Bebauungsplan

„Wohnmobil - und Caravanstellplatz Tunau“
in Kressbronn am Bodensee

Begründung

Entwurf

Stand 25.03.2026

Änderungen zum Vorentwurf Stand 30.06.2025 werden im Text in blau gekennzeichnet

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 8
4 Begründung der textlichen Festsetzungen 8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
4.2 Art der baulichen Nutzung 8
4.3 Flächen für Nebenanlagen 9
4.4 Verkehrsflächen 9
4.5 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen 9
4.6 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (V1 und M1) 10
4.8 § 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen) 10
5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 10
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 10
6 Flächenbilanz 10
7 Anlagen 11

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.

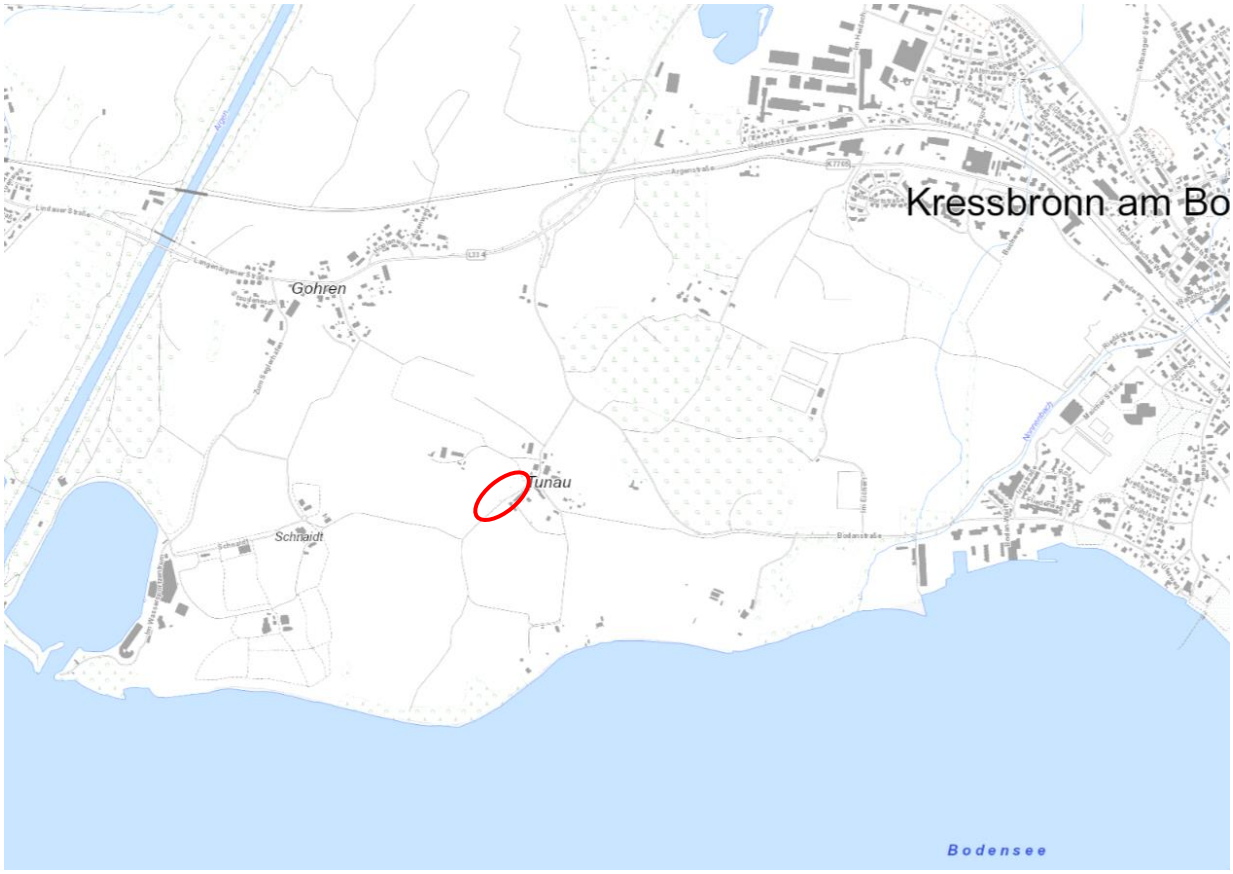

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Verfahrenswahl

Am 13.04.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobil - und 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 (Wohnmobil - und 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.

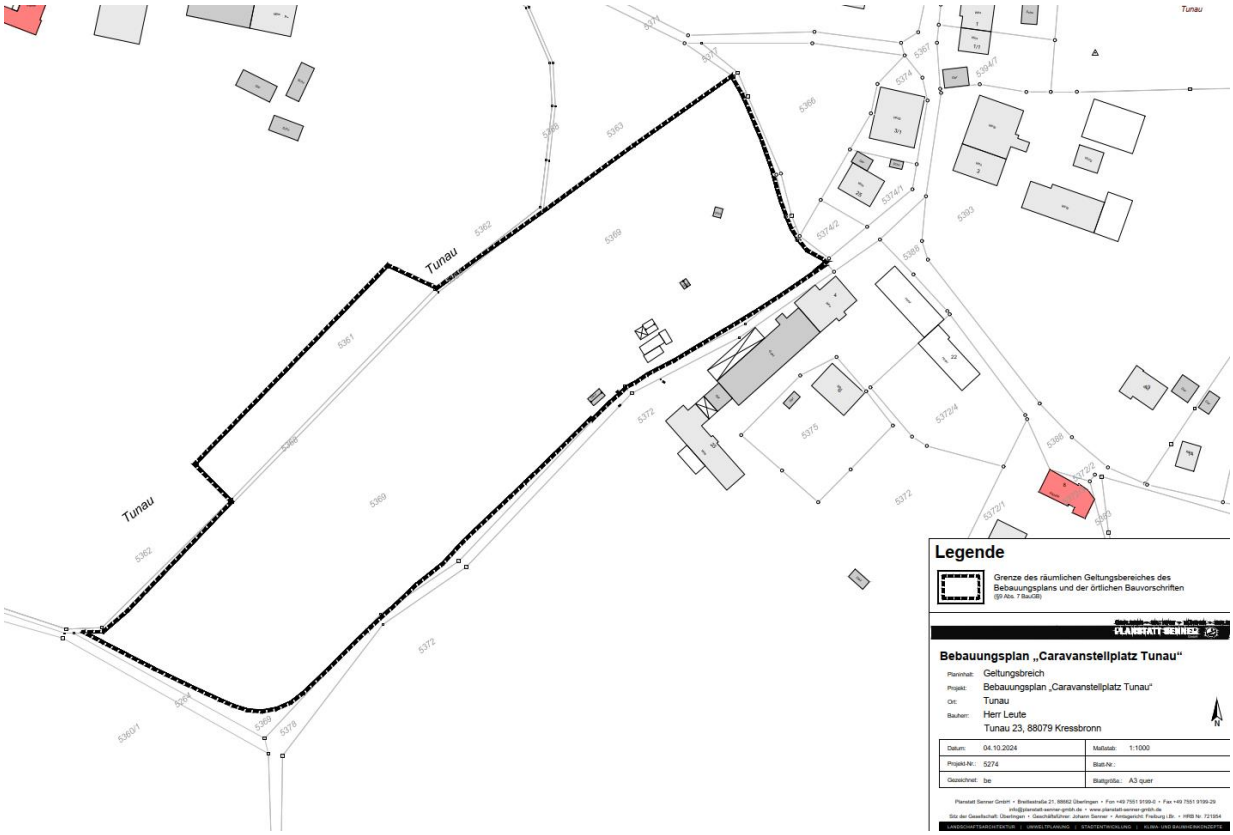

Abbildung 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Flurstück Nr. 5369 im Ortsteil Tunau der Gemeinde Kressbronn am Bodensee befindet sich aktuell ein Wohnmobil - und Caravanstellplatz, der durch die Gemeinde im südlichen Bereich geduldet wird. Für den nördlichen Bereich mit Biergarten besteht bereits eine Genehmigung. Um den bestehenden Wohnmobil - und 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 Wohnmobil - und 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 Wohnmobil - und Caravanstellplatzes möglich ist. In einem Regionalen Grünzug sind geringfügige Erweiterungen von Camping – und Wohnmobilstellplätzen zulässig. Im Bebauungsplan wird für den bereits genehmigten nördlichen Bereich der Fläche sowie für einen Bereich, der im Rahmen der zeichnerischen Unschärfe des Regionalplans als Erweiterung dem genehmigten Bestand zugeordnet werden kann, ein Sondergebiet SO1 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO1 sind Nebenanlagen, insbesondere Sanitärcontainer und Stellplätze, zulässig. Für den südlichen Teil des Plangebiets wird ein Sondergebiet SO2 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO2 sind Nebenanlagen, insbesondere Sanitärcontainer, sowie sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Versorgung der Stellplätze mit Strom oder Wasser dienen, unzulässig. Auf dieser Grundlage ist der südliche Bereich als geringfügige Erweiterung der Stellplatzanlage innerhalb des Regionalen Grünzugs zu bewerten; ein Widerspruch zu den Zielen des Grünzugs sowie der Raumordnung ist nicht gegeben.

Die Betroffenheit des regionalen Grünzuges wurde 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 Wohnmobil - und Caravanstellplatzes hier zulässig erscheint. Ansonsten sind keine Festlegungen getroffen, die der Nutzung als „Wohnmobil - und Caravanstellplatz“ widersprechen.

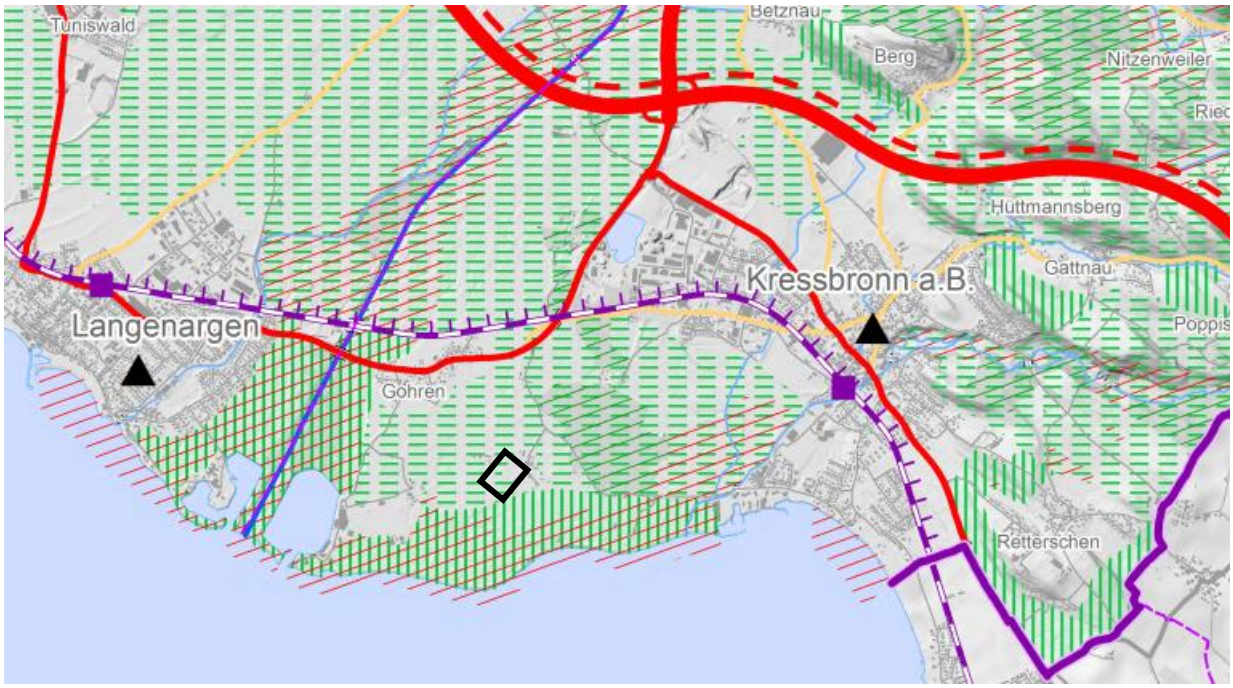

Abbildung 3. Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 2021) mit ungefährer Lage des Plangebietes (schwarz), Karte o. M.

3.2 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobil - und 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 „Campingfahrzeuge“ umgewidmet. Das Plangebiet liegt im Grundwasserschutzbereich und besitzt Streuobstbestände.

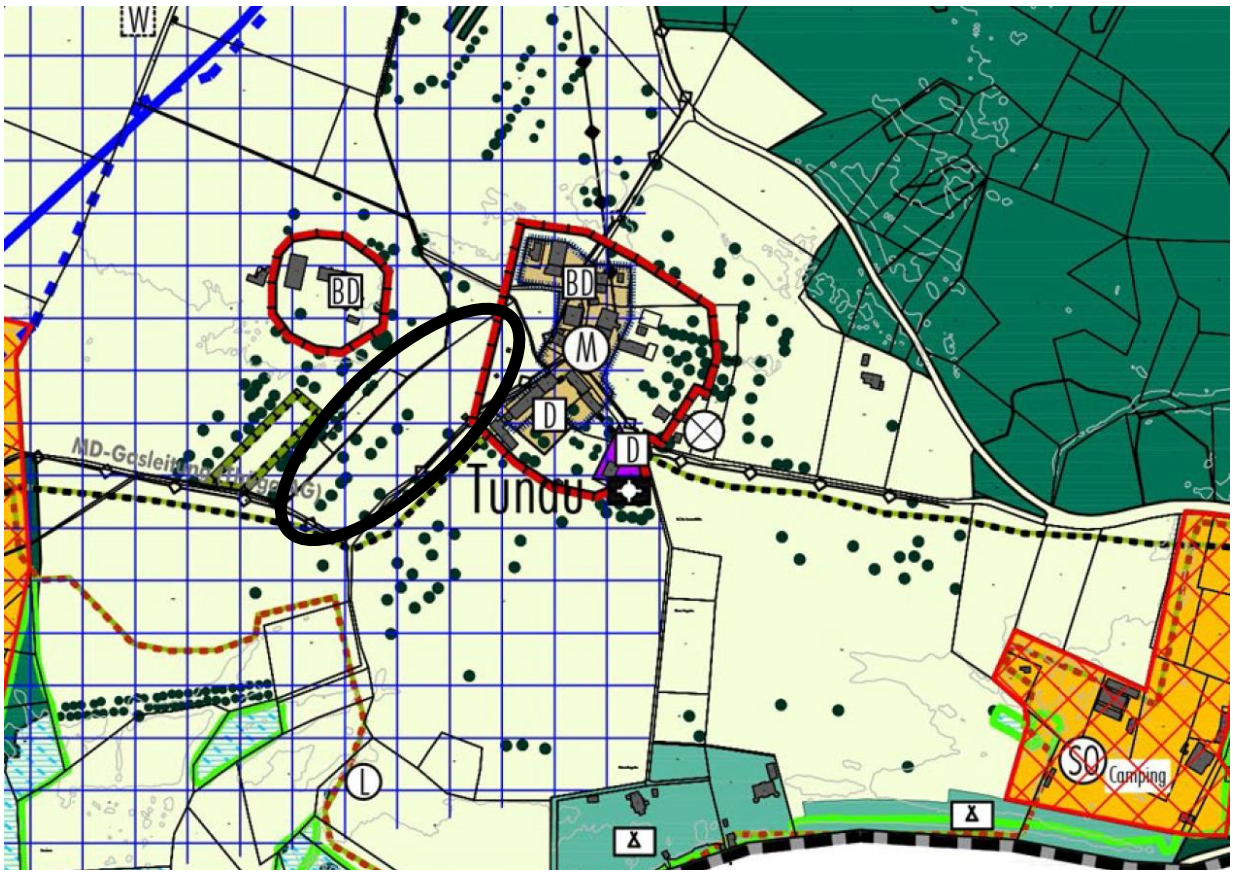

Abbildung 4. GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen, Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2019

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 Wohnmobil - und 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 (SO1) und (SO2) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil - und Caravanstellplatz“ festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter und dem bereits vorhandenen Bestand, wurden in den textlichen Festsetzungen die zulässigen Nutzungen für das SO1 festgesetzt. Für das SO2 wird festgesetzt, dass hier lediglich die Stellplätze für Campingfahrzeuge zulässig sind und keine weiteren Nutzungen, um den Bereich als im Grünzug zulässigen Stellplatz mit untergeordneter Nutzung und untergeordneten Anlagen gemäß den Zielen der Raumordnung zu ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereichs des SO1 befinden sich Stellplätze für

Wohnmobile und 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 „Wohnmobil - und 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 Wohnmobil - und Caravanstellplatzes.

Im Plangebiet SO1 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 Wohnmobil - und 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 SO1 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 Wohnmobil - und Caravanstellplatz handelt welcher nur in geringem Umfang PKW – Stellplätze benötigt.

Im SO2 sind zur Sicherung der Funktion des regionalen Grünzuges nur Anlagen zur Versorgung der Stellplätze mit Strom und Wasser zulässig. Weitere Nebenanlagen und bauliche Anlagen werden im SO2 ausgeschlossen.

Durch die Begrenzung und Steuerung der Nebenanlagen wird sichergestellt, dass die Hauptnutzung als Wohnmobil - und 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 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Unter Berücksichtigung der zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Regionalplans wird der nördliche Teilbereich als Sondergebiet SO1 festgesetzt. Der südliche Teilbereich wird hingegen zur Sicherung und zum Schutz der Funktionen des Regionalen Grünzugs als Sondergebiet SO2 mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt.

4.6 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 „Wohnmobil - und 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)

4.7 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.

4.8 § 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 Wohnmobil - und 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 „Wohnmobil - und 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

„Wohnmobil - und 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 17.03.2026)
- Fachbeitrag Artenschutz, Planstatt Senner GmbH (Stand 17.03.2026)