

Stadt Engen  
Landkreis Konstanz

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Caravanstellplatz BEMO Engen-Neuhausen“



**Vorentwurf**

19.09.2022

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

**PLANSTATT SENNER** 

**Auftraggeber:** BEMO Caravaning GmbH  
Allmendstr. 1  
78234 Engen-Neuhausen

**Auftragnehmer:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Klima- und Baumhainkonzepte  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL  
  
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung  
Francis Whitehead. M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0  
Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Proj. Nr. 5400

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. SATZUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>2. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>7</b>
<b>3. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1. Baugesetzbuch (BauGB) .....	8
3.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	8
3.3. Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	8
3.4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) .....	8
3.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) .....	8
<b>4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
4.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
4.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2.2. Verkehrsflächen und Zufahrten.....	9
4.2.3. Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze .....	9
4.2.4. Ver- und Entsorgung.....	9
4.2.5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	10
4.2.6. Private Grünfläche .....	10
4.2.7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen .....	10
4.2.8. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
4.2.9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.3. § 3 Zuordnung von Flächen Und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen) .....	13
4.4. § 4 Ausnahmen und Befreiungen.....	13
4.5. § 5 Ordnungswidrigkeiten .....	13
4.6. § 6 Inkrafttreten.....	13
<b>5. HINWEISE</b> .....	<b>14</b>
5.1. Denkmalschutz (M7) .....	14
5.2. Niederschlagswasser.....	14
5.3. Grundwasser- und Gewässerschutz .....	14
5.4. BODENSCHUTZ (M1) .....	15
5.5. Natur- und Klimaschutz.....	15

5.6.	Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (V4).....	15
5.7.	Abfallbeseitigung .....	16
5.8.	Baumpflanzungen.....	16
5.9.	Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M2) .....	16
5.10.	Gestaltung von Einfriedungen.....	16
5.11.	Telekommunikation.....	16
5.12.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	17
<b>6.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>18</b>
6.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	18
6.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	18
6.2.1.	Äußere Gestaltung der unbebauten Flächen.....	18
6.2.2.	Werbeanlagen .....	19
<b>7.</b>	<b>§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>20</b>
8.1.	Lage des Plangebietes .....	20
8.2.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	21
8.3.	Einordnung in die Bauleitplanung.....	21
8.4.	Bebauungsplanverfahren.....	23
8.5.	Bestand .....	24
8.6.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	24
8.7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	25
8.8.	Textliche Festsetzungen .....	25
8.8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	25
8.8.2.	Verkehrsflächen und Zufahrten.....	25
8.8.3.	Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze .....	26
8.8.4.	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	26
8.8.5.	Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen .....	26
8.8.6.	Private Grünflächen .....	26
8.8.7.	Begründung der Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
8.8.8.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	27
8.9.	Örtliche Bauvorschriften.....	27
8.9.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	27
8.9.2.	Werbeanlagen .....	28

---

<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>28</b>
<b>10. ANHANG.....</b>	<b>29</b>
10.1. Planteil Bebauungsplan .....	29
10.2. Pflanzliste Bäume .....	29
10.3. Pflanzliste Streuobsthochstämme .....	29
10.4. Pflanzliste Einzelsträucher oder Hecken .....	30
10.5. Pflanzliste Blühwiese .....	31

# 1. SATZUNG

## **Satzung**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **Sondergebiet „Caravanstellplatz BEMO Engen-Neuhausen“**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2021 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Engen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanstellplatz BEMO Engen-Neuhausen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am --.--.-- als Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom --.--.--
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom --.--.--
3. Örtlichen Bauvorschriften vom --.--.--

Beigefügt sind:

1. Begründung vom --.--.--
2. Umweltreport vom --.--.--

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Engen, den

---

Bürgermeister Johannes Moser

## 2. VERFAHRENSVERMERKE

- |    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB   | -.-.-.-         |
| 2. | Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat  | -.-.-           |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | -.-.-           |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB   | -.-.- bis -.-.- |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  | -.-.- bis -.-.- |
| 6. | Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Billigung des neuen Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der Örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung sowie Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | -.-.-           |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB   | -.-.- bis -.-.- |
| 8. | Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB  | -.-.-           |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB   | -.-.-           |

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN

#### 3.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Februar 2022 (BGBl. I S. 1728)

#### 3.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### 3.3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### 3.4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Februar 2021 (GBl. S. 313)

#### 3.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

## 4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Caravanstellplatz Engen-Neuhausen“ ist die Planzeichnung vom --.--.-maßgeblich.

### 4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Planteil als Sondergebiet (SO) festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 1  
BauGB,  
§ 1 und §11  
BauNVO

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Stand- bzw. Übernachtungsplätzen für Wohnwagen und selbstfahrende Wohnmobile. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig. Hier eine nicht abschließende Auflistung möglicher baulicher Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Stellplatzflächen mit Erschließung
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Stromversorgung, ...)
- Müllentsorgung

#### 4.2.2. Verkehrsflächen und Zufahrten

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zufahrt zum Caravanstellplatz-Areal führt über eine Brücke im Nordosten des Gebietes.

§ 9 (1) Nr. 11  
BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“
- Ein- und Zufahrt ist entsprechend der Einträge in der Planzeichnung über eine Brücke im Nordosten des Gebietes anzuordnen

#### 4.2.3. Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze

Es werden ca. 191 Stellplätze gemäß dem Vorhaben - und Erschließungsplanes ausgewiesen und sind auf der Fläche des Sondergebietes zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4  
BauGB i.V. mit  
§§ 12, 21a Abs.  
2 und § 23  
Abs. 5 BauNVO

#### 4.2.4. Ver- und Entsorgung

Gemäß des Vorhaben - und Erschließungsplanes (Abb.6) sind die Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die bestehende Abwasserkanalhauptleitung. Das Niederschlagswasser auf den

§ 9 (1) Nr. 12,  
14 und (6)  
BauGB

wasserdurchlässigen Belägen der Stellplätze und Erschließungswegen ist breitflächig und oberflächig dem Hepbach zuzuführen.

#### 4.2.5. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 14  
BauGB

Die Fläche - Im Nördlichen Bereich entlang des Hepbachs - ist gemäß der bereits bestehenden Planung „Lokale Hochwasserschutzmaßnahme – Engen - Saubach, Neuhausen -“ (Büro 365° 2017) zu gestalten, zu pflegen und zu sichern. Es sind keine anderweitigen Nutzungen oder Eingriffe erlaubt. (V5)

#### 4.2.6. **Private Grünfläche**

§ 9 (1) Nr. 15  
und  
25a BauGB

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist die private Grünfläche festgesetzt.

#### 4.2.7. **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen**

§ 9 (1) Nr. 13  
BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

#### 4.2.8. **Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20  
BauGB

##### – **Zeitenregelung für Baufeldfreimachung (V1)**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (Artenschutz) ist die Versetzung von Bäumen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Falls Bäume oder Gehölze gerodet werden müssen, ist dies auch auf diesen Zeitraum zu beschränken.

Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die betroffenen Strukturen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung auf ein aktuelles Artenvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

##### – **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M8)**

§ 9 (1) Nr. 20  
BauGB  
und  
§ 1a BauGB

Der Versiegelungsgrad von Fahrbereichen ist möglichst gering zu halten. Flächen, die versiegelt werden müssen und nicht Wiese bleiben (Fahrwege), sind mit wasserdurchlässigem Material bzw. Belägen (Splitt, Sand, Kies, Schotter, Rasengitter- oder Rasenfugensteine) zu befestigen. Die Parkplätze sind wegen einem zu hohen Verkehrsdurchlauf teilversiegelt, dass sie unversiegelt belassen werden können.

Die restlichen Bereiche sind unversiegelt als Wiese bzw. Blühfläche zu erhalten.

– **Insektenschutz (M1)**

Zur Verringerung von Störungen der Fauna im und um den Geltungsbereich sind Straßen- und sonstige Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen. Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Diese haben folgende Eigenschaften:

- Die Leuchtmittel haben eine Farbtemperatur von max. 1800 °K und nach Möglichkeit einen spektralen G-index von mind. 2,0.
- Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren.
- Die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Der auszuleuchtende Bereich ist zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten.
- Die Lampen müssen staubdicht ausgeführt sein.
- Die Beleuchtung ist zwingend mit Bewegungsmeldern auszuführen.

§21a NatSchG  
i.V. § 9  
Abs.1 LBO  
§21a NatSchG  
i.V. § 9  
Abs.1 LBO

– **Kleintierdurchlässige Einfriedungen (M5)**

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten. Hierfür haben geschlossene Einfriedungen entweder einen Abstand zum Boden von 15 cm oder Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm im Abstand von ca. 10 m entlang der Einfriedung aufzuweisen.

– **Hecken (PFG1)**

Im Geltungsbereich entlang der Grenze zur freien Landschaft nach Westen und Süden sind entsprechend der Planzeichnung mindestens 2 m breite Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist mind. zweireihig, versetzt, mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m je Reihe zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher entspricht mind. einmal verpflanzt, 4 Triebe und 60-100 cm Höhe, die der Bäume mind. einmal verpflanzte Heister von 100-200 cm Höhe. Es sind mindestens 12 verschiedene Arten der Pflanzliste Einzelsträucher oder Hecken (S. Anhang 10.4). im Anhang zu verwenden, der Pflanzanteil der einzelnen Arten beträgt mindestens 5%.

§ 9 (1) Nr. 20,  
25 a und 25 b  
BauGB  
und § 9 (6)  
BauGB

– **Blühstreifen (PFG2)**

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den privaten Grünflächen innerhalb des Sondergebiets Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Blühflächen ist eine gebietsheimische Saatgutmischung (s. Anhang 10.5) einzusäen. Diese ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd mittels

Messerbalken zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

– **Gewässerrandstreifen (R und V5)**

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets fließt der Hepbach bzw. Saubach (Gewässer-ID 5253) von Nord nach Süd. Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche mit einer Breite von 10 Meter für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Sicherung und Freihaltung des Gewässerrandstreifens festgesetzt.

Die Fläche ist gemäß der bereits bestehenden Planung „Lokale Hochwasserschutzmaßnahme – Engen - Saubach, Neuhausen -“ (Büro 365° 2017) zu gestalten, zu pflegen und zu sichern. Es sind keine anderweitigen Nutzungen oder Eingriffe erlaubt. (V5)

#### 4.2.9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

– **Bestandsbäume PFB (V2)**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind die bestehenden Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Bestandsbäume, die aufgrund der Überschneidung von geplanten Verkehrswegen oder Stellplätzen nicht an ihrem Standort stehen bleiben können innerhalb des Geltungsbereichs zu versetzen.

Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.

– **Pflanzgebote (PFG 3)**

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den privaten Grünflächen und im Sondergebiet gebietsheimische mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens als Hochstamm mit mind. 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Werden Obstbäume gepflanzt, sind diese als Hochstämme mit mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten Bäume und Streuobsthochstämme (S. Anhang 10.2 und 10.3) zu verwenden. Der Pflanzstandort kann von der Darstellung der Planzeichnung um bis zu 3,00 m abweichen.

§ 9 (1) Nr. 25a  
und b BauGB

#### **4.3. § 3 Zuordnung von Flächen Und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen)**

§ 1a (3) BauGB  
i.V. mit § 9 Abs.  
1a BauGB, so-  
wie § 12 (4)  
BauGB

##### **– A1 Anlage einer Streuobstwiese auf artenreichem Grünland**

Entsprechend der Planzeichnung ist im Süden des Plangebiets auf ca. 240 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist auf der Fläche je angefangenen 60 m<sup>2</sup> ein Obsthochstamm von mind. 8-10 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte ca. 8 m betragen. Die Wiese ist durch eine zwei- bis dreischürige Mahd mittels Messerbalken zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren. Weitere Pflegemaßnahmen wie Obstbaumschnitt können jährlich durchgeführt werden. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Für die Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste Streuobsthochstämme im Anhang 10.3 zu verwenden.

##### **– A2 Entsiegelung der Stellplatzflächen**

Bereits geschotterte Bereiche innerhalb der Abstell- und Pflanzflächen gemäß Planzeichnung sind zu entsiegeln und als Wiese bzw. Blühfläche zu erhalten.

##### **– Externe Ausgleichsflächen**

Der Firma BEMO caravanning GmbH stehen als Ausgleichsflächen Teile des Flurstücks Nr. 1400 auf der Gemarkung Engen und das gesamte Flurstück Nr. 615 auf der Gemarkung Neuhausen zur Verfügung. Durch eine Umwandlung der Flächen auf ca. 6.450 m<sup>2</sup> in Streuobstwiese kann das Defizit von 77.337 Ökopunkten voraussichtlich vollständig ausgeglichen werden.

Im Laufe der Planung wird der Kompensationsbedarf des Eingriffs weiter konkretisiert. Gegebenenfalls wird der Umfang der Kompensationsmaßnahmen angepasst, um dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen.

#### **4.4. § 4 Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

#### **4.5. § 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **4.6. § 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Engen, den

---

Bürgermeister Johannes Moser

## 5. HINWEISE

### 5.1. Denkmalschutz (M7)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 5.2. Niederschlagswasser

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt zwischen 8,1 und 8,5 °C. Der jährliche Niederschlag liegt zwischen 751 und 800 mm (Klimaatlas Baden-Württemberg, 2006). Vor der Beanspruchung als Caravan-Abstellplatz, hatte die Fläche lokalklimatisch als Wiese eine potenzielle Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Als Abflussleitbahn der Luft dienen vor allem die Schneise des Hepbachs, der von Engen her am nordöstlichen Rand des Plangebiets entlangfließt. Das Kaltluftentstehungsgebiet hat aufgrund der fehlenden Topografie und der Hauptwindrichtung einen mäßigen Einfluss auf das Siedlungsklima.

### 5.3. Grundwasser- und Gewässerschutz

#### Grundwasser (V3)

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologische Einheit Altwasserablagerung (qAa). Die Lithologie ist schluff, sandig bis tonig, Ton, Sand, schluffig bis tonig, meist schwach kiesig und kalkfrei, humos, lokal anmoorig bis torfig. Die Einheit ist charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „TB BRÄCHLE, TB OBERWIESEN und BITZENQUELLE, Engen“ (Nr. 335001)

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

#### Oberflächenwasser

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets fließt der Hepbach bzw. Saubach (Gewässer-ID 5253) von Nord nach Süd. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung und ist Typ 3.1 der biozönotisch bedeutsamen Fließgewässer (Bäche der Jungmoräne des Alpenvorlandes). Südwestlich ca. 160 m vom Plangebiet entfernt verläuft das Maierbächle (Gewässer-ID 5319). Es sind kein stehendes Gewässer im Plangebiet vorhanden.

Teile der Fläche sind Überflutungsflächen ab HQ10 bis HQ100. Diese Bereiche sind als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. (LUBW 2022)

#### Hochwasserschutz

Zu Hochwasserschutzzwecken wurde ein ca. 10 m breiter Streifen entlang des Hepbachs von der Nutzung ausgeschlossen und abgegraben, um Platz für den Bach bei Hochwasser zu bieten.

#### **5.4. BODENSCHUTZ (M1)**

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt des Landkreises Konzanz „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ berücksichtigt. Zusätzlich ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten.

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung.
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase.
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

#### **5.5. Natur- und Klimaschutz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

#### **5.6. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (V4)**

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, Abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten.

Falls Altlasten während den Bodenarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden

### **5.7. Abfallbeseitigung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

### **5.8. Baumpflanzungen**

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M).

Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

### **5.9. Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M2)**

Zur Verringerung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag müssen freistehende Glasflächen bzw. Fensterscheiben eventueller Bauten im Geltungsbereich ab 4 m<sup>2</sup> Fläche so ausgeführt werden, dass ein Risiko auf Vogelschlag minimiert wird:

- Keine Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster direkt an der Rückwand
- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases oder
- Verwendung (hoch)wirksamer, geprüfter Markierungen bspw. gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Schmid et. al., 2012).

### **5.10. Gestaltung von Einfriedungen**

Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg. Im Einmündungsbereich von Fahrstraßen sind Sichtflächen von jeder Sichtbehinderung freizuhalten (Sichtdreieck).

Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen (s. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).

### **5.11. Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, der TeleData u.a. so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist

das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom, TeleData wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

#### **5.12. IMMISSIONSSCHUTZ**

Der zeitliche Rahmen der Bestückung des Caravanstellplatzes wird nach TA-Lärm, über den Durchführungsvertrag, welcher mit dem Vorhabenträger durchgeführt wird, bis 22 Uhr nachts festgelegt. So wird eine Nachtruhe zwischen 22 – 6 Uhr gewährleistet.

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2021 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Engen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanstellplatz“ in Engen/Neuhausen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am --.--.-- als Satzung beschlossen.

### 6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

### 6.2. Örtliche Bauvorschriften

#### 6.2.1. Äußere Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1  
LBO

##### - Müllbehälterstandplätze

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

##### - Gestaltung von Einfriedungen

Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Lebende Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) hineinragen. Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, d. h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

##### - Durchgrünung (M3)

Unbebaute Flächen im Sondergebiet sind als Wiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für geschotterte Fahrwege und Flächen für technische Anlagen.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

### 6.2.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2  
LBO

Werbeflächen sind bis zu einer Größe von 2,50 x 2,50m im Bereich der Zufahrten zulässig. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind unzulässig. Die Werbefläche dient ausschließlich geschäftsdienenden eigenen Werbezwecken des Vorhabenträgers. Auf der Werbefläche ist keine Fremdwerbung zulässig.

## 7. § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Engen, den

---

Bürgermeister Johannes Moser

## 8. BEGRÜNDUNG

### 8.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,8 ha beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 638/1, 640, 644, 645 und 646 im Südosten an den Ortsrand von Neuhausen an und wird im Norden und Osten vom Hepbach (Saubach, GW-ID 5253) begrenzt. Das Gebiet selbst ist geprägt durch eine Wiese mit Caravanstellplätzen. Die zentralen Zufahrten sind geschottert und einzelne Bäume aus vorheriger Nutzung stehen noch im Gebiet. Südlich und westlich grenzen Grünland- und Streuobst an das Gebiet. Etwa 150 m westlich und südlich liegt das Maierbächle (GW-ID 5319), hinter diesem liegen Ackerflächen und die Eisenbahnschienen. Östlich des Gebiets hinter dem Hepbach liegen weitere Äcker. Im geltenden FNP ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

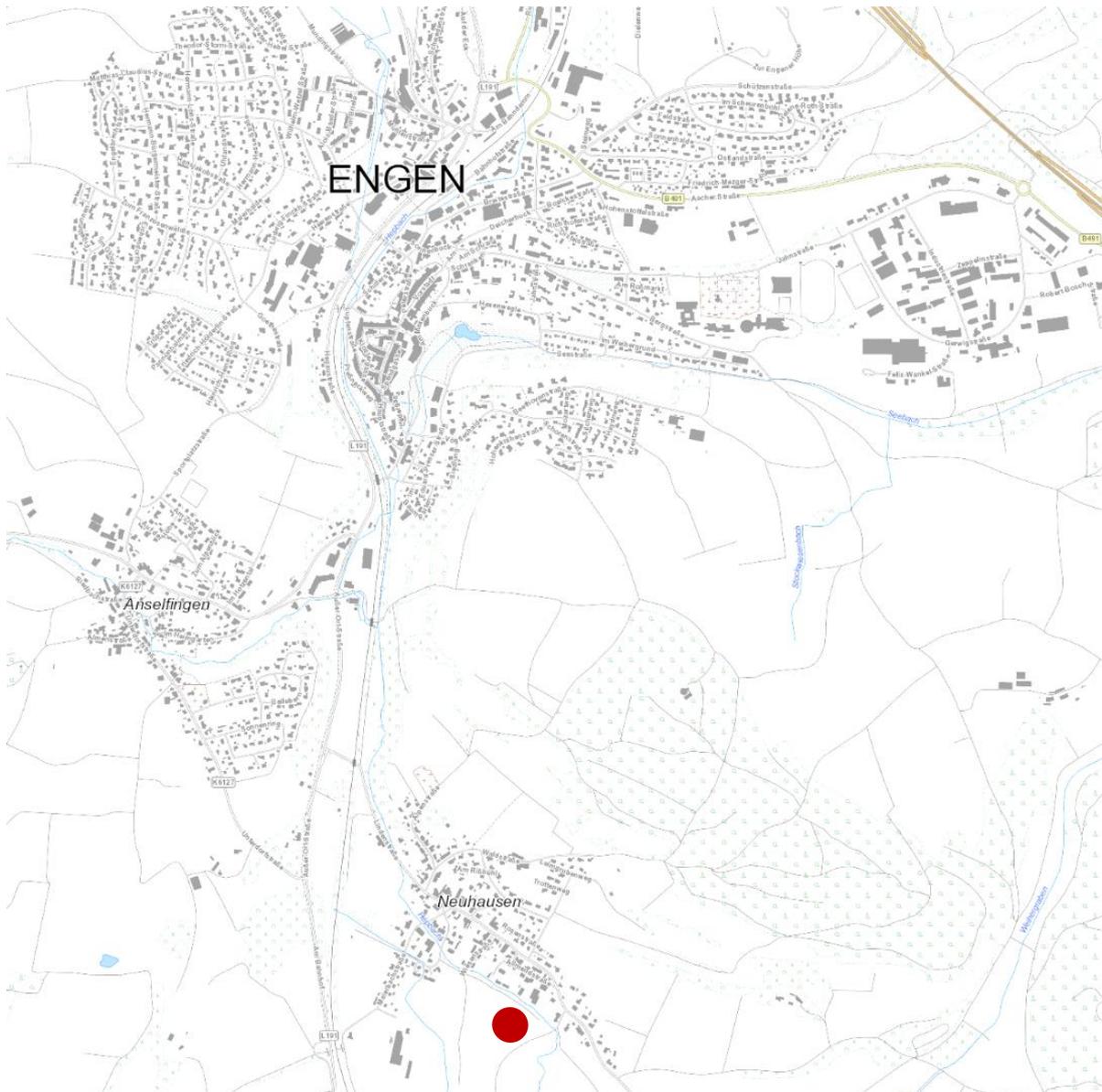


Abbildung 1 : Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Geoportal BW: 2022)



Nordöstlich wird es von dem Hepbach und der Siedlung begrenzt. Die Fläche ragt in die freie Landschaft hinaus und ist von Acker, Grünland, Streuobst und dem Hepbach mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzen/Auwaldstreifen umgeben.

### - Regionalplanung Hochrhein-Bodensee 2020 (in Fortschreibung)

In der Fortschreibung des „Regionalplan Hochrhein-Bodensee“ ist das Plangebiet Teil eines beeinträchtigten Luftzirkulationssystem entlang des Baches von Nord nach Süd. Es liegt in einem bioklimatisch lufthygienisch belasteten Raum. Die Beeinträchtigung wird von Emissionen und baulichen Querriegeln des Siedlungsraums Engen, Amseltingen und Neuhausen verursacht.

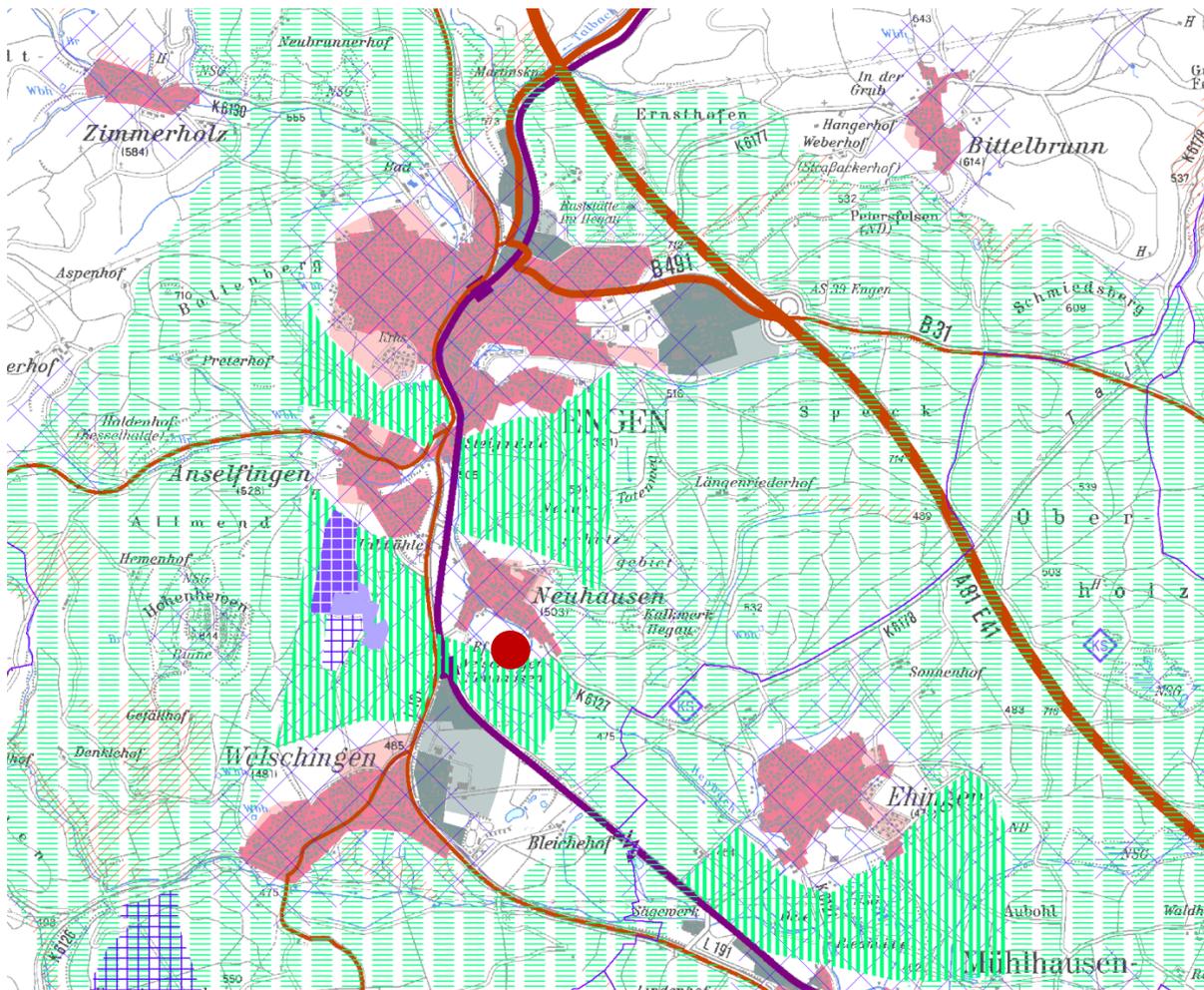


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost, Hochrhein-Bodensee 2019

### - Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für den Geltungsbereich keine spezielle Nutzung dar. Nördlich grenzt in etwa 30 m Abstand gemischte Baufläche im Bestand an. Die 30 m-Lücke ist bebaut.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist es erforderlich, die Flächen entsprechend den beabsichtigten Nutzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die Umwandlung der Flächen erfolgt im Rahmen einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

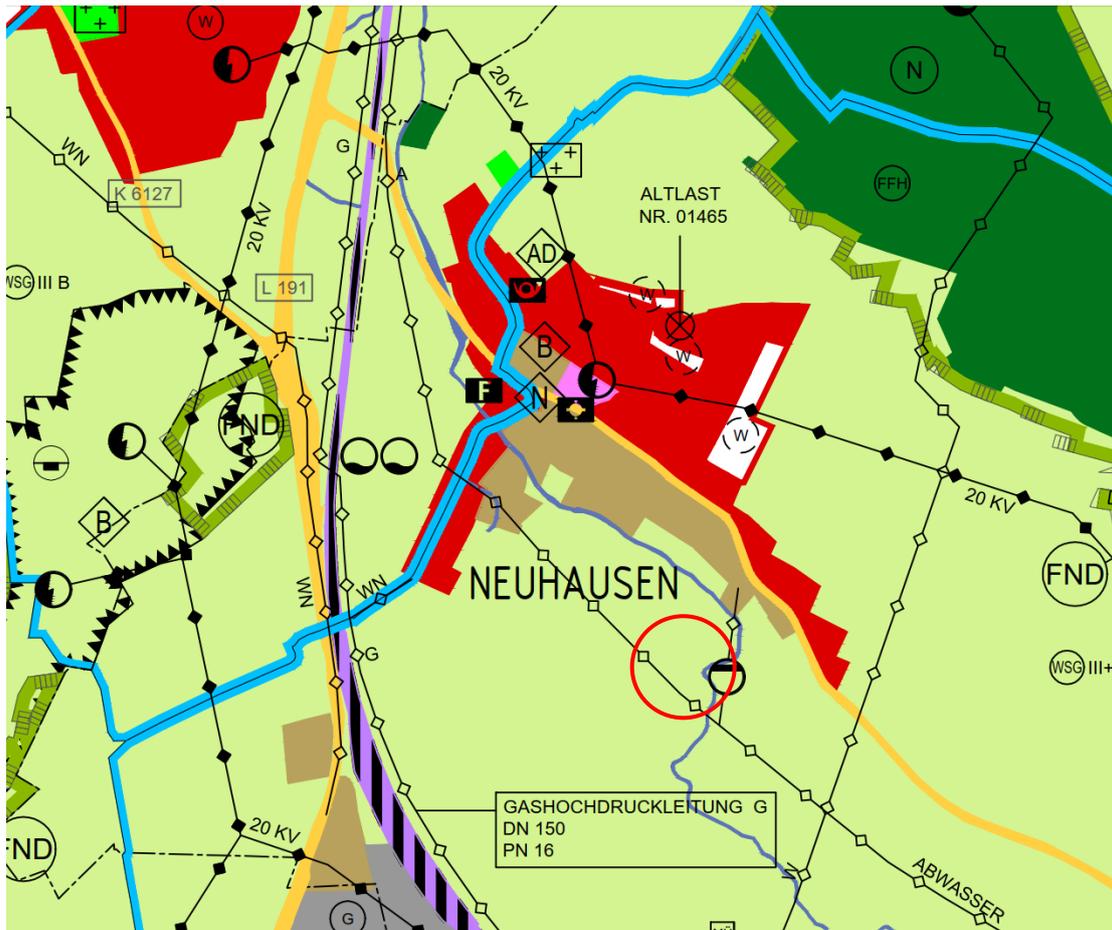


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg 2022

#### 8.4. Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Caravanstellplatz BEMO Engen-Neuhausen“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) will die Stadt Engen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Caravanstellplatzes in Engen/Neuhausen schaffen.

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Engen und Firma BEMO wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend der gemäß § 12 (1) BauGB geltenden Regelungen vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) rechtsverbindlich geschlossen. Im Bebauungsplan wird u.a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen und i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich, dass im Durchführungsvertrag benannte Vorhaben zulässig ist.

### 8.5. Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,8 ha liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Engen-Neuhausen im Außenbereich. Er ist umgeben von Acker, Grünland und Streuobstwiesen. Nordöstlich grenzt der Hepbach an, der durch eine Retentionsfläche entlang des Bachlaufs von der Stellplatzfläche getrennt ist.

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 638/1, 640, 644, 645 und 646 und dient bereits seit einigen Jahren bis Jahrzehnten als Abstellfläche für Caravans. Die Ausweitung der Nutzung kann in mehrere Abschnitte gegliedert werden.



Abbildung 5: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

### 8.6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Ziel ist es, die Nutzungserweiterung des Geländes der BEMO caravanning GmbH so anzuordnen, dass die Firma ihren bestehenden Betrieb sichert und weitere Abstellplätze für den Winter sowie Wohnmobilstellplätze für Übernachtungen erreicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Ausweisung von 191 Wohnmobilstellplätzen mit verschiedenen Größen vor. Dabei werden die zehn Stellplätze für Übernachtungen im Zentrum des Caravanstellplatzes angeordnet, um mögliche Emissionen zu verringern.

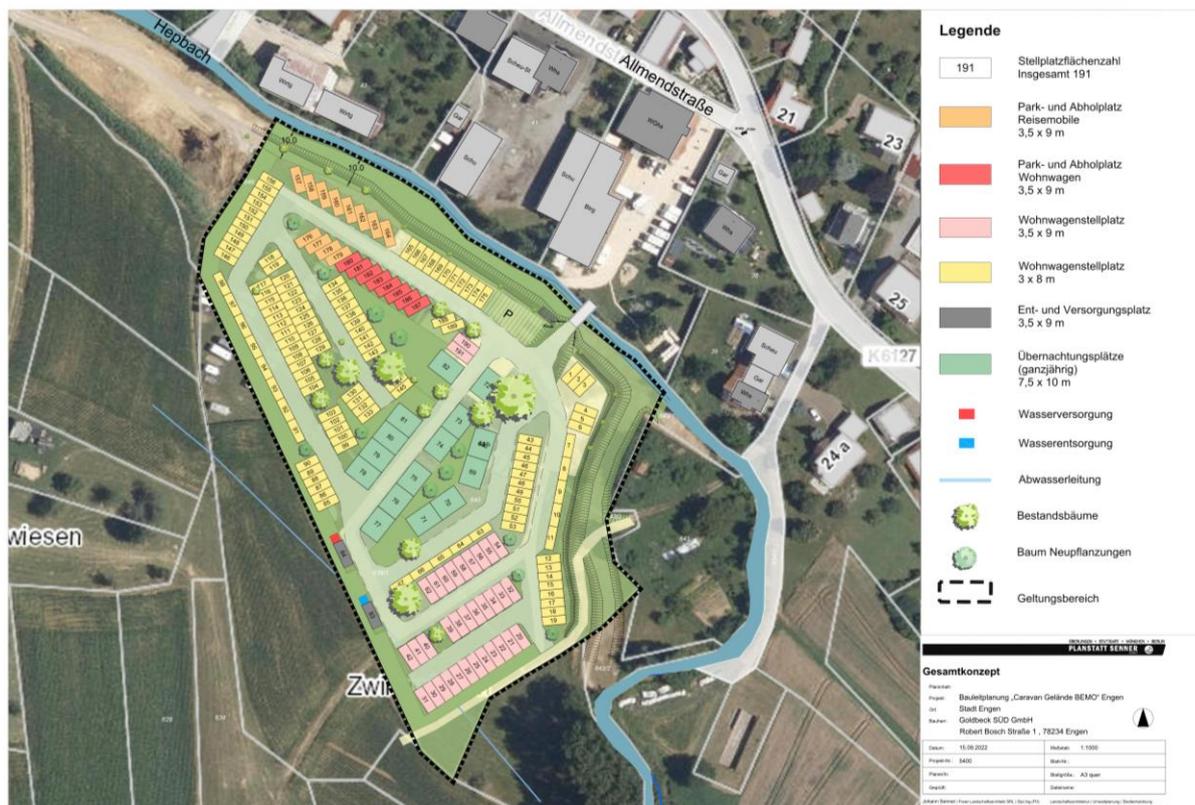


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle: Planstatt Senner)

## 8.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation für das Neubaugebiet ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz möglich und soll ausschließlich unterirdisch erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Schotterweg mit Anbindung an Flurstück Nr.40 durch die Brücke über den Hepbach.

## 8.8. Textliche Festsetzungen

### 8.8.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Caravanstellplatz BEMO Engen-Neuhausen“ ist es, ein Sondergebiet Zweckbestimmung „Caravanstellplatz“ zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet (So) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen.

### 8.8.2. Verkehrsflächen und Zufahrten

Gemäß Planzeichnung erfolgt die Erschließung über die bestehende Schotterweg mit Anbindung an Flurstück Nr.40 durch die Brücke über den Hepbach.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ wird von Mitarbeiter Firma BEMO genutzt.

Durch das Plangebiet verläuft ein Feldweg, der im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der südlichen Geltungsgrenze verlegt wurde. Die Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung „Feldweg“ wird von Spaziergängern mit Verbindung zur Landschaft genutzt.

### **8.8.3. Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze**

Nach der Bauvoranfrage vom 18.03.21 möchte die Firma BEMO caravanning GmbH ihren bestehenden Betrieb sichern und weitere Abstellplätze für den Winter sowie Wohnmobilstellplätze für kurzfristige Übernachtung errichten. Zusätzlich, durch die Corona Pandemie, sind viele Wohnwagen und Reisemobile aus dem Winterlager ganzjährig stehen geblieben. Der Anstieg und der Boom der Campingbranche wirkt sich positiv auf die Firma aus und viele Stellplatzanfragen aus Engen und der Region sind vorhanden. Das Planungsziel ist die Schaffung des Bauplanungsrechts zur Errichtung eines Caravan-Stellplatzes. Es werden ca. 191 Stellplätze gemäß dem Vorhaben – und Erschließungsplanes in verschiedene Größen und Zwecke ausgewiesen.

Park- und Abholplatz (Reisemobile), Park- und Abholplatz (Wohnwagen), Wohnwagenstellplatz, Ent- und Versorgungsplatz, Übernachtungsplätze. Wohnmobilstellplatz wurde die Nutzung für 3 Nächte offiziell für 10 Wohnmobile ermöglicht. Ab 3 Übernachtungsplätze muss die Campingplatzverordnung BW angewendet werden.

### **8.8.4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche als Gewässerrandstreifen ist eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind an Wiesenstellplätze für Caravans keine weitergehenden Anforderungen zu stellen. Bei Vorhandensein einer belebten Oberbodenschicht erfolgt eine eventuell erforderliche Regenwasserbehandlung durch die Bodenpassage, so dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder ggfs. von Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist (Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt-Untere Wasserbehörde-).

### **8.8.5. Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen**

Oberirdische Leitungen werden ausgeschlossen, da diese dem gewünschten modernen Erscheinungsbild des Gebietes zuwiderlaufen.

### **8.8.6. Private Grünflächen**

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist die private Grünflächen als Gewässerschutzstreifen, Ausgleichfläche, Hecke und Blühstreifen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### **8.8.7. Begründung der Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **- Zeitenregelung für Baufeldfreimachung**

Bäume fällen dürfen Sie generell nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29 Februar. Denn im Herbst und Winter brüten in den Bäumen keine Vögel, sodass das Bundesnaturschutzgesetz in dieser Zeit das Fällen in artenschutzrechtlicher Hinsicht erlaubt.

#### **- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge trägt zur Grundwasserneubildung bei und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

#### **- Insektenschutz**

Die Regelungen zu Beleuchtungsanlagen werden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden. Die Maßnahme trägt damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

#### **- Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen**

Die Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen trägt zur Vernetzung der Habitate und damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

#### **- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag**

Die baulichen Vorkehrungen gegen Vogelschlag werden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf die Vogelwelt zu vermeiden. Die Maßnahme trägt damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

#### **- Gewässerrandstreifen**

Die Fläche ist mit einer Breite von 10 Meter für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Sicherung und Freihaltung des Gewässerrandstreifens festgesetzt.

### **8.8.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **- Pflanzgebote**

Einzelbäume sind innerhalb des Areals anzupflanzen, um die Fläche einzufassen, den ökologischen Fortbestand zu gewährleisten und auch die negative Beeinträchtigung zu minimieren.

Innerhalb der privaten Grünfläche am westlichen und südlichen Ortsrand ist zum Vogelschutz eine Heckenbepflanzung festgesetzt.

## **8.9. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.9.1. Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **- Müllbehälterstandplätze**

Die Festsetzungen zu den Müllbehältern haben gestalterische Gründe, ein Schutz gegen die direkte Sonneneinstrahlung vermeidet gerade im Sommer zudem eine Geruchsbelästigung.

#### **- Einfriedungen**

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Gebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im öffentlichen Raum aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

### - Durchgrünung

Das Quartier soll zugunsten einer hohen Qualität stark durchgrünt sein. Um den ökologischen Fortbestand zu gewährleisten, werden Pflanzeralte und Pflanzgebote mit heimischen standortgerechten Pflanzen festgesetzt.

### 8.9.2. Werbeanlagen

Die Einschränkungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter eines Gebietes gesichert wird. Die zulässige Form und Größe ermöglicht es in ausreichender Form, auf etwaige gewerbliche Nutzungen, die der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, hinzuweisen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>	prozentualer Anteil
Sondergebiet „Caravanstellplatz BEMO Engen-Neuhausen“	12950	69,60 %
Grünfläche	5135	27,60 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Private Parkfläche"	195	1,05 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Feldweg"	325	1,75 %
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>18.600</b>	<b>100</b>

Engen, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Johannes Moser

## 10. ANHANG

### 10.1. Planteil Bebauungsplan

### 10.2. Pflanzliste Bäume

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an gebietsheimischen Baumarten dar, die für die Pflanzung im Geltungsbereich im Sinne der Maßnahmen verwendet werden sollen.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten:

- Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Tabelle 1: Pflanzliste Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Baumarten</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn. Maßholder
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

### 10.3. Pflanzliste Streuobsthochstämme

Folgende Liste enthält geeignete Obstsorten im Bodenseekreis („Erhaltung alter Kernobstsorten im Bodenseeraum“, Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee (KOB) et al. 2007). Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten:

- Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

Tabelle 2: Pflanzliste Streuobsthochstämme

Apfelsorten	Birnensorten
- Zenteler	- Wilders Frühe
- Danziger Kantapfel	- Madame Verté
- Mutterapfel	- Vereinsdechantsbirne
- Schmidtbergers Renette	- Kornbirne
- Brentewinar	- Herbstlängler
- Sauergrauech	- Konstanzer Längler
- Martens Sämling	- Rotlängler
- Josef Musch	- Ottenbacher Schellerbirne
- Teltower Wintergravensteiner (Kicker; Ravensburger)	- Husbira (Weißbirne)
- Erdbeerer	- Rote Pichelbirne
	- Rosenhofbirne

- Möriker (Prinzer)	- Knollbirne
- Wildmuser	- Rote Tettlinger Mostbirne
- Leuser	- Bayerische Weinbirne M-E
- Roter Zollker	- Späte Weinbirne
- Sonnenwirsapfel	- Ruchschiebler
- Maunzenapfel	- Goldschmeckler
- Glasrenette	- Landsknechtler
- Welschisner	
- Thurgauer Weinapfe	

#### 10.4. Pflanzliste Einzelsträucher oder Hecken

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzarten dar, die für die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur im Geltungsbereich im Sinne der Maßnahmen verwendet werden sollen.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten

- bei höheren Gehölzen in Hecken: Heister, Höhe 100-200
- bei Sträuchern: mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Tabelle 3: Pflanzliste Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>übrige Gehölze für Hecken</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn. Maßholder
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<b>Straucharten für Einzelsträucher oder Hecken</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 10.5. Pflanzliste Blühwiese

Gebietsheimisches Saatgut ist zu verwenden (UG 17). Sollte dieses nicht verfügbar sein, darf auf den Produktionsraum ausgewichen werden. Hersteller sind beispielsweise Syringa oder Rieger-Hofmann.

- Anteil Blumen 50 %, Gräser 50 %.
- Ansaatstärke: 3 g/m<sup>2</sup> (30 kg/ha)

Tabelle 4: Beispielhafte Pflanzliste Blühwiese

Botanischer Name	Deutscher Name	%
<b>Blumen</b>		<b>50</b>
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,00
Betonica officinalis	Heilziest	0,40
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,20
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	1,00
Centaurea cyanus	Kornblume	2,50
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	0,80
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00
Daucus carota	Wilde Möhre	2,00
Galium album	Weißes Labkraut	1,50
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,50
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,50
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	0,50
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	1,20
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	3,50
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,20
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	1,10
Medicago lupulina	Gelbklee	1,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,80
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,50
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,50
Primula veris	Echte Schlüsselblume	0,50
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	1,50
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	0,80
Rhinanthus minor	Kleiner Klappertopf	0,80
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,50
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	3,00
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	3,20
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,30
Scorzoneroide autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,20
Silene dioica	Rote Lichtnelke	2,00
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	2,00
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	2,00
Vicia cracca	Vogelwicke	0,40

<b>Gräser</b>		<b>50</b>
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	1,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	1,00
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	3,00
Bromus erectus	Aufrechte Tresse	3,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	7,00
Festuca gaelectralica (ovina)	Schafschwingel	4,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	2,00
Festuca rubra	Horstschwingel	9,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	1,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	3,00
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	3,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00