

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
DER STADT STOCKACH UND DER GEMEINDEN
BODMAN-LUDWIGSHAFEN, EIGELTINGEN, HOHENFELS,
MÜHLINGEN UND ORSINGEN-NENZINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMARKUNG BODMAN

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	BEGRÜNDUNG	5
C.	RECHTSPLAN	9

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

2. GELTUNGSBEREICH ÄNDERUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Flächennutzungsplan mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:

476 Teil, 478 Teil, 477, 482, 483, 484, 485, 489/1, 489/6, 489/7 490, 492/3 Teil, 500/1 Teil, 500/2, 502/1, 506, 507, 508/1, 511, 512, 513, 513/1, 513/2, 514, 514/1, 514/2, 515, 515/1, 516, 517, 518, 519, 520, 582 Teil, 583/1, 587 Teil

3. BESTAND

Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Stockach und der Gemeinden Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Mühlingen und Orsingen-Nenzingen rechtskräftig seit 27.07.2001 wurde bereits in den 1990er entwickelt und seither mehrfach geändert.

Am westlichen Ortsrand des Ortsteils Bodman der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen sind die Wohnbauflächen „Kapelläcker“ mit 2,4746 ha und die gemischte Baufläche „Weilerkapelle“ mit 0,3045 ha dargestellt. Die im Flächennutzungsplan 2010 geplante Wohnbaufläche „Obere Kapelläcker“ – B-W3 ist mit 4,3 ha ausgewiesen. Hier kann es zu Verwechslungen kommen, denn die Fläche liegt nicht im Gewann „Obere Kapelläcker“. Deshalb wird nachfolgend und in den geplanten Änderungen diese Fläche als „Kapelläcker II“ bezeichnet. Sie ist auch abweichend vom Textteil zum Flächennutzungsplan mit einer Fläche von 4,8584 ha im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan erläutert zur Erschließung, dass das Gebiet von der K 6101 als Ansatz für künftige zweite, südliche Haupteerschließung parallel zur Kaiserpfalzstraße erschlossen und dass die Lage des Anschlussknotens mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden soll. Die sonstige Ver- und Entsorgung wird als problemlos eingestuft.

Der Landschaftsplan sieht am westlichen Gebietsrand Grünzäsur/Ortsrandbegrünung als Fortsetzung vom „Haberstal“ kommend vor. Es wird auf eine flächen- und energiesparende Bebauung verwiesen. Die Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung wird in der Prüfung und Umsetzung modifiziertes Mischsystem gesehen. Dabei soll die Abstandserfordernis zur Kreisstraße, wenn möglich reduziert werden.

Westlich der bestehenden Wohnbebauung quert eine Hauptversorgungsleitung der Bodenseewasserversorgung die geplante Wohnbaufläche von Süd nach Nord. Sie ist rechtlich mit einem Schutzstreifen von 6 m Breite über Grunddienstbarkeiten und Gestattungsverträge gesichert.

4. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010



M 1:5000

5. FLÄCHENBILANZ

Fläche	Bestand	Neu
Wohnbaufläche	2,4311 ha	
Geplante Wohnbaufläche	4,6333 ha	3,8414 ha
		3,4967 ha
Zwischensumme	7,0644 ha	7,3381 ha
Sondergebiet		0,1649 ha
Zufahrtstraße		0,0234 ha
Gemeinbedarf		0,6309 ha
Landwirtschaftliche Fläche	3,4967 ha	1,5093 ha
		0,8945 ha
Gesamt	10,5611 ha	10,5611 ha

6. VERFAHRENSVERMERKE

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss (GA):

Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	am	10.05..2023
Zustimmung zum Entwurf	am	10.05.2023
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	am	10.05.2023
Beschluss zur Unterrichtung der Behörden und TÖB	am	10.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	02.06.2023
	bis	05.07.2023
Unterrichtung der Behörden und TÖB § 4 Abs. 1 BauGB	von	02.06.2023
	bis	05.07.2023
Beschluss der Offenlegung	am	30.04.2024
Beschluss zur Beteiligung der Behörden und TÖB	am	30.04.2024
Offenlegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	31.08.2024
	bis	07.10.2024
Beteiligung der Behörden und sonst. TÖB § 4 Abs. 2 BauGB	von	27.08.2024
	bis	30.09.2024
Feststellungsbeschluss	am	23.06.2026

B. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG

In den vergangenen Jahren ist die Attraktivität Bodmans für den Urlaubs- und Tagestourismus immer weiter gestiegen. Aufgrund des zunehmenden Individualverkehrs und den erheblichen Störungen der Wohnqualität im Ortszentrum durch Park-Such-Verkehr hat die Gemeinde am westlichen Ortseingang südlich des Gewerbegebiets einen großen Sammelparkplatz errichtet, der mit Hilfe einer intelligenten Parkraumsteuerung den Verkehr aus dem Ort Bodman weitgehend herauszuhalten und zusammen mit Busservice, Fahrradvermietung und weiteren Mobilitätsangeboten die Tagesbesucher Bodmans zum Parken „außerhalb“ animieren soll.

Diese Flächennutzungsplanänderung bildet dabei den Bestand im Juni 2026 ab. Die Gemeinde ist weiterhin bemüht, den Tourismus auf alternative Verkehrsmittel zu verlagern und damit den Bedarf an Parkraum zu verringern. Andererseits befindet sich der Tourismus mit Wohnmobilen im Aufschwung, der Bedarf an Wohnmobilstellplätzen steigt. Daher kann auch eine Umwandlung eines derzeit noch nicht genau bestimmbar Teil des bisherigen Parkplatzes in eine Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes in Frage kommen.

Hierzu wurden in den Bebauungsplänen „Parkplatz Weilerkapelle - Teil 1“ mit 0,6922 ha rechtskräftig seit 21.10.2021 und „Parkplatz Weilerkapelle West“ mit 0,8831 ha rechtskräftig seit 21.10.2021 Flächen für Stellplätze und ein Sondergebiet für Wohnmobilstellplätze ausgewiesen. Dabei wurden die bisherigen Mischgebiets- und Wohnbauflächen umgewandelt und der Entwicklung als Bauland entzogen.

Im Zentrum der Wohnbaufläche „Kapelläcker“ liegt ein Obstbaubetrieb, der westlich an den Betrieb angrenzend Obstbauanlagen auf einer Fläche von 0,6902 ha betreibt, die nach Aussage des Betreibers existenziell sind und deshalb nicht wie im Flächennutzungsplan vorgesehen als Wohnbauflächen genutzt werden können. Da von diesen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen wie Spritz- und Düngemittel ausgehen, ist ein Abstand von 20 m zu schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen. Aufgrund des vorrangigen Bestandschutzes der landwirtschaftlichen Flächen können ca. 0.8944 ha nicht als Bauland genutzt werden.

Im Rahmen der ersten städtebaulichen Entwurfsplanung für die Wohnbaufläche „Kapelläcker II“ wurde festgestellt, dass für die Abrundung des westlichen Ortsrands und für ein harmonisches Landschaftsbild die Entwicklung von Wohnbauland nur bis zur westlichen Grenze des Gewerbegebiets reichen sollte, obwohl im Flächennutzungsplan die geplante Wohnbaufläche ca. 55m weiter nach Westen reicht. Hinzu kommt die notwendige Anbauverbotszone zur Kreisstraße, die den nutzbaren Baulandanteil zusätzlich reduziert. Die Fläche von ca. 1.6476 ha sollte deshalb weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden können, zumal auf ca. 20 m Tiefe ein Schutzabstand gegen Emissionen wie Spritz- und Düngemittel zur künftigen Wohnbebauung eingehalten werden muss.

Im Rechtsplan „Untere Kapelläcker“ rechtskräftig seit 12.11.1969 wurde bereits in Weiterführung der Straße „Untere Kapelläcker“ bis zu einem Anschluss an die Kaiserpfalzstraße dargestellt. Damit soll eine Entlastung der Friedhofstraße und deren Kreuzung mit der Kaiserpfalz im Bereich der Weilerkapelle erreicht werden. Der Verkehr aus der Straße „Untere Schlosshalde“ und dem Baugebiet „Steinäcker“ könnte als

Entlastungsspanne abfließen. Der Ausbau der Straße „Untere Kapelläcker“ ist jedoch nicht als Sammelstraße ausgelegt und weiterer Flächenenerwerb zum Ausbau nicht möglich. Hinzu kommt ein möglicher Abwehranspruch der Anwohner hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs aus Baugebieten die nachträglich entstanden sind und in deren Abwägung eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße „Untere Kapelläcker“ nicht explizit untersucht wurde. Deshalb wäre die Schaffung einer neuen Anbindung südlich des Baugebiets „Kapelläcker“ sinnvoll.

Aufgrund des dargelegten Flächenverlusts könnte südlich des Baugebiets „Kapelläcker“ eine geplante Wohnbaufläche „Obere Kapelläcker“ ausgewiesen werden, die gleichzeitig als Verbindungsspanne dient.

2. FLÄCHENBILANZ WOHNBAUFLÄCHEN

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	
Wohnbaufläche Kapelläcker II geplant:	4,8584 ha
Wohnbaufläche Kapelläcker II:	2,4746 ha
Bauland gesamt:	7,3330 ha
25. Änderung Flächennutzungsplan	
Wohnbaufläche Kapelläcker II:	3,8414 ha
Wohnbaufläche Obere Kapelläcker:	3,4967 ha
Bauland:	7,3381 ha

Mit der Ausweisung neuer und der Reduktion bestehender Baulandflächen bleibt die im Flächennutzungsplan zur Eigenentwicklung der Gemeinde vorgesehene Baulandentwicklungsfläche fast exakt gleich groß.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Es wird davon ausgegangen, dass die für Bodman im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baulandfläche hinsichtlich des Bedarfs und der Eigenentwicklung geprüft wurden und somit unter Beibehaltung der Flächengröße keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Planungen entstehen und ein detaillierter Wohnflächenbedarfsnachweis nicht erforderlich ist.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche schneidet leicht in einen Regional Grünzug ein. Der Grünzug wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes im Maßstab 1:50.000 festgelegt und ist gebietsscharf (nicht parzellenscharf), d.h. die Festlegungen in der Raumnutzungskarte besitzen auch nur eine entsprechende Genauigkeit. Überlagerungen mit anderen Kartengrundlagen (z.B. Katasterpläne) führen i.d.R. zu falschen Interpretationen. Ausschließlich die analogen Karten besitzen rechtsverbindlichen Charakter. In den Randbereichen geben die Karten grundsätzlich keine parzellenscharfe Abgrenzung wieder, ihre Genauigkeit erstreckt sich nicht auf Grundstücksgrenzen. Der Bauleitplanung verbleibt ein Ausformungsspielraum. Nach Prüfung der beabsichtigten Planung durch den Regionalverband Hochrhein-Bodensee ist keine Betroffenheit auf die gebietsscharfe Festlegung des regionalen Grünzuges zu erkennen.

Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung des Freiraumes und haben siedlungsstrukturierende Funktionen. Sie nehmen in Verbindung mit den

schutzbedürftigen Bereichen ökologische Ausgleichsfunktionen dort wahr, wo ökologische Funktionen, die Landwirtschaft oder Naherholungsgebiete durch die Siedlungsentwicklung gefährdet sind. Durch die Verlagerung der Flächen und insbesondere durch Reduktion der Ausweitung des Ortes nach Westen werden die Ziele des Regionalen Grünzugs weiterhin erfüllt. Eine ökologische Ausgleichsfunktion des Grünzugs liegt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in den betroffenen Bereichen nicht vor, ebenso ist die Nutzung als Naherholungsgebiet nicht möglich. Der Verlust an Landwirtschaftlichen Flächen für den Betreiber der Obstbauanlagen ist nicht erheblich, zumal die Flächen direkt an den Ortsrand angrenzend sich nicht für eine intensive Nutzung aufgrund der Emissionen eignen.

4. ÖKOLOGISCHE BELANGE

Alle zur Wohnbaunutzung vorgesehen Flächen werden landwirtschaftlich als Obstanlagen genutzt und sind teilweise vollständig mit Netzen überdeckt. Die intensive Nutzung lässt dabei keinen erheblichen oder schützenswerten Bestand an Fauna und Flora erwarten, so dass durch die Verlagerung keine ökologisch hochwertigen Bereiche tangiert werden. Der Waldbestand im Distrikt Grund liegt in 55 m – 78 m Abstand.

Es sind keine Biotope, kein Biotopverbund und keine Schutzgebiete von der Planung betroffen. Die FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiete grenzen in etwa mit dem südlich gelegenen Waldrand ab und werden von der Planung nicht tangiert. Möglicherweise sind auch Böden bei konventionellen Anbaumethoden belastet, so dass auch aufgrund der Verdichtung durch Bewirtschaftung von einer nicht unerheblichen Vorschädigung ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Vorbelastung der Bereiche und den dargelegten Planungsabsichten wie der Schaffung einer Verkehrsanbindung wird von der Untersuchung weitere Gebietsalternativen abgesehen. Nicht überplant und außerhalb weiterer Schutzbereiche liegen lediglich die Fläche südlich des Baugebiets „Weileräcker“ und südwestlich der Baugebiets Torhaus/Schloss Straße erschlossen durch die Straße „Am Königsweingarten“.

Wasserschutzgebiete sind ebenfalls keine vorhanden.

5. BELANGE DER BAUKULTUR, DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE

Im gesamten Plangebiet ist mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Die Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten.

6. ÄNDERUNGEN FNP

- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Parkplatzes mit einer Fläche von 1,0362 ha
- Ausweisung einer Sonderbaufläche für Wohnmobilstellplätze mit 0,2210 ha
- Ausweisung einer Fläche für Landwirtschaft im Bereich des Landwirtschaftlichen Betriebs auf Flst. Nr. 500/1 mit 0,6902 ha
- Ausweisung einer Fläche für Landwirtschaft im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flst. Nr. 517, 518, 519 und 520 mit 1,6476 ha
- Vereinigung der geplanten Wohnbaufläche und der ausgewiesenen Wohnbaufläche „Kapelläcker II“ verbunden mit einer Flächenreduktion auf eine Fläche von 7,333 ha auf 3,8414 ha.
- Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche „Obere Kapelläcker“ auf den Flst. Nr. 476 Teil, 477,4 78 Teil, 482, 483,484, 485, 587 Teil, 582 Teil auf einer Fläche von 3,4967 ha.

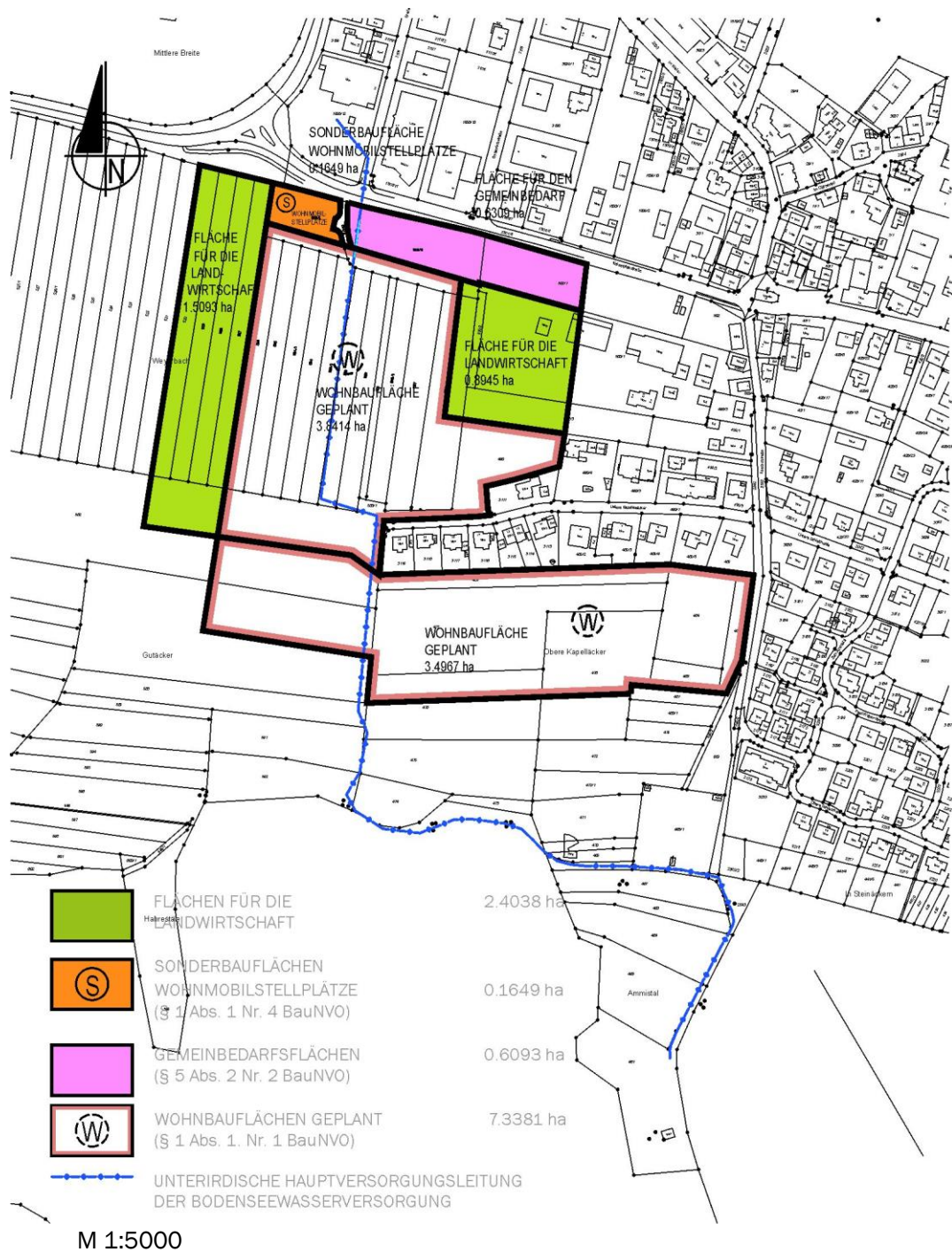
Genehmigt gem. § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch
Landratsamt Konstanz

Konstanz, den 28.07.2026



„27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN“
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

C. RECHTSPLAN



Stockach 18.06.2026

Genehmigt gem. § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch
Landratsamt Konstanz

Konstanz, den 28.07.2026

