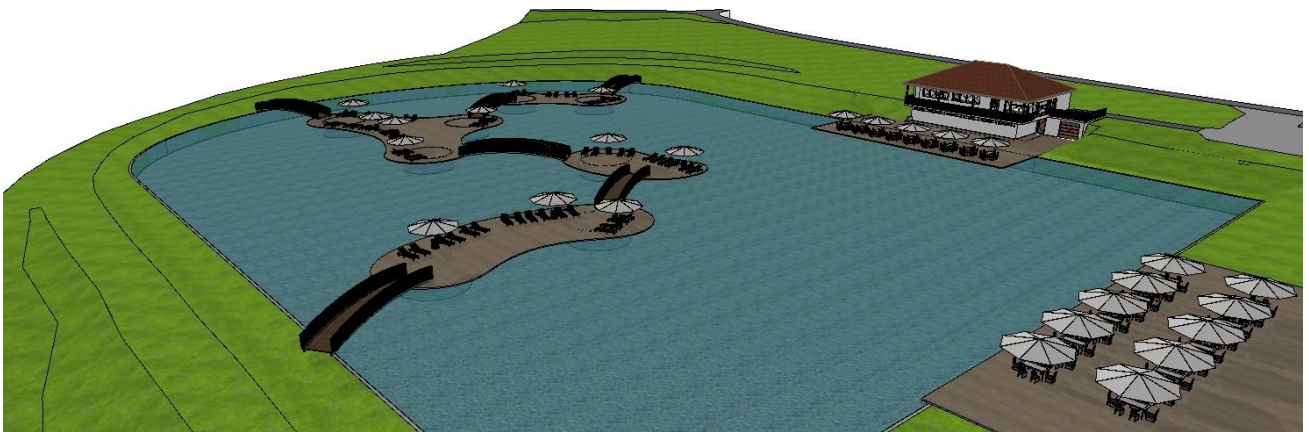


---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Badesee“**  
Gemarkung Tengen

---



**Satzungen**  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
**„Badesee“**  
Änderung des Bebauungsplans „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“ vom 10.10.2000  
Gemarkung Tengen

---

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
5. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO**  
LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

§ 1

**Räumlicher Geltungsbereich**

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

**Bestandteile der Satzungen**

Bestandteile:

Bebauungsplan

- |                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil              | vom 24.04.2025 / erg. 16.10.2025 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 24.04.2025 / erg. 16.10.2025 |

örtliche Bauvorschriften:

- |                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 24.04.2025 / erg. 16.10.2025 |
|-----------------------------|----------------------------------|

---

Beigefügt sind:**4. Vorhaben- und Erschließungsplan**

- |     |          |         |                |
|-----|----------|---------|----------------|
| 4.1 | Lageplan | M 1:500 | vom 24.04.2025 |
| 4.2 | Schnitte | M 1:200 | vom 24.04.2025 |

- |    |                              |                                  |
|----|------------------------------|----------------------------------|
| 5. | Begründung zum Bebauungsplan | vom 24.04.2025 / erg. 16.10.2025 |
| 6. | Umweltanalyse                | vom 16.10.2025                   |

**§ 3****Änderung des Bebauungsplans „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“ (rk. 10.10.2000) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Badesee“ in einem Teilbereich ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 24.04.2025 ersichtlich.

Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“ gelten weiter.

**§ 4****Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 5****Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen den 23.10.2025

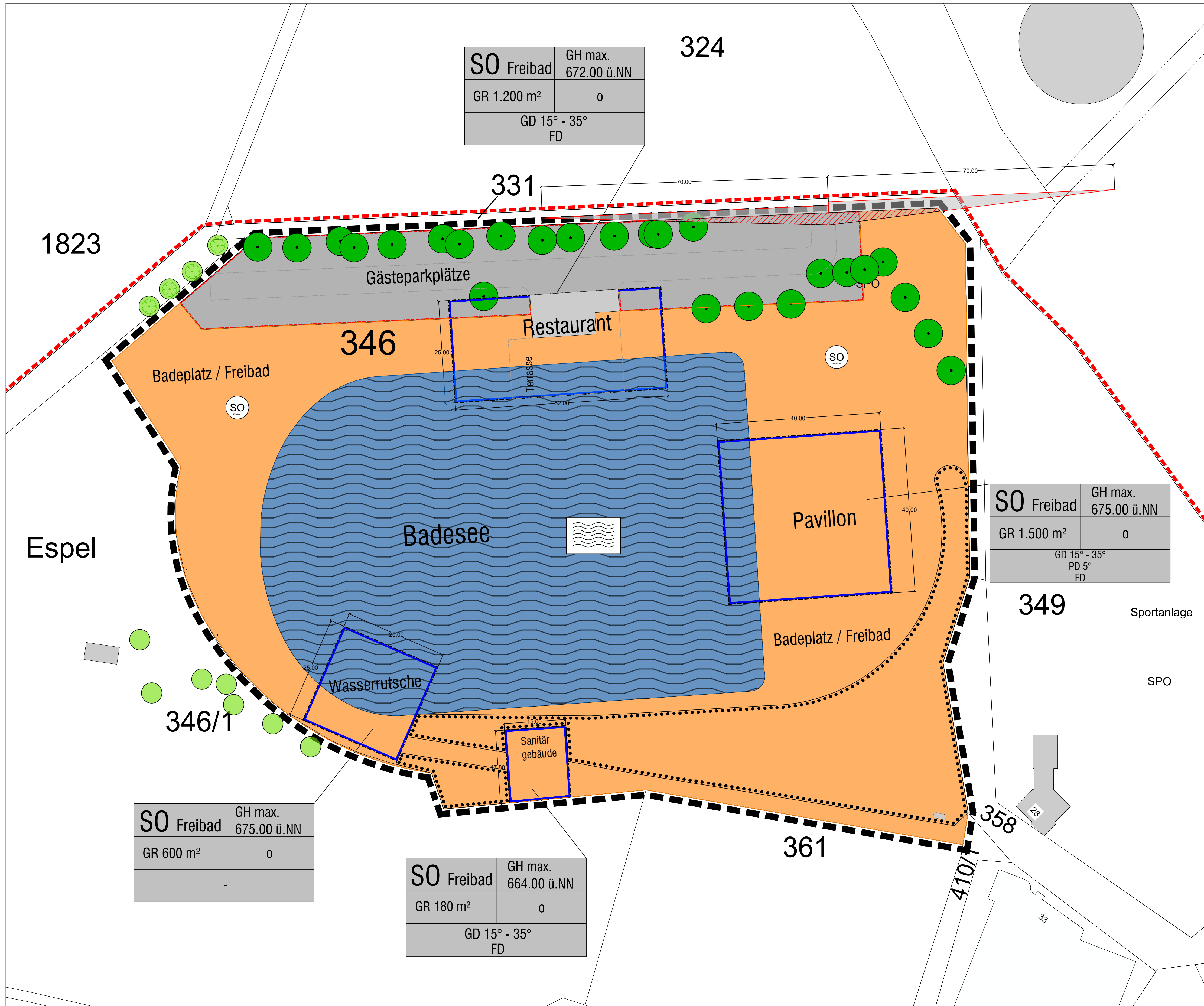
Selçuk Gök

---

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 24.10.2025





|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| SO Freibad         | GH max.<br>672.00 ü.NN |
| GR 1.200 m²        | o                      |
| GD 15° - 35°<br>FD |                        |

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| SO Freibad                  | GH max.<br>675.00 ü.NN |
| GR 1.500 m²                 | o                      |
| GD 15° - 35°<br>PD 5°<br>FD |                        |

|            |                        |
|------------|------------------------|
| SO Freibad | GH max.<br>675.00 ü.NN |
| GR 600 m²  | o                      |
| -          |                        |

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| SO Freibad         | GH max.<br>664.00 ü.NN |
| GR 180 m²          | o                      |
| GD 15° - 35°<br>FD |                        |

## Legende

Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- Sondergebiet Freibad
- geplante Wasserfläche Freibad

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR max. zulässige Grundfläche
- GH max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen

Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

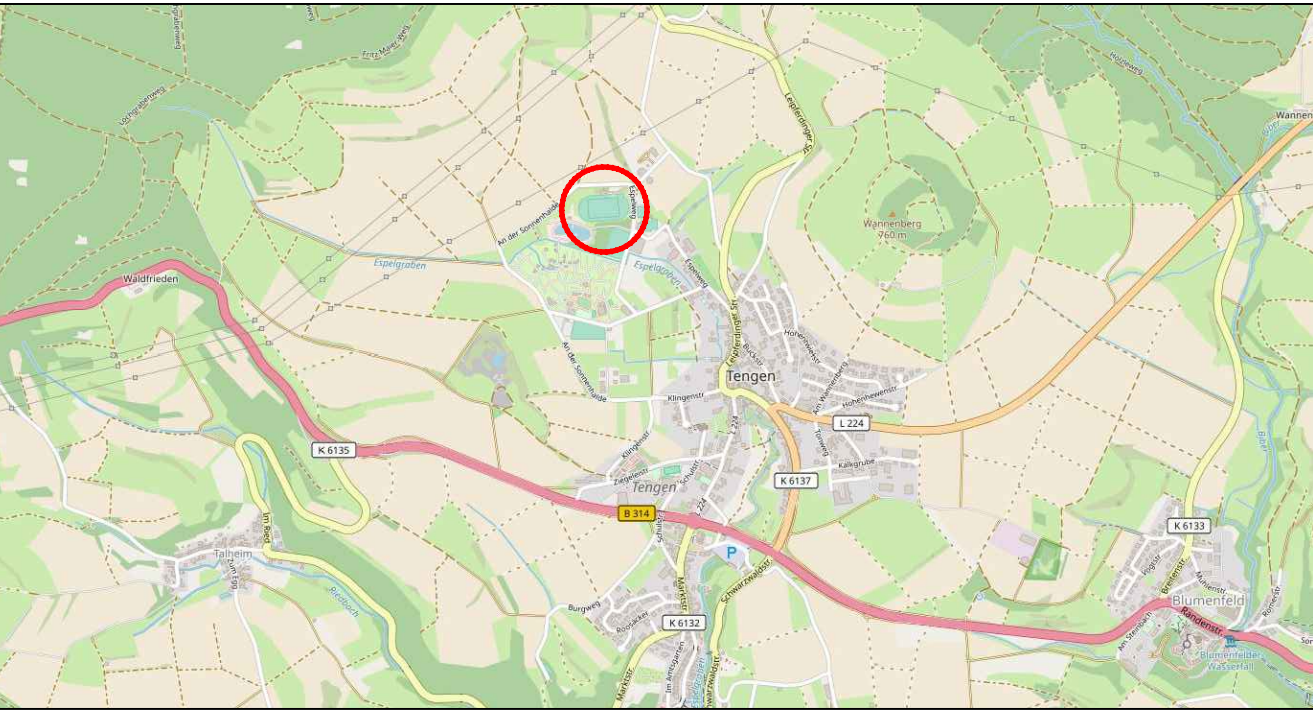
Örtliche Bauvorschriften

- GD Dachformen  
Geneigte Dächer : Sattel-, Walm- oder Pultdach  
Flachdächer
- 15° - 35° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Bäume Bestand
- Geltungsbereich Bebauungsplan  
Espel, 1. Änderung und Erweiterung
- Sichtdreiecke 50 km/h

| Nutzungsschablone         |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | maximale Gebäudehöhe in m über NN |
| GR                        | Bauweise                          |
| Dachform / Dachneigung    |                                   |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Badensee"**  
Gemarkung Tengen  
**M 1:500 24.04.2025 / erg. 16.10.2025**

**Entwurf**

Katasterauszug vom 14.11.2024

Ausfertigung der Satzung  
Tengen, den 23.10.2025

Selcuk Gök, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 04.10.2025

## Stadt Tengen

### Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badesee“ Gemarkung Tengen

---

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

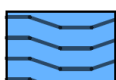
§ 9 Abs. 1 BauGB

##### 1.1 Sondergebiet – SO1 – Zweckbestimmung Freibad

§11 Abs. 2 BauNVO



Sondergebiet Zweckbestimmung Freibad



Wasserfläche Badesee

Zulässig sind

- Freiflächen, Wasserflächen und Anlagen für ein Freibad
- Sanitärgebäude (genaue Lage nicht festgesetzt)
- Restaurant
- Wasserrutsche
- Veranstaltungspavillon (genaue Lage nicht festgesetzt)

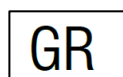
##### 2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 20 BauNVO

**Grundflächen** (GR) als Höchstgrenze

§ 19 BauNVO

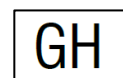
Durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.



**Gebäudehöhen** als maximale Firsthöhe

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Durch Einschrieb in Metern über NN für die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.



Als maximale Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachdeckung.

Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe der oberste Punkt der Attika.

Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

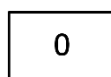
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.



##### 4. Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO





Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

**5. Nebenanlagen** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**

Untergeordnete eigenständige Nebenanlagen die der Eigenart des Gebiets nicht widersprechen, sind zulässig.

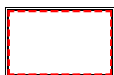
**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

Sichtflächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung im Bereich von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

**7. Garagen und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



PKW- Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der als Private Grünfläche – Zweckbestimmung Freibad ausgewiesenen Flächen zulässig.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**8.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall**

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

**8.2 Minderung von Lichtemissionen**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Wegeflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

### 8.3 Externe Kompensationsmaßnahme

#### **Aufwertung eines Streuobstbestands** (Flst. 440, 430/1; Gemarkung Beuren)

Für einen langfristigen Erhalt der Streuobstwiese und die Kompensation werden auf dem Flurstück in bestehende Lücken bzw. zusätzlich insgesamt 10 weitere Obsthochstämme in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) in einem Abstand von mind. 12 bis 15 m zueinander zu pflanzen. Pflanzqualität: mind. StU oB 12-14 cm. Der Standort der zu pflanzenden Obstbäume ist der Abb. 11 zu entnehmen und kann um bis zu 5 m abweichen bzw. entsprechend der standörtlichen Begebenheiten festgelegt werden.

Anzahl Neupflanzungen: 10 Bäume (geplant)

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der Jungbäume. Anbringen eines Wühlmaus-schutzes für die Wurzeln. Als Wühlmausschutz dient ein Hasendraht mit max. 13 mm Maschenweite, der großzügig um den Wurzelballen gelegt wird und oben um den Stamm so gut wie möglich verschlossen wird. Fachgerechte Anbindung mit Anbindepfahl. Der Baum wird mit einem Kokosfaserstrick oder 2 Baumgurten (und 2 Pfählen angebunden): Bei der Wahl des Kokosfaserstricks und einem Pfahl muss die Anbindung so erfolgen, dass bei der vorherrschenden Windrichtung der Baum vom Pfahl weggedrückt wird, damit er nicht an ihm scheuert. Gegen Verbiss von Feldhasen oder Mäusen wird oberirdisch ein weiterer Hasendraht um den Stamm gelegt. Nach einigen Jahren muss der Hasendraht entfernt werden, da er sonst in den dicker werdenden Stamm einwächst. Die Bäume sollten im Herbst und spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme gepflanzt werden.

Es ist grundsätzlich eine extensive Bewirtschaftung des Unterwuchses anzusetzen (Mahd 2x jährlich, keine Düngung, Abfuhr des Mahdgutes).

Zusätzlich:

- Anbringung eines Höhlenbrüter-Nistkastens mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star, Wendehals) an geeigneten alten Bäumen der Obstwiese auf Flst. 440.
- Anbringung eines spaltenförmiger Fledermausflachkasten an einem geeigneten Baum der Obstwiese auf Flst. 440.

Im Detail wird auf die Umweltanalyse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badesee verwiesen.



Abbildung aus Umweltanalyse zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badesee“  
vom 16.10. 2025

**9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Pflanzen folgender Qualitäten (gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden: Wuchsklasse II oder III: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, 250-350 cm Höhe

Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 125-150 cm Höhe

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> sowie eine Mindestdtiefe von 1 m aufweisen. Davon sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen. Vorhandene standortgerechte Gehölze mit dem Pflanzgebot entsprechender Qualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

**10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 10.1 Die Einzelbäume und Sträucher im Plangebiet sind zu erhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen während der Bauphase fachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen (s. Anhang, Pflanzliste I und II).

**11. Hochwasserangepasste Bauweise**

Die Gebäude sind so auszuführen, dass es zu keiner Gefährdung durch abfließendes Hangwasser kommen kann.

Tengen, den 24.04.2025 / erg. 16.10.2025



**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. Bodenfunde****Archäologische Funde**

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszentrum Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

**2. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden**

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

**3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

**4. Schutz des Oberbodens**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

**5. Starkregenereignisse**

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet kommen. Es sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

**6. Artenschutz**

Auf die Broschüre „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben – Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten“ wird ausdrücklich hingewiesen

**7. Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit**

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig.

**8. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen im Plangebiet sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben Dachbegrünung u. a. Retentionsmulden und Regenwasserzisternen.

**9. Anbringen von Fledermauskästen (Empfehlung)**

An geeigneten Bestandsbäumen im Plangebiet sind mindestens zwei Fledermauskästen (Rundbogenkästen) fachgerecht anzubringen. Vorzugsweise ist ein Standort unter einem Vordach zu wählen. Zudem ist auf einen freien Anflug zu achten, es muss mindestens 1 m unter dem Kasten frei sein. Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

**10. Anbringen von Nistkästen für Vögel (Empfehlung)**

An geeigneten Bestandsbäumen im Plangebiet sind mindestens zwei Nistkästen für Vögel fachgerecht anzubringen. Bei der Anbringung ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Nistkästen zu achten. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

## Anhang I Pflanzliste

---

PFLANZLISTE I: Bäume I. und II. Ordnung

Qualität: Hochstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 18-20 cm, Höhe 250-350 cm

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------|----------------|
| Acer campestre          | Feld-Ahorn     |
| Alnus glutinosa         | Schwarz-Erle   |
| Betula pendula          | Hänge-Birke    |
| Carpinus betulus        | Hainbuche      |
| Fraxinus excelsior      | Esche          |
| Juglans regia           | Walnuss        |
| Prunus avium            | Vogel-Kirsche  |
| Populus tremula         | Espe           |
| Salix alba              | Silber-Weide   |
| Tilia platyphyllos      | Sommer-Linde   |
| Quercus petraea         | Trauben-Eiche  |
| Quercus robur           | Stiel-Eiche    |

PFLANZLISTE II: Sträucher

Qualität: 2 x verpflanzt, mind. 125-150 cm Höhe

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name       |
|-------------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea        | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana        | Haselnuss            |
| Euonymus europaeus      | Pfaffenhütchen       |
| Ligustrum vulgarum      | Liguster             |
| Prunus spinosa          | Schlehe              |
| Rosa canina             | Hundsrose            |
| Viburnum lantana        | Wolliger Schneeball  |

**Stadt Tengen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**„Badesee“**  
Gemarkung Tengen

---

**1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

**1.1 Dächer**

**Geneigte Dächer**

als **Satteldächer**, **Walmdächer** und **Pulldächer** mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag.

Dachneigung Pulldächer maximal 15°

**Flachdächer**

Flachdächer sind extensiv, flächig und dauerhaft zu begrünen.

Eine Kombination mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ist zulässig.

(siehe Hinweise Nr. 2)

**2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** **§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nebenwege, Parkplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.

**3. Einfriedungen**

Die maximalen Höhen der Einfriedungen sind in den Vorhabenplänen beschrieben.

Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune oder sonstige Barrieren müssen mindestens 20 cm über dem Boden frei enden.

Tengen, den 24.04.2025 / erg. 16.10.2025



## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser von Dächern**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

### **2. Dachbegrünung**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Die Ansaatstärke liegt je nach Saatgut bei rd. 2 - 3 g/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung.

Photovoltaik und Dachbegrünungen schließen sich nicht aus.

### **3. Fassaden- und Dachgestaltung (Empfehlung)**

Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten.

### **4. Bodenaushub**

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

## Stadt Tengen

### Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### „Badesee“

Gemarkung Tengen

---

#### 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

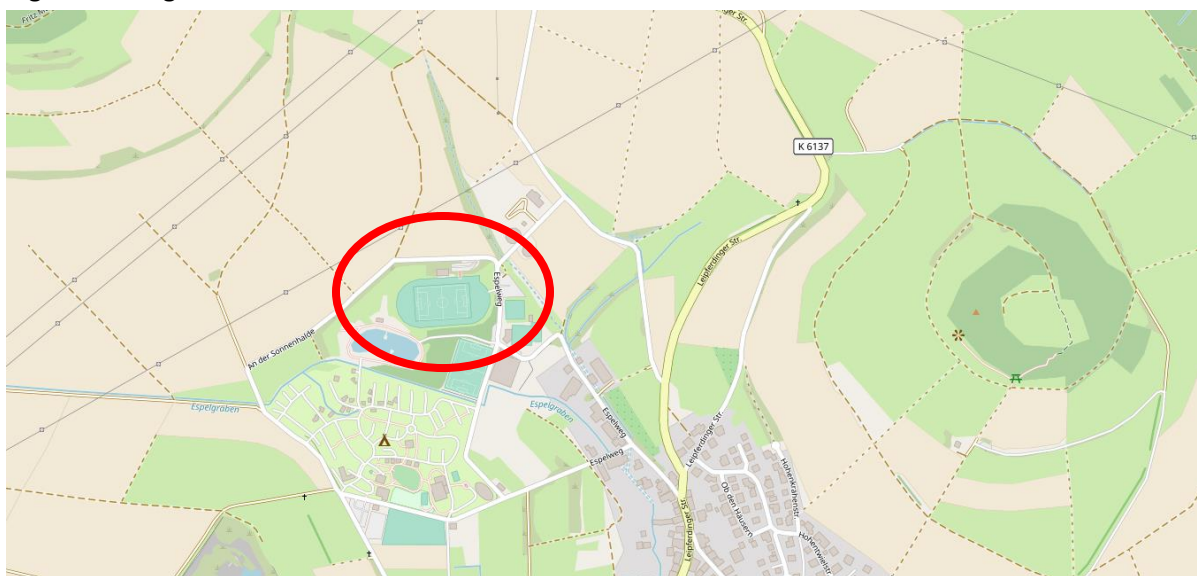
Der Campingplatz „Hegau Familien-Camping“ soll mit dem Ziel der steigenden Nachfrage gerecht zu werden erweitert und umgestaltet werden. Gleichzeitig soll die Qualität des Platzes durch zusätzliche Angebote zu gesteigert werden.

Ganz im Norden liegt angrenzend an den Campingplatz neben Tennisanlagen der Fußballplatz von Tengen, das „Espelstadion“. Der Unterbau ist so stark beschädigt, dass der Platz komplett saniert werden müsste. Die Stadt beabsichtigt deshalb den Platz zu verkaufen und den Fußballplatz an anderer Stelle zu bauen.

Mit dem vorliegenden Verfahren planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umgestaltungen des Fußballplatzes zum Badesee geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, das Espelstadion in einen Natur-Badesee mit vielseitigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten umzuwandeln. Durch die Umgestaltung soll ein attraktives Naherholungsgebiet entstehen, das sowohl für Anwohner als auch für Touristen nutzbar ist. Der geplante Badesee wird von großzügigen Liegeflächen, einer verbesserten Infrastruktur und zusätzlichen Freizeitangeboten umgeben sein.

#### Lage des Plangebiets



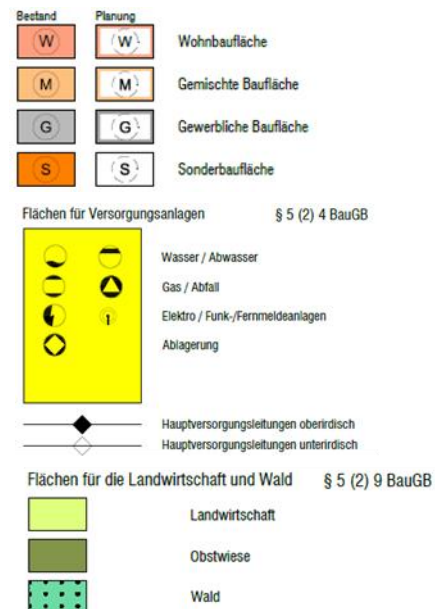
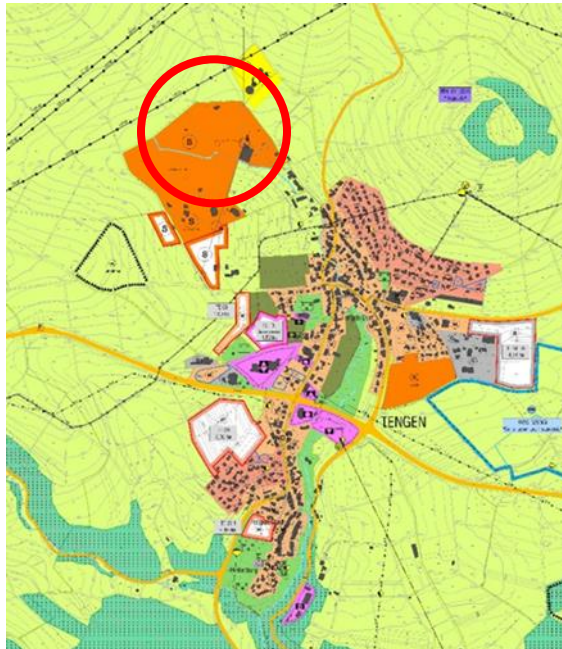
Quelle open street map

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,6 ha

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

## 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet Sonderbaufläche – Camping Sport Spiel“ dargestellt. Die neue Ausweisung des Gebiets soll wieder als Sondergebiet, aktuell mit der Zweckbestimmung „Freibad“ erfolgen.



Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 3. Bestehender Bebauungsplan „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“

Bereits im Jahr 1975 hat die Stadt Tengen begonnen, im Gewann Espel Freisportflächen zu realisieren. Eine rechtskräftige Überplanung erfolgte erstmals 1994 mit dem Bebauungsplan „Espel“. Im Jahr 2000 erfuhr der Bebauungsplan eine 1. Änderung und Erweiterung. In diesem Bebauungsplan wurden auch die sportlichen Einrichtungen im vorliegenden Plangebiet planungsrechtlich ausgewiesen:

- das Espelstadion als Sondergebiet Sport, Freizeit, Camping
- die umgebenden Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen
- Baufenster für das Sportgebäude
- Fläche für zugehörige Parkplätze



#### 4. Verfahren

Da der Bebauungsplan eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist, kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne formalen Umweltbericht durchgeführt werden.

- Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.
- Flächen

Geltungsbereich: 26.000 m<sup>2</sup>

Baufenster: 1.200m<sup>2</sup>, 1.500m<sup>2</sup>, 600m<sup>2</sup>, 180 m<sup>2</sup>,

**Summe 3.480m<sup>2</sup>**

Die Summe von 3.480 m<sup>2</sup> unterschreitet somit die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>

#### 5. Vorhaben - Projektbeschreibung

Umgestaltung des Stadions zum Freibad

Das ehemalige Espelstadion wird im Bereich des alten Spielfeldes abgetragen und das Gelände zu einem Natur-Badesee umgestaltet. Der Aushub des ehemaligen Sportplatzes, der etwa 50 cm tief erfolgt, wird genutzt, um eine ebene Fläche rund um den See zu schaffen. Der Badesee selbst wird durch L-Steine begrenzt und erhält eine Wassertiefe von etwa 0,5 bis 1,8 Metern. Rund um den See werden großzügige Liegeflächen angelegt, die den Besuchern zur Entspannung und Erholung dienen.

Das gesamte Gelände des zukünftigen Badesees wird vollständig eingezäunt, um eine kontrollierte Nutzung zu gewährleisten. Der Zugang zum Areal erfolgt über eine Schranke, wodurch eine geregelte Besucherlenkung ermöglicht wird. Im Norden des Geländes werden die bestehenden Pkw-Stellplätze neu strukturiert und nach Westen hin erweitert, um eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zu schaffen. Der eigentliche Zugang zum Badesee erfolgt durch einen weiteren internen Zaun, der das Badegelande vom restlichen Areal trennt.

Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Clubheims

Das bestehende Gebäude „Clubheim“ bleibt im Rahmen der Planung erhalten und wird in die neue Nutzung integriert. Im Untergeschoss werden im Laufe des Baufortschritts die notwendigen sanitären Einrichtungen, Umkleiden und weitere funktionale Räume eingebaut. Diese Maßnahmen sollen den Badegästen den erforderlichen Komfort bieten.

Das Obergeschoss des Clubheims wird weiterhin als Restaurant genutzt und bietet Besuchern gastronomische Angebote in unmittelbarer Nähe des Badesees. Zusätzlich wird auf Höhe des Wasserspiegels eine großzügige Holzterrasse errichtet, die eine direkte Verbindung zwischen dem Gebäude und dem Wasser schafft und einen attraktiven Aufenthaltsbereich bietet.

#### Zusätzliche Freizeit- und Infrastrukturmaßnahmen

Um den Badesee als modernes Freizeitgelände weiter aufzuwerten, sind zusätzliche bauliche Maßnahmen vorgesehen. Im Süden des Geländes wird eine weitere sanitäre Anlage errichtet, die zusätzliche Kapazitäten für die Besucher bereitstellt. Im Südwesten ist zudem ein Rutschturm geplant, der als Attraktion insbesondere für Familien mit Kindern dienen soll. Der Zugang vom benachbarten Campingplatz erfolgt über den Südwesten des Areals, wodurch eine direkte Anbindung für Übernachtungsgäste geschaffen wird.

Im Osten des Geländes wird eine zusätzliche Holzterrasse errichtet, die als erweiterte Aufenthaltsfläche genutzt werden kann. Direkt dahinter ist ein überdachter Pavillon geplant, der als Veranstaltungsort für Konzerte, kulturelle Events oder private Feiern dient. Um eine reibungslose Logistik zu gewährleisten, bleibt die bestehende Zufahrt mit Tor im Osten erhalten. Sie wird künftig für die Anlieferung des Pavillons und weitere logistische Zwecke genutzt.

#### Inseln und Steganlagen im Badesee

Ein besonderes Highlight des Badesees sind die geplanten Inseln, die im Wasser entstehen und sowohl als Liegeflächen als auch als Sitzmöglichkeiten für zukünftige Veranstaltungen dienen können. Die Inseln werden auf Betonröhren mit einem Durchmesser von 3 bis 6 Metern errichtet, in denen gleichzeitig die notwendige technische Infrastruktur untergebracht wird. Die Verbindung zwischen den Inseln erfolgt über Stege, die – ebenso wie die Liegeflächen – voraussichtlich aus Holz konstruiert werden.

#### Erweiterungsmöglichkeiten und Flexibilität der Planung

Um eine zukünftige Weiterentwicklung des Geländes zu ermöglichen, sind innerhalb des Bebauungsplans Baufenster vorgesehen, die durch ihre Maße erlauben, die baulichen Anlagen für aktuelle Anforderungen zu erreichen und ggf. geringfügig zu erweitern. Dadurch bleibt u. A. die Option bestehen, das bestehende Clubheim zu erweitern oder weitere bauliche Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Nutzung des Geländes umzusetzen.

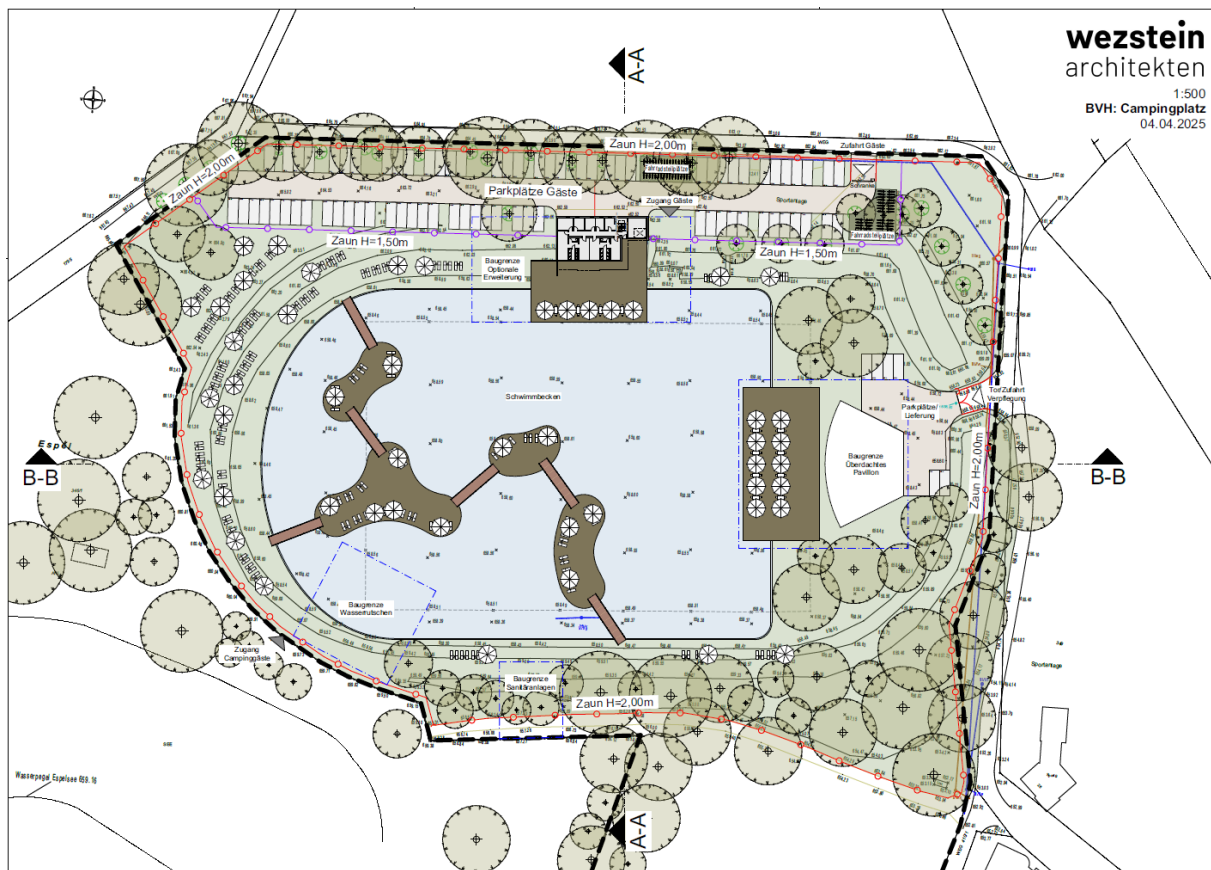
#### **Ziel des Projekts**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Badesee Tengen“ stellt eine umfassende Umnutzung des bisherigen Sportplatzes dar und schafft ein modernes, naturnahes Freizeitareal mit vielfältigen Erholungs- und Veranstaltungsangeboten. Durch die Kombination aus Badesee, Gastronomie, Veranstaltungsflächen und zusätzlichen Attraktionen entsteht ein attraktiver Anziehungspunkt für Besucher aller Altersgruppen. Die geplante Infrastruktur sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität, während die gezielte Besucherlenkung und das durchdachte Nutzungskonzept einen geordneten und nachhaltigen Betrieb ermöglichen. Mit der Umsetzung dieses Projekts wird ein bedeutender Beitrag zur touristischen und freizeithlichen Aufwertung der Region geleistet.

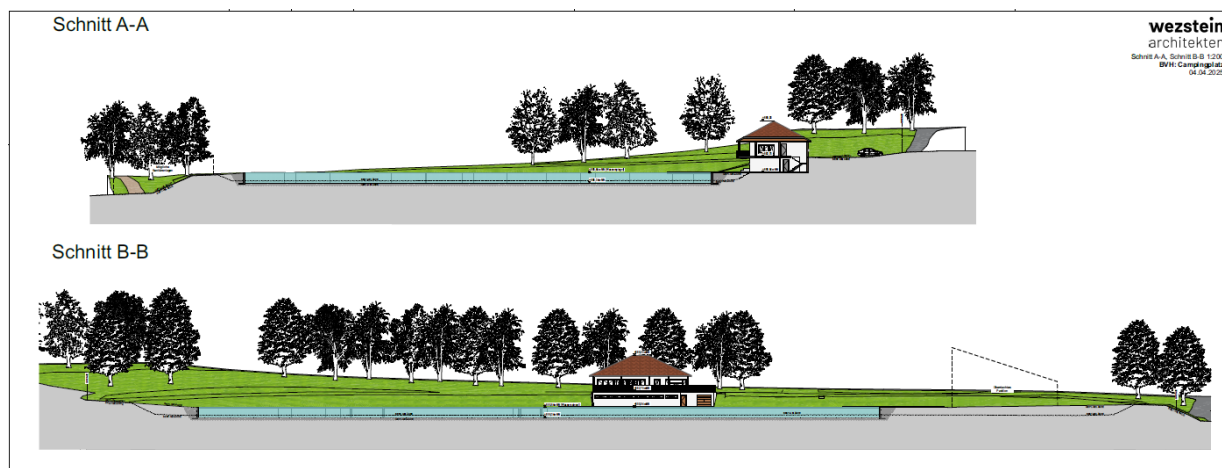
## 6. Vorhaben – und Erschließungsplan

In den Vorhabenplänen ist die Planung dargestellt:

Lageplan



## Schnitte / Ansichten





## 7. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der größte Teil des Bebauungsplans wird als **„Sondergebiet Freibad“** für die Freibadflächen und die Wasserfläche (Badesee) ausgewiesen. In diesem Sondergebiet sind Freiflächen, Wasserflächen und Anlagen für ein Freibad, ein Restaurant, eine Wasserrutsche und ein Sanitärgebäude zulässig. Es sind für diese baulichen Anlagen Baufenster festgesetzt, deren Größe jedoch Erweiterungen oder Umbauten zulassen.

Innerhalb dieser Baufenster ist die maximale Grundfläche für die Gebäude und baulichen Anlagen festgesetzt, sowie eine maximale Höhe, die in Metern über NN angegeben wird. Auch diese Höhe ist flexibel genug, um Umbauten oder Erweiterungen zuzulassen, die möglicherweise durch Anpassungen auf aktuelle Anforderungen notwendig werden können. Auf die Ausweisung von Vollgeschossen wird bei dieser Art der Nutzung verzichtet.

Aus dem gleichen Grund ist die offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Seitenlänge von maximal 50 Metern ermöglicht.

Im Norden des Plangebiets ist die Fläche für die Parkplätze für Gäste und eine mittige Fahrgasse ausgewiesen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt auf den nördlich angrenzenden „Espelweg“. Zur Sicherheit im Ein- und Ausfahrtsbereich wurden Sichtfelder eingetragen und daraus resultierend Flächen die von sichtbehindernden Einbauten freizuhalten sind. Der Baumbestand auf der neuen Parkplatzfläche wird erhalten.

### Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“ werden durch aktuelle Festsetzungen ersetzt, die in der Umweltanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert sind.

Der Bebauungsplan „Badesee“ befindet sich anteilig im Geltungsbereich des B-Plans „Espel, 1. Änderung und Erweiterung“. Innerhalb des betroffenen Geltungsbereichs befinden sich eine bisher nicht umgesetzte grünordnerische Maßnahme, welche die Entwicklung eines Streuobstbestands vorsieht. Um dem ursprünglich im B-Plan verankerten Maßnahmenkonzept Rechnung zu tragen, wird dem Bebauungsplan „Badesee“ eine externe Maßnahme zugeordnet, welche die Aufwertung und Erweiterung eines bestehenden Streuobstbestands vorsieht. Die Details sind in der Umweltanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badesee“ beschrieben.

Weiterhin sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, Starkregen sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus der Umweltanalyse in die planungsrechtlichen Hinweise aufgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Gestaltungsvorschriften zur Ausgestaltung der Gebäude, der Freiflächen und der Einfriedungen enthalten, um die landschaftliche Einbindung der Umgestaltung zu gewährleisten.

**8. Flächenbilanz**

|                        | <b>Sondergebiet<br/>Freibad</b> | <b>Wasserfläche<br/>Badesee</b> | <b>Stellplätze Gäste<br/>und Zufahrt</b> | <b>Baufenster</b>    | <b>Max.<br/>Grundfläche</b> |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                        | 13.216 m <sup>2</sup>           | 9.456 m <sup>2</sup>            | 3.361 m <sup>2</sup>                     |                      |                             |
| Restaurant             |                                 |                                 |                                          | 1.298 m <sup>2</sup> | 1.200 m <sup>2</sup>        |
| Pavillon               |                                 |                                 |                                          | 1.600 m <sup>2</sup> | 1.500 m <sup>2</sup>        |
| Wasserrut-<br>sche     |                                 |                                 |                                          | 625 m <sup>2</sup>   | 600 m <sup>2</sup>          |
| Sanitärgebäude         |                                 |                                 |                                          | 265 m <sup>2</sup>   | 180 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summen</b>          | <b>22.672 m<sup>2</sup></b>     |                                 | <b>3.361 m<sup>2</sup></b>               |                      |                             |
| <b>Geltungsbereich</b> |                                 | <b>26.033 m<sup>2</sup></b>     |                                          |                      |                             |

Tengen, den 24.04.2025 / erg. 16.10.2025

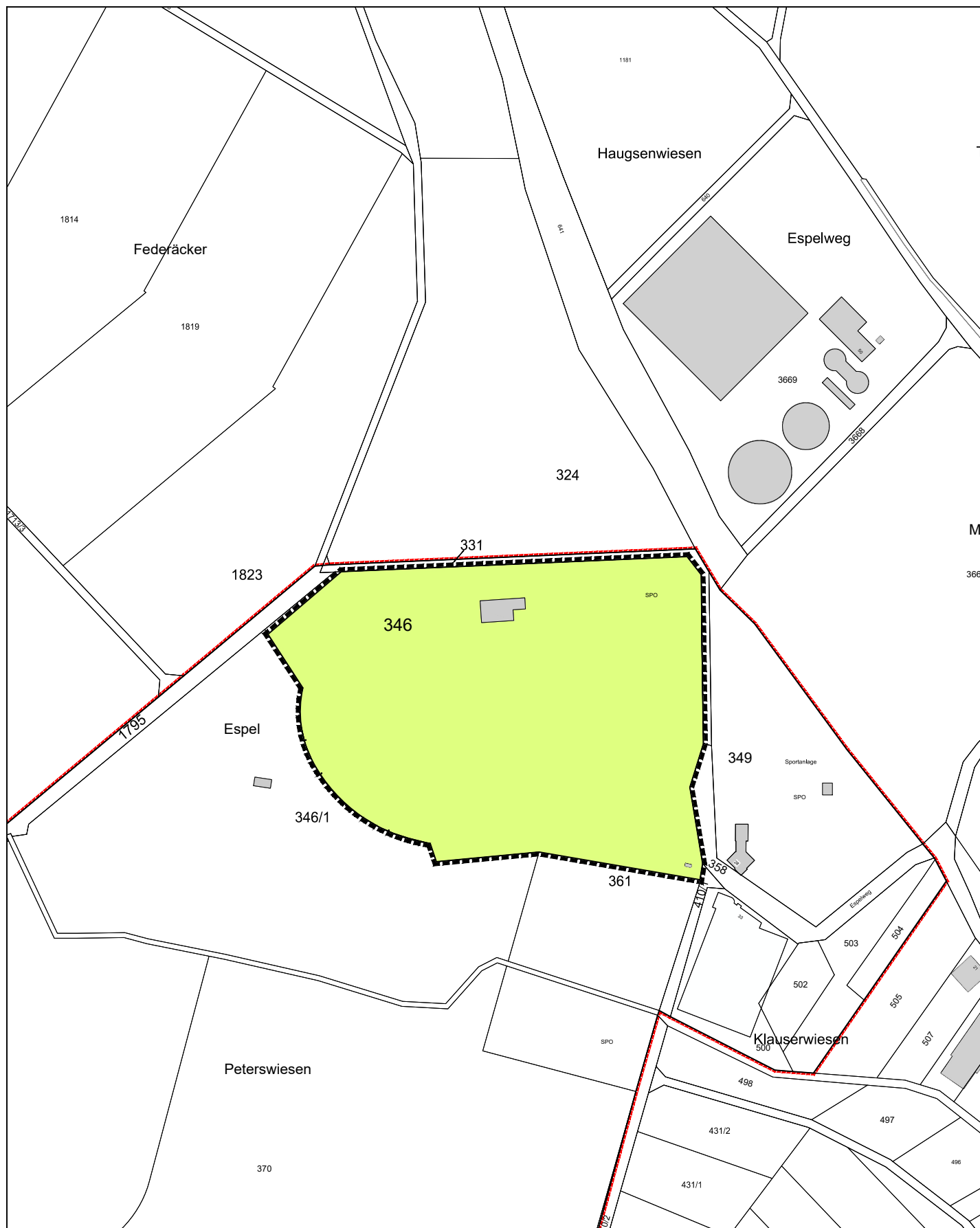
**planungfuchs**

Waltraut Fuchs      Dipl.Ing. (FH)  
 Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell  
 tel 07732 988 2550      mobil 01737535331  
 mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



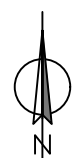
**11. Verfahrensverzeichnis**

|                                                                                                                                                                                               |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Einleitungsbeschluss                                                                                                                                                                          | am 20.03.2025                                      |
| Bekanntmachung des Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                                                                                                                                    | am 28.03.2025                                      |
| Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes und Beschlüsse zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden                                                             | am 24.04.2025                                      |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen                                                                                                                                                   | am 02.05.2025                                      |
| Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB                                                        | vom 05.05. 2025 bis<br>einschließlich 06. 06. 2025 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen                                                                                                                                                   | am 02.05.2025                                      |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>gem. § 10 BauGB                                                                                                                                    | am 16.10.2025                                      |
| Ausfertigung<br>Tengen, den 23.10.2025                                                                                                                                                        | <hr/> Selcuk Gök,<br>Bürgermeister                 |
| Inkrafttreten                                                                                                                                                                                 |                                                    |
| Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich. | am 24.10.2025                                      |
| Anzeige                                                                                                                                                                                       |                                                    |



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Badensee"  
 Gemarkung Tengen  
 Geltungsbereich

24.04.2025



M 1:2.500

**planungfuchs**  
 Waltraut Fuchs  
 Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell  
 tel 07732 988 2550  
 mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)  
 mobil 01737535331