

The map shows the village of Wahlwies, with the Riechbach river flowing through it. The Stockacher Aach and Wiesental are visible to the east. The map includes various geographical features such as hills, valleys, and water bodies. Two red dots are placed on the map: one near the center of the village and another near the Riechbach river. The map is labeled with various place names and elevation points.

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



**Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 36. FNP-Änderung
Flächentausch Mischgebiet 'Brunnadern' zugunsten Fl. St. Nr. 3249
OT Wahlwies, Stadt Stockach**

Stand 23. April 2026

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
durch die Verwaltungsgemeinschaft Stockach am
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2(1) BauGB am
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am
4. Öffentliche Bekanntmachung
der frühzeitigen Beteiligung am
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
vombis
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
vombis
7. Beschluss der Abwägung aus den Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belange am
8. Beschluss des Entwurfs und der Offenlage am
9. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB am
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB
vombis
11. Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
vombis
12. Feststellungsbeschluss
durch die Verwaltungsgemeinschaft Stockach am
13. Genehmigung am
14. Ortsübliche Bekanntmachung und Datum der Wirksamkeit
der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes am

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 36. FNP-Änderung Flächentausch Mischgebiet `Brunnadern` zugunsten Fl. St. Nr. 3249 OT Wahlwies, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026

Inhalt

1.0 **Rechtsgrundlagen**

2.0 **Anlass der Planung**

2.1 **Änderungsbereich `Brunnadern`**

2.2 **Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249**

2.3 **Übergeordnete Planungen**

2.3.1 **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg**

2.3.2 **Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee**

3.0 **Alternativenprüfung**

4.0 **Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht**

1.0 **Rechtsgrundlagen**

1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,

2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 I Nr. 189,

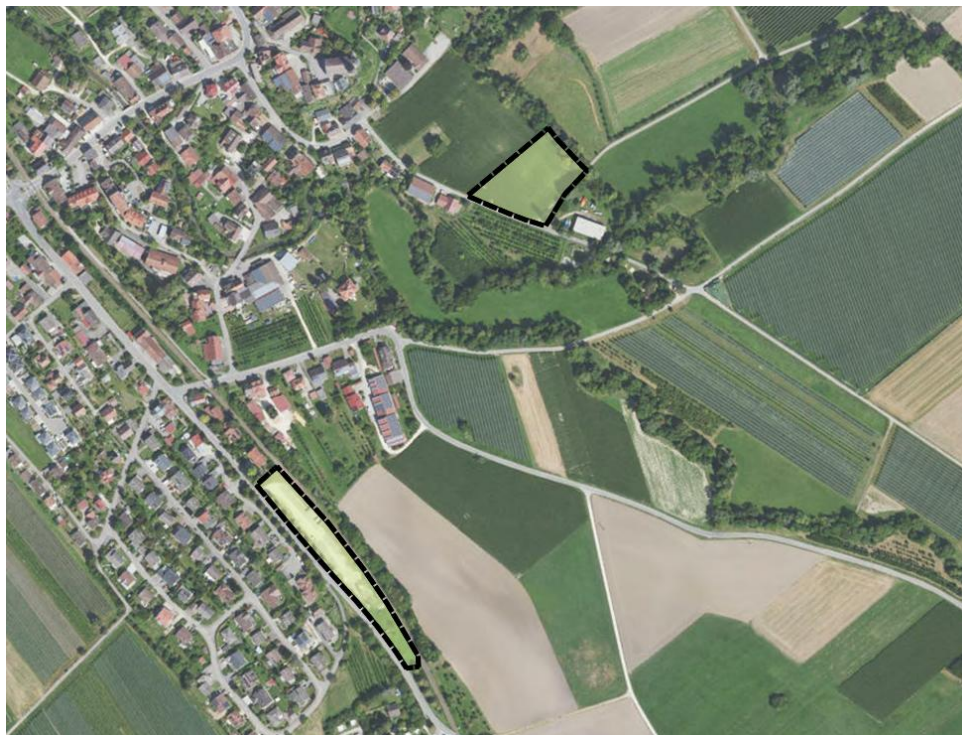
2.0 Anlass der Planung

Auf dem Flurstück Nr. 3249, Gemarkung Wahlwies, plant ein privater Vorhabenträger die Errichtung eines Gewerbegebäudes, das neben einer Verkaufsstelle für regional erzeugte Fruchtsäfte auch Wohnungen enthalten soll. Auf den angrenzenden Freiflächen sind eine Annahmestelle für Streuobst und die zugehörigen Parkierungs- und Abstellflächen vorgesehen.

Beim Vorhabenträger handelt es sich um eine bedeutende, in der Bodenseeregion ansässige Obstkellerei, die zunehmend auch Obst aus biologischem Anbau und Streuobst verarbeitet und daraus hochwertige Produkte herstellt. Insbesondere der Streuobstanbau ist am Bodensee sehr kleinteilig strukturiert, häufig handelt es sich um Nebenerwerbs- oder gar Hobbybetriebe, die kleinere Flächen bewirtschaften und ihre Ernte selbst bei den Kellereien anliefern. Die Mengen sind häufig relativ klein, so dass längere Fahrwege wirtschaftlich und ökologisch nicht vertretbar sind. Dezentrale Annahmestellen sind daher ein wichtiges Element zur Förderung des heimischen Streuobstanbaus. Die Kombination mit einer Verkaufsstelle ermöglicht den Verbrauchern, die aus dem hiesigen Obst hergestellten Produkte zu erwerben, so dass ein direkter Bezug hergestellt wird.

Der Änderungsbereich grenzt an die Ortslage von Wahlwies an und ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, so dass die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Als Kompensation zur Ausweisung einer Mischbaufläche soll ein Teilbereich des Gebietes 'Brunnadern' aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.



Luftbild mit Abgrenzung der beiden Änderungsbereiche

2.1 Änderungsbereich 'Brunnadern'

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,536 ha große, östlich der Ortslage von Wahlwies gelegene Fläche, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die nördliche Abgrenzung des Änderungsbereichs bildet der gehölzbestandene Seedagraben.



Änderungsbereich 'Brunnadern'

2.2 Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249

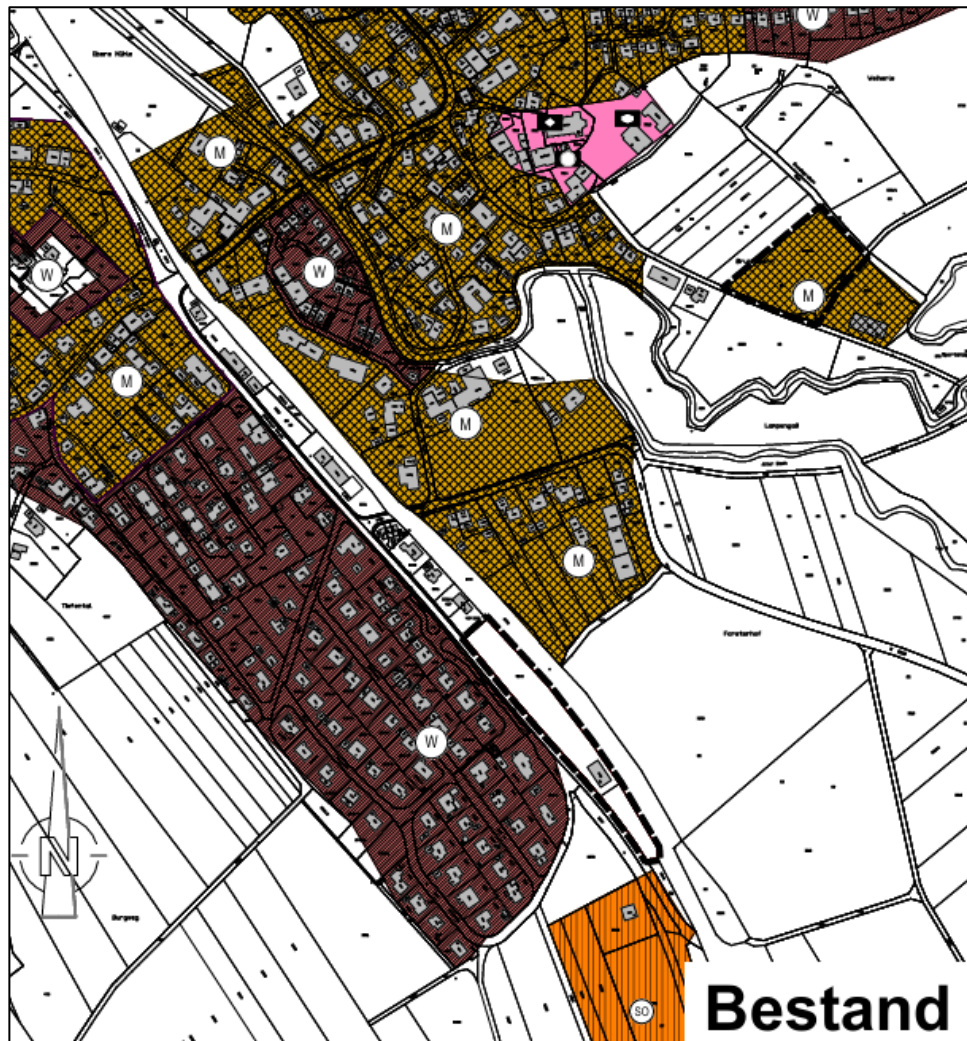
Der 0,535 ha große Änderungsbereich liegt im Süden von Wahlwies zwischen der Kreisstraße 6165 / Stahinger Straße und der Bahnlinie Stockach – Radolfzell ('Seehäsele'). Die Fläche wird größtenteils als Lager- / Abstellfläche genutzt und ist weitgehend befestigt.



Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 36. FNP-Änderung
Flächentausch Mischgebiet 'Brunnadern' zugunsten Fl. St. Nr. 3249
OT Wahlwies, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026



Aktuelle FNP-Darstellung

Legende - FNP- Bestand:

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

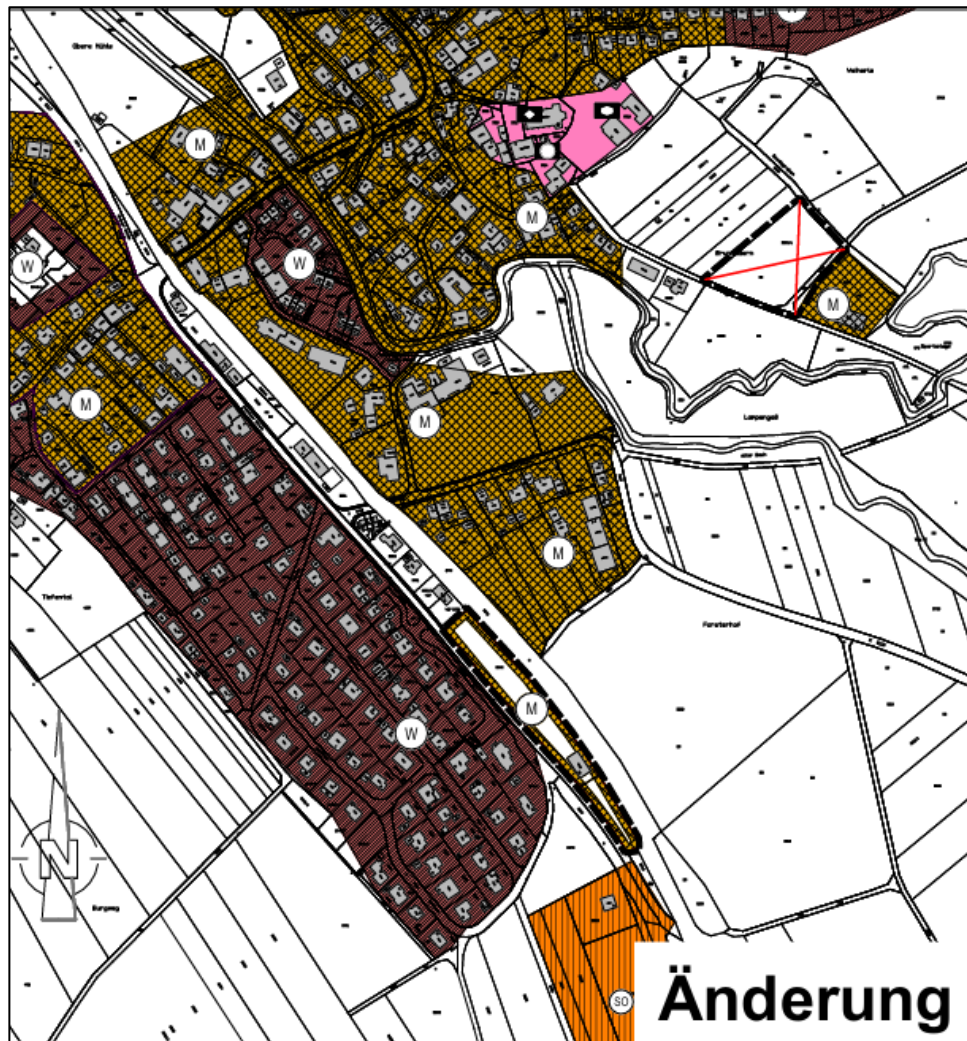
Nachrichtlich:

- | | |
|--|---|
| | Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) |
| | Sonderbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO) |
| | Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO) |
| | Geplante Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO) |
| | Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen |

Zeichenerklärung Bestand

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 36. FNP-Änderung
Flächentausch Mischgebiet 'Brunnadern' zugunsten Fl. St. Nr. 3249
OT Wahlwies, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026



Geplante FNP-Änderung

Legende - FNP- Änderung:



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
FNP-Änderung



Geplante
Gemischte Bauflächen



Herausnahme von
Gemischten Bauflächen

Zeichenerklärung Planung

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

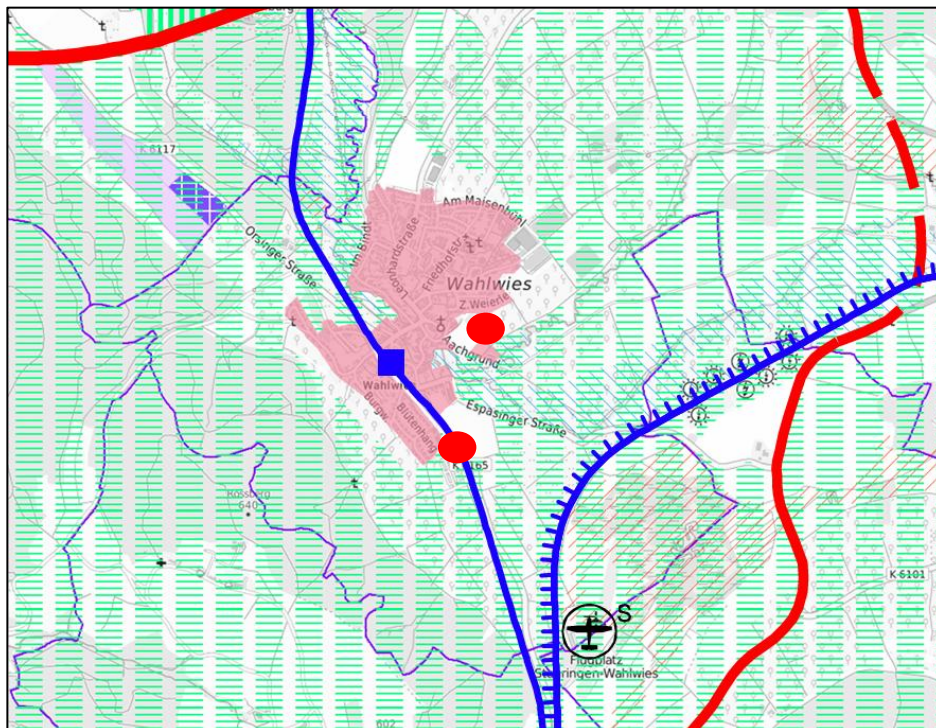
Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Stockach dem 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' zugeordnet und als Mittelbereich ausgewiesen.

Die vorgesehene Streuobst-Sammelstelle dient der Förderung der regionalen Landwirtschaft und trägt zum Erhalt der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft bei. Sie entspricht damit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes.

2.3.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Stockach liegt im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee an der regionalen Entwicklungsachse Singen – Stockach – Überlingen.

Im Regionalplan ist die Trasse der Bahnlinie Stockach – Radolfzell dargestellt. Im Süden grenzt ein regionaler Grünzug an den Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249 an.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

3.0 Alternativenprüfung

Die Einrichtung einer Obst-Sammelstelle erfordert aufgrund der saisonalen Verkehrsbewegungen eine gute Anbindung an das Straßennetz und sollte nicht direkt in der Ortslage bzw. innerhalb von Wohngebieten liegen. Gleichzeitig wird eine ausreichend große Fläche benötigt, um die erforderlichen Rangiervorgänge und das Abstellen von Obstcontainern und Fahrzeugen zu ermöglichen. Diese Kriterien sind mit dem vorliegenden Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249 erfüllt, zumal die Fläche schon im Bestand weitgehend befestigt ist. Wahlwies ist ein geeigneter Standort, weil der Ort gut erreichbar ist und recht zentral innerhalb der Obstanbauregion im westlichen Bodenseeraum liegt.

Als Flächenkompensation wird ein Teilbereich der Mischbaufläche 'Brunnadern' in Wahlwies aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Andere geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung.

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung überschlägig dargestellt sind. Die genaue Bewertung erfolgt mit dem Umweltbericht, der für das Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Er enthält die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Erhalt ökologischer Funktionen enthalten.

Vorbehaltlich weiterer Bewertungen und Untersuchungen sind demnach für den Änderungsbereich Fl. St. Nr. 3249 eingeschränkt Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die Bebauung sowie die Anlage von Lager- und Abstellflächen zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet bereits im Bestand größtenteils befestigt ist. Zusätzlich entstehen voraussichtlich Eingriffe in die Schutzgüter ‚Landschaftsbild‘, und ‚Wasser‘. Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht betroffen.

Für den Änderungsbereich 'Brunnadern' ergeben sich durch die FNP-Änderungen im Vergleich zum Bestand keine negativen Auswirkungen. Die Flächen werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und übernehmen ökologische Funktionen.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine geschützten Biotope oder sonstigen Schutzkategorien betroffen; angrenzende Biotope außerhalb des Änderungsbereichs bleiben nachzeitigem Stand unbeeinträchtigt.

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 36. FNP-Änderung Flächentausch Mischgebiet `Brunnadern` zugunsten Fl. St. Nr. 3249 OT Wahlwies, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026



LUBW-Biotopkartierung



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle: LUBW)