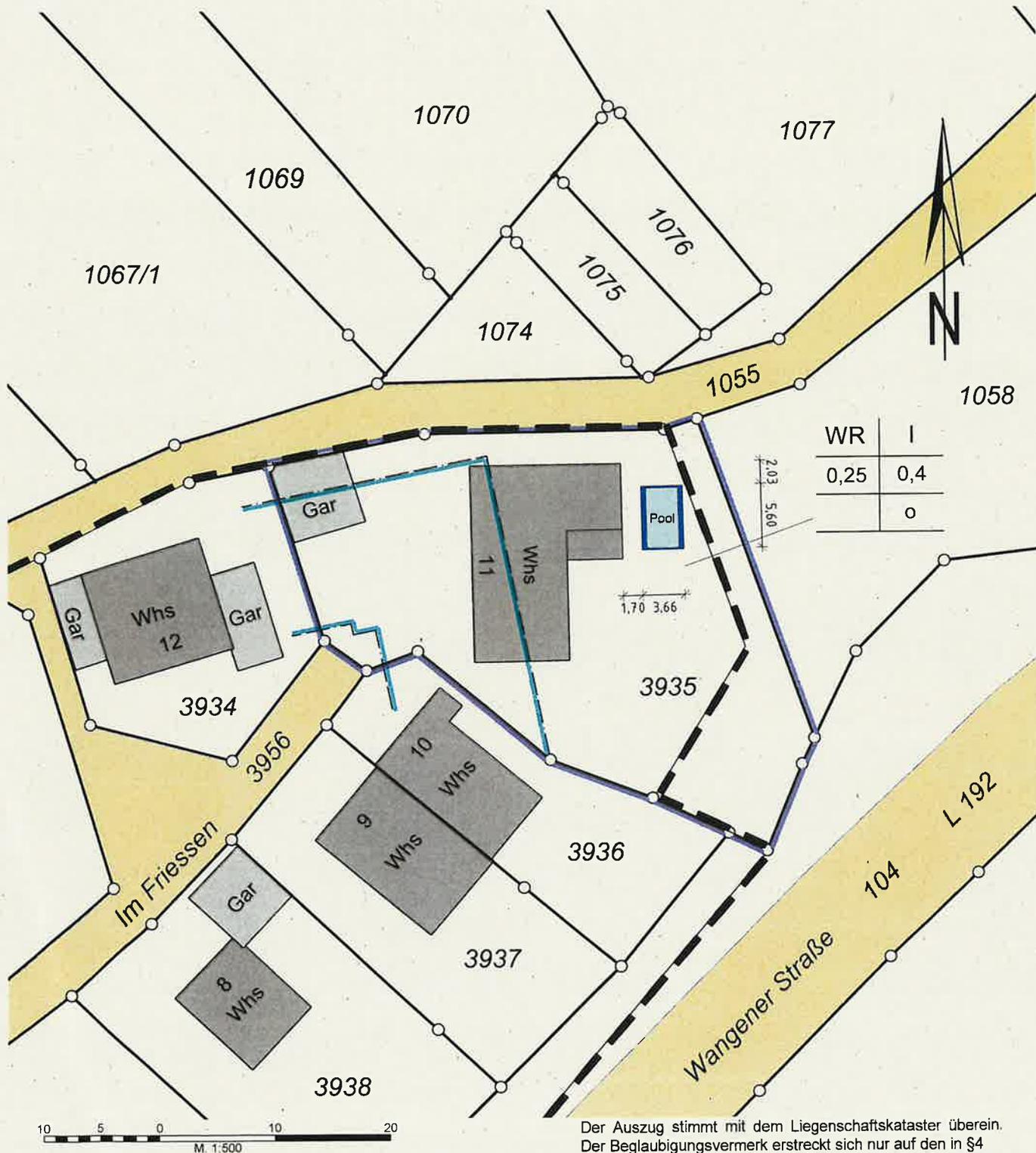
Raum für Notizen:

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

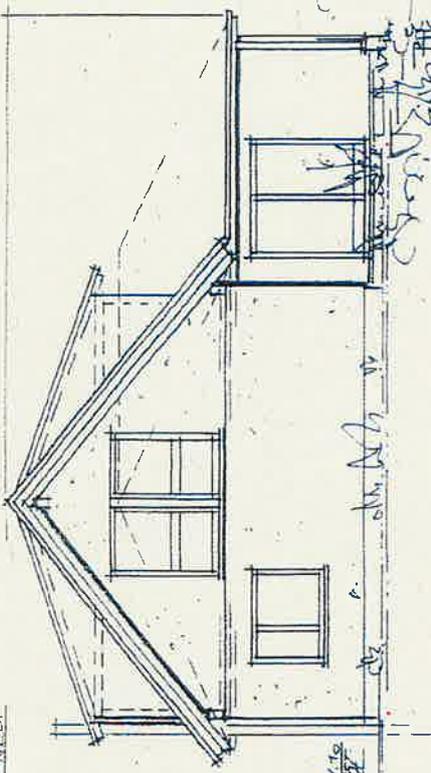
23-8017 / Br

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 09.02.2023

VERMESSUNGSBÜRO
 Hansjörg und Michael* LUDIN
 *Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Friedrich-Werber-Str. 48. Telefon 07732/9529-0
 78315 RADOLFZELL

ANSICHT VON SÜDEN



7.11.23
F. NEU

446.075
EFH ALL

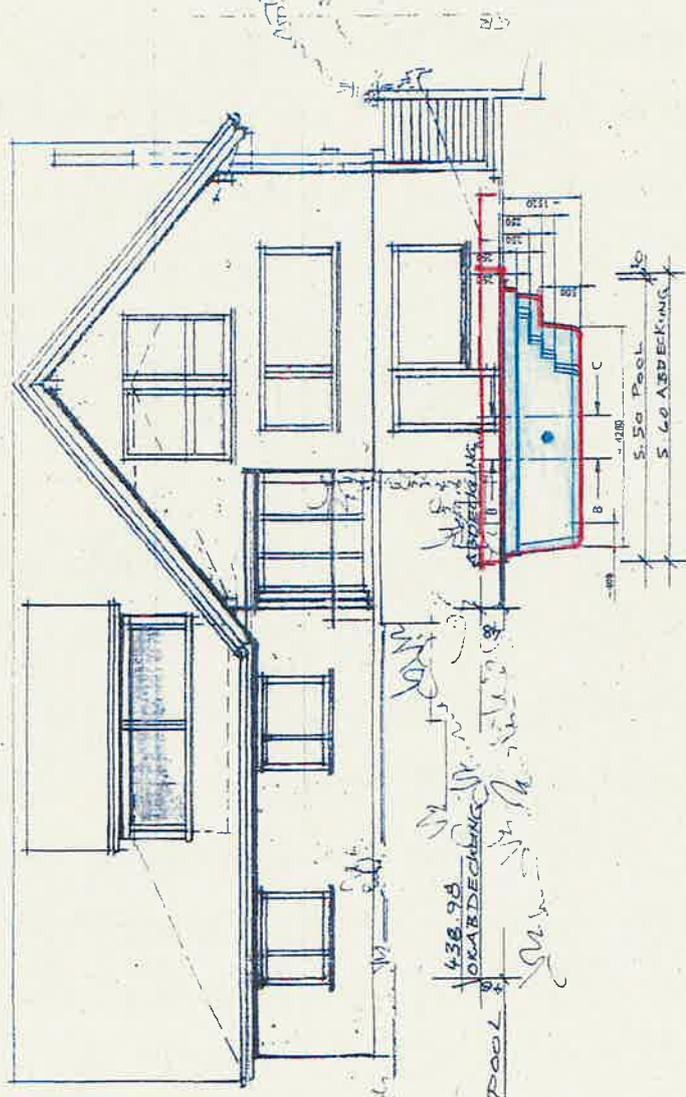
442.26
STRASSE

441.10
EFH BEST

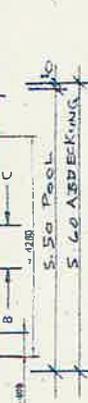
438.98
OK ABDECKUNG

438.50 KE
EFH US RESTAND : OK POOL

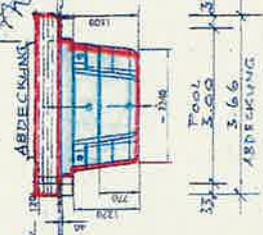
ANSICHT VON OSTEN



LÄNGSSCHNITT POOL



QUERSCHNITT POOL



BAUVORLAGEN AUSSENSCHWIMMBECKEN M: 1/100
KATTENHORN, DEN 24. FEBR. 2023
FR. ARCHITECT DIPL. ING (FH)
SIEGFRIED BOSCH
HAUPTSTADTASSE, 101
78343 GLENNHOFEN - HORN
T. 0773541890 / F. 07735-1642
dipl.ing.s.bosch@t-online.de

A. Müller

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 37/2023

Betreff:

Kehlhofstr. 8, Flst.-Nr. 17, Öhningen

Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern des bestehenden Carports und des Holzlagers (Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung (Gesamtanlage))

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	28.03.2023	1.4.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.03.2023	3.4.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Im Jahr 2019 wurde auf dem Grundstück in der Kehlhofstraße (Gesamtanlagensatzung „Stift und Dorf Öhningen“) die Genehmigung für die Errichtung eines Holzlagers und eines Carports erteilt. Die Dächer der beiden Objekte sollen nunmehr mit Solarpanelen bedeckt werden. Insgesamt beträgt die Gesamtfläche 74 qm. Es ist lediglich eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, da das Vorhaben sich im Satzungsbereich befindet. Da es sich bei beiden Objekten um neue Baulichkeiten handelt, wird ein direkter Einfluss auf ein Einzeldenkmal nicht gegeben sein. Gleichwohl wird die Untere Denkmalschutzbehörde sich mit der Sachfrage zu befassen haben.

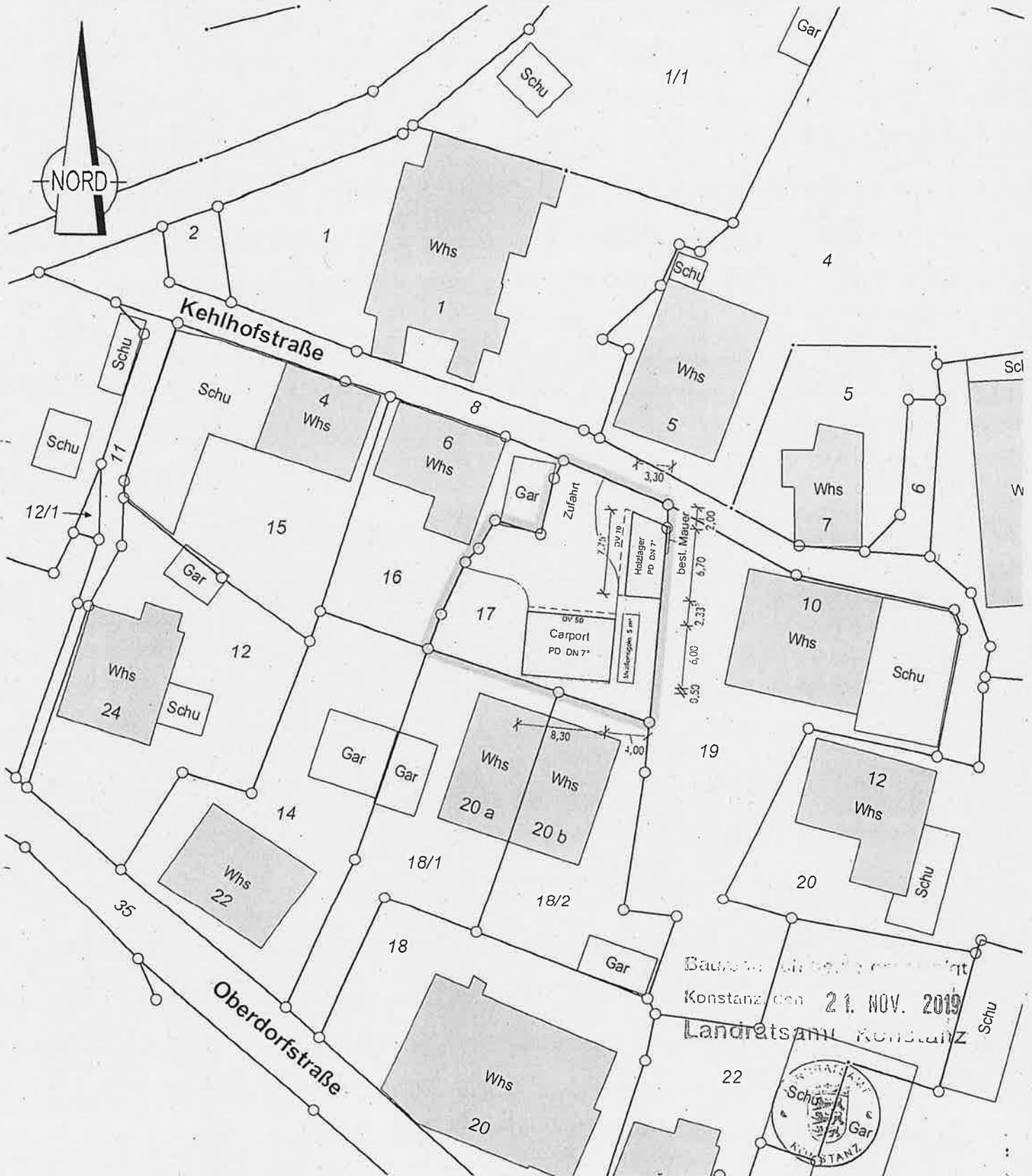
Im Hinblick auf die Erzeugung regenerativer Energien ist das Vorhaben nützlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage ist nicht zu befürchten, weshalb die Zustimmung empfohlen wird.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Raum für Notizen:

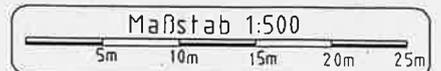
Lageplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 18.03.2019

[Handwritten Signature]

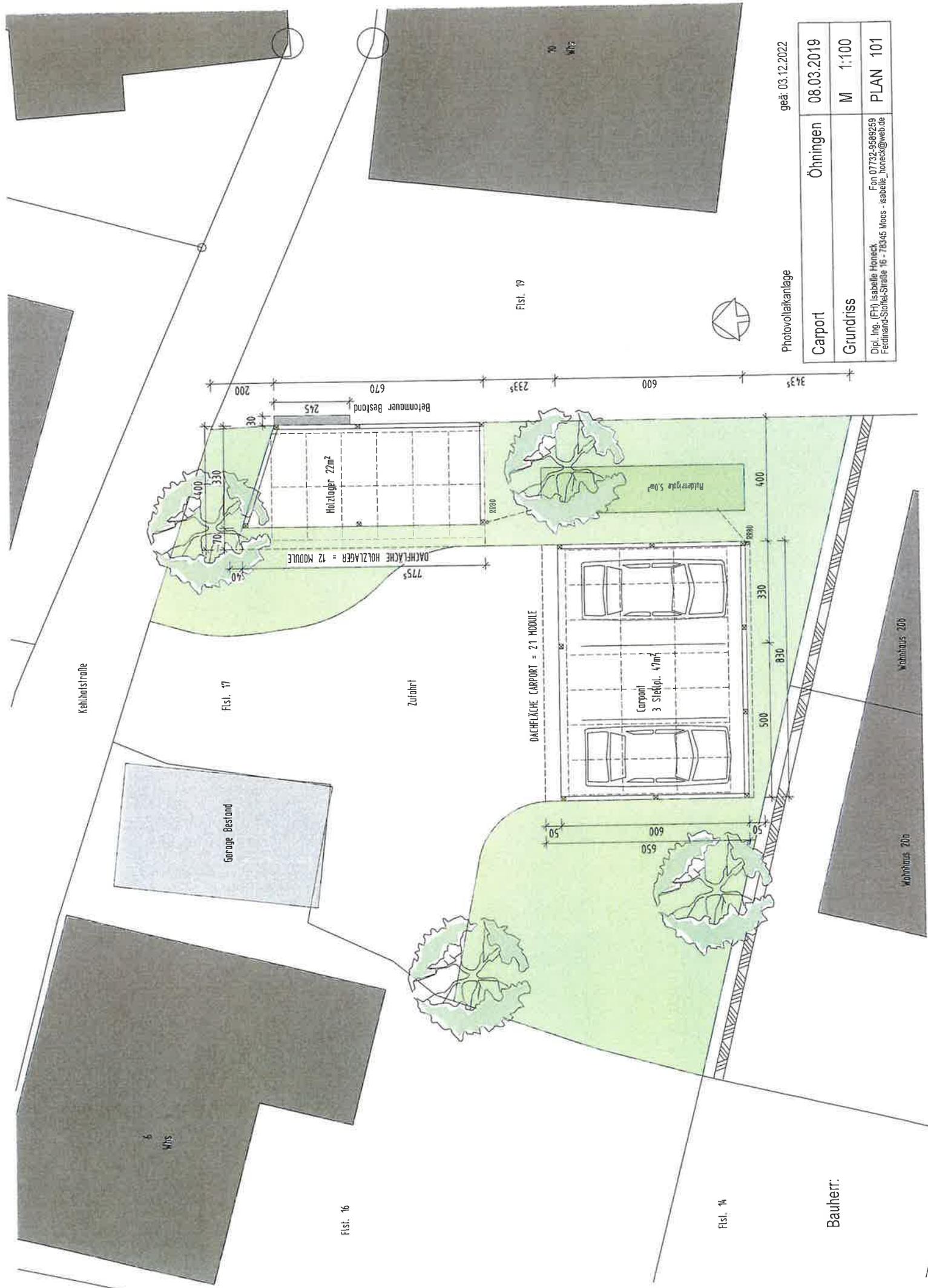
Grißhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax. 07732/ 57621



Auftragsnr.: 20190223

Alle Maßänderungen sind dem
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.



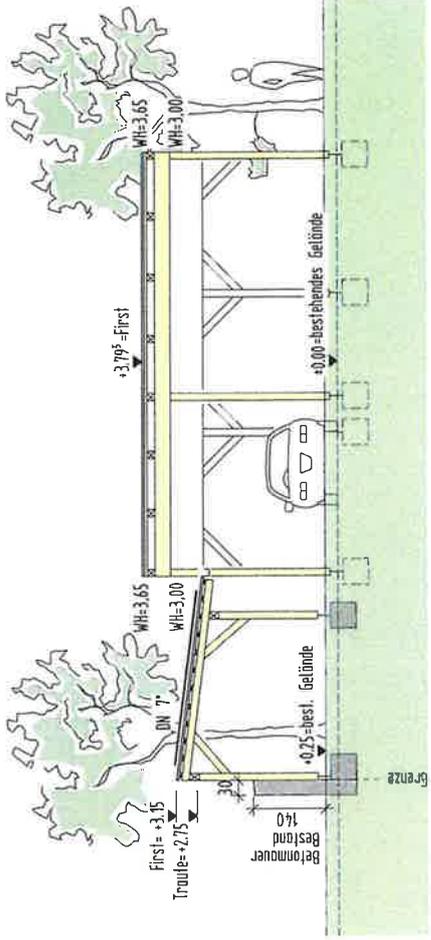
gea. 03.12.2022

Photovoltaikanlage

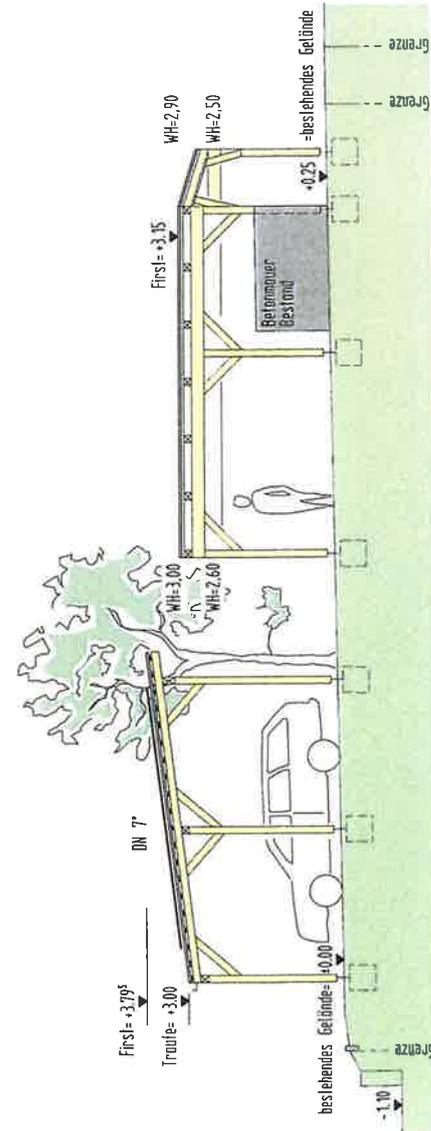
Carport	Öhningen	08.03.2019
Grundriss	M	1:100
Dipl.-Ing. (FH) Isabella Honeck, Ferdinand-Storck-Str. 16 - 78346 Moos - isabella_honeck@wab.de		PLAN 101



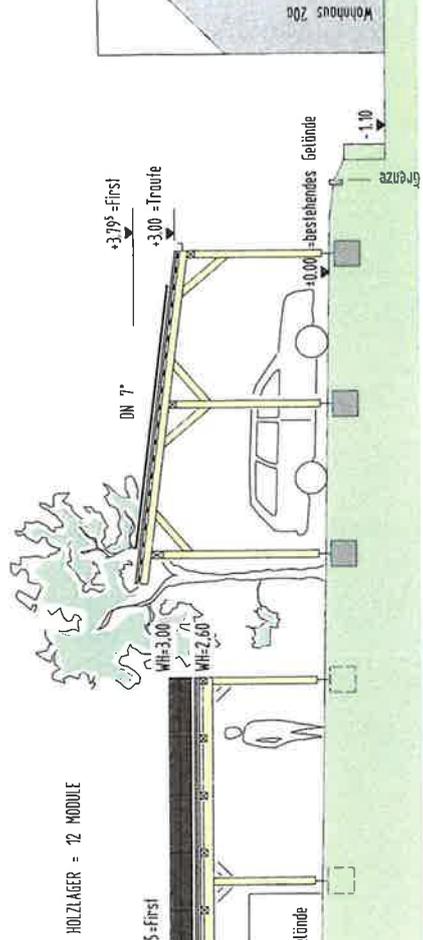
Bauherr:



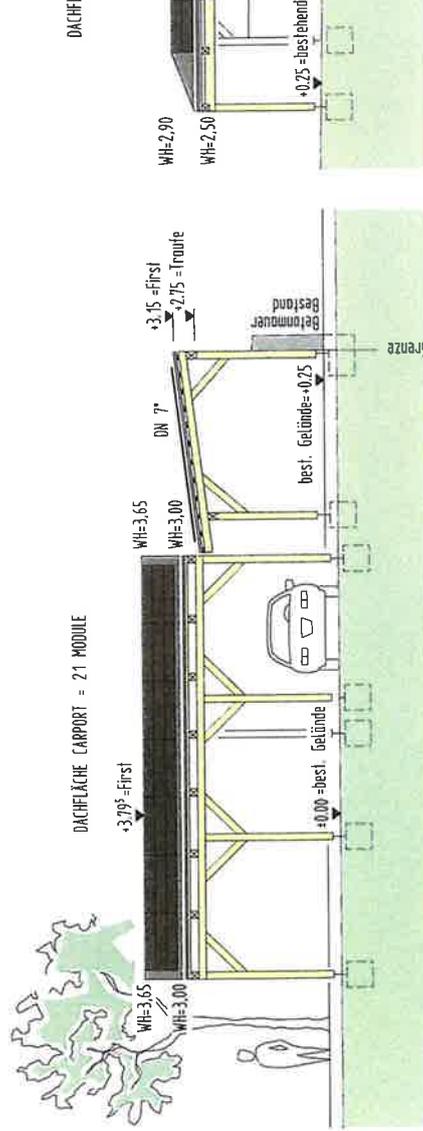
Ansicht Nord / Schnitt



Ansicht Ost / Schnitt Entwässerung



Ansicht West / Schnitt



Ansicht Süd / Schnitt Entwässerung

Photovoltaikanlage

geät: 03.12.2022

Carport	Öhningen	08.03.2019
Ansichten und Schnitte	M	1:100
Dipl.-Ing. (FH) Isabelle Honeck Ferdinand-Sirfel-Strasse 16 · 78345 Moos - isabelle_honeck@web.de		PLAN 102

Bauherr:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 40/2023

Betreff:

Oberdorfstr. 24, Flst.-Nr. 12, Öhningen

Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen des denkmalgeschützten Wohnhauses
(Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung (u.a. Gesamtanlage))

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	28.03.2023	1.5.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.03.2023	3.5.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf Teilen seines denkmalgeschützten Gebäudes in der Oberdorfstraße Solarmodule anzubringen. Vorgesehen ist, insgesamt 24 Module zu verbauen. Das Gebäude steht zur Straße giebelständig, weshalb aus dem Straßenraum die Module kaum wahrnehmbar sind. Aus Sicht der Gesamtanlage dürfte die Beeinträchtigung eher gering sein, zumal aufgrund der dortigen engen Bebauung die Dachflächen nur wenig ins Auge fallen.

Da das Gebäude jedoch auch für sich genommen ein Kulturdenkmal ist, ist davon auszugehen, dass das Denkmalamt den Sachverhalt noch prüft. Diesbezüglich kann jedoch von einer weniger kritischen Haltung des Denkmalamtes ausgegangen werden, da der Dachstuhl erst vor 40 Jahren erneuert worden ist.

Es wird mitgeteilt, dass die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden in jüngerer Zeit zunehmend weniger kritisch betrachtet wird.

Im Hinblick auf die Erzeugung regenerativer Energien ist das Vorhaben zweifelsfrei nützlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage ist nicht zu befürchten, weshalb die Zustimmung im Hinblick auf die Gesamtanlagensatzung empfohlen wird. Ob dies aus Sicht des Denkmalamtes mitgetragen werden kann, ist abzuwarten.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung wird erteilt.

Raum für Notizen:

N

S

Hof
statt

1936 1937

1934

1932

1928

1923

1929

1930

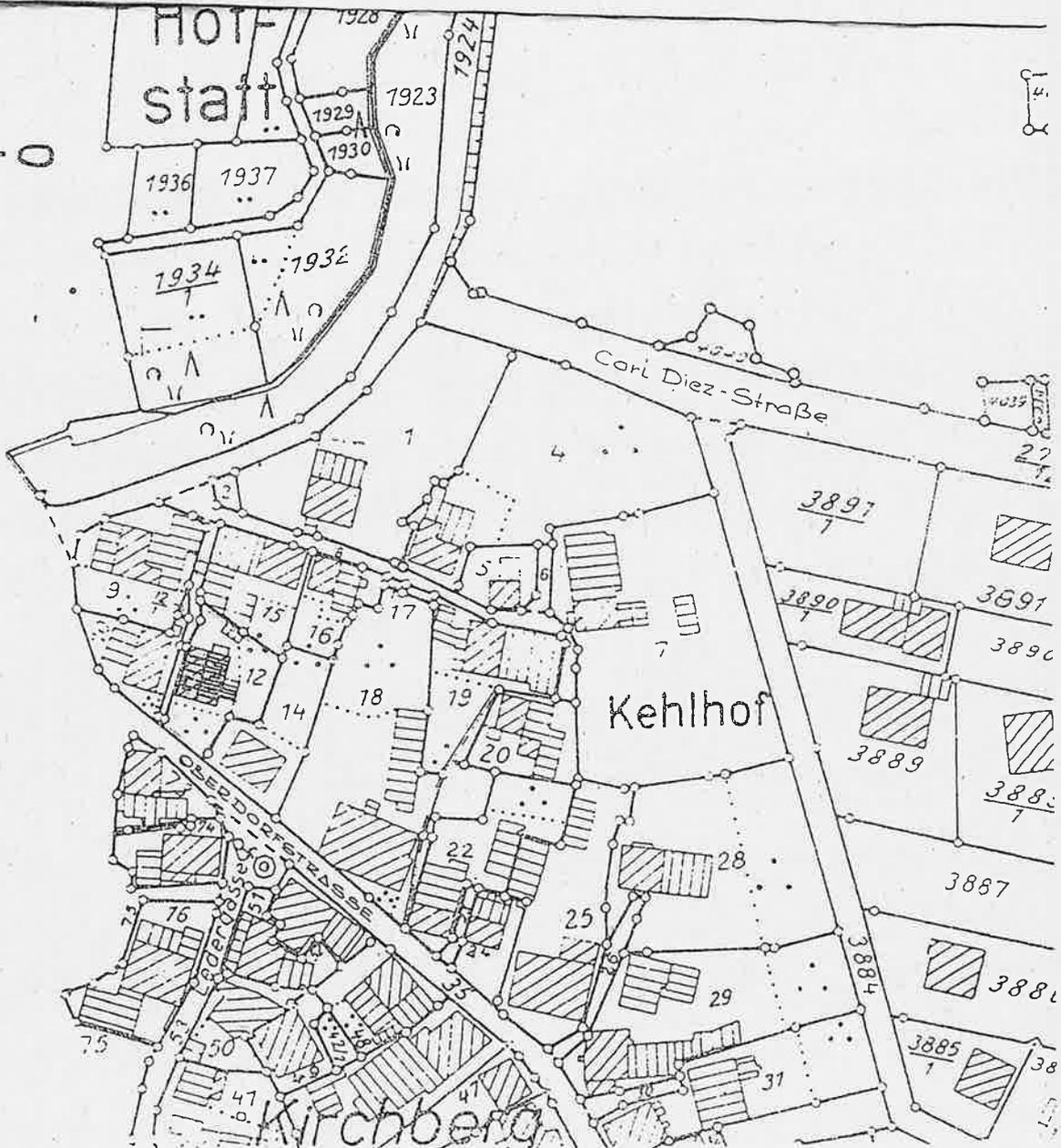
1924

Carl Diez-Straße

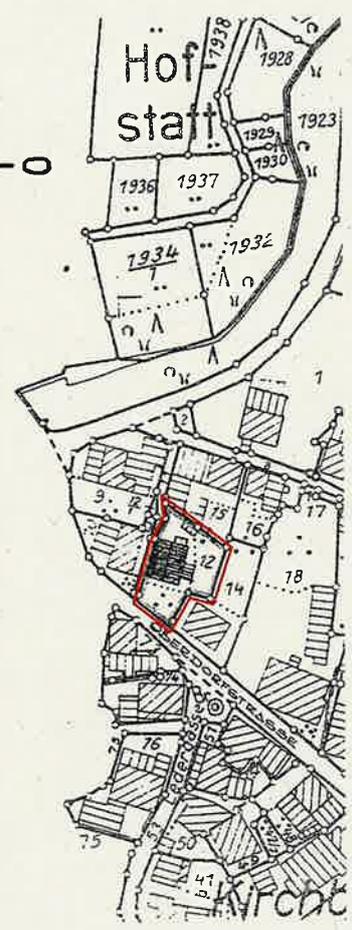
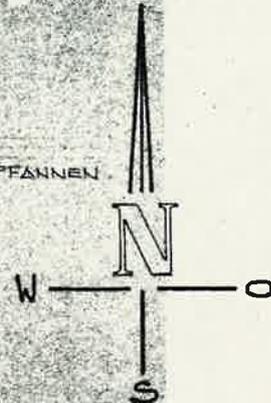
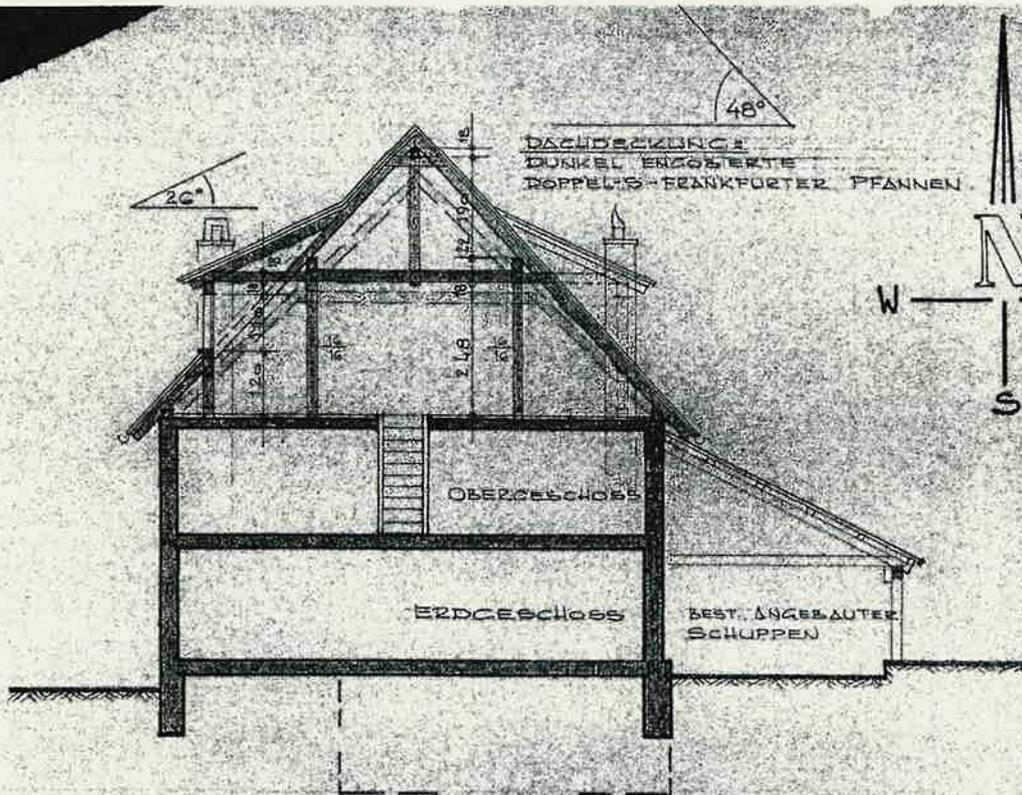
Kehlhof

OBERDORFSTRASSE

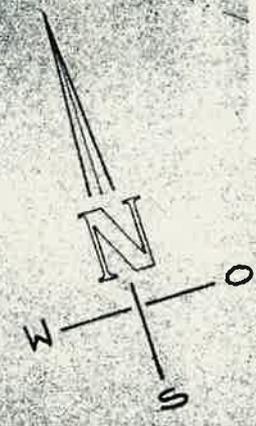
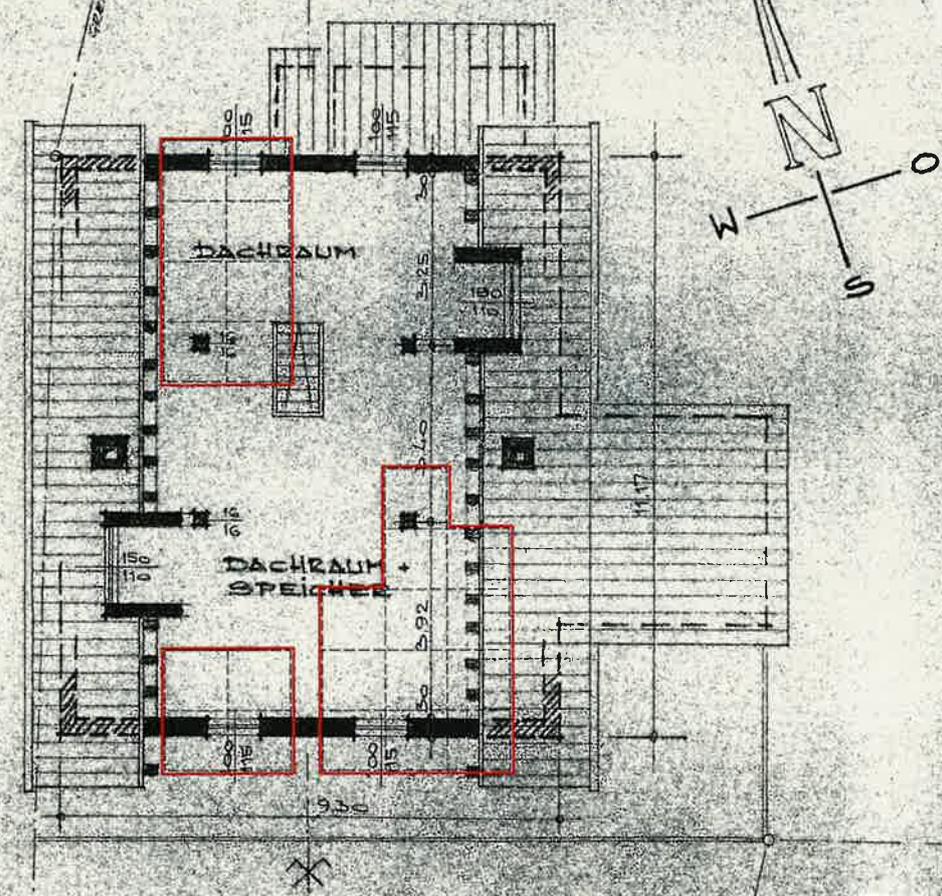
Wichberg



LAGEPLAN M1:500



QUERSCHNITT



DACHGESCHOSS

PHOTOVOLTAIKANLAGE

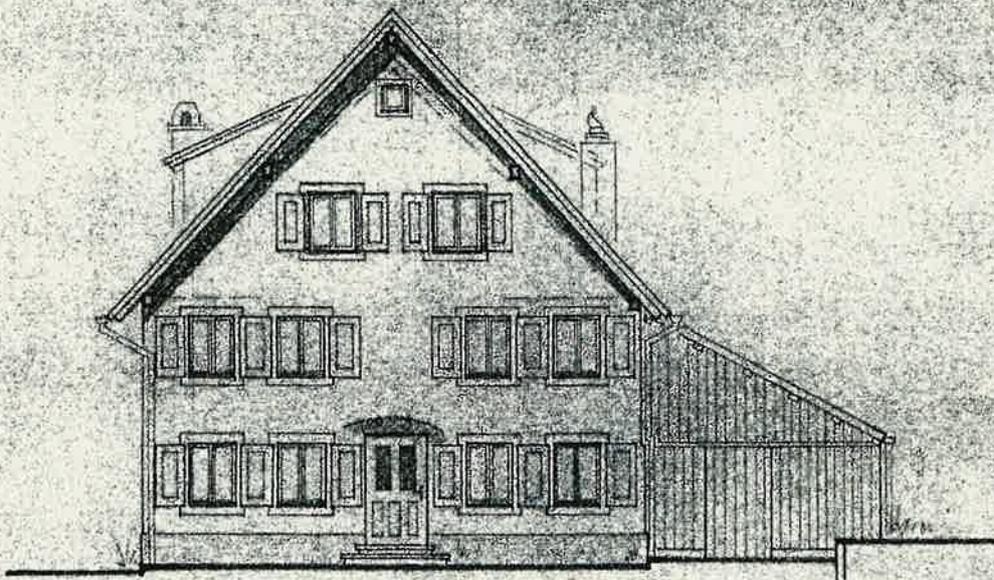
ÖHNINGEN

07.03.2023

M 1:100

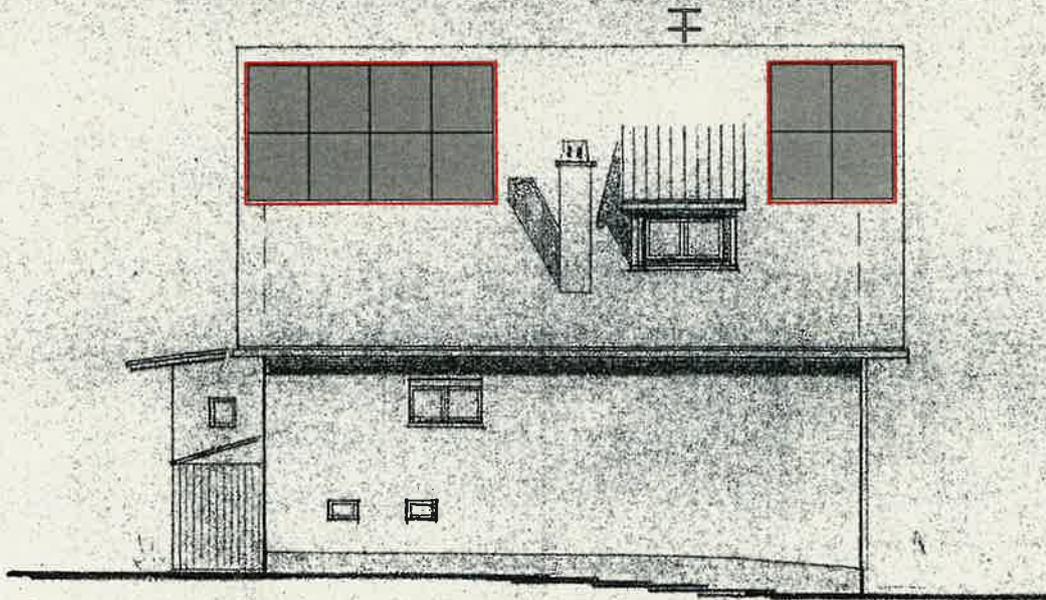
FRITZ

Wt



SÜDANSICHT

NO

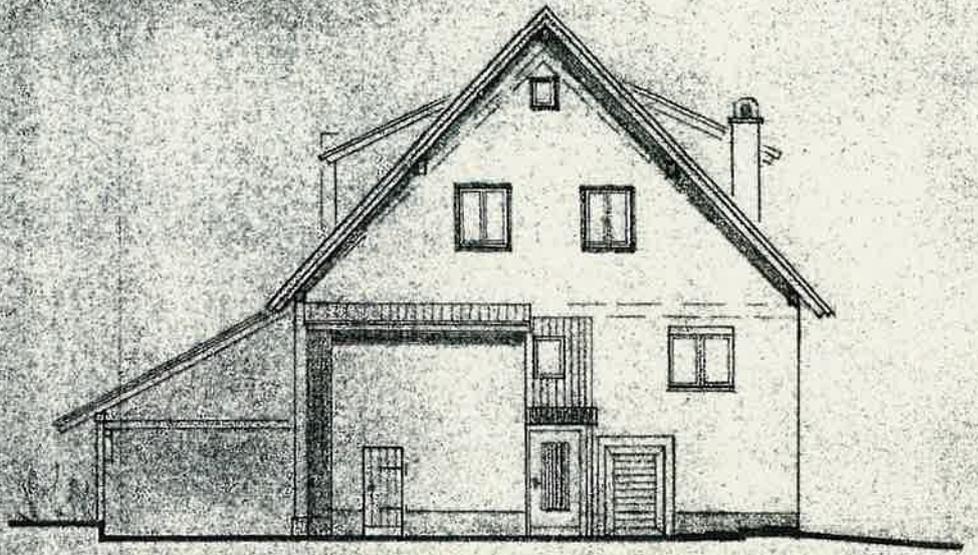
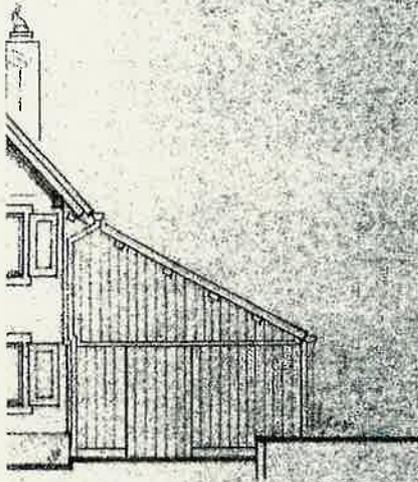


WESTANSICHT

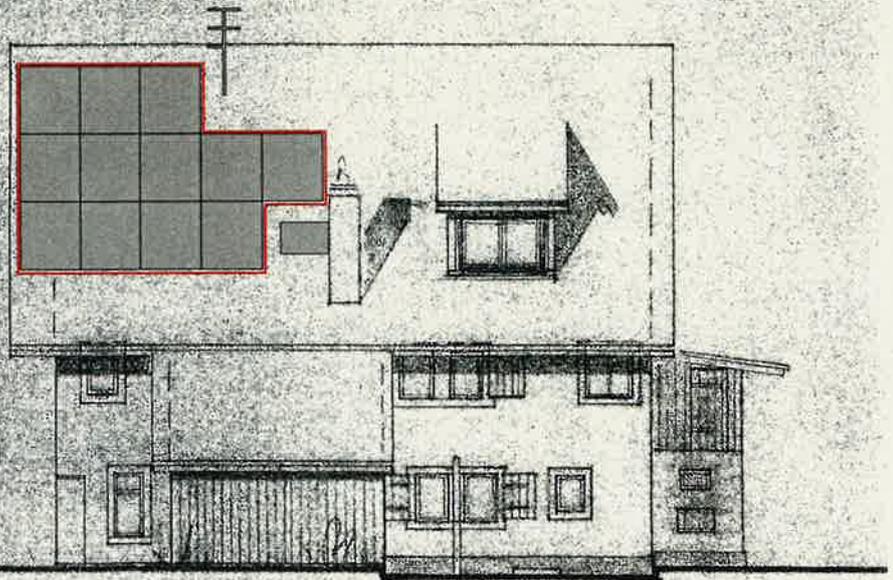
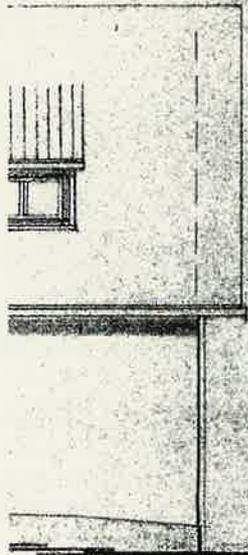
C

IN ÖHNINGEN
PHOTOVOLTAIKANLAGE

07.03.2023
M 1:100



NORDANSICHT



OSTANSICHT

PHOTOVOLTAIKANLAGE

ÖHNINGEN

07.03.2023

M 1:100

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 022.23	SB: Frau Staehle
Anlagen:		Drucksache: 41/2023

Betreff:

Seeweg 15, Flst.-Nr. 53, Wangen

Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Ost- und Westseite des Daches (Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung (Gesamtanlage))

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	28.03.2023	1.6.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.03.2023	3.6.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

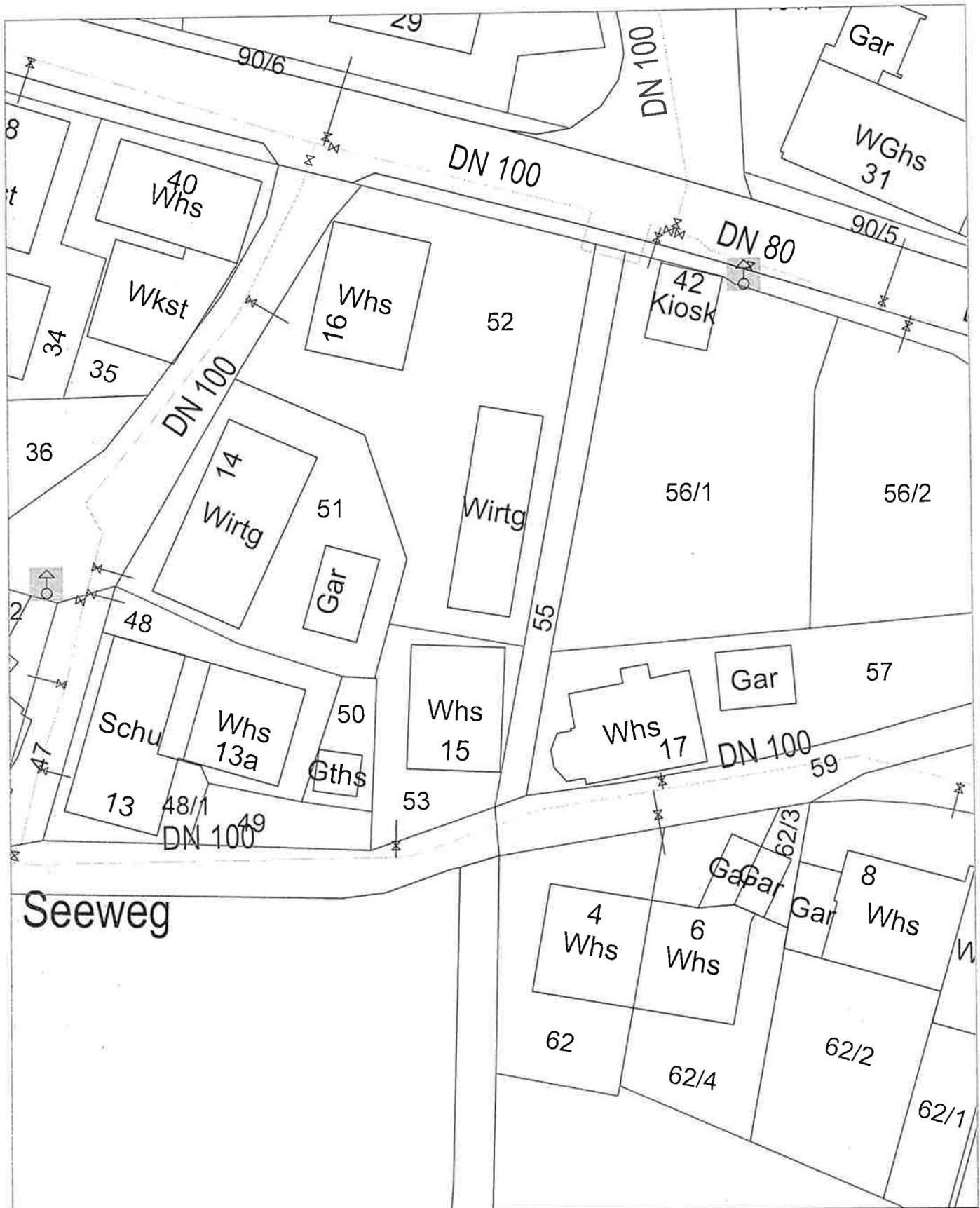
Die Bauherrschaft beabsichtigt, ca. 40 % der Dachfläche des Gebäudes im Seeweg mit Photovoltaik-Modulen zu belegen. Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der Gesamtanlage „Unterdorf Wangen“. Wie im Geltungsbereich der Öhninger Satzung ist auch hier die Montage von Photovoltaik-Modulen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn das geschützte Bild der Gesamtanlage erheblich beeinträchtigt wird.

Es handelt sich um ein relativ neues Wohnhaus, welches zur Straße hin giebelständig ist. Eine Belegung eines Teils der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen dürfte keine erhebliche Beeinträchtigung mit sich bringen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Raum für Notizen:

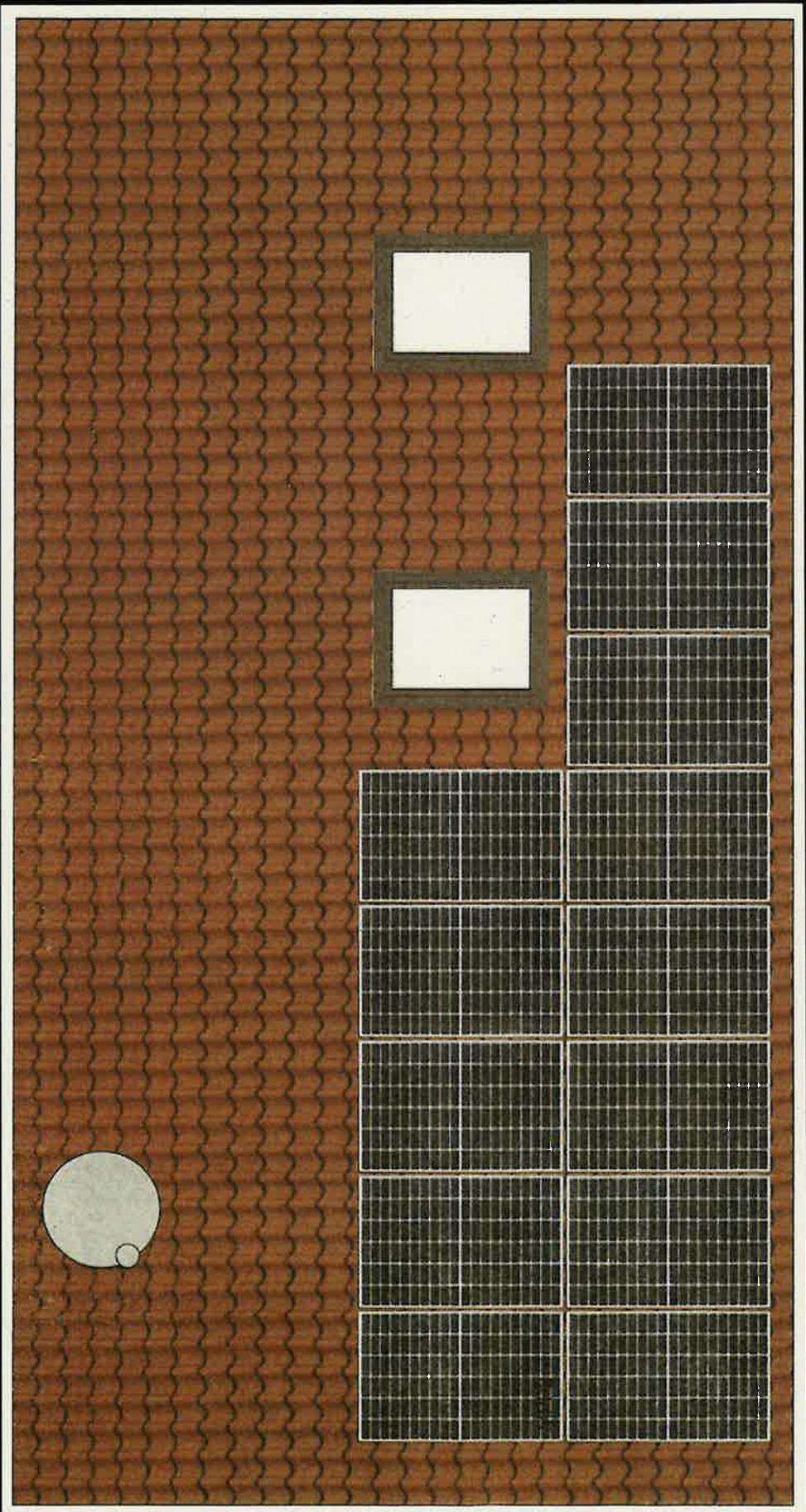


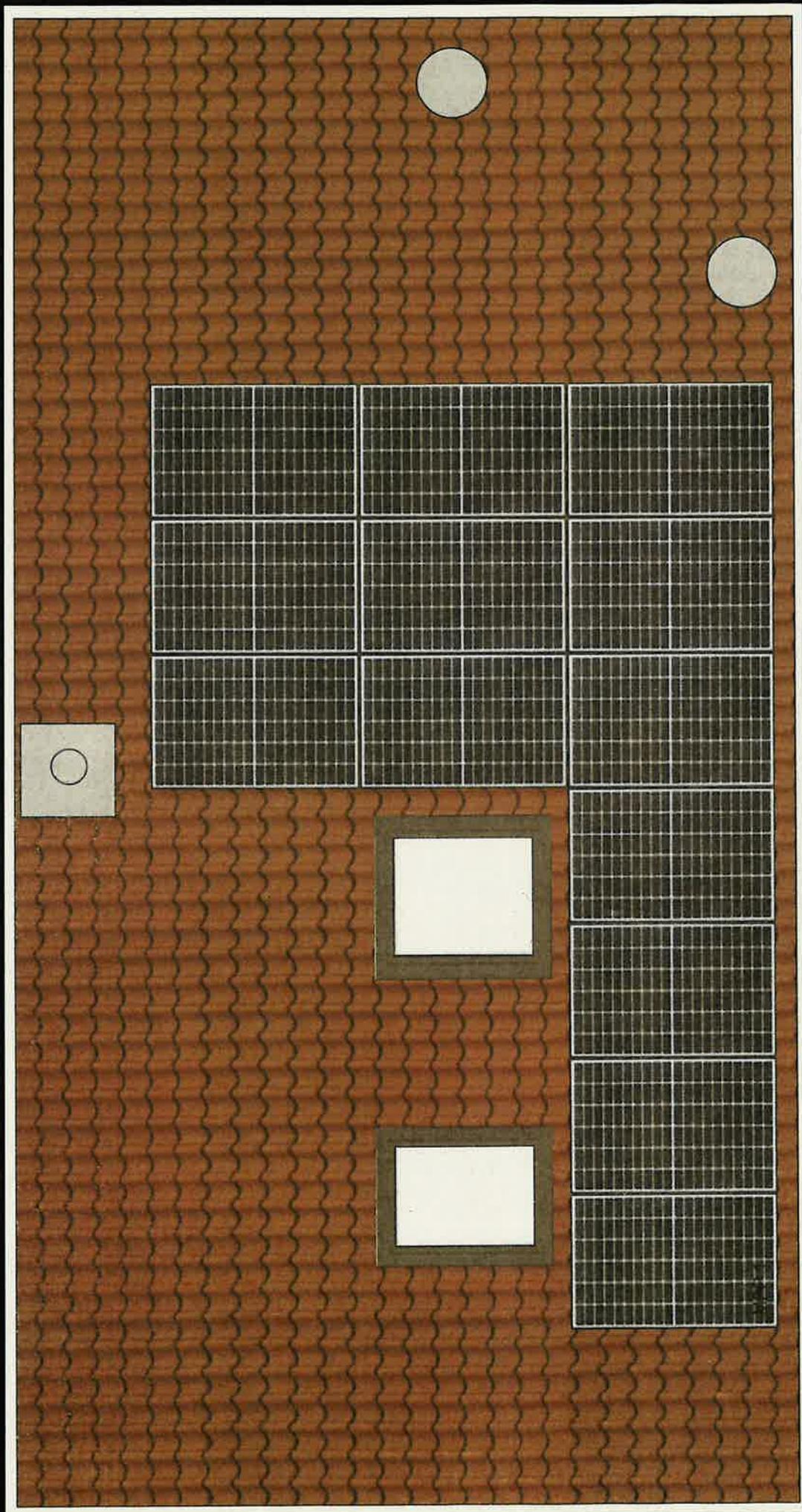
Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen
 ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

<h1>Öhningen</h1>	Bearbeitet: Hirt	Datum: 16.03.2023
	Plan-Nr.: 1	Maßstab: 1:500







Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 811.6	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 45/2023

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Öhningen"

a. Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf

b. Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur "Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit"

gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der "Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher belange

gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	28.03.2023	4.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

a. Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Öhningen“ gefasst. Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf sowie der Umweltbericht (vorläufig) gefertigt. Somit liegt hiermit ein Planungsstand vor, welcher das Vorhaben hinreichend konkret darstellt und somit eine Befassung mit dem Vorentwurf erlaubt. Dieser ist in der Anlage mit den Bestandteilen: Schriftlicher Teil, zeichnerischer Teil und Umweltbericht beigelegt. Darüber hinaus wurde der Belegungsplan beigelegt.

Entsprechend den bereits gefassten Beschlüssen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer großflächigen PV-Anlage der Fa. RES Deutschland GmbH schaffen. Es handelt sich um ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11. Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVo) mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energien – Freiflächenphotovoltaik“. Das Bruttobauland beträgt 109.815 m² und befindet sich im Bereich der Grundstücke Flst.Nr.: 3781 (Teil) und 3782.

Der Planer, Herr Architekt Böhler, wird in der Sitzung anwesend sein.

Der Gemeinderat wird gebeten, den Vorentwurf zu beraten und hiernach Beschluss zu fassen.

b. Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Sofern der Gemeinderat den Vorentwurf unter Punkt a. gebilligt hat, kann über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte (Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) beschlossen werden. Es wird vorgeschlagen, dass die Öffentlichkeit im Rahmen einer Auslegung des Plans in den Räumen der Gemeindeverwaltung (sowie zusätzlich durch Einstellen auf der Homepage der Gemeinde) im Zeitraum **10.04.2023 – 12.05.2023** über die Planung öffentlich zu unterrichten. Im gleichen Zeitraum sollen auch die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt werden.

Beschlussvorschlag:

- Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Öhningen“ wird gebilligt.
- Auf der Basis des Vorentwurfs soll im Zeitraum 10.04.2023 – 12.05.2023 die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 880.29	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 44/2023

Betreff:

Haus der Vereine in Öhningen- Beauftragung eines Architekturbüros

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	28.03.2023	5.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Es ist vorgesehen, unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit, westlich des Schulgebäudes in Öhningen ein „Haus der Vereine“ zu errichten. Dieses wird mit Gesamtbaukosten von ca. 2,5 Mio. Euro (entspricht 1,8 Mio Nettobaukosten (f. Baukonstruktionen und Technische Anlagen)) kalkuliert.

Zur Auswahl des hierzu zu beauftragenden Architekten, wurde 5 Büros die Gelegenheit gegeben, sich am 02.03.2022 im Technischen Ausschuss vorzustellen. Im Nachgang hierzu wurden von den 3 interessantesten Büros Referenzen im Hinblick auf die Abwicklung öffentlicher Bauvorhaben angefordert und überprüft. Das Ergebnis hiervon war, dass das Büro „AK KU“ (Akyildiz Kubercyk) den überzeugendsten Eindruck hinterlassen hat.

Das Büro hat auf Nachfrage nochmals erklärt, dass es den oben genannten Kostenrahmen als realistisch ansieht. Das Honorarangebot liegt gemäß der Kostenberechnung der Architekten auch im Bereich der seitens der Verwaltung kalkulierten Kosten (erwarteter Schwierigkeitsgrad (Honorarzone) III). Auch wurde die von der Verwaltung gewünschte Bereitschaft zur phasenweisen Beauftragung (zunächst bis zur Genehmigungsplanung und erst nach Sicherstellung der Finanzierung die übrigen Leistungsphasen) erklärt.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Beauftragung des Büros „AK KU“ Akyildiz Kubercik in Honorarzone 3 im Rahmen einer phasenweisen Beauftragung zunächst bis Leistungsphase IV.

Beschlussvorschlag:

Das Büro „AK KU“ wird, wie oben beschrieben, beauftragt.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: GVV Höri	AZ: 022.23	SB: Leibing, Sven
Anlagen: Änderungsfassung der Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung für den Badeplatz Öhningen und den Campingplatz Wangen ab 01.05.2023		Drucksache: 50/2023

Betreff:

Anpassung der Mietentgelte Campingplatz Wangen

Beratungsfolge:

Gemeinderat

Datum:

28.03.2023

TOP:

6.

Status:

öffentlich

Beratungszweck:

Beschlussfassung

Sachverhalt:

Durch die Coronapandemie hat sich das Urlaubsverhalten vieler Bürger verändert und zu einem Boom im Bereich Camping geführt. So werden nun Fahrzeuge unterschiedlichster Größe mit unterschiedlichen Anbauvorrichtungen für das Campen genutzt. Aber auch die Ansprüche an das Zelten haben sich in der jüngsten Vergangenheit deutlich verändert. So erfolgt das Zelten inzwischen auf dem Autodach oder ergänzend zum Übernachtungszelt wird ein Pavillon mitgebracht. Diese Änderungen auch hinsichtlich der Größe der unterschiedlichen Fahrzeuge und Anhänger sollen durch diese Änderung entsprechend berücksichtigt werden.

Auch die Betriebskosten des Campingplatzes steigen durch höhere Stromkosten und der allgemeinen Inflation an. Aber auch die Anpassung des Mindestlohns führt zu höheren Personalkosten. Um diese Kosten entsprechend decken zu können ist eine Anpassung der Mietentgelte geboten. Im Durchschnitt sollen die Entgelte um rd. 10 Prozent angehoben werden. Ergänzend soll eine Abfallpauschale von 1 € je Tag erhoben werden.

Die Pauschale für die Stromkosten soll differenziert nach Stellplatz oder Zeltplatz erfolgen. Die Abrechnung mit den Dauercampern erfolgt über einen gesonderten Stromzähler und soll am Ende der Saison mit 0,50 € je kWh abgerechnet werden.

Beschlussvorschlag:

Der beigefügten Änderungsfassung der Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung für den Badeplatz Öhningen und den Campingplatz Wangen wird zugestimmt

Raum für Notizen:

Gemeinde Öhningen
Landkreis Konstanz
Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung

für den Badeplatz Öhningen und den Campingplatz Wangen vom 20.07.2016,

zuletzt geändert am 15.12.2020

Ä N D E R U N G

Der Gemeinderat hat am 28.03.2023 folgende Änderung der Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung beschlossen.

A) § 5 Ziffer 1, 5 und 6 erhält folgende Fassung:

§ 5 Entgelt für den Campingplatz

1. Tageskarten für Personen (je Übernachtung)

a. Erwachsene (Personen nach voll. 16. Lebensjahr)	8,00 €
b. Corona-Maßnahmen	2,50 €
c. Kinder/Jugendliche (Personen vom voll. 6. Lebensjahr bis 16. Lebensjahr)	4,00 €
d. Personen mit Gästekarte	2,00 €

5. Tageskarten für Gegenstände

a. Wohnwagen bis 7,50 m Länge	13,00 €
b. Wohnwagen mit mehr als 7,50 m Länge	15,00 €
c. Wohnmobile bis 7,50 m Länge	13,00 €
d. Wohnmobile mit mehr als 7,50 m Länge	15,00 €
e. Camper Vans etc. bis 6 m Länge	11,00 €
f. Camper Vans etc. über 6 m Länge	13,00 €
g. Kleinzelte bis 2 Personen	7,00 €
h. Normalzelt (3 - 4 Personen)	9,00 €
i. Großzelt	11,00 €
j. Zeltanhänger auf Stellplatz	11,00 €
k. Zusätzlicher Pavillon auf Zeltwiese	9,00 €
l. PKW mit Vor- oder Dachzelt auf Stellplatz	11,00 €
m. Abfallpauschale	1,00 €
n. PKW	6,00 €
o. Anhänger	4,00 €
p. Motorrad	3,00 €
q. Kleinboote über 1,50 m – 3 m Länge	4,00 €
r. Boote über 3 m Länge	8,00 €
s. Bojenplatz	15,00 €

6. Werden Plätze in der ersten Reihe am Wasser belegt, wird ein Zuschlag von 6 € auf die Entgelte nach § 5 Abs. 5 a. – g. erhoben.

B) § 7 erhält folgende Fassung:

§ 7 Stromanschlüsse

In beschränktem Umfang werden im Campingplatz Wechselstromanschlüsse bereitgestellt. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Stromanschlüsse dürfen nur durch den Campingplatzwart hergestellt werden. Für den Anschluss und die Abrechnung des durch Zähler gemessenen Verbrauch wird ein Unkostenbeitrag erhoben von

Strompauschale je Tag auf Stellplatz	3,00 €
Strompauschale je Tag auf Zeltplatz	2,00 €

Der gemessene Verbrauch für Dauercamper wird berechnet je kWh mit 0,50 €.

Art. II Inkrafttreten

Diese Änderung tritt zum 01.05.2023 in Kraft.

Öhningen, 29.03.2023

Für den Gemeinderat

Andreas Schmid,
Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Betriebs-, Miet- und Entgeltordnung verletzt worden sind.

Bekanntmachungsvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Gemeinde erfolgte am: _____

Diese Änderungssatzung wurde der Kommunalaufsicht beim Landratsamt Konstanz gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO angezeigt am: _____

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Hauptamt	AZ: 022.23	SB: Frau Leibing
Anlagen:		Drucksache: 39/2023

Betreff:

Einführung eines Ratsinformationssystems mit Sitzungsdienst für die digitale Ratsarbeit

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	28.03.2023	7.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Bisher werden die Sitzungsdokumente (Einladungen, Vorberichte usw.) auf Papier geführt und mit der Post versandt.

Die Gemeinde Öhningen arbeitet seit ca. 10 Jahren mit dem Dokumentenmanagementsystem Regisafe. Mit diesem Programm werden bisher die Einladungen auf Papier erstellt. Auch der weitere Schriftverkehr der Gemeindeverwaltung wird über dieses Programm abgewickelt. Wie bereits vor 2 Jahren berichtet, bietet sich an, das vorhandene System um den Sitzungsdienst und das Ratsinformationssystem zu erweitern. Dies ist in der Zwischenzeit geschehen.

Sitzungsdienst

Regisafe bietet neben dem bisher bekannten Dokumentenmanagementsystem auch einen digitalen Sitzungsdienst mit Ratsinformationssystem an. Von der Vorbereitung bis zur Einladung sowie der Information der Öffentlichkeit über die Tagesordnung und die Beschlüsse des Gemeinderats kann alles im bereits vorhandenen Dokumentenmanagementsystem Regisafe mit festgelegten und teils automatischen Abläufen abgearbeitet werden.

Alle Tagesordnungen, Einladungen sowie die Information und Einladung der Öffentlichkeit über die Homepage werden dann mit nur wenigen Klicks automatisch erstellt und versandt bzw. auf der Homepage zur Verfügung gestellt. Dies erspart viele zeitaufwändige Arbeitsschritte. Nach der Sitzung werden die Beschlüsse zu den einzelnen Tagesordnungspunkten erfasst und automatisch innerhalb einer Woche auf der Homepage zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Auch die Protokollerstellung wird durch die Unterstützung von Regisafe-Sitzungsdienst deutlich vereinfacht. Die technischen Voraussetzungen wurden bereits seitens Regisafe geschaffen.

Ratsinformationssystem (RIS)

Ziel der Umstellung soll sein, die Papierform der Sitzungsunterlagen nach der Sommerpause 2023 wegfallen zu lassen. Über das Ratsinformationssystem werden den Mitgliedern des Gemeinderates alle Sitzungsunterlagen in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Wenn seitens der Verwaltung die Sitzungsvorbereitung abgeschlossen ist, wird eine Mail an die Gemeinderatsmitglieder versandt, mit der darüber informiert wird, dass Sitzungsunterlagen im Portal abgerufen werden können. Über einen passwortgesicherten Bereich kann man die aktuellen Sitzungsvorlagen einsehen, sich mit Ratsmitgliedern austauschen oder sich Notizen machen.

Aktualisierungen der Verwaltung zu Sitzungsvorlagen (bspw. Nachreichung von Unterlagen etc.) können zeitnah zur Verfügung gestellt werden und von den Mitgliedern des Gemeinderats, im Gegensatz zu Tischvorlagen, noch vor der Sitzung eingesehen werden.

RIS App

Regisafe stellt zum Ratsinformationssystem eine App zu Verfügung. Die App für Android und auch IOS ermöglicht den Zugriff auf Sitzungen über Tablets und Smartphones.

Kosten Regisafe:

Die Anschaffung wurde bereits getätigt. Darin enthalten ist die Einführung des digitalen Sitzungsdienstes, des Ratsinformationssystems sowie die RIS App. Als Schulungstermin für die Räte wird der 18.07.2023 um 19.00 Uhr angesetzt.

Endgeräte und deren Finanzierung

Um während einer Sitzung auf die Unterlagen zugreifen zu können, ist es sinnvoll ein mobiles Endgerät (Tablet, Laptop, Smartphone o.ä.) anzuschaffen. Der notwendige WLAN- Anschluss im Sitzungssaal ist bereits eingerichtet.

Es werden zwei Möglichkeiten vorgeschlagen:

- pro Jahr einen Zuschuss in Höhe von 200,00 € zu gewähren. Der Zuschuss soll einen Teil der Anschaffungskosten eines Endgerätes oder auch Druckkosten abdecken. Jedes Gemeinderatsmitglied hat so die Möglichkeit sich das eigene Endgerät selbst auszuwählen oder ein vorhandenes zu nutzen.
- für jeden Gemeinderat ein Endgerät anzuschaffen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Einführung des digitalen Sitzungsdienstes mit Ratsinformationssystem und RIS App von der Fa. commundus (Regisafe) wird zugestimmt.
2. Diskussion über die Möglichkeiten und Abstimmung.
3. Die Einführung soll nach der Sommerpause im Jahr 2023 geschehen.

Raum für Notizen: