

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Stockach und der
Gemeinden Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels,
Mühlingen und Orsingen-Nenzingen

**Flächennutzungsplan 2010
38. Änderung im Bereich
„Unteres Briel“ / „Hochacker Breite“**

Regelverfahren
in Stockach – Raithaslach

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplanänderung

Fassung vom ~~01.10.2025~~ 09.03.2026

Entwurf

~~Keine inhaltlichen Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 01.10.2025~~



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensvermerke.....	1
2.	Rechtsgrundlagen.....	2
3.	Anlass der Planänderung.....	2
4.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
4.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	3
5.	Bisherige FNP-Darstellung.....	4
6.	Flächennutzungsplanänderung.....	4
7.	Flächenbilanz.....	5
8.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	5
9.	Anlagen.....	6

1. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Bescheid vom	
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung	
_____ den _____.____. Susen Katter Vorsitzende der Verbandsversammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach	

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

3. Anlass der Planänderung

Im Ortsteil Raithaslach soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Briel“ soll diesem Bedarf nachgekommen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits durchgeführt.

Die Fläche „Unteres Briel“ ist im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft nicht als Wohnbaufläche dargestellt, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich wird.

Zur Kompensation der neu entstehenden Wohnbaufläche im Bereich „Unteres Briel“ soll im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung ein Flächentausch stattfinden. Hierfür wird eine entsprechende Fläche im Bereich „Hochacker Breite“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan herausgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

4.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Unteres Briel“ befindet sich im Süden von Raithaslach.

Der Bereich der Tauschfläche „Hochacker Breite“ befindet sich nordöstlich vom Plangebiet, im Osten von Raithaslach.

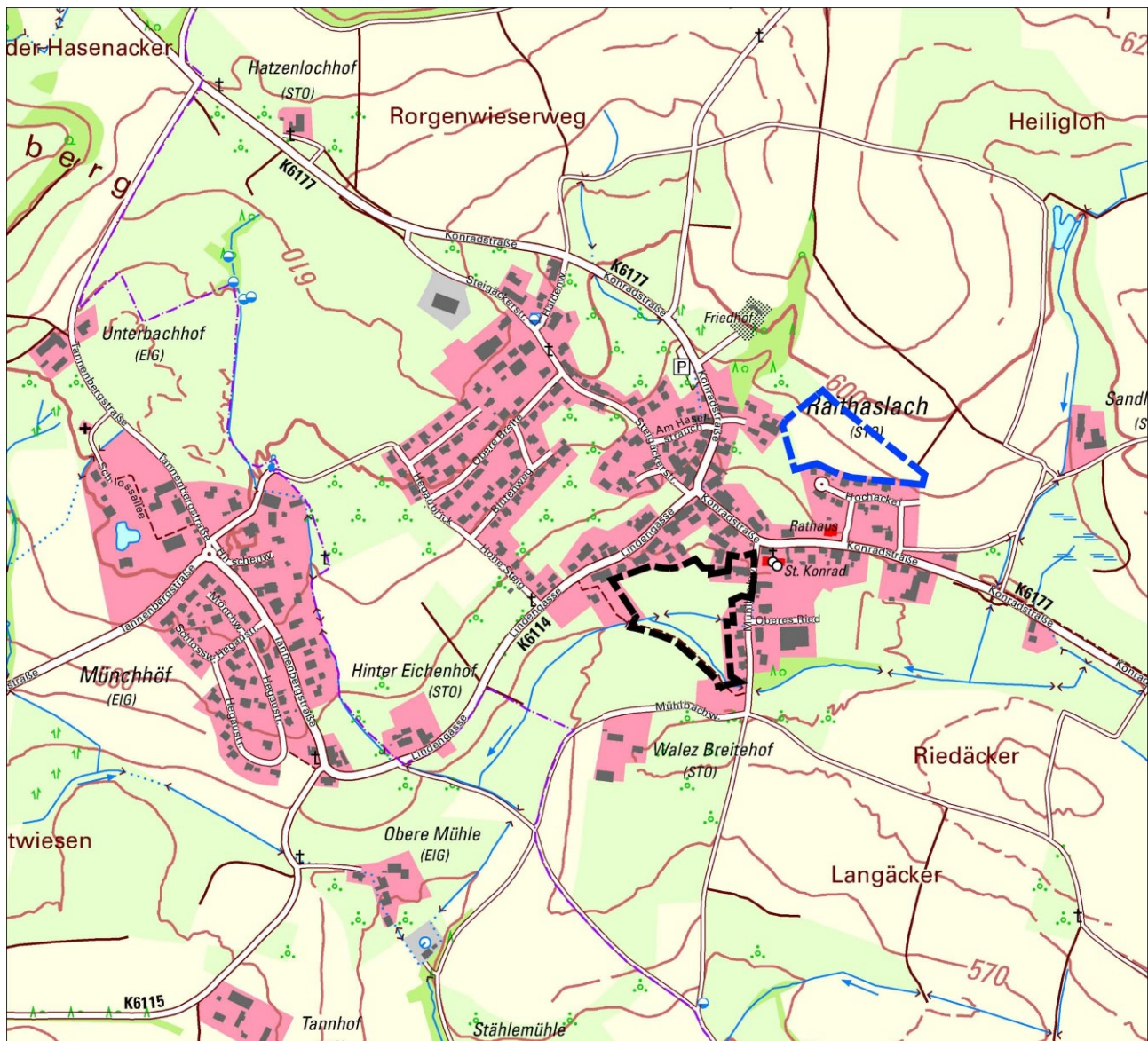


Abb. 4-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets „Unteres Briel“ (Schwarz gestrichelte Linie) und der Tauschfläche „Hochacker Breite“ (blau gestrichelte Linie)

5. Bisherige FNP-Darstellung

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach wird die Fläche „Unteres Briel“ zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche mit geringem Anteil an Mischbauflächen dargestellt.

Der Bereich „Hochacker Breite“ wird als Wohnbaufläche dargestellt.

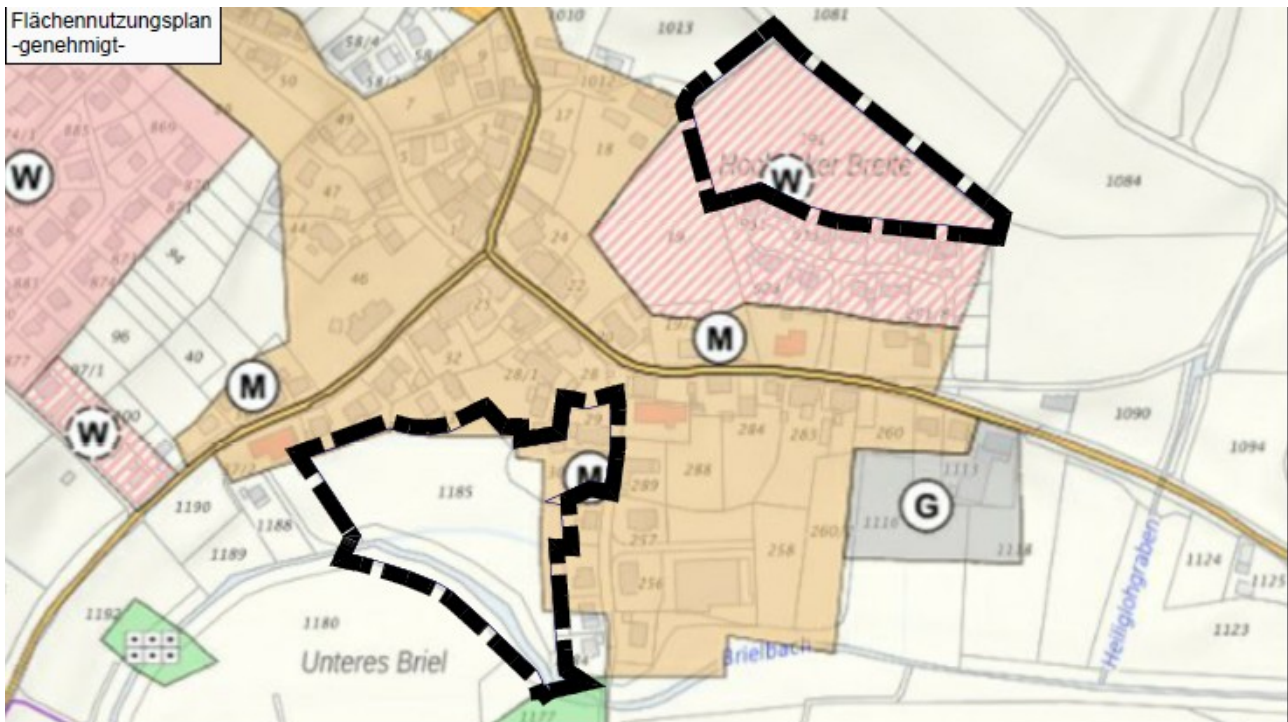


Abb. 5-1: Flächennutzungsplan 2010 mit Geltungsbereichen (schwarz gestrichelt)

6. Flächennutzungsplanänderung

Um das neue Baugebiet „Unteres Briel“ realisieren zu können, müssen ausgewiesene Wohnbauflächen an anderer Stelle als Kompensationsfläche herangezogen werden und der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugänglich gemacht werden. Im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung wird daher ein Teilbereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche im Bereich „Hochacker Breite“ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und entfällt damit als künftige Entwicklungsfläche.

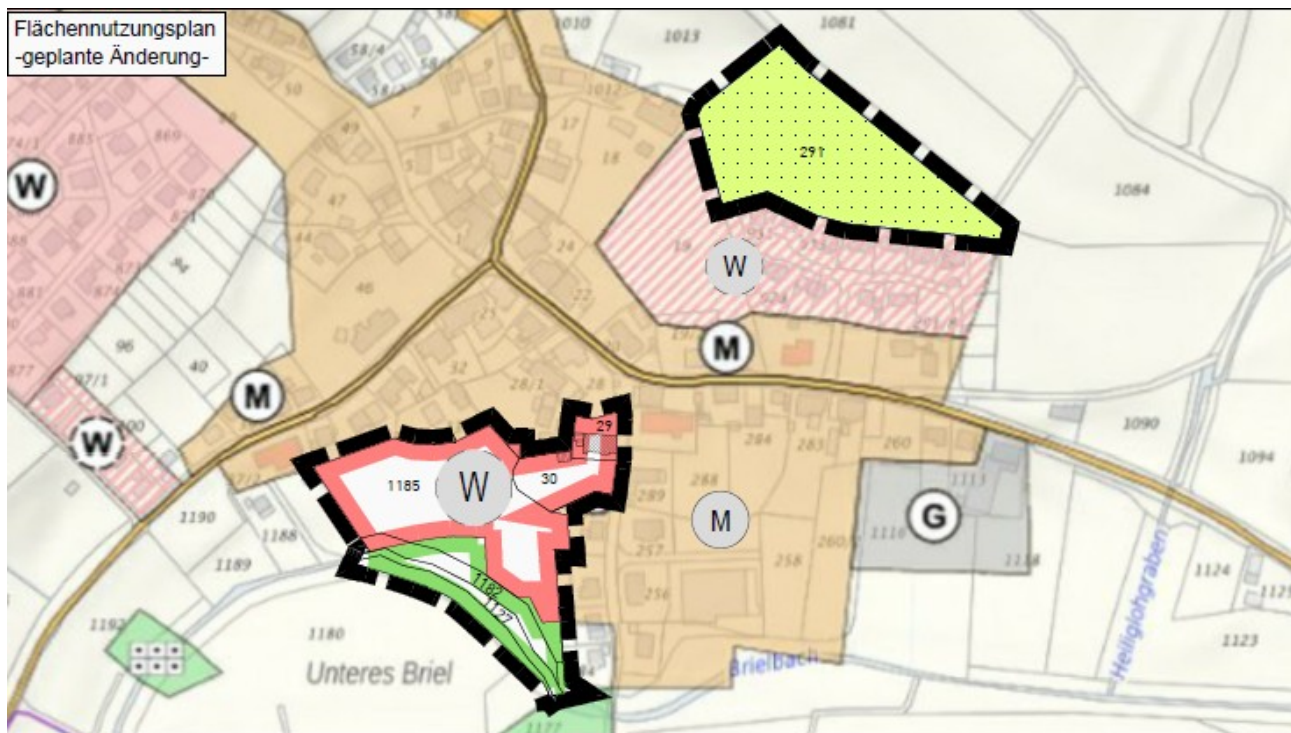


Abb. 6-1: Flächennutzungsplan 2010 mit Geltungsbereichen (schwarz gestrichelt) und punktueller Änderung

7. Flächenbilanz

Gebiet	Künftige Nutzung	Fläche
Unteres Briel	Wohnbaufläche neu	+ 1,0 ha
	Wohnbaufläche (bisher MI-Fläche= 0,3 ha)	+ 0,15 ha (0,3 ha abzgl. 50% GE-Anteil)
	Geplante Wohnbaufläche gesamt	= 1,15 ha
Hochacker Breite	Geplante Fläche für die Landwirtschaft	- 1,23 ha
	Gesamtbilanz:	- 0,08 ha

Insgesamt erfolgt eine Mehrausweisung an Flächen für die Landwirtschaft von 0,08 ha. Somit wird durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich „Hochacker Breite“ die Neuausweisung an Wohnbauflächen im Bereich „Unteres Briel“ vollständig kompensiert.

8. Umwelt- und Artenschutzbelange

Alle Umwelt- und Artenschutzbelange werden im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und abgearbeitet.

9. Anlagen

Planteil der 38. FNP-Änderung vom 01.10.2025 09.03.2026

Unterlagen aus dem Bebauungsplanverfahren „Unteres Briel“:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Unteres Briel“, Gfrörer Ingenieure, aktualisiert am 16.04.2025
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Unteres Briel“, Gfrörer Ingenieure, Stand 01.10.2025

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.10.2025 09.03.2026

Bearbeiter:

Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de