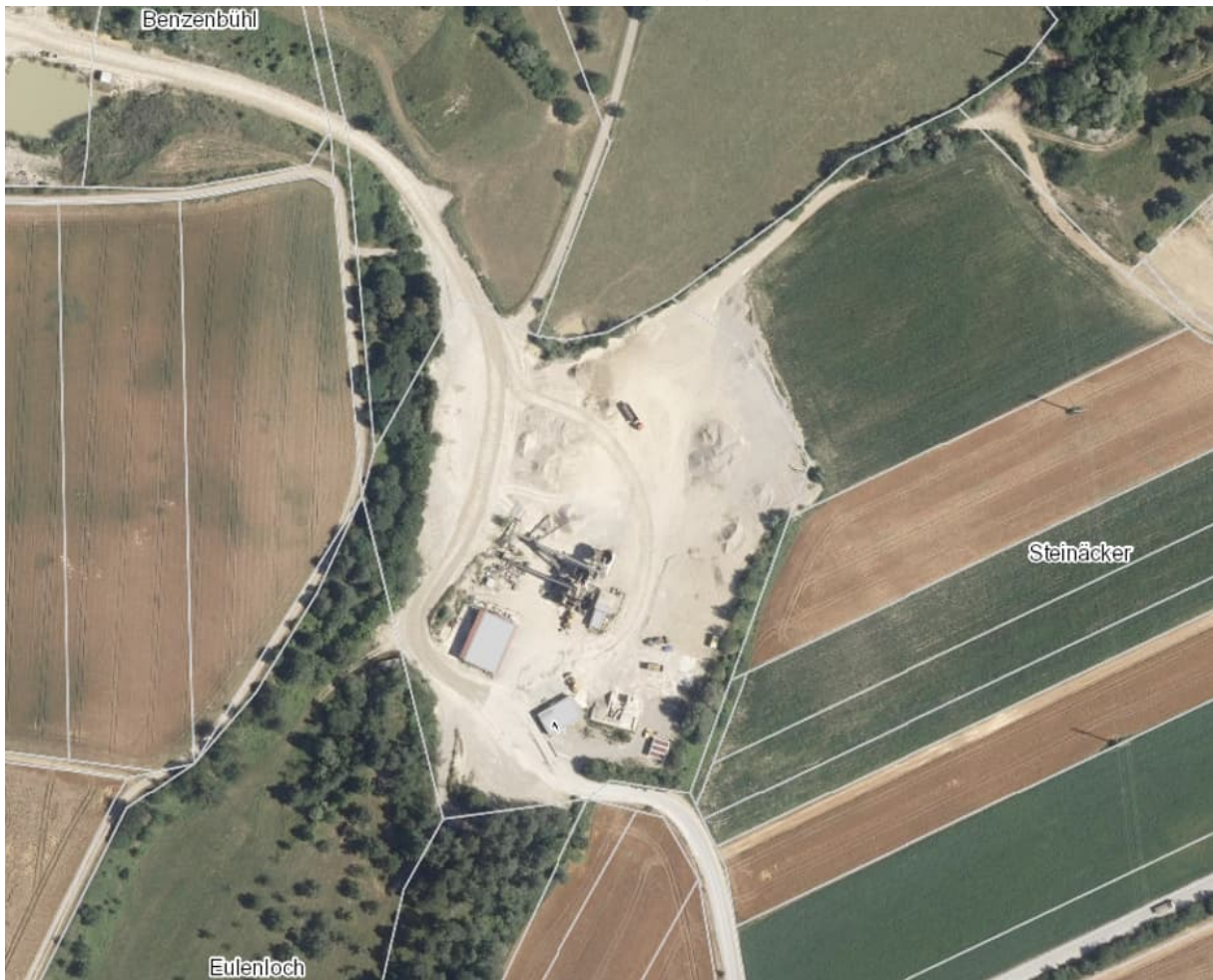


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet "Boden- und Recyclingwaschanlage Kohler"
in Engen-Anselfingen
Gemarkung Anselfingen / Neuhausen
(Teil II)
Begründung



Entwurf
September 2025

Auftraggeber: Kieswerke Kohler GmbH
Steinäcker 1
78234 Engen

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur I Umweltplanung I Stadtentwicklung I
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

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

Projekt-Nummer: 5454

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

Stand: September 2025

Im Zusammenhang des Bebauungsplanes zum Sondergebiet „Boden- und Recyclingwaschanlage Kohler“ dienen weitere Dokumente als Ergänzung:

Teil	Dokument	Von
I	Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften	Planstatt Senner 2025
II	Begründungen	Planstatt Senner 2025
III	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Planstatt Senner 2025
IV	Umweltbericht mit EA	Planstatt Senner 2025
V	Fachbeitrag Artenschutz	Planstatt Senner 2025
VI	Änderung des Flächennutzungsplans	Planstatt Senner 2025
VII	Natura2000-Vorprüfung	Planstatt Senner 2025

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	5
1. PLANUNGSEGENSTAND	5
1.1. Lage des Plangebietes	5
1.2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
1.3. Bebauungsplanverfahren.....	8
1.4. Bestand	9
1.5. Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	10
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
2.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung	13
2.1.3. Bauweise	13
2.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
2.1.5. Flächen für Nebenanlagen.....	13
2.1.6. Verkehrsflächen und Zufahrten	14
2.1.7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	14
2.1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.1.9. Externe Ausgleichsflächen.....	14
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
3.1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
- Dacheindeckungen	15
- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie.....	15
- Landschaftsverträgliche Farben	15
- Gestaltung von Einfriedungen	15
3.1.2. Werbeanlagen	15
3.1.3. Freileitungen	15
3.1.4. Antennen	15
4. FLÄCHENBILANZ	16

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSEGENSTAND

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des nächsten Wohngebiets von Neuhausen, und nördlich der Gemeinde Anselfingen [Gemarkung Anselfingen - Neuhausen](#). Östlich des Plangebietes liegt die L 191 sowie 400 m südwestlich die K 6127. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits bestehende Fläche des Kieswerks Kohler. Am südwestlichen Rand, entlang des Geltungsbereiches, befinden sich zwei geschützte Offenlandbiotope. Die Flächen im Osten und Westen des Geltungsbereiches werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 1 : Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: LUBW: 2023)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1881 vollumfänglich und die Flurstücke 1879, 1880, 1217 und 1209 ([Gemarkung Neuhausen](#)) teilweise und hat eine Flächen-
größe von ca. 4,0 ha. Für das Plangebiet besteht noch kein Bebauungsplan.

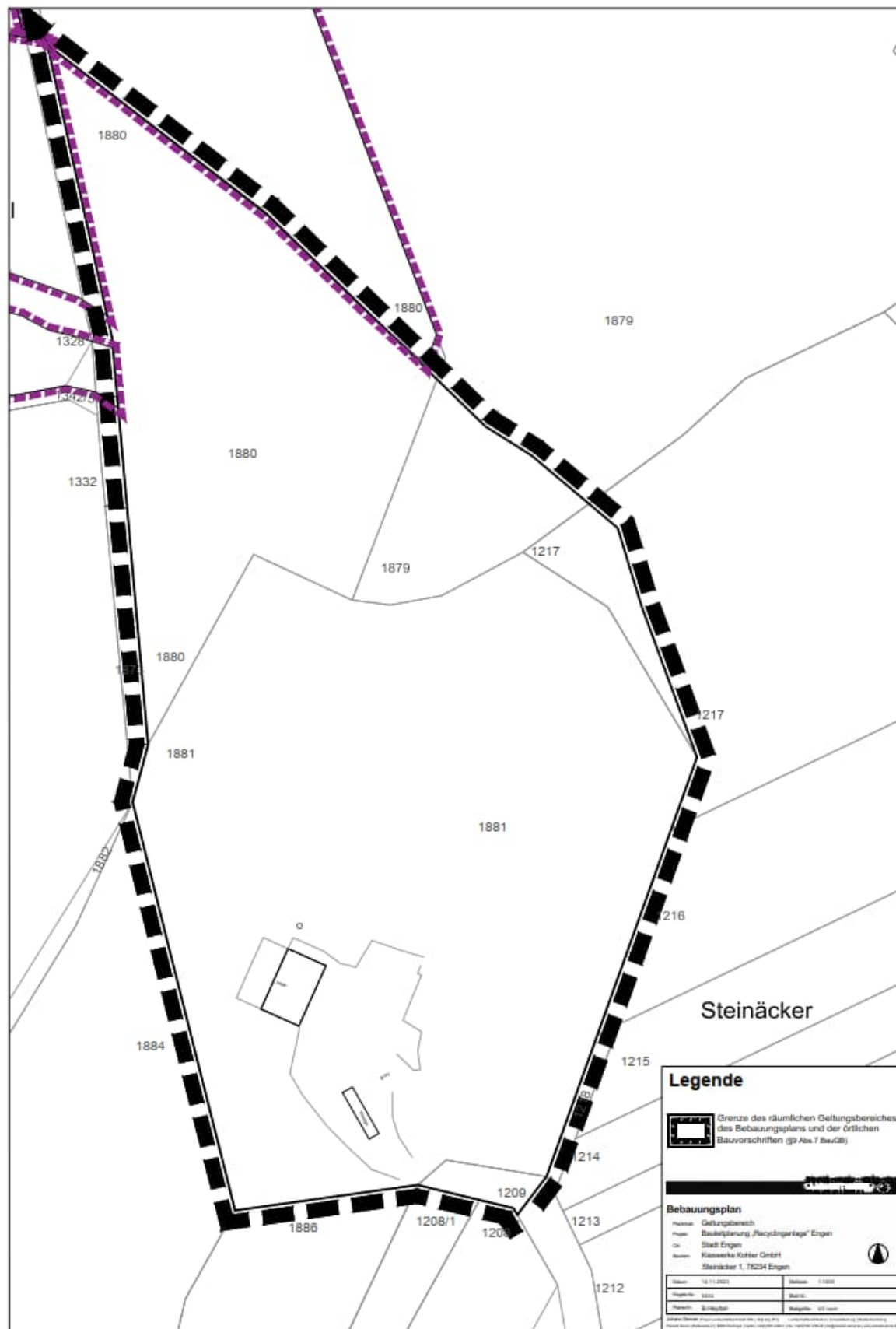


Abbildung 2 : Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

1.2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ordnet das gesamte Gemeindegebiet dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu.

Raumnutzungskarte Ost des Regionalplans 2000 – Region Hochrhein-Bodensee - Landkreis Konstanz (Stand Juli 2024)

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee hat am 16. Mai 2023 in öffentlicher Sitzung den Anhörungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ohne die Plankapitel „Gebiete für Rohstoffvorkommen“ und „Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen“ beschlossen. Eine Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes bildet auch die bereits am 12.07.2024 genehmigte 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung und Oberflächennahe Rohstoffe des Regionalplanes. In dieser stehen dem Vorhaben gemäß der Raumnutzungskarte keine Belange der Raumnutzung entgegen.

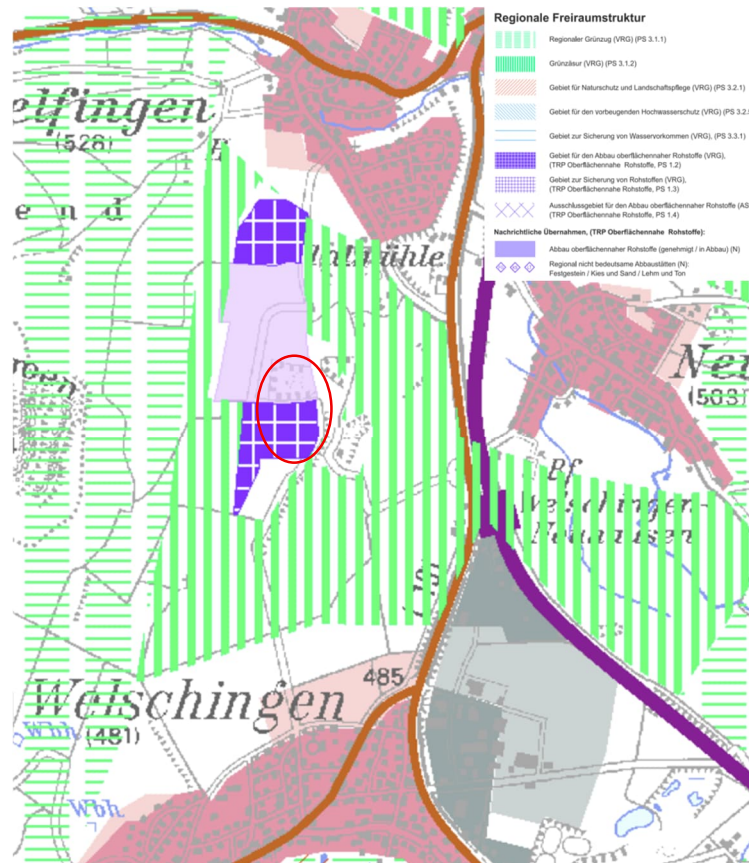


Abbildung 3:–Raumnutzungskarte Ost Gesamtfortschreibung – Regionalplan Hochrhein-Bodensee; einschließlich genehmigter Änderungen, 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung und dem Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein-Bodensee (2021) (Stand Juli 2024)

Flächennutzungsplan

Das Vorhabengebiet liegt gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer Fläche, die für die Gewinnung von Bodenschätzen und den Abbau von Rohstoffen ausgewiesen ist. Umrandet wird das Vorhabengebiet von Flächen für die Landwirtschaft und liegt zwischen zwei ausgewiesenen Wasserschutzgebieten (blaue Linie) der Zonen I+II/IIA sowie III+IIIA und der

Zone IIIB und einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete (grüne Linie). 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 der 12. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

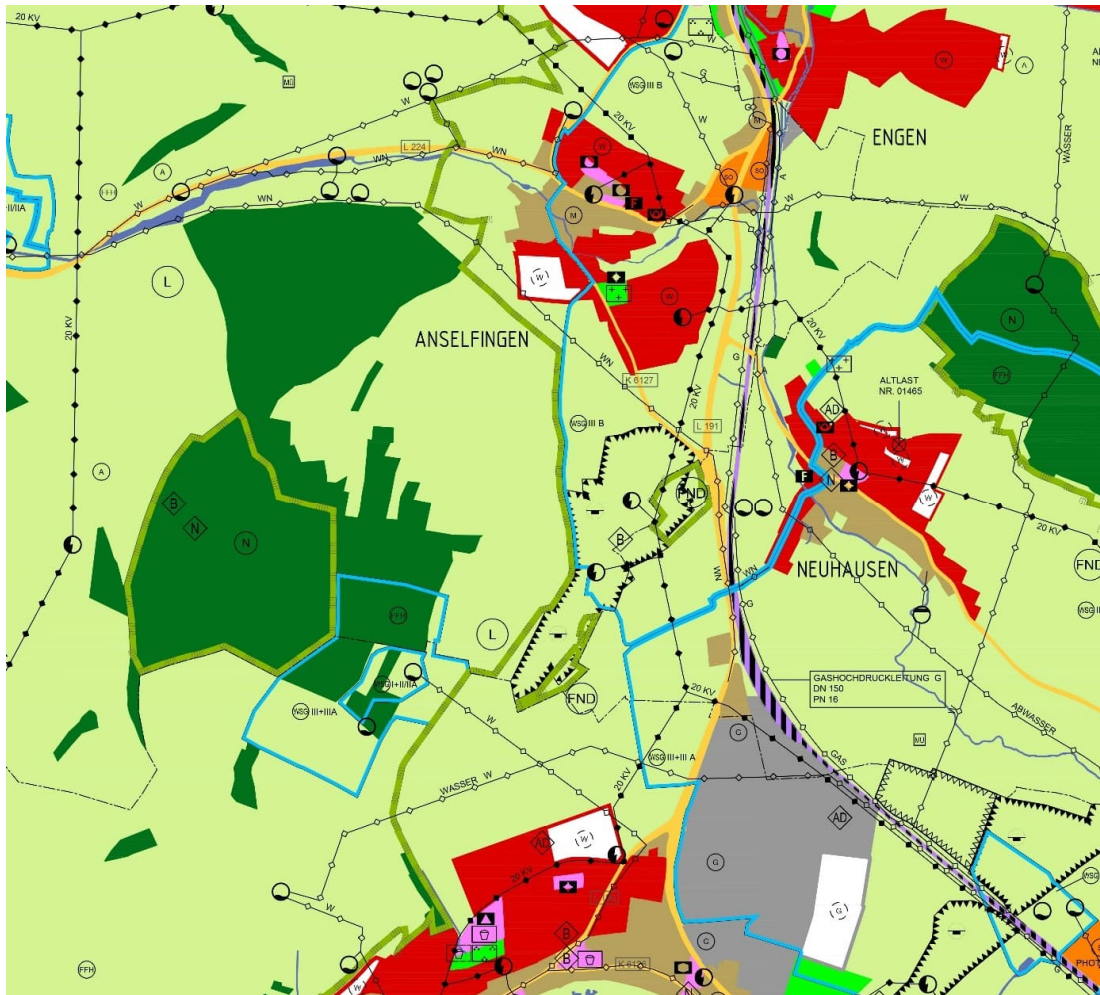


Abbildung 4. Ausschnitt des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen

1.3. Bebauungsplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet neben dem Bebauungsplan den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Im VEP sind die Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen dargestellt. Im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger (KOHLER GmbH) und der Stadt Engen geschlossen wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen.

1.4. Bestand

Das Kieswerk der KOHLER GmbH liegt südlich des Stadtteiles Anselfingen und westlich des Stadtteils Neuhausen. Die nächstgelegenen Wohnhäuser liegen nord- / nordöstlich im Bereich des Stadtteils Anselfingen in der Unterdorfstraße und östlich im Bereich des Stadtteiles Neuhausen.

Das Plangebiet wird als Klassieranlagen, Lagerfläche und Bürogebäude genutzt und beschränkt sich auf die Flurstücke 1880 (vollumfänglich), und 1881, 1879 und 1217 (teilweise) auf der Gemarkung Anselfingen in Engen und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 4 ha. Die Betriebsfläche des Vorhabensgebiets ist teilweise versiegelt. Ansonsten sind die weiteren Flächen unversiegelte Kiesflächen entlang der Wege, die außer im Nordosten des Plangebietes von Biotopen umgeben sind.



Abbildung 5: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

1.5. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Kieswerk KOHLER GmbH beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer zweiten Boden- und Recyclingwaschanlage für kiesigen Erdaushub sowie die Installation und den Betrieb einer zweiten Betonmischanlage auf ihrem Betriebsgelände in Engen südöstlich des bestehenden Kieswerks. Im Zusammenhang mit der Aufbereitungsanlage sollen auch ein Prallbrecher und ein Kegelbrecher zur Zerkleinerung größerer Gesteinsbrocken installiert werden.

Das Kieswerk, die Aufbereitungsanlagen sowie das werkseigene Betonwerk sind als eigenständige Anlagen anzusehen. Im Kieswerk selbst sind keine Änderungen vorgesehen. Für die Aufbereitung des gewonnenen Materials werden am selben Standort verschiedene Aufbereitungsaggregate betrieben (Nass- und Trocken-Klassiereinrichtungen).

In der neuen Bodenwaschanlage soll zukünftig auch externes Bodenmaterial, das nicht aus den eigenen Anlagen gewonnen wird, aufbereitet und gewaschen werden. Um dies baurechtlich zu ermöglichen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für die Verarbeitung und das Waschen von Fremdmaterial in der Bodenwaschanlage, bedarf es einer baurechtlichen Sicherung als Voraussetzung. Zusätzlich soll dem Betrieb für zukünftige Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden und es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Auf den Flächen sollen folgende Anlagen und betriebliche Abläufe umgesetzt werden:

- Muldenkipper wird mit Erd-/Kiesgemisch beladen per Radlader
- Fahrten der Muldenkipper
- Abkippen von Erd-/Kiesgemisch
- Bagger-/ Separatorbetrieb (schichtet Kies/Erde)
- Radladerbetrieb 12 t(beschickt, häuft an, Organisiert)
- Boden- und Recyclingwaschanlage
- Prallbrecher und Kegelbrecher
- Radladerbetrieb an der Betonmischanlage
- Betonmischanlage
- LKW-Verkehr Lieferung von Betonzuschlagstoffen
- Fahrmischer-Verkehr Abfuhr Transpostbeton
- Radlader lädt Kies auf LKW
- LKW-Verkehr Abfuhr Kies

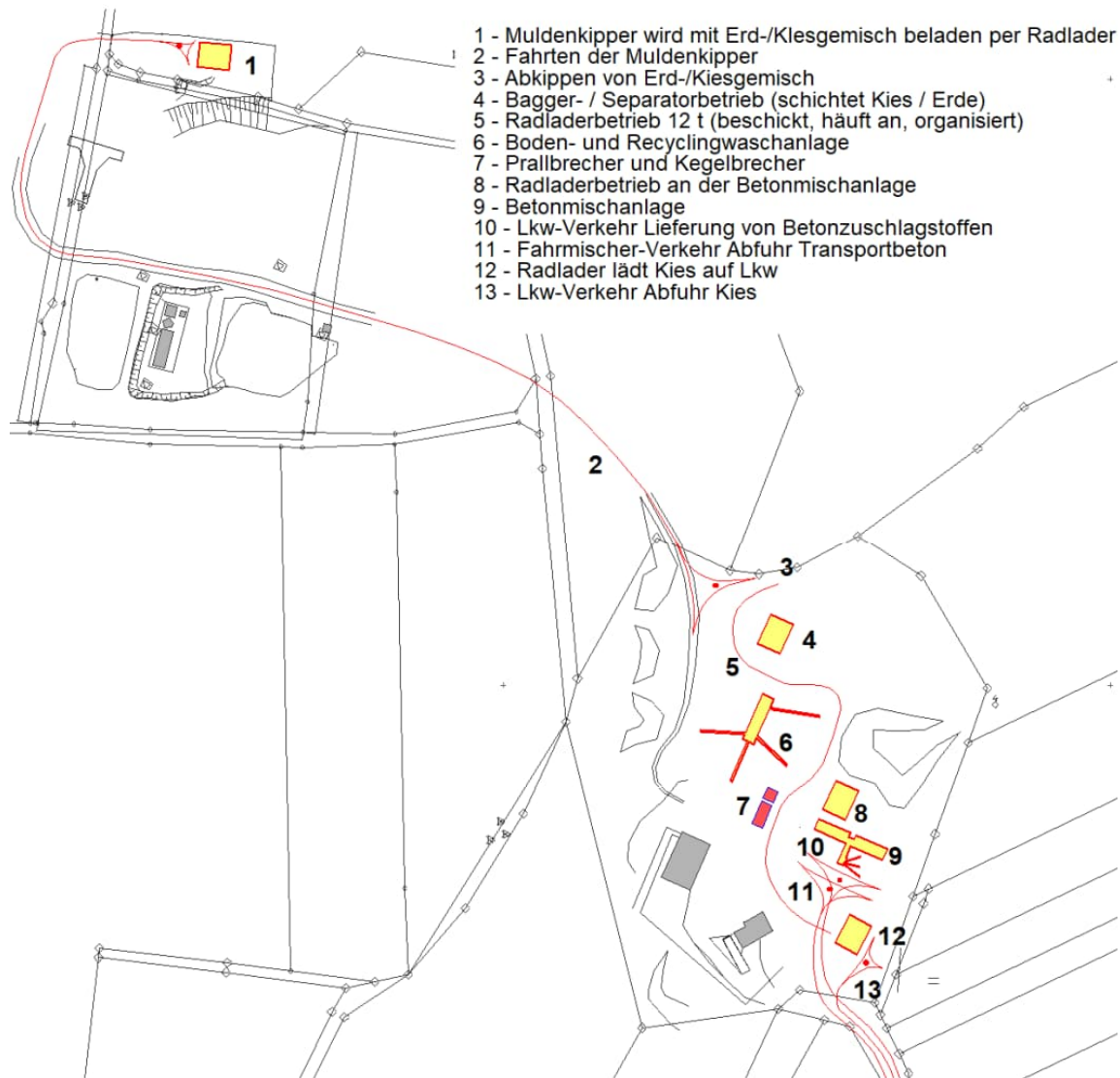
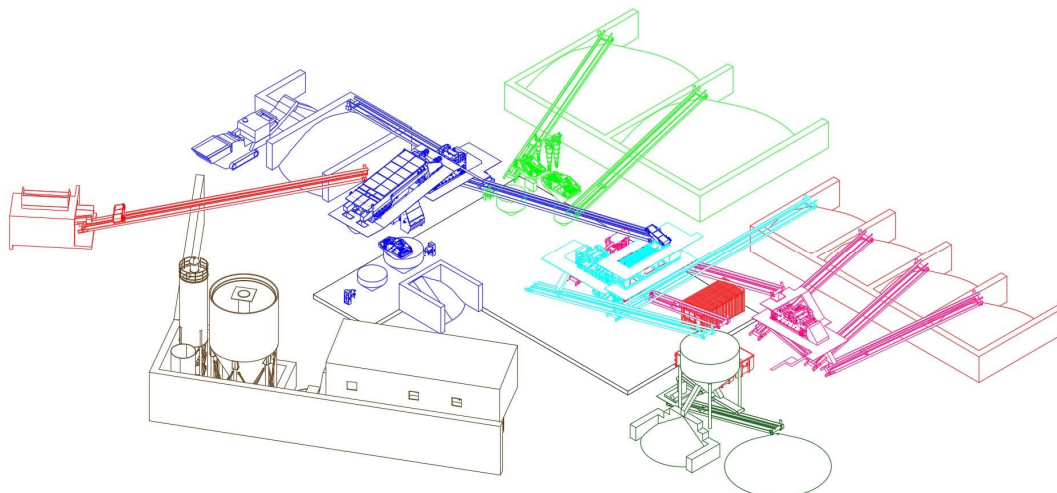


Abbildung 6. Ausschnitt aus dem digitalen Rechenmodell, Quelle SoundPLAN



, 2025, o.M

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Boden und Recyclingwaschanlage“(SO) festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die dem Lagern, der Behandlung, der Verwertung und Aufbereitung von Boden und Rohstoffen dienen. Insbesondere sollen damit die innerhalb des Gebietes bereits vorhandenen Nutzungen, wie etwa das Sammeln und Verwerten von Baustoffen, Bauschutt und Erdaushub, zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein einschließlich wiederverwertbarer Abbruchmaterialien planungsrechtlich abgesichert werden. Entsprechend der Zweckbestimmung und der Nutzung im Bestand, sind zulässige Anlagen festgesetzt.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Auf Grundlage der Planung der Hauptanlagen gemäß des Vorhaben – und Erschließungsplanes und eine großflächige Versiegelung zu vermeiden, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Um dem Bauherrn bei der Umsetzung der notwendigen Nebenanlagen und Zufahrten, sowie Betriebsflächen eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen darf die Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Ausfahrten und für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Flächen wie Stellplätze, Lagerfläche und Zuwegung bis jedoch zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) wird auf den höchsten Punkt der jeweils geplanten Anlagen bezogen auf Normalnull (NN) gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen diese Höhe nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung, ist eine städtebauliche, für das Landschaftsbild verträgliche und der Nutzung entsprechend vertretbare Höhe gewährleistet.

2.1.3. Bauweise

Da Anlagen mit einer Länge von mehr wie 50 m entstehen sollen, ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen dem Bauherrn bei der Ausnutzung seines Grundstücks und der im Bestand bereits vorhandenen Anlage, sowie bei der Positionierung der Gebäude ausreichend Freiraum.

2.1.5. Flächen für Nebenanlagen

Um bei der Umsetzung der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen dem Bauherrn einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig.

2.1.6. Verkehrsflächen und Zufahrten

Die Erschließung des Gesamtwerkes einschließlich der neuen Anlagen erfolgt von der L 191 aus. Der gesamte Lkw-Verkehr wird auch in Zukunft über die südliche Ein- / Ausfahrt abgewickelt. Der Zufahrtsbereich ist entsprechend im Planteil festgesetzt.

2.1.7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser, ist zurückzuhalten und wenn möglich als Brauchwasser für den Betrieb zu verwenden. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Regenwasser über eine belebte Bodenschicht von mindestens 30 cm auf dem Gelände innerhalb Geltungsbereich zu versickern.

2.1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Vermeidungs-, – Minimierungs, und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept des Umweltberichts festgesetzt.

Neben der Funktion für den Ausgleich des Eingriffs in die entsprechend dem Umweltbericht dargestellten Schutzgüter, dienen die Maßnahmen auch der Eingrünung und Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

2.1.9. Externe Ausgleichsflächen

Gemäß des Umweltberichts entsteht durch die Realisierung der Boden - und Recyclingwaschanlage ein Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ und „Boden und Fläche“ mit einem Defizit von insgesamt ~~270.487~~ 511.107 Ökopunkten. Um den notwendigen Ausgleich für den Eingriff kompensieren zu können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 1418, 1190/1, 1328, 1325 und 1880, auf der Gemarkung Engen Ortsteil Anselfingen gemäß des Umweltberichts umzusetzen. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt und festgesetzt.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dacheindeckungen

Um die Schadstoffeinträge in Böden und Gewässer zu verringern, sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. (Kupfer, Zink oder Blei) unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, Seitenverkleidungen von Dachgauben, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Um insgesamt eine aktive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen, sind zudem Brauchwasserkollektoren zulässig.

- Landschaftsverträgliche Farben

Um ihre visuelle Wirkung zu minimieren und eine landschaftsverträgliche Einbindung zu erreichen, wird die Verwendung von matten Grautönen festgesetzt. Grautöne wirken neutral, und lassen sich gut in unterschiedliche Umgebungen integrieren. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde.

- Gestaltung von Einfriedungen

Um die Belange des Artenschutzes, sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen und möglichst gering zu halten sind Einfriedungen für Kleintiere entsprechend den Festsetzungen durchlässig zu gestalten.

3.1.2. Werbeanlagen

Um eine sich in das Umfeld angebrachte Gestaltung des Betriebsgeländes zu erhalten, werden entsprechende Vorgaben bezüglich der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen getroffen und festgesetzt.

3.1.3. Freileitungen

Oberirdische Freileitungen sind aufgrund einer ansprechenden Gestaltung und zum Schutz des Landschaftsbildes nicht zulässig.

3.1.4. Antennen

Die Einschränkung zu Anzahl der Antennen wird aus gestalterischen Gründen getroffen.

4. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m²	prozentualer Anteil
Sondergebiet (SO)	32.600	80,3 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.315	3,25 %
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	6.277	15,46%
Straßenverkehrsfläche	336	0,82%
Flächen für Versorgungsanlagen,	69	0,17%
Gesamtsumme Geltungsbereich	40.597	100

Engen, den

Bürgermeister Frank Harsch