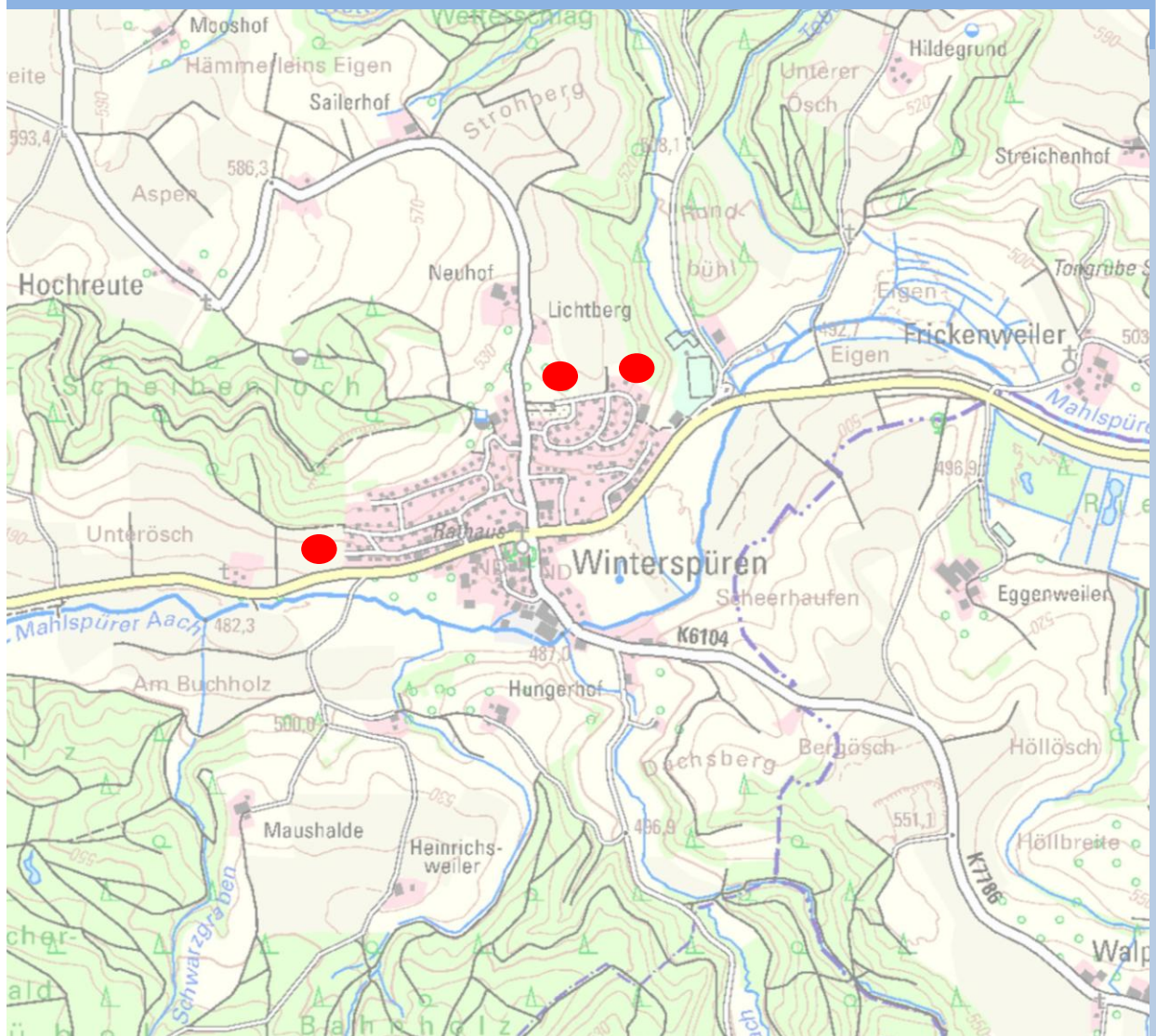


37. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach



Helmut Hornstein

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



Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, 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 37. Änderung des Flächennutzungsplanes am

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete `Lichtberg´ und `Wanne´ OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026

Inhalt

1.0 **Rechtsgrundlagen**

2.0 **Anlass der Planung**

2.1 **Änderungsbereich `Lichtberg´**

2.2 **Änderungsbereich `Wanne´**

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.

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026

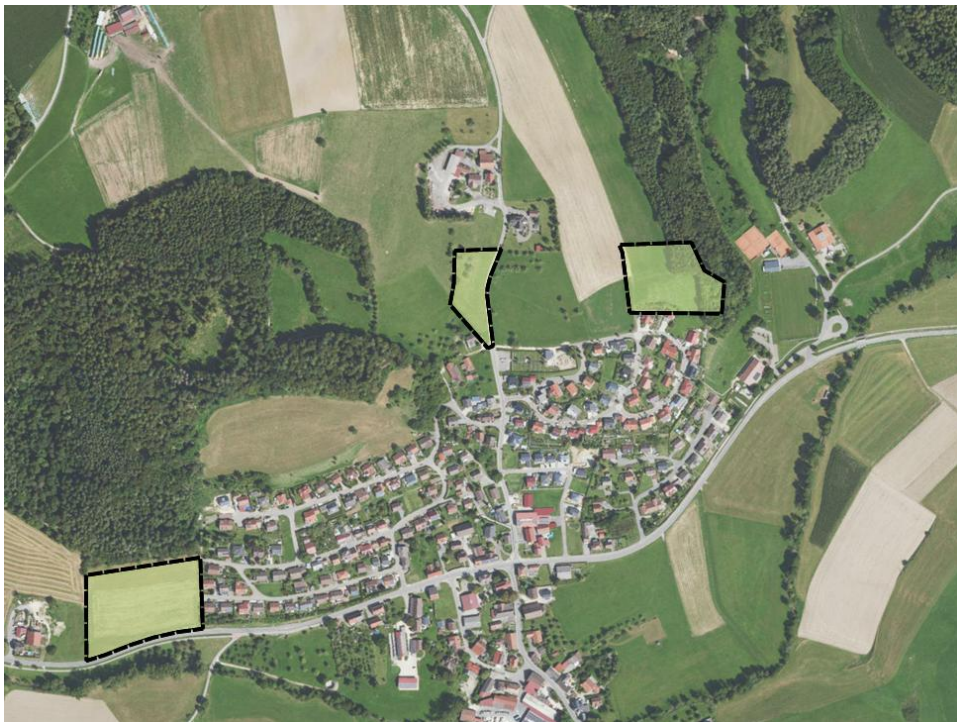
2.0 Anlass der Planung

Angesichts des immer noch eklatanten Mangels an Wohnraum und Bauflächen ist die Stadt Stockach bemüht, kleinere Baugebiete nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den Ortsteilen auszuweisen, um deren Eigenentwicklung zu fördern und ihren Charakter als eigenständige Dörfer zu erhalten.

Im Ortsteil Winterspüren stehen seit geraumer Zeit praktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen beschränken sich auf einen kleinen, nicht verfügbaren Bereich im Ortskern und auf das im Norden unmittelbar an die Siedlungslage angrenzende Areal 'Lichtberg', von dem jedoch nur der mittlere Teil zur Verfügung steht.

Die Prüfung möglicher Standortalternativen in Winterspüren ergab, dass das am westlichen Ortseingang gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 173/5 mittelfristig eine Entwicklungsoption darstellt. Es wurde mittlerweile von der Stadt Stockach erworben und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an.

Als Flächenkompensation sollen zwei Teilflächen des Entwicklungsbereichs 'Lichtberg' aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden.



Luftbild mit Abgrenzung beider Änderungsbereiche

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026

2.1 Änderungsbereich 'Lichtberg'

Der Änderungsbereich umfasst zwei insgesamt ca. 1,63 ha große Teilflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Der östliche Bereich enthält zudem Waldflächen. Die beiden Flächen dienen der Flächenkompensation für die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Änderungsbereich 'Wanne'.



Änderungsbereich 'Lichtberg'

2.2 Änderungsbereich 'Wanne'

Der ca. 1,62 ha große Änderungsbereich liegt direkt an der Ortsdurchfahrt / Landesstraße 194 und wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt eine Waldfläche an.



Änderungsbereich 'Wanne'

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete `Lichtberg´ und `Wanne´ OT Winterspüren, Stadt Stockach

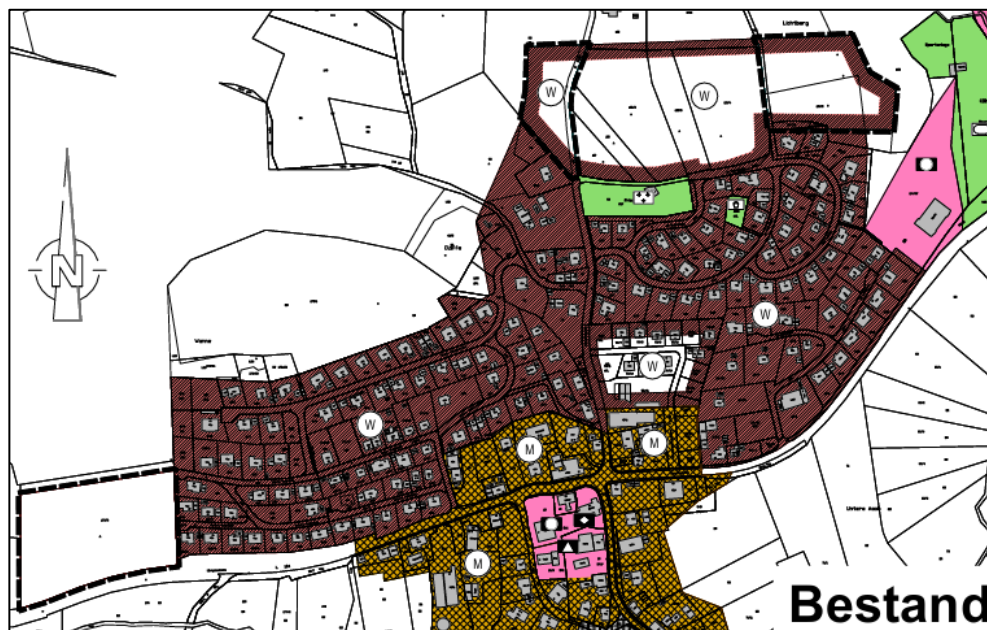
Stand 23. April 2026



Änderungsbereich `Wanne´ von Süden, im Vordergrund die L 194

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026



Aktuelle FNP-Darstellung

Legende - FNP- Bestand:

Nachrichtlich:



Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)



Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 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

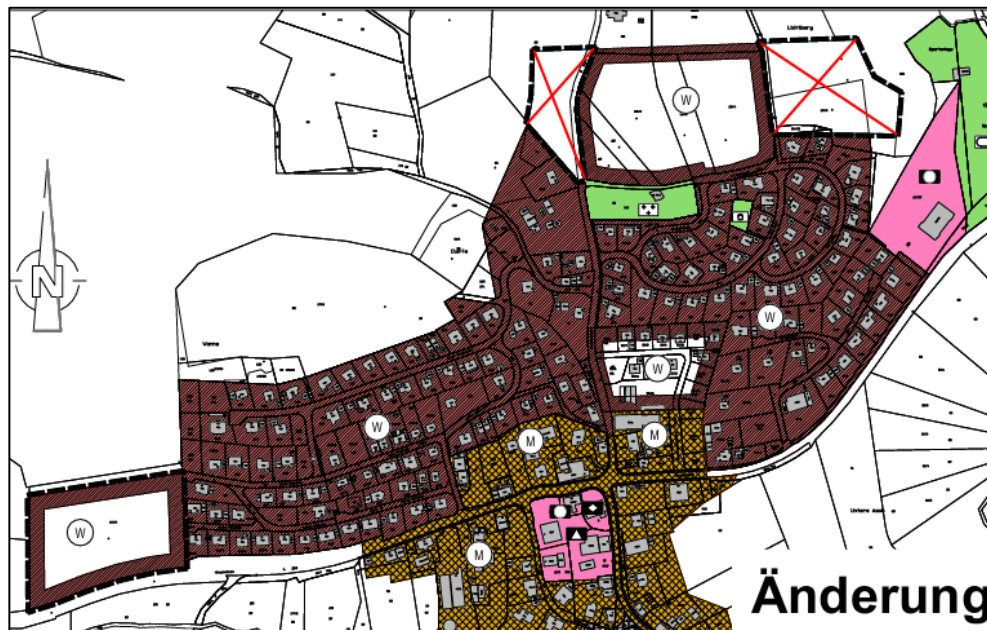


Grünflächen /
Freizeiteinrichtungen

Zeichenerklärung Bestand

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026



Geplante FNP-Änderung

Legende - FNP- Änderung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung
-  Geplante Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
-  Herausnahme von Wohnbauflächen

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

Zeichenerklärung Planung

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026

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.

Für den ländlichen Raum sind als Grundsätze u. a. festgelegt:

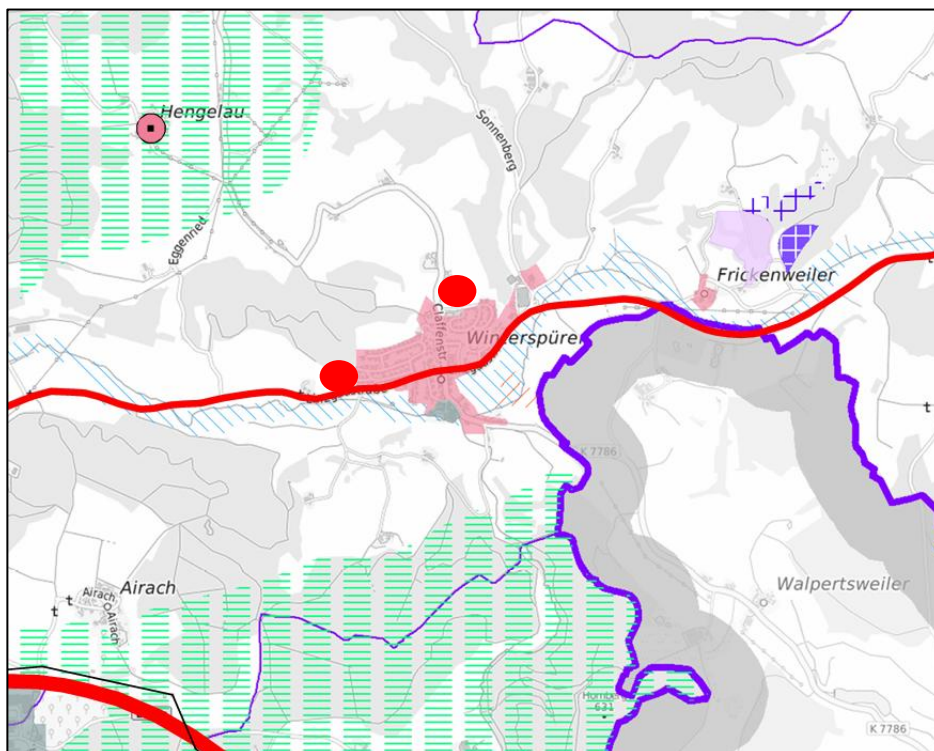
2.4.3. G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.3.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Stockach liegt im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee an der regionalen Entwicklungsachse Stockach-Meißkirch, die mit Siedlungsbereichen auszuformen ist. Der Ortsteil Winterspüren liegt allerdings außerhalb der Entwicklungsachse und der in der Strukturkarte I dargestellten Siedlungsbereiche. Die vorliegende FNP-Änderung dient jedoch ausschließlich der Eigenentwicklung des Ortes.

Der Regionalplan enthält für den Änderungsbereich keine Ausweisungen.



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

3.0 Alternativenprüfung

Die Ortslage von Winterspüren ist vollständig bebaut. Bauplätze stehen mittelfristig lediglich im Bereich `Lichtberg´ zur Verfügung. Für dieses geplante Bauquartier liegen bereits zahlreiche Anfragen vor, so dass längerfristig die Eigenentwicklung des Orts nicht gewährleistet ist. Für die Ausweisung neuer Baugebiete stehen nur wenig potenzielle Flächen zur Verfügung, zumal der Bereich südlich der Landesstraße 194 nahezu vollständig vom Überschwemmungsgebiet HQ 100 betroffen ist. Weitere Ausweisungen nördlich und östlich des Ortskerns würden zu Eingriffen in ökologisch wertvolle Ortsrandlagen führen. Der Bereich `Wanne´ erscheint daher als ein aus der Sicht des Landschaftsbildes vertretbarer Standort für ein kleines Baugebiet, zumal er direkt an die bestehende Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt anschließt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthält keine nennenswerten Vegetationsstrukturen. Über die Erweiterung des bestehenden Straßennetzes außerhalb der L 194 ist eine relativ flächensparende Erschließung möglich.

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Für die 37. 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.

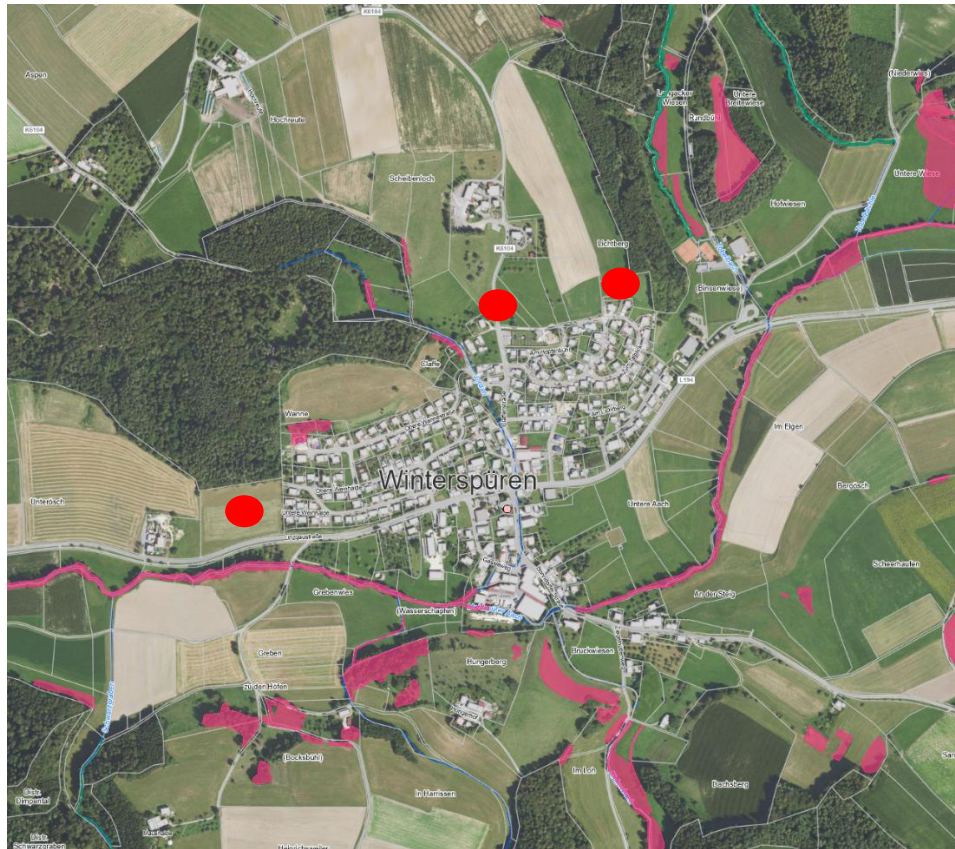
Vorbehaltlich weiterer Bewertungen und Untersuchungen sind demnach für den Änderungsbereich `Wanne´ Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die Wohnbebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen voraussichtlich Eingriffe in die Schutzgüter `Landschaftsbild´ und Flora / Fauna. Zur nördlich angrenzenden Waldfläche ist ein entsprechender Abstand vorzusehen.

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

Geschützte Biotope und sonstige Schutzkategorien sind in beiden Änderungsbereichen nicht betroffen; angrenzende Biotopstrukturen bleiben nach derzeitigem Stand unbeeinträchtigt. Der westliche Teil des Änderungsbereichs `Lichtberg´ liegt teilweise innerhalb einer Biotopverbundfläche, durch die Herausnahme aus den Darstellungen des FNP bleibt diese Funktion uneingeschränkt erhalten.

Verwaltungsgemeinschaft Stockach – 37. FNP-Änderung Flächentausch Wohngebiete 'Lichtberg' und 'Wanne' OT Winterspüren, Stadt Stockach

Stand 23. April 2026



LUBW-Biotopkartierung



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