# Bebauungsplan
# „Caravanstellplatz Tunau“
# in Kressbronn am Bodensee

## Begründung

Vorentwurf

Stand 30.06.2025

# Begründung

**Projekt:** Bebauungsplan „Caravanstellplatz Tunau“ in Kressbronn am Bodensee

**Auftraggeber:** Gemeinde Kressbronn am Bodensee
Hauptstraße 19
88079 Kressbronn am Bodensee

**Auftragnehmer:**

Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima Regenwasser Baumhaine
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Bahareh Heydari,
Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung, AKBW

Florian Dengler, M.Eng Stadtplanung

Proj. Nr. 5274C

# Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Beschreibung des Plangebiets ..... 4
1.1 Plangebiet ..... 4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl ..... 4
2 Anlass und Ziele der Planung ( ..... 5
3 Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse ..... 6
3.1 Regionalplan Bodensee Oberschwaben ..... 6
3.2 Flächennutzungsplan ..... 6
4 Begründung der textlichen Festsetzungen ..... 7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich ..... 7
4.2 Art der baulichen Nutzung ..... 7
4.3 Flächen für Nebenanlagen ..... 7
4.4 Verkehrsflächen ..... 8
4.5 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 8
4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (V1 und M1) ..... 8
4.7 § 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen) 9
5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ..... 9
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ..... 9
6 Flächenbilanz ..... 9
7 Anlagen ..... 9

# 1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

## 1.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstücke Nr. 5361 und das Flurstück Nr. 5369 komplett. Die Gesamtfläche des zur Überplanung anstehenden Gebiets liegt bei ca. 1,7 ha. Auf dem Flurstück Nr. 5369 im Ortsteil Tunau wird durch den Eigentümer der Fläche bereits ein Caravanstellplatz mit Biergarten und sanitären Einrichtungen betrieben.

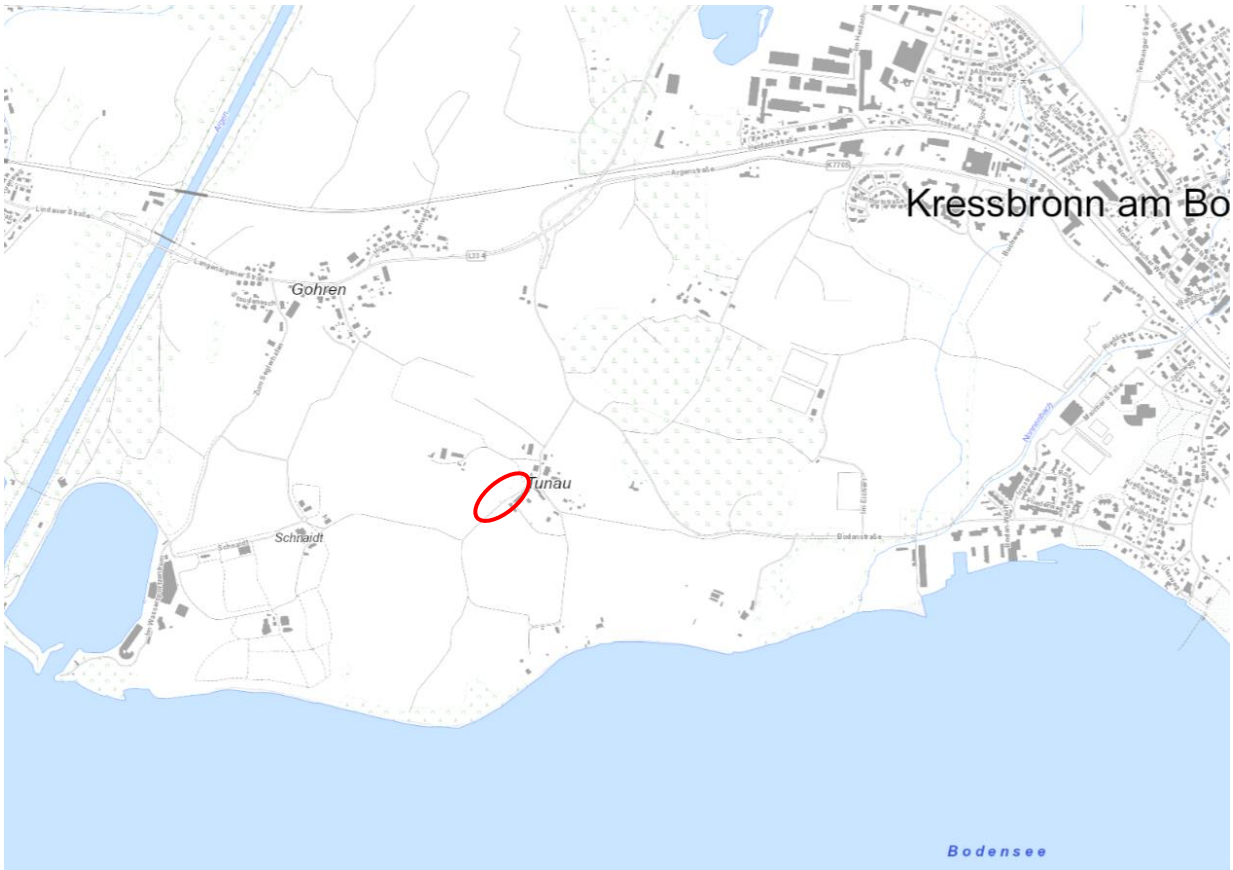


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl

Am 13.04.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Caravanstellplatz Tunau“ beschlossen.

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Flurstück Nr. 5369 und die Erweiterung des Flurstücks Nr. 5361 für einen gewerblichen Betrieb (Caravanstellplatz) schaffen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Zum Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden. Parallel wird neben der Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung Flächennutzungsplan Eriskirch-Kressbronn a.B.- Langenargen) gem. § 8 Abs.3 BauGB geändert.

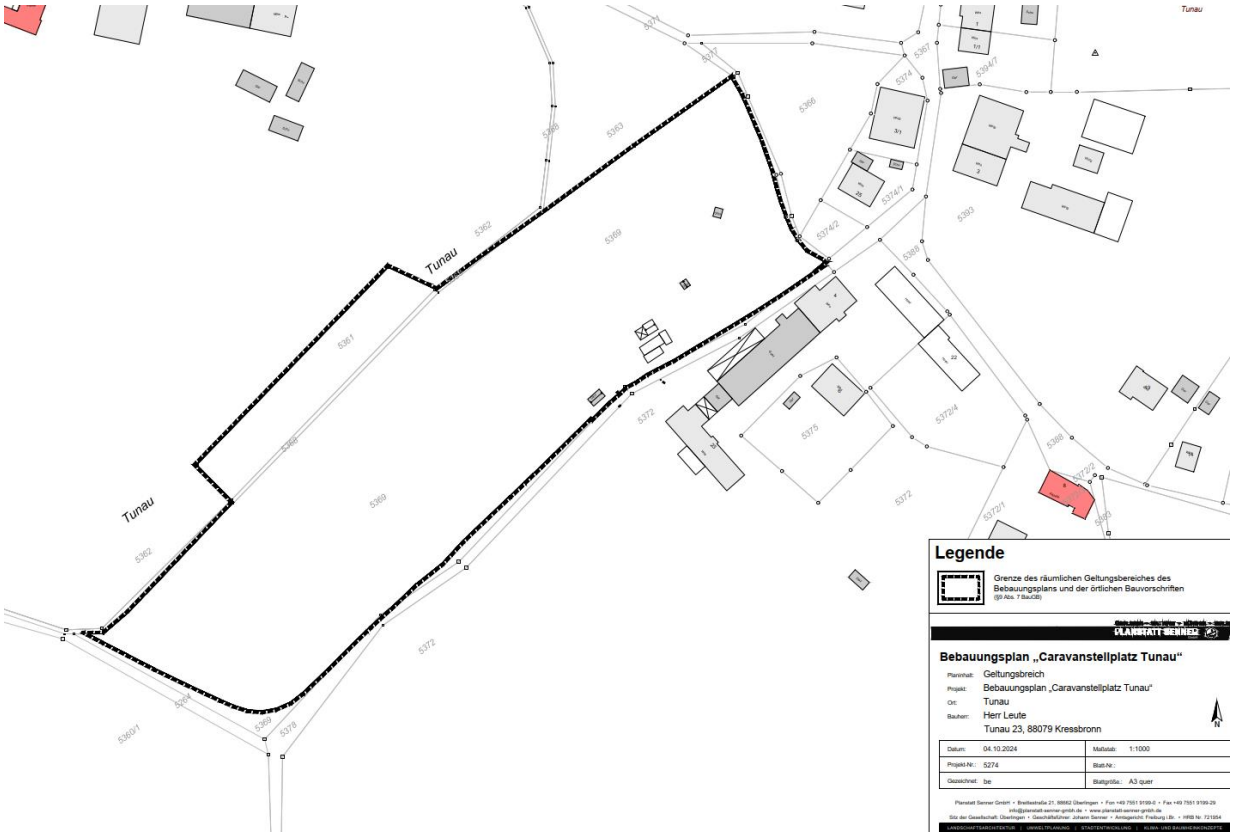


Abbildung 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

# 2 Anlass und Ziele der Planung (

Auf dem Flurstück Nr. 5369 im Ortsteil Tunau der Gemeinde Kressbronn am Bodensee befindet sich aktuell ein Caravanstellplatz, der durch die Gemeinde im südlichen Bereich geduldet wird. Für den nördlichen Bereich mit Biergarten besteht bereits eine Genehmigung. Um den bestehenden Caravanstellplatz planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung für den gesamten Stellplatz zukünftig zu steuern und eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit auf dem Flurstück 5361 zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Kressbronn am Bodensee einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch eine vorherige Planung zu ordnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt zur Realisierung bzw. Sicherung eines Caravanstellplatzes die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, um die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.
- Die Verbesserung der touristischen Übernachtungsmöglichkeiten sowie die Förderung des Urlaubsortes
- Die geordnete Strukturierung und Nutzung der Flächen.
- Die Vermeidung weiterer Ausweitungen in den hochwertigen Natur- und Landschaftsraum.

# 3 Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Die Gemeinde Kressbronn am Bodensee ist im Regionalplan als Kleinzentrum und als Gemeinde in der Randzone um den Verdichtungsraum „Bodenseeraum“ ausgewiesen. Die Gemeinde liegt entlang der Landesentwicklungsachse und im Mittelbereich Friedrichshafen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist für einen Teilbereich des Geltungsbereichs ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug (PS 3.1.) ausgewiesen. Der Regionalplan legt Voraussetzungen fest, unter welchen die Erweiterung des Caravanstellplatzes möglich ist. Diese werden im Umweltbericht unter Kapitel 1.3 geprüft. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der gegenständlichen Planung die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, weshalb eine Umsetzung der Erweiterung des Caravanstellplatzes hier zulässig erscheint. Ansonsten sind keine Festlegungen getroffen, die der Nutzung als „Caravanstellplatz“ widersprechen.

Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 2021) mit ungefährer Lage des Plangebietes (schwarz), Karte o. M.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Caravanstellplatz“ wird mit der 7. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen der Bereich im Plangebiet (schwarz umrandet) von einer Grünfläche (Flurstück 5369 und die Erweiterung Flurstück 5361) in eine Sonderbaufläche „Caravan“ umgewidmet. Das Plangebiet liegt im Grundwasserschutzbereich und besitzt Streuobstbestände.

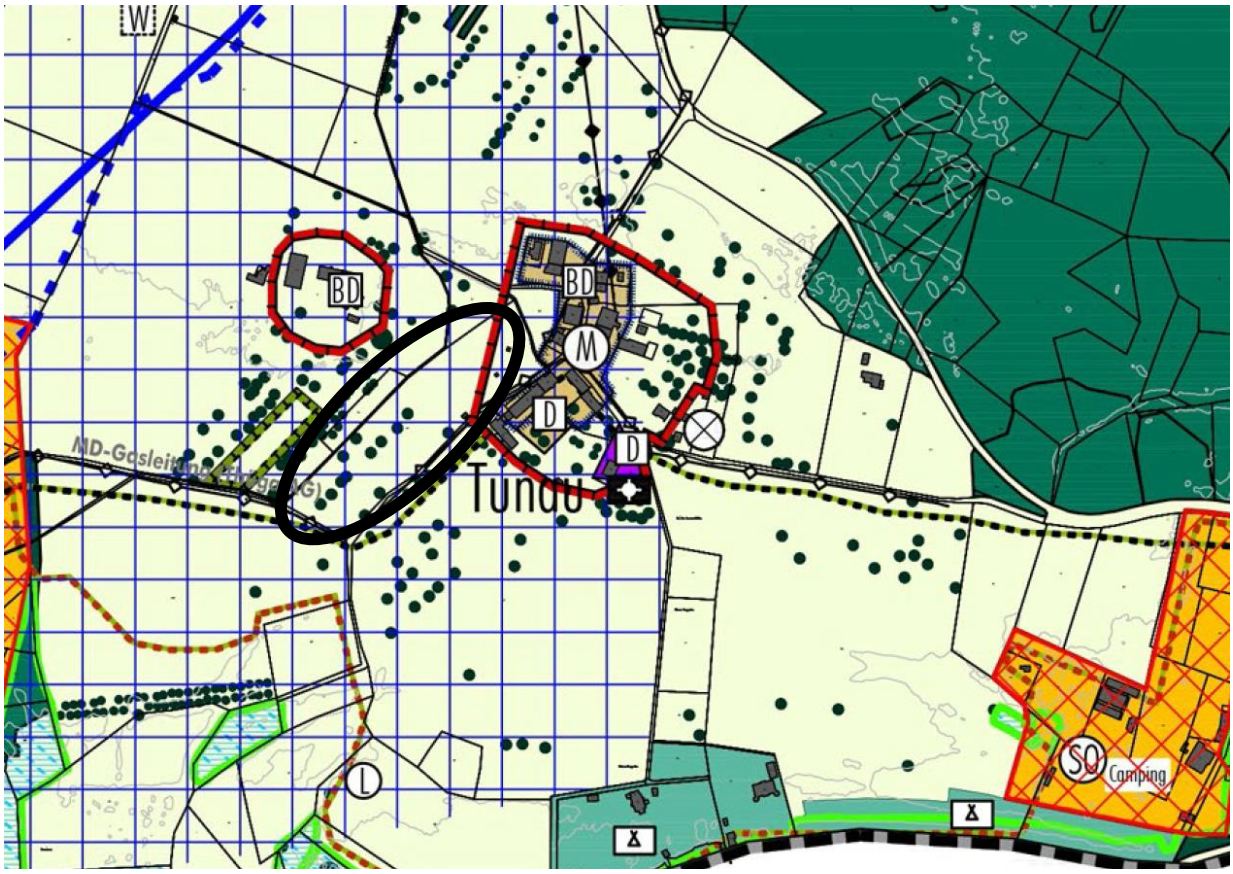

Abbildung 4. GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen, Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2019

# 4 Begründung der textlichen Festsetzungen

## 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstücke Nr. 5361 und das Flurstück Nr. 5369 komplett. Die Gesamtfläche des zur Überplanung anstehenden Gebiets liegt bei ca.1,7 ha. Auf dem Flurstück Nr. 5369 im Ortsteil Tunau wird durch den Eigentümer der Fläche bereits ein Caravanstellplatz mit Biergarten betrieben.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“ festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter und dem bereits vorhandenen Bestand, wurden in den textlichen Festsetzungen die zulässigen Nutzungen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden ich Stellplätze für Caravan, ein Biergarten, sowie die für den Betrieb notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen zur Wasser und Müllentsorgung und für Strom.

## 4.3 Flächen für Nebenanlagen

Zur funktionalen Ergänzung und ordnungsgemäßen Nutzung des Sondergebiets „Caravanstellplatz Tunau“ ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO notwendig. Diese dienen sowohl der Erschließung als auch der Versorgung und dem Betrieb des Caravanstellplatzes.

Im Plangebiet werden daher folgende Nebenanlagen als allgemein zulässig festgesetzt:

- Maximal zwei Toilettencontainer und maximal zwei Duschcontainer. Diese dienen zukünftig als Ergänzung zu den außerhalb des Geltungsbereichs in den

Bestandsgebäuden des Hofguts liegenden Sanitäreinrichtungen sowie der Grundversorgung der Nutzerinnen und Nutzer des Caravanstellplatzes mit sanitären Einrichtungen (Toiletten, Duschen) und sind für den Betrieb unerlässlich.

- Stromverteilerkästen: Diese gewährleisten eine geordnete Stromversorgung der Stellplätze und der Nebenanlagen und tragen zur Sicherheit und Nutzbarkeit des Platzes bei.

Um dem Betreiber des Stellplatzes bei der Positionierung des Sanitärcontainers, sowie den Stromverteilerkästen die notwendige Flexibilität um die Best möglichen Standorte für die Nutzung und den Betrieb zu gewährleisten, sind diese überall innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

- Die Zulässigkeit von PKW-Stellplätzen wird ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan durch das Kürzel „STP“ kenntlich gemachten Flächen zugelassen, da es sich um einen Caravanstellplatz handelt welcher nur in geringem Umfang PKW – Stellplätze benötigt.

Durch die Begrenzung und Steuerung der Nebenanlagen wird sichergestellt, dass die Hauptnutzung als Caravanstellplatz im Vordergrund bleibt, das Orts- und Landschaftsbild gewahrt wird, sowie eine bedarfsgerechte technische Infrastruktur sichergestellt ist.

## 4.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung erfolgt die Erschließung über die bereits vorhandene Anbindung im nördlichen Teil des Flurstücks 5369. Die vorhandene Ein- und Ausfahrten sind wie im Bestand vorhanden festgesetzt und nur hier zulässig. Im Bestand sind im nördlichen Bereich bereits versiegelte Erschließungsflächen vorhanden und es wird für diese eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Erschließung“ festgesetzt. Dies dient der klaren räumlichen Zuordnung, Vermeidung von Wildparken sowie der Wahrung der Aufenthaltsqualität im übrigen Plangebiet. Hierbei ist auf eine möglichst geringe Versiegelung und Beeinträchtigung der Schutzgüter zu achten.

## 4.5 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff und die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Nutzung der Fläche als „Caravanstellplatz“ möglichst gering zu halten sind folgende Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Schonendes Beleuchtungskonzept
- Verwendung wasserdurchlässige Beläge (M2)

## 4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (V1 und M1)

Um eine Abgrenzung und Eingrünung der Erweiterungsfläche auf dem Flurstück 5361 sicherzustellen wird ein Pflanzgebot für eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Zur Sicherung des Baumbestands und der vorhandenen Hecken die als Eingrünung des Plangebietes dienen werden entsprechende Pflanzbindungen im Bebauungsplan festgesetzt. In einem Teilbereich der Hecke mit dem Kürzle „HS“ im Planteil, wird aus verkehrstechnischen Gründen zur besseren Übersicht im Kurvenbereich geregelt dass die Bestandshecke hier auf eine Höhe von 0,8 m zurückzuschneiden ist.

### 4.7 § 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen)

Im Zuges des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Dabei wurde für den Eingriff der Zustand der vor der Nutzung der Fläche als Caravanstellplatz im Jahr 2009 vorlag angenommen. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. im Umfang von insgesamt ca. 118.095 Ökopunkten. Dieser Ausgleich muss auf externen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 5360/1 und 5264 erfolgen und es sind entsprechend als externe Ausgleichsmaßnahmen das Anlegen einer Streuobstwiese, sowie extensivem Grünland festgesetzt. Die Ausgleichsflächen sind bereits im Besitz des Betreibers des „Caravanstellplatzes“.

## 5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln und eine der Nutzung und dem Plangebiet angepasste Gestaltung zu erreichen, werden in den örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen, Werbeanlagen und den Standorten der Müllbehälter und Stellflächen Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

## 6 Flächenbilanz

| „Caravanstellplatz Tunau“ | Fläche in m² | prozentualer Anteil |
|---|---|---|
| Sondergebiet | 15,125 | 86,29 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 1,493 | 8,51 % |
| Grünfläche | 909 | 5,2% |
| **Gesamtsumme Geltungsbereich** | **17,527** | **100,00 %** |

## 7 Anlagen

- Umweltbericht, Planstatt Senner GmbH (Stand 30.06.2025)
- Fachbeitrag Artenschutz, Planstatt Senner GmbH (Stand 30.06.2025)