

# Gesamtanlage „Ehemaliges Stift und Dorf Öhningen“

## Eine Gemeinde nutzt die Möglichkeiten von Denkmalschutz und Bauleitplanung

*Die Gemeinde Öhningen am Bodensee hat das ehemalige Augustinerchorherrenstift und das zugehörige Dorf als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Parallel dazu hat sie für den früheren Stiftsbezirk einen Bebauungsplan aufgestellt. Auch in anderen Bereichen trägt sie mit der Bauleitplanung dazu bei, die Ortsteile von geschichtlicher Bedeutung zu erhalten und behutsam fortzuentwickeln.*

Erik Roth

Die Gesamtanlage „Ehemaliges Stift und Dorf Öhningen“ oberhalb des Untersees gelegen, des westlichsten Abschnitts des Bodensees, wurde im vorigen Jahr durch Satzung der Gemeinde unter Denkmalschutz gestellt.

In Südbaden bestand bereits ab 1949 die Möglichkeit, „Straßen-, Platz- oder Ortsbilder, die in ihrer Gesamterscheinung als Kulturwerte anzusehen sind“, in das Denkmalschutzbuch einzutragen (§ 34 des Badischen Denkmalschutzgesetzes). Als erstes erhaltenswertes Ortsbild wurde 1954 die Altstadt von Meersburg auf diese Weise geschützt. Gesamtanlagen in ihrer besonderen, geschichtlich bedingten Eigenart zu erhalten, gelingt aber nur dort, wo es nicht allein ein Anliegen der Denkmalpflege ist, sondern vor allem der Bewohner und ihrer Vertretung in der Gemeinde. Aus diesem Grund wurden bereits die älteren südbadischen Gesamtanlagen im Einvernehmen mit den Gemeinden ins Denkmalschutzbuch eingetragen, auch wenn das Gesetz nur eine Anhörung forderte.

Seit 1971 können „Gesamtanlagen, insbesondere Straßen-, Platz- und Ortsbilder, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht“, nach § 19 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt werden. Anfangs erfolgte dies durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums als Höhere Denkmalschutzbehörde; dazu war das Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich. Seit 1983 stellt die Gemeinde selbst – im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt – die Gesamtanlage durch Satzung unter Denkmalschutz.

Dies entspricht der besonderen Verantwortung, die den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung zukommt: Nach dem Baugesetzbuch haben sie bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen u. a. „die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und



1 Ehemaliges Augustinerchorherrenstift Öhningen von Süden. Der westliche Teil des Stiftsbezirks mit Konvent, Kirche und Amtshaus.

Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB).

In Ortskernen, für die es keine Bebauungspläne gibt, gilt für Bauvorhaben die Forderung des Baugesetzbuchs: „(...) das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“ (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die gesetzlichen Bestimmungen in diesem Zusammenhang werden aber von vielen Gemeinden als nicht hinreichend angesehen, um ihre erhaltenswerten historischen Ortskerne vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie haben den Wunsch, in höherem Maße Einfluss auf Veränderungen des Ortsbildes bzw. des Siedlungsgefüges zu nehmen. Der Gesetzgeber hat ihnen dazu verschiedene Instrumente an die Hand gegeben:

- Bebauungspläne nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§ 9 BauGB),
- Satzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzungen; § 172 BauGB),
- örtliche Bauvorschriften bzw. Gestaltungssatzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 74 LBO).

Bei der Aufgabe, einen Ortsteil von besonderer geschichtlicher Bedeutung zu erhalten und fortzuentwickeln, können sich Instrumente aus dem Bereich der Stadtplanung und des Denkmalschutzes wirkungsvoll ergänzen. Die Gemeinde Öhningen hat diese Möglichkeiten in den letzten Jahren konsequent und mit Erfolg angewandt.

### Öhningen-Kattenhorn: Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung

Im Ortsteil Kattenhorn ist seit 1993 ein Bebauungsplan in Verbindung mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB in Kraft. Ein erster Entwurf des Bebauungsplanes war bereits 1987 erarbeitet worden.

*2 Der östliche Teil des Stiftsbezirks mit den früheren Wirtschaftsgebäuden.*



Der kleine Ortsteil südöstlich von Öhningen entstand um die ehemalige Burg am Bodenseeufer. Die L-förmige Anlage liegt in einem ummauerten Park mit altem Baumbestand. In einem Befestigungsturm wurde im 16. Jahrhundert die St. Blasius-Kapelle eingerichtet. An der Zufahrt zum Schloss steht eine Gruppe von Anwesen des 17. und 18. Jahrhunderts, darunter mehrere Fachwerkbauten und das frühere Vogteigebäude. Erst seit den 1920er Jahren erfolgte ein Ausbau des Ortsteils nach Norden und Westen, zum Großteil mit Ferienhäusern.

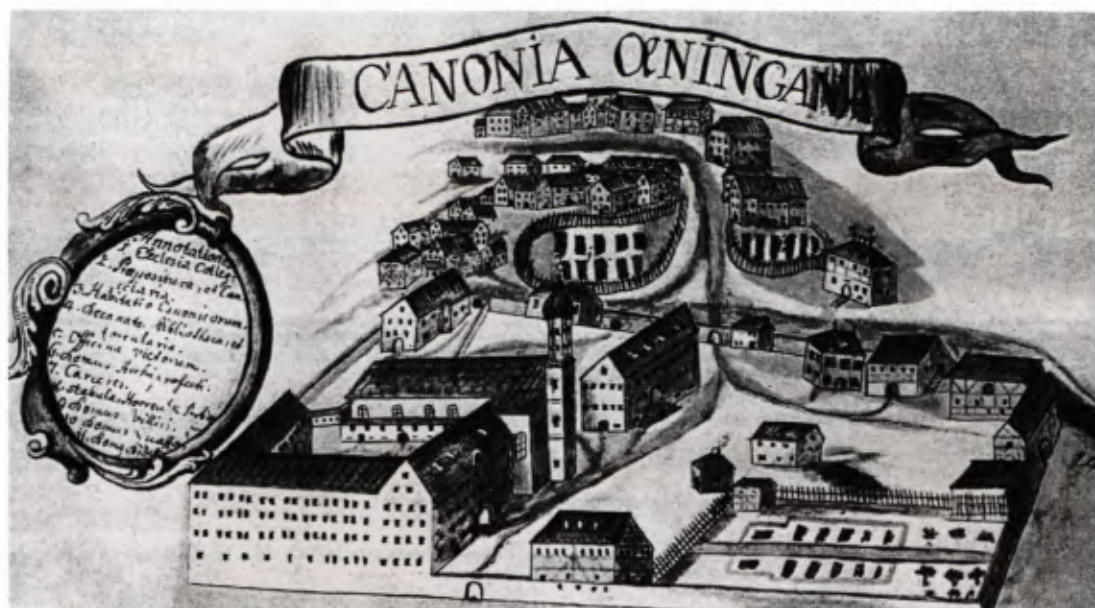
Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Ortsteil zwischen der Landesstraße und dem See. Die Erhaltungssatzung beschränkt sich auf den historischen Ortskern mit dem Schloss, einem erhaltenswerten Ortsteil von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung im Sinne des Baugesetzbuchs. Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, die sich aus seiner städtebaulichen Gestalt ergibt. Der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Genehmigung. Diese kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Orts- oder Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets dadurch beeinträchtigt würde.

Neben diesem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich im Bereich der Satzung weitgehend am Bestand. In der ausführlichen Begründung zum Bebauungsplan sind die wesentlichen Merkmale des erhaltenswerten Ortsbildes, aber auch mögliche Veränderungen im Einzelnen erläutert. Im Osten schließt an das Erhaltungsgebiet ein Naturschutzgebiet an, sodass auch die Anbindung der Ortslage und des Schlossparks an die Uferlandschaft – ein wichtiges Merkmal der historischen Situation – gesichert ist.

### Stiftsbezirk und Dorf Öhningen: Gesamtanlagensatzung und Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Öhningen, der Hauptort der Gemeinde, liegt auf einer Verebnungsfläche am Südhang des Schiener Berges, oberhalb des Untersees, nahe der Schweizer Grenze. Die Ansicht vom See wird vom mächtigen Komplex des ehem. Kollegiatstifts beherrscht, das sich über den Wiesen und Gärten





3 Stift und Dorf  
Öhningen von Süden,  
um 1750.

erhebt. Das 965 gegründete Kloster wurde im 12. Jahrhundert Augustinerchorherrenstift (1166 belegt). Die Vogtei über das Stift hatte der Bischof von Konstanz inne, 1534/36 wurde die Propstei dem Fürstlichen Hochstift Konstanz inkorporiert. 1805 erfolgte die Aufhebung des Stiftes. Das heutige Erscheinungsbild der Anlage ist im Wesentlichen durch ihren Ausbau im 17. Jahrhundert bestimmt. Der Stiftsbezirk gliedert sich in zwei Bereiche:

- im Westen (Abb. 1) die Kirche (1604–26 mit Ausstattung um 1700), die Dreiflügelanlage des ehem. Konvents (14.–18. Jh.), das ehem. Amtshaus (1686; heute Rathaus), auf dem ehem. Friedhof die Totenbruderschaftskapelle (früher Beinhaus, um 1600);
- im Osten (Abb. 2) der ehem. Wirtschaftshof mit der Zehntscheuer (1678) und weiteren Gebäuden entlang der nördlichen Begrenzung; südlich ein ehem. Speicherbau des Klosters.

Unterhalb der eingefriedeten Gartenflächen erstrecken sich bis zur Straße die früheren Obstwiesen, heute am Hangfuß als Sportanlage genutzt. Oberhalb des Stiftsbezirks schließt das Dorf an.

1993 wurden von der Gemeinde drei Gutachten für die Gestaltung und Nutzung des Klosterplatzes – der öffentlichen Freiflächen innerhalb des Stiftsbezirks – in Auftrag gegeben. Gefordert war, die historische Situation im Klosterbereich zu erhalten und ggf. wieder herzustellen. Die zugehörige Bebauung sollte bewahrt, störende Gebäude (ein Gartenhaus, Garagen) entfernt werden. Der Innenbereich sollte verkehrsberuhigt und in seiner Aufenthaltsqualität verbessert werden. 1994 beschloss der Gemeinderat, für den Bereich des ehem. Stiftsbezirks einen Bebauungsplan aufzustellen. Einer der Gutachter wurde mit der Planung beauftragt. Nach einer Pause wurde die Pla-

nung im Frühjahr 1999 wieder aufgenommen. Im Zusammenhang mit diesen Planungen fanden wiederholt Gespräche mit dem Landesdenkmalamt statt. Die hohe Bedeutung des Stiftsbezirks war allen Beteiligten von Anfang an bewusst; von Seiten der Gemeinde wurde die Frage gestellt, ob es sich um eine Gesamtanlage handle. Im Laufe der Gespräche wurde deutlich, dass der Stiftsbezirk nicht isoliert betrachtet werden dürfe, dass sinnvollerweise das angrenzende Dorf in die Überlegungen zur Erhaltung des historischen Ortskerns einbezogen werden sollte. Eine Sichtung der historischen Unterlagen und eine erste Bestandsaufnahme von Seiten unseres Amtes zeigte, dass Stift und Dorf seit dem Mittelalter eine enge funktionale und räumliche Einheit bildeten. Die Situation, die uns durch die Gemarkungskarte von 1703 und eine Vogelschau aus der Mitte des 18. Jahrhunderts (Abb. 3) überliefert ist, finden wir heute noch wieder. Die wesentlichen Bestandteile sind erhalten bzw. deutlich ablesbar.

4 Anwesen in der Oberdorfstraße, der Hauptachse des Dorfes.







5 Anwesen in der Leder-gasse. Putz- und Fachwerkbauten, Giebel- und Traufstellung wechseln ab.

6 u. 7 Kirchbergstraße / Ecke Oberdorfstraße, am Zugang vom Stiftsbezirk zum Dorf. Hausgärten, z. T. mit den traditionellen Lattenzäunen eingefriedet, tragen wesentlich zum dörflichen Charakter von Öhningen bei.

Das Dorf, das an den Stiftsbezirk anschließt, wird nach Westen und Norden durch das Steilufer des Nodbachs begrenzt. Das Ortsbild ist durch eine weitgehend geschlossene historische Bebauung mit Einhäusern des 16.–19. Jahrhunderts geprägt. Putz- und Fachwerkbauten, Giebel- und Traufstellung wechseln ab (Abb. 4 u. 5). Die Oberdorfstraße und die Ledergasse unterteilen das Dorf in drei Bereiche, die durch Stichstraßen weiter erschlossen sind. Im Nordwesten ist das Areal des ehem. Kehlhofes ablesbar. Die Gärten – vor den Häusern, im Innenbereich der einzelnen Quartiere und am Ortsrand – tragen wesentlich zum dörflichen Charakter bei (Abb. 6 u. 7). Stift und Dorf bilden damit eine historische Siedlungseinheit von hohem geschichtlichem Zeugniswert. Von Seiten unseres Amtes kamen wir zum Ergebnis, dass an der Erhaltung dieser Gesamtanlage aus wissenschaftlichen, vor allem aus bau- und siedlungsgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir der Gemeinde, für den ge-

samten Bereich eine Satzung nach § 19 DSchG zu erlassen (Abb 8). In einer Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft erläuterten wir anhand von Dias und Plänen, an welchen Merkmalen die Geschichte des Stiftes und des Dorfes im Ort ablesbar ist, und stellten die Ziele und Auswirkungen einer Gesamtanlagensatzung vor. Im Juli 1999 beschloss der Gemeinderat die Satzung über den Schutz der Gesamtanlage.

Dass wir in Öhningen die historische Situation auch heute noch im Bestand vorfinden, ist ohne Zweifel ein Verdienst der Bewohner, die mit ihrem Ort verbunden sind und das überlieferte Dorfgefüge schätzen und pflegen. Durch die Satzung soll die behutsame Fortentwicklung des Ortes unter Wahrung der prägenden Merkmale unterstützt werden.

Geschützt wird das Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Gegenstand der Satzung sind alle Bestandteile bzw. Merkmale, die zu diesem Bild beitragen, also nicht nur die Gebäude, sondern ebenso unbebaute Grundstücksflächen wie Straßen, Plätze und Gärten. Bei Veränderungen ist jeweils zu prüfen, ob bzw. in welchem Umfang das geschützte Erscheinungsbild dadurch beeinträchtigt würde. Maßstab für die Beurteilung ist das erhaltenswerte vorhandene Ortsbild. Die Veränderung ist zu genehmigen, wenn sie das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde. Veränderungen im Innern von Gebäuden werden von der Satzung nicht berührt. Nur wenn es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese – unabhängig von der Satzung – auch im Innern geschützt. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale, das für den Bereich der Gesamtanlage neu erarbeitet wurde, gibt den Eigentümern und der Gemeinde einen Überblick über den Bestand.

Gleichzeitig mit der Satzung wurde den Bürgern der Entwurf des Bebauungsplans „Klosterplatz“ vorgestellt. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung des Stiftsbezirks in seiner überlieferten Gestalt. Zu diesem Zweck werden u. a. die überbaubaren – und damit auch die nicht überbaubaren – Grundstücksflächen ausgewiesen und Festsetzungen zur Stellung der Gebäude, zur Zahl der





Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe getroffen. Diese Regelungen entsprechen weitgehend dem geschützten Bestand. Einzelne Neu- bzw. Erweiterungsbauten werden ermöglicht, soweit sie dem Charakter des Ensembles nicht widersprechen.

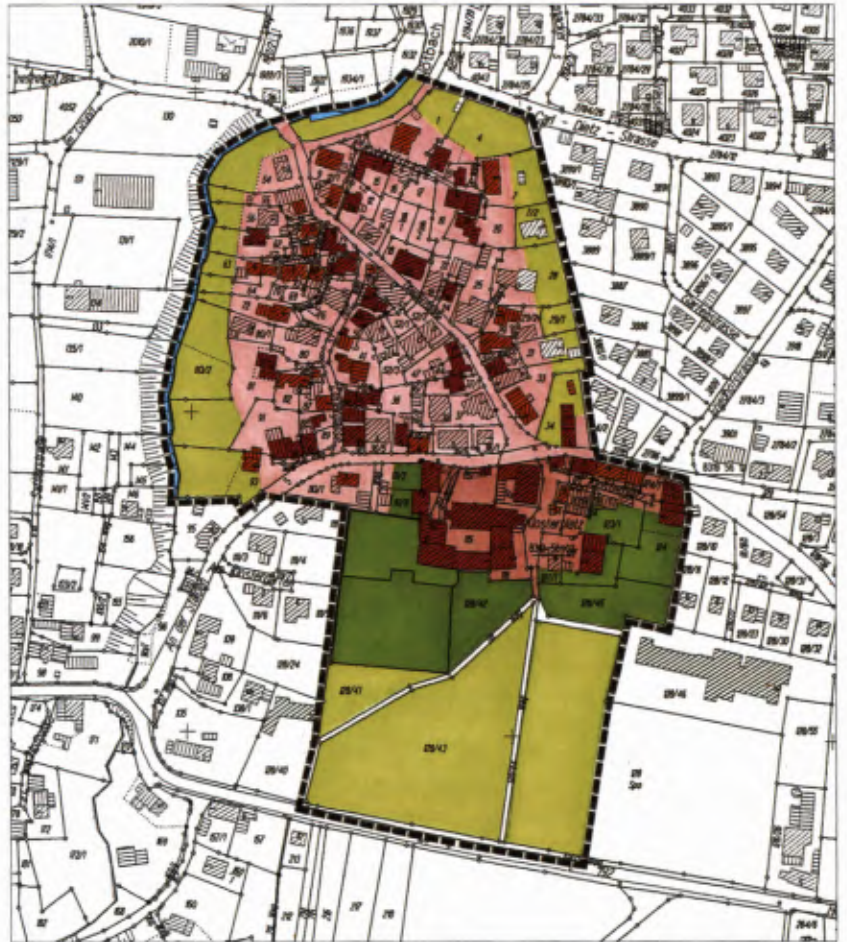
Ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans „Klosterplatz“ sind die Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude. Sie beinhalten Aussagen zu den Elementen, die in besonderem Maße das Erscheinungsbild prägen, u. a. zur Dachform und Dachdeckung, zur Ausbildung von Dachgaupen, Türen und Fenstern, zu Außenputz und Farbe. Die Regelungen orientieren sich an der traditionellen Art der Formgebung, Materialwahl und Oberflächenbehandlung, die bis heute in diesem Bereich vorherrscht. Damit wird ein Rahmen für mögliche bauliche Veränderungen im Einklang mit dem erhaltenswerten Ortsbild vorgegeben.

Örtliche Bauvorschriften dieser Art können zusammen mit einem Bebauungsplan oder als eigene Gestaltungssatzung beschlossen werden. Die Gemeinde kann sie zum Schutz bestimmter Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bzw. zum Schutz von Kulturdenkmalen erlassen, aber auch zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 LBO). Sie nimmt dann, über den Schutz charakteristischer Merkmale der vorhandenen Bebauung hinaus, Einfluss auf die Fortentwicklung des Ortsbildes, z. B. in Hinblick auf eine einheitliche bauliche Gestaltung.

In Bereichen, die durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder eine Gesamtanlagensatzung nach § 19 DSchG geschützt sind, können Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften zur Konkretisierung der Erhaltungsziele beitragen. Bauherren und Architekten erhalten damit umfassende, verbindliche Grundlagen für ihre Planungen.

Ein weiterer Bebauungsplan wurde 1997/98 für den Ortsteil Stiegen am Seeufer erarbeitet. Die Festsetzungen im Bereich des alten Weilers an der ehemaligen Anlegestelle für das Stift Öhningen wurden ebenfalls in Hinblick auf die Erhaltung des überlieferten Bestandes getroffen.

Mit der Erhaltungssatzung für den Ortsteil Kattenhorn, der Satzung für die Gesamtanlage „Ehemaliges Stift und Dorf Öhningen“, dem Bebauungsplan „Klosterplatz“ und den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften hat die Gemeinde konsequent die Möglichkeiten genutzt, die ihr auf Grund des Denkmal-, Planungs- und Baurechts zur Verfügung stehen. Sie unterstützt da-



mit die Bemühungen der Bewohner, das Ortsbild zu erhalten und bei Bedarf behutsam fortzuentwickeln. Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität für die Bewohner und ein besonderer Erlebnis- und Erholungswert für die Besucher des Ortes gesichert. Die Gemeinde Öhningen nimmt damit aktiv ihre Verantwortung für die Erhaltung und behutsame Fortentwicklung der Ortsteile von geschichtlicher Bedeutung auf ihrem Gebiet wahr.

#### Literatur

Wolfgang Stopfel, Gesamtanlagen als Schutzobjekt der Denkmalpflege, ein neues Problem? In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg, 12, 1983, S. 78–83.

Herbert Berner (Hrsg.), Dorf und Stift Öhningen, Singen/Öhningen 1966.

**Dr.-Ing. Erik Roth**  
LDA · Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Sternwaldstraße 14  
79 102 Freiburg/Breisgau

8 Abgrenzung der Gesamtanlage „Ehemaliges Stift und Dorf Öhningen“.