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

17. Oktober 2025

39. Änderung des Flächennutzungsplanes `Gewerbegebiet Egelsee - Erweiterung´, Gemarkung Kalkofen, Gemeinde Hohenfels

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

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
vom ....bis .....

6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
vom ....bis .....

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
vom ....bis .....

11. Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
vom ....bis .....

12. Feststellungsbeschluss
durch die Verwaltungsgemeinschaft Stockach am .....

13. Genehmigung am .....

14. Ortsübliche Bekanntmachung und Datum der Wirksamkeit
der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes am .....

Inhalt

1.0 Rechtsgrundlagen

2.0 Anlass der Planung
2.1 Änderungsbereich
2.2 Übergeordnete Planungen
2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
2.2.2 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,

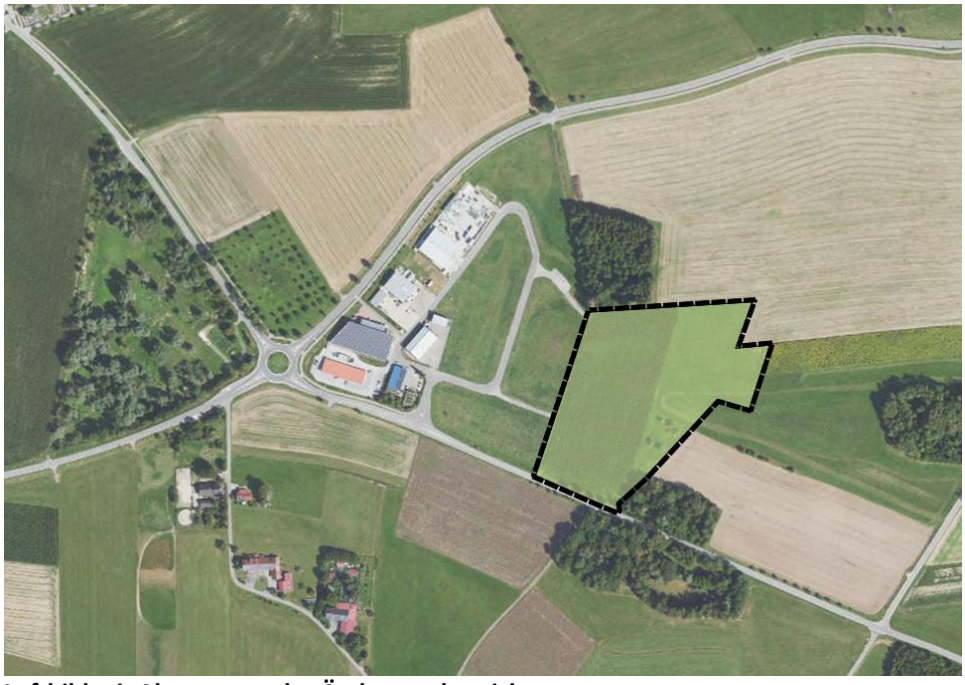
2.0 Anlass der Planung

Der Änderungsbereich dient der Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes `Egelsee´, das auf der Gemarkung Hohenfels – Kalkofen liegt und an dem die Gemeinden Hohenfels / Landkreis Konstanz und Herdwangen-Schönach / Landkreis Sigmaringen über einen Zweckverband beteiligt sind.

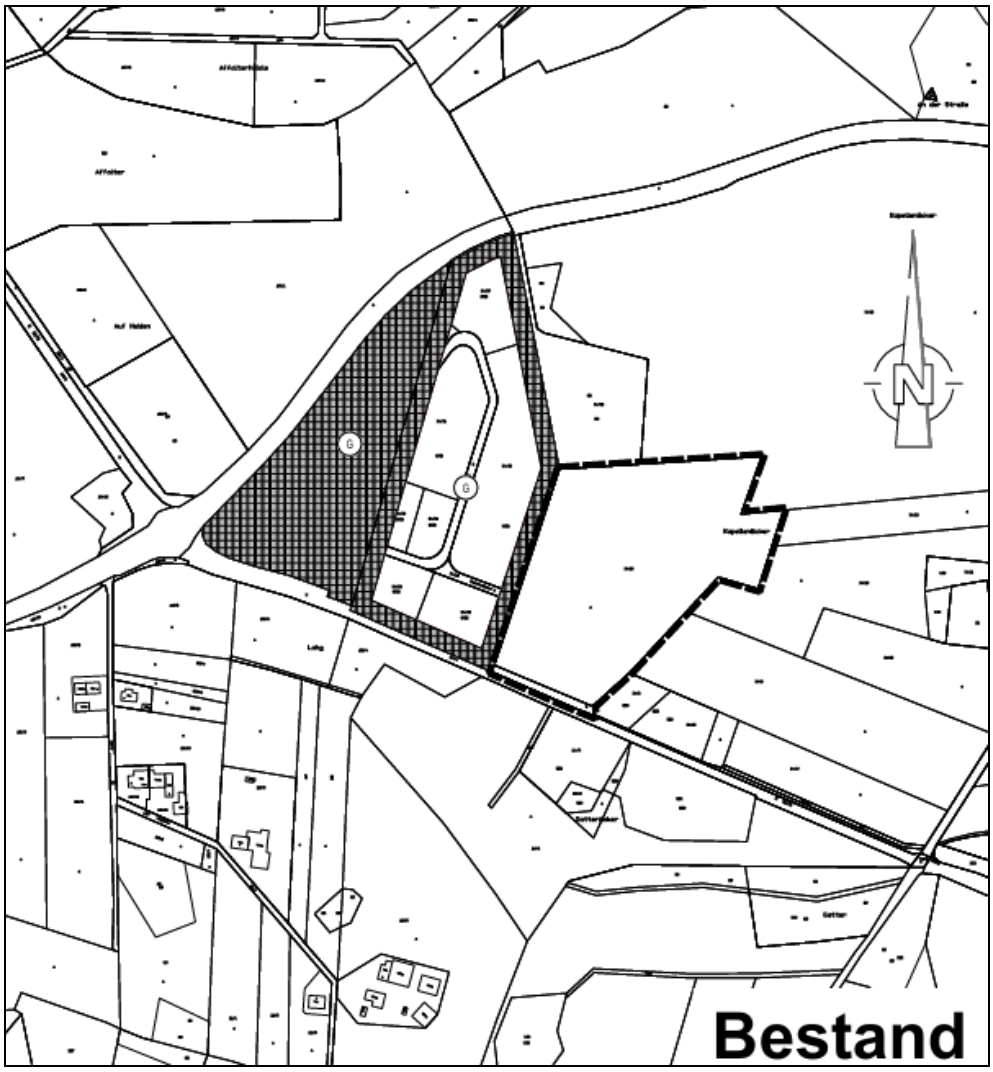
Das Gewerbegebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut (die vorliegenden Luftbilder sind nicht mehr aktuell). Beiden beteiligten Gemeinden stehen mittlerweile nur noch einzelne Flächen in den Gewerbegebieten `Bruck´ (Gemeinde Hohenfels) und `Branden´ (Gemeinde Herdwangen-Schönach) zur Verfügung. Die vorliegenden konkreten Anfragen ortsansässiger Betriebe nach Neuansiedlungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten können damit jedoch nicht bedient werden. In der seit 2019 rechtskräftigen ersten Erweiterung des Gewerbegebietes `Egelsee´ ist der vorliegende Änderungsbereich bereits als mögliche Erweiterungsoption dargestellt, das umgesetzte Erschließungssystem berücksichtigt diese Fläche durch die mögliche Anlage einer Ringstraße.

2.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 2,88 ha große, an der Kreisstraße 6176 gelegene Fläche, die unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet `Egelsee´ anschließt. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt im Westen über die Landesstraße 195 und einen südlich gelegenen Anschluss an die Kreisstraße 6176.



Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

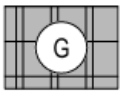


Aktuelle FNP-Darstellung

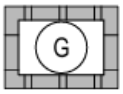
Legende - FNP- Bestand:

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

Nachrichtlich:

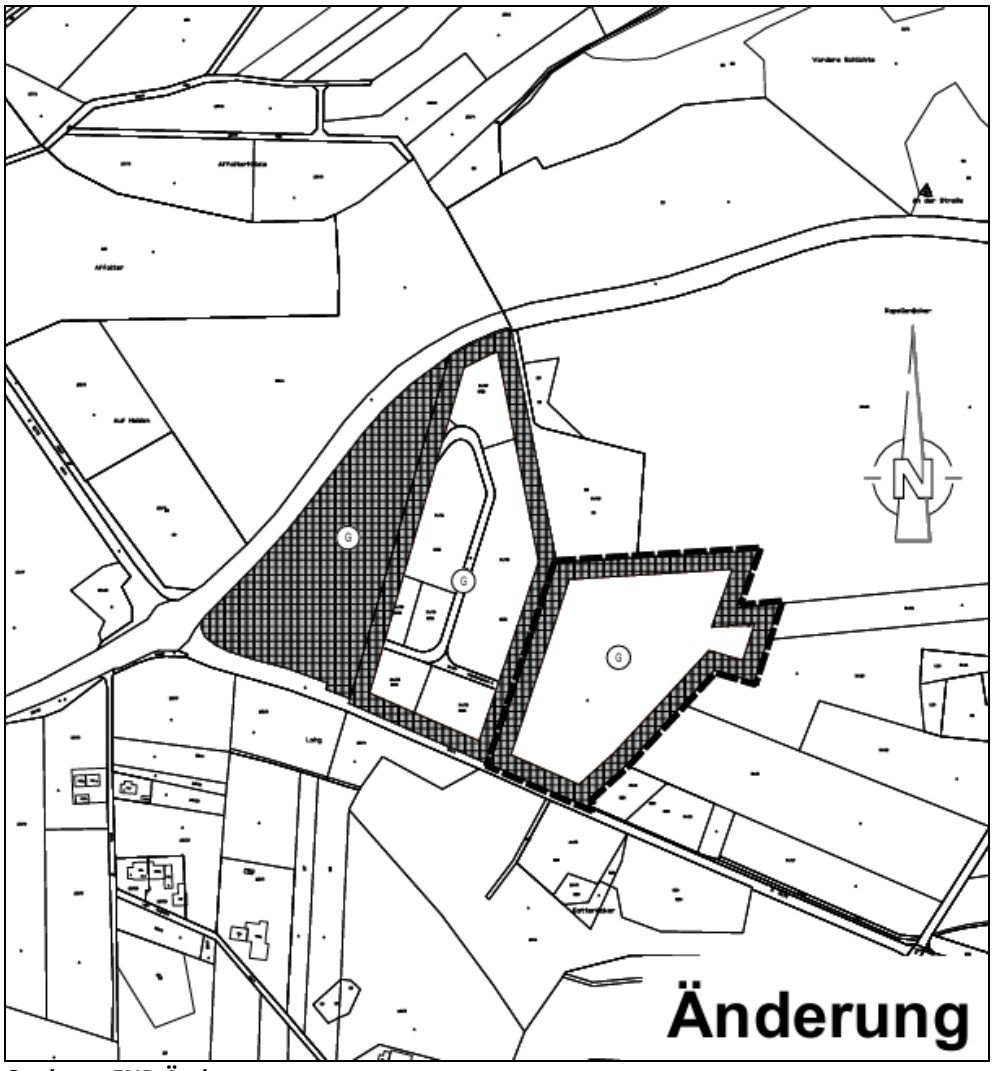


Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

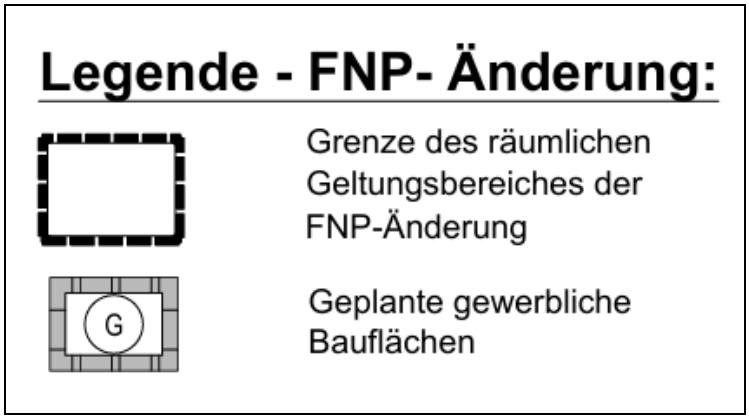


Geplante gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Zeichenerklärung Bestand



Geplante FNP-Änderung



Zeichenerklärung Planung

2.2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

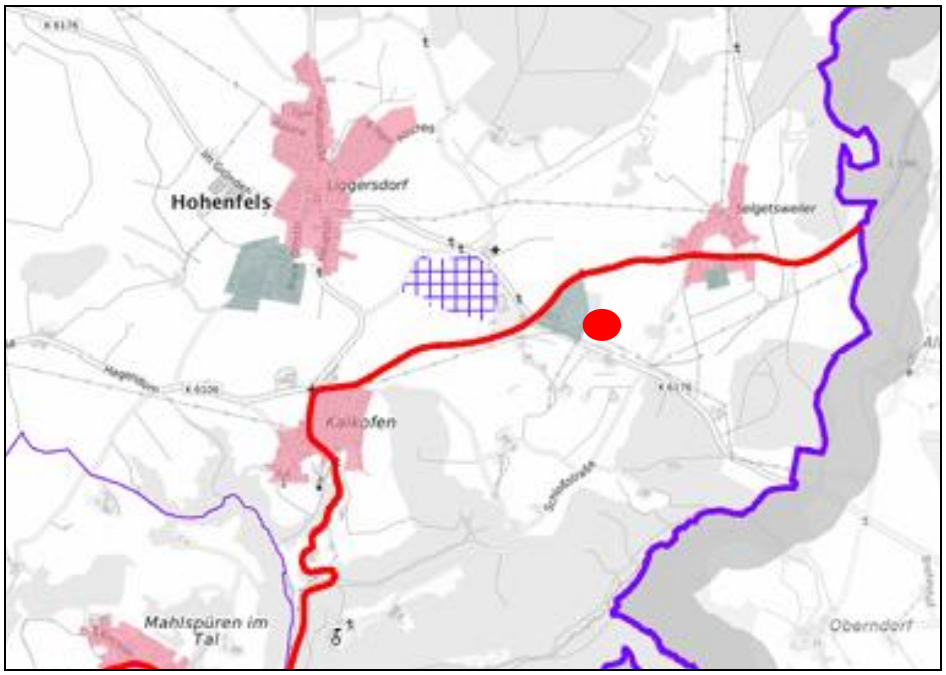
Im Landesentwicklungsplan Bad.-Württ ist Hohenfels dem `Ländlichen Raum im engeren Sinne´ und dem Mittelbereich Stockach zugeordnet. Zur gewerblichen Entwicklung sind für diese Gebietskategorie im Landesentwicklungsplan als Grundsätze formuliert:

2.4.3 - 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.

2.4.3.2 - Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.2.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Der Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee enthält für den Änderungsbereich keine Ausweisungen.



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

3.0 Alternativenprüfung

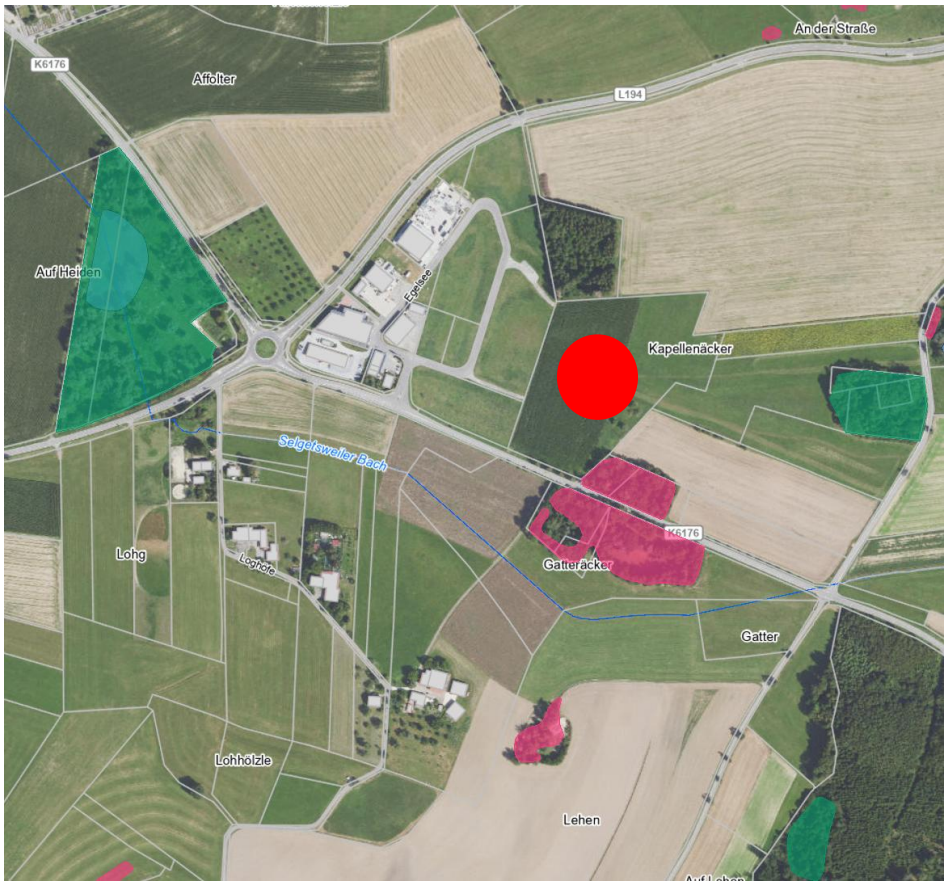
Grundsätzlich könnte die Erweiterung der bestehenden Gewerbestandorte `Bruck´ (Gemeinde Hohenfels) und / oder `Branden´ (Gemeinde Herdwangen-Schönach) eine Alternative zur vorliegenden Planung darstellen. Diese Überlegungen scheitern jedoch an der fehlenden Flächenverfügbarkeit oder beim GE `Brugg´ an der Nähe zur Wohnbebauung in Liggersdorf. Auch im Gebiet `Branden´ musste als Puffer zur Ortslage von Herdwangen ein eingeschränktes GE (GEe) ausgewiesen werden, so dass die uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nur in Teilbereich dieses zentralen Gewerbestandortes möglich ist. Die Ausweisung eines Gebietes an einem neuen Standort hätte, unabhängig von raumplanerischen Fragestellungen, voraussichtlich deutlich höhere Eingriffe in Natur und Umwelt zur Folge, weil Erschließungsflächen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen komplett neu hergestellt werden müssten. Daher stellt die Erweiterung des Gebiets `Egelsee´ aus der Sicht der beiden beteiligten Gemeinden eine wirtschaftliche und in einem relativ kurzen Zeitraum umsetzbare Lösung dar, zumal sie auch schon in eine entsprechende Gesamtkonzeption einbezogen ist. Zusätzliche Verkehrsflächen werden lediglich für die innere Erschließung erforderlich, neue Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz sind nicht erforderlich. j

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

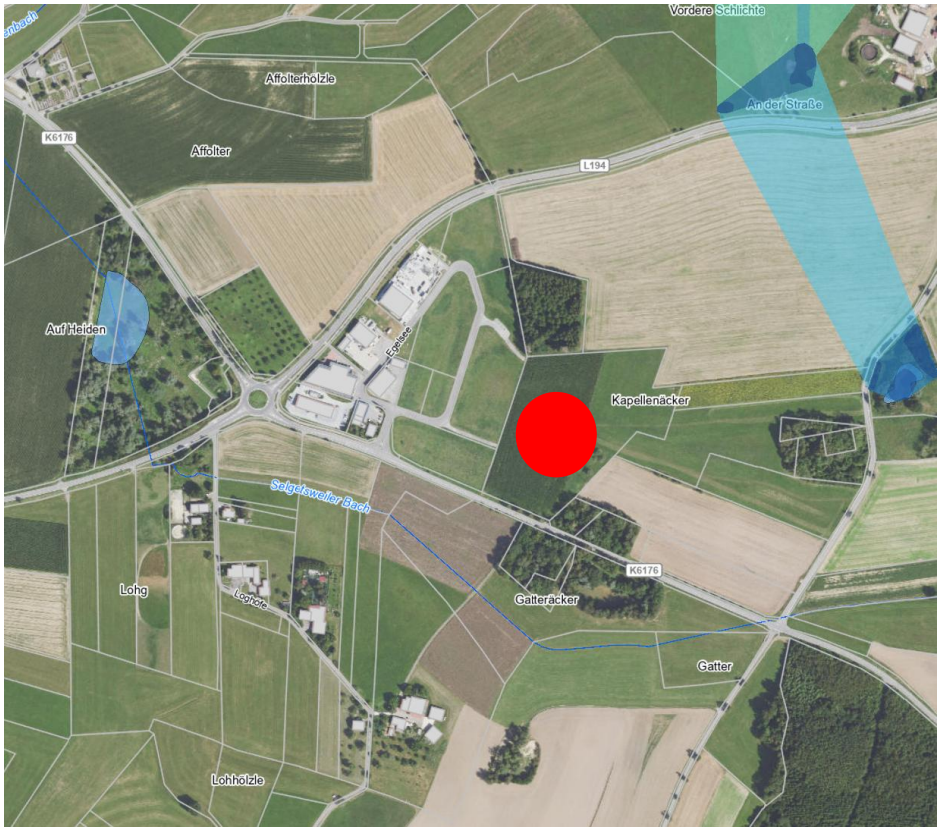
Für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung überschlägig dargestellt sind. Die genaue Bewertung erfolgt mit dem Umweltbericht, der für das Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Er enthält 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 erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch die Gewerbebebauung sowie die Anlage notwendiger Verkehrsflächen zu erwarten. Zusätzlich entstehen durch die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen voraussichtlich Eingriffe in die Schutzgüter `Landschaftsbild´, `Flora/ Fauna´, Wasser und Klima / Luft, für die im Bebauungsplan Vermeidungs-, Minimierungs- und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind.

Südöstlich des Änderungsbereich grenzt ein geschütztes Biotop an, zu dessen Schutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls entsprechende Festsetzungen erforderlich werden (Schutz während der Bauzeiten, Abstandsflächen etc.). Weitere Schutzkategorien und Flächen des Biotopverbundes sind von der Planung nicht berührt.



LUBW-Biotopkartierung



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