
Bebauungsplan
„Espel, 4. Änderung - Nord“
Gemarkung Tengen



Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
Bebauungsplan „Espel, 4.Änderung - Nord“
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 20.03.2025 /erg. 16.10.2025 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 20.03.2025 /erg. 16.10.2025 |

örtliche Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 20.03.2025 /erg. 16.10.2025 |
|-----------------------------|---------------------------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 20.03.2025 |
| 5. Umweltanalyse | vom 20.03.2025 |

§ 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 „Espel, 4. Änderung - Nord“ in einem Teilbereich ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 20.03.2025 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.

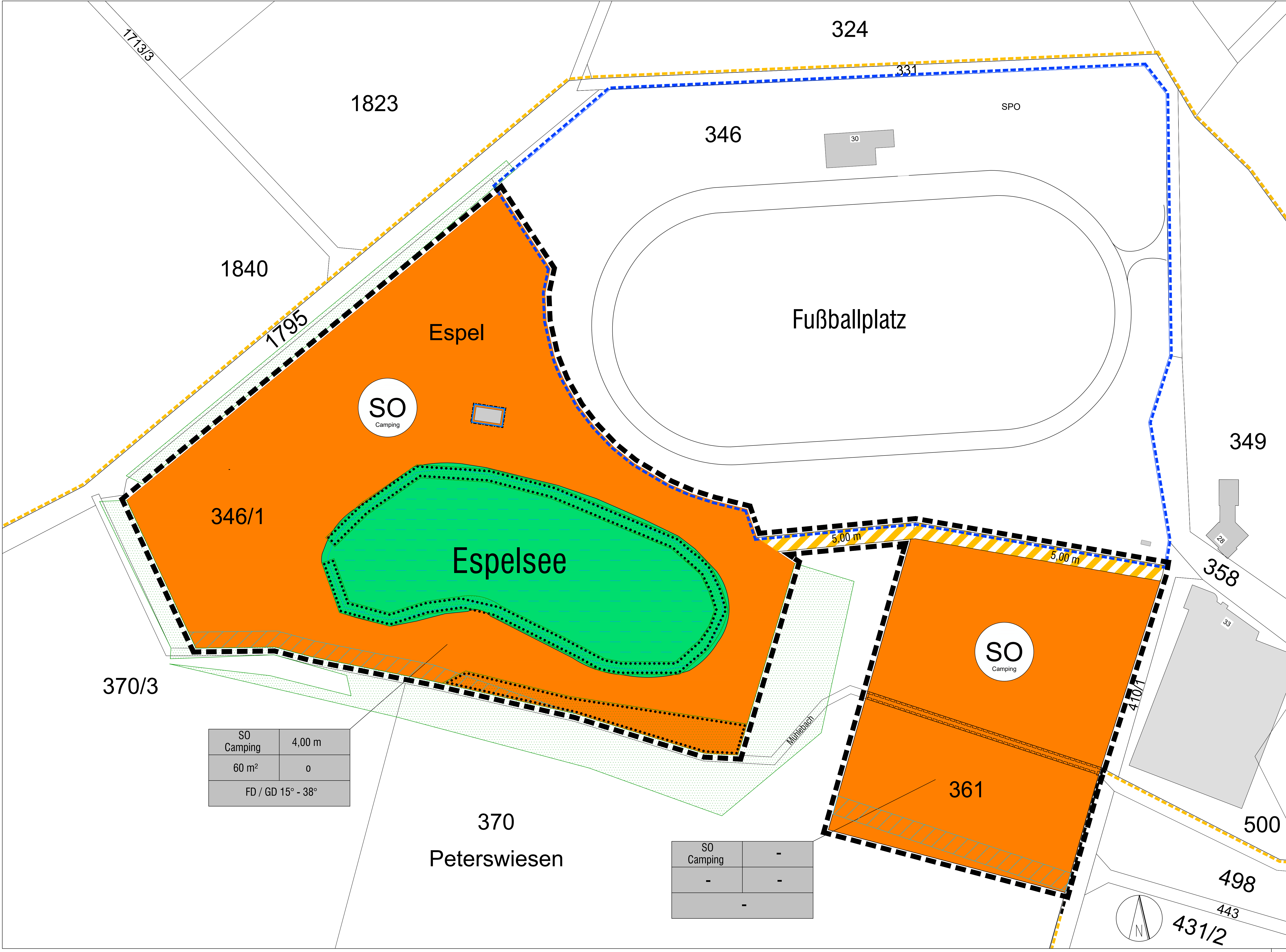
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen den

Selçuk Gök

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

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

Sondergebiet Camping

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:

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zuwegung zum SO-

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen und Gehölzen

Wasserfläche

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen 5m

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 4 Nr. 21 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

GD Dachform : Geneigte Dächer
Sattel-, Waln-, Zelt- oder Pultdach

15° - 38° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude

Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich Bebauungsplan
Espel, 1. Änderung und Erweiterung

Geltungsbereich VBP Badsee

§30 BNatSchG Biotope

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GH
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

Bebauungsplan

"Bebauungsplan "Espel, 4. Änderung - Nord"

Gemarkung Tengen

20.03.2025 / erg.16.10.2025

M 1:500

Katastrerauszug vom 14.11.2024

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den 23.10.2025

Selcuk Gök, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2025

SO Camping	4,00 m
60 m²	o
FD / GD 15° - 38°	

SO Camping	-
-	-
-	

planungs-fuchs
Walttraud Fuchs
Regenwetter-Platz 14 71533 Badredert
Tel 07192 948 2050 mobil 07192935353
mail@planungs-fuchs.de www.planungs-fuchs.de

Dipl.-Ing. (FH)
Regenwetter-Platz 14 71533 Badredert
Tel 07192 948 2050 mobil 07192935353
mail@planungs-fuchs.de www.planungs-fuchs.de

Stadt Tengen

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Espel, 4. Änderung - Nord“ Gemarkung Tengen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet – SO – Zweckbestimmung Camping

§11 Abs. 2 BauNVO



Zulässig sind

- Freiflächen, Gebäude und Anlagen für Camping
- Sanitärgebäude (Standorte nicht festgesetzt)
- Funktionsgebäude für den Campingplatzbetrieb
- Pkw-Parkplätze für die zugehörigen Campingstellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 20 BauNVO

Grundflächen (GR) als Höchstgrenze

§ 19 BauNVO

Durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

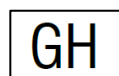


Im Sondergebiet SO darf die maximale Grundfläche GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden, sofern diese wo möglich wasserdurchlässig angelegt werden.

Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Durch Einschrieb für die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.



Als maximale Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachdeckung.

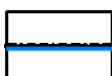
Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.

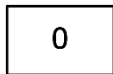
Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

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.

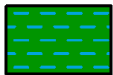
5. Nebenanlagen**§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**

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

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB****6.1 Private Verkehrsfläche - Zuwegung zum SO****7. Private Grünflächen****§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Es sind private Grünflächen festgesetzt:

Private Grünfläche mit Wasserfläche und Grüngürtel - Espelsee

**8. Flächen für Leitungsrecht****§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen ist ein Leitungsrecht für die Verdolung des Espelbachs zugunsten der Stadt Tengen dauerhaft einzuräumen.

9. Gewässerrandstreifen**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Entlang des Mühlebachs und des Espelsees ist der innerörtliche Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB****10.1 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.

10.2 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.

11. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG****11.1 Ersatzpflanzungen**

Gesetz dem Fall, dass Ersatz/Ausfall-Pflanzungen vorzunehmen sind, 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 m² sowie eine Mindestdtiefe von 1 m aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² 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.

11.2 Erhalt und Begrünung von Gewässerrandstreifen / Pflanzung von ufernahen Sträuchern

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen zum Mühlenbach und Espelsee ist innerhalb des Planungsgebiets zu erhalten, und von Bebauung/technischen Anlagen freizuhalten.

Zur Befestigung der Uferböschung und zu Erzeugung einer Pufferfläche hin zu den geplanten Camper-/PKW-Stellflächen im östlichen Geltungsbereich, ist eine Strauchpflanzung im lockeren, versetzten Pflanzverband (Pflanzraster 1,5 m x 1,0 m) vorzusehen (es ist die Pflanzliste II im Anhang zu beachten).

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauG**

- 12.1 Die bestehenden Einzelbäume und Sträucher im Plangebiet sind zu erhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen während der Bauphase fachgerecht zu schützen. Mindestens 17% der Sondergebietsfläche (ohne Baufenster, Espelsee und Biotope) sind dauerhaft von Gehölzen (Bäume oder Sträucher) zu übertraufen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen (s. Anhang II, Pflanzliste I und II).

13. Hochwasserangepasste Bauweise

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

Tengen, den 20.03.2025; 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 (Dienststz 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 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.

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
„„Espel, 4.Änderung - Nord“
Gemarkung Tengen

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
 - 1.1 Dächer**
Geneigte Dächer
zulässig sind **Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer** und **Pulldächer** mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag.

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. Stellplätze sind als Schotterrasen anzulegen.
- 3. Einfriedungen**

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

Tengen, den 20.03.2025; 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/m². 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.

Stadt Tengen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan „Espel, 4.Änderung - Nord“

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.

Der Campingplatz mit zahlreichen Freizeitangeboten und einem Badensee, dem Espelsee, weist steigende Übernachtungszahlen auf und ist bereits Monate im Voraus ausgebucht. Für die Stadt Tengen ist die gesamte Anlage ein bedeutendes Standbein des örtlichen und regionalen Tourismus.

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. Das Gelände bietet sich für einen weiteren Badensee neben dem Espelsee an und soll möglichst zeitnah zum Freizeitbad umgestaltet werden. Der Bereich um den Espelsee soll für zusätzliche Camping-Stellplätze umgestaltet werden.

Mit der geplanten Erweiterung und Nutzungsänderung wird keine über die bereits im Bebauungsplan „Espel“ vom Oktober 2000 festgesetzte Anzahl von 450 Stellplätzen hinausgehende Kapazitätsausweitung des Campingplatzes angestrebt. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000, welcher nach wie vor rechtskräftig ist, bildet die planungsrechtliche Grundlage für diese Stellplatzzahl.

Die nun vorgesehene Erweiterung betrifft ausschließlich eine räumliche Neuordnung und Ausweitung der Fläche, auf der diese genehmigten Stellplätze angelegt werden dürfen. Diese Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung funktionaler und topografischer Optimierungen, insbesondere im Hinblick auf landschaftsplanerische und infrastrukturelle Belange. Ziel ist es, eine zeitgemäße und nachhaltige Ausgestaltung der Campingplatzfläche zu ermöglichen, ohne die planungsrechtlich festgelegte Gesamtkapazität zu überschreiten.

Durch die geplante Flächenerweiterung entstehen keine zusätzlichen Belastungen für das Umland. Der Bebauungsplan sieht keine Erhöhung der Zahl der Stellplätze, sondern lediglich eine Veränderung der Nutzung des Fußballstadions sowie Lage und Gestaltung innerhalb des bereits genehmigten Gesamtvolumens vor.

Südlich des „Espelstadions“ liegt ein öffentlicher Trainingsplatz. Auch dieser soll zu neuen Camping-Stellplätzen umgestaltet werden.

Für den gesamten Bereich wurden von der Stadt Tengen Bebauungspläne „Espel“ und mehrere Änderungen aufgestellt, mit denen planungsrechtliche Grundlagen für Sport und Freizeitnutzungen geschaffen wurden.

Mit dem vorliegenden Verfahren planungsrechtliche Voraussetzungen für die o.g. Umgestaltungen zur Neuordnung des Campingplatzes geschaffen werden.

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.

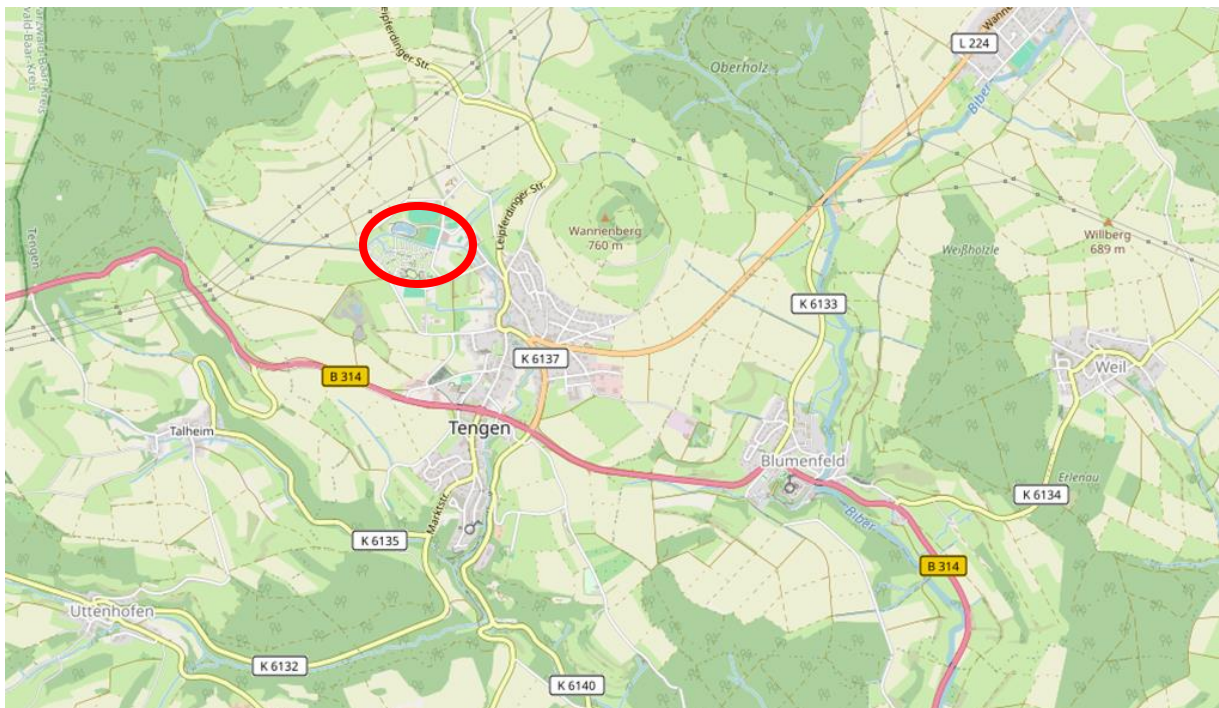
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- 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 m² unterschritten wird.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar nördlich an den bestehenden Campingplatz an

Das Gelände ist ansteigend und entsprechend der aktuellen Freizeitnutzungen (Badesee, Trainingsplatz, Grünbereiche) terrassiert. Um den Espelsee sind Liegewiesen und Grünbereiche.

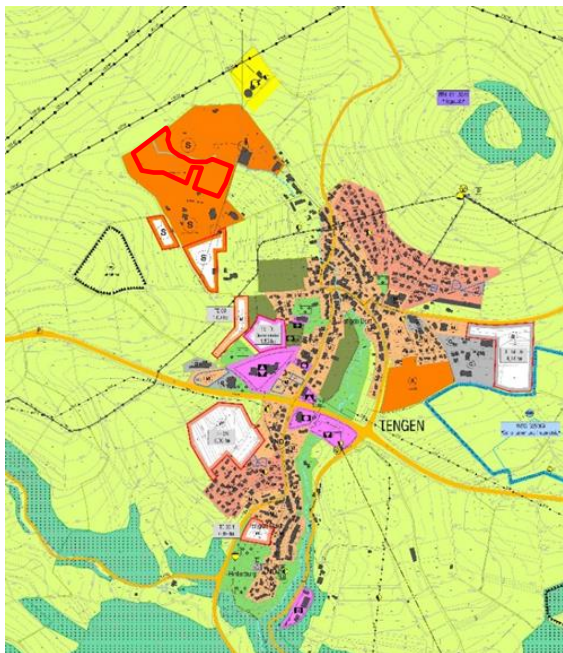


Quelle open street map

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 361 (Trainingsplatz), teilweise 346/1 (Espelsee) und 346 (Fussballplatz). Der genaue Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt und hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet Sonderbaufläche – Camping Sport Spiel“ dargestellt.



Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche
		Gemischte Baufläche
		Gewerbliche Baufläche
		Sonderbaufläche

Flächen für Versorgungsanlagen § 5 (2) 4 BauGB

	Wasser / Abwasser
	Gas / Abfall
	Elektro / Funk-/Fernmeldeanlagen
	Ablagerung
	Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

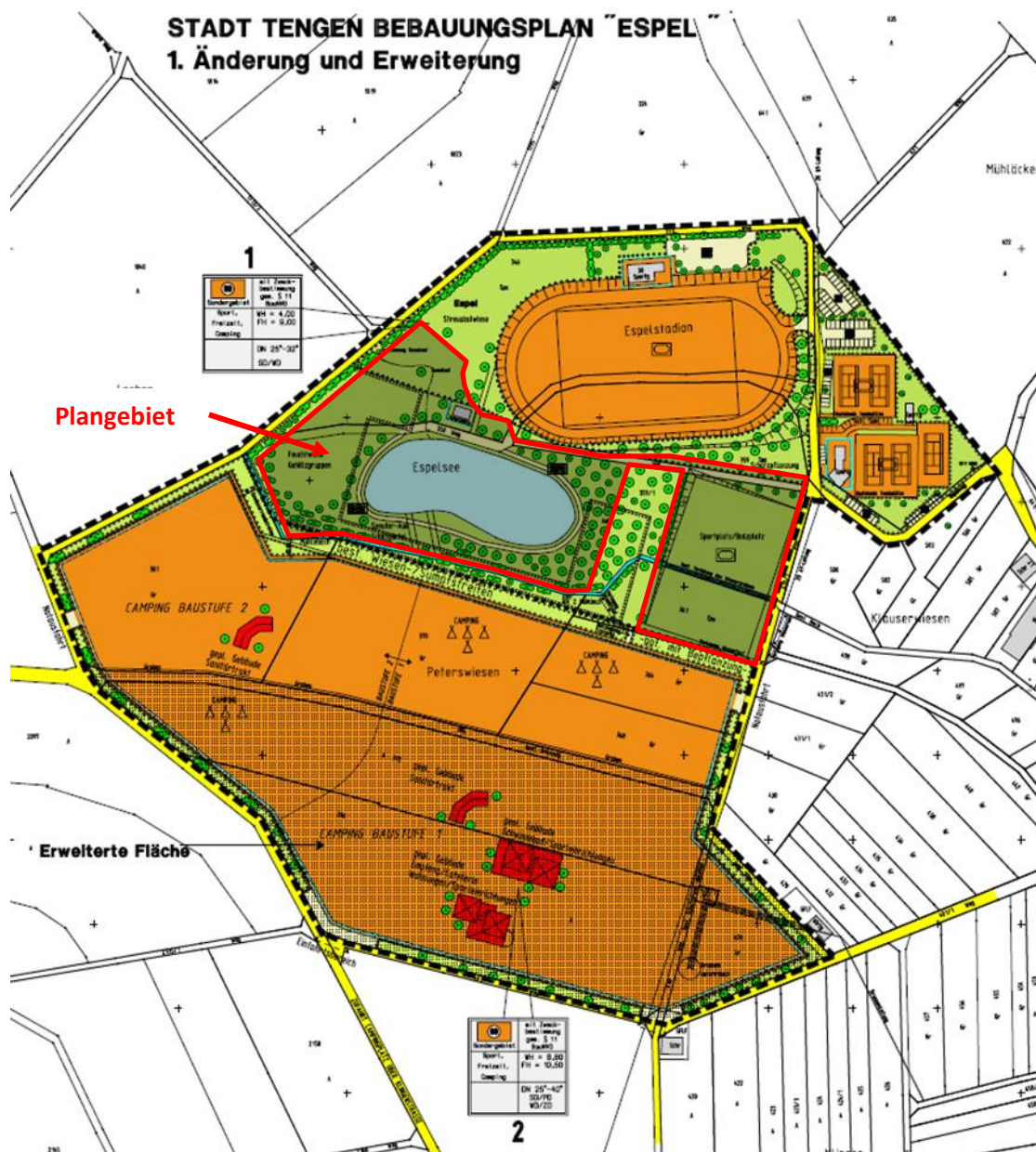
Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 5 (2) 9 BauGB

	Landwirtschaft
	Obstwiese
	Wald

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Bestehende 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 wurde neben den sportlichen Einrichtungen im nördlichen Teil auch der schon vorhandene Campingplatz vergrößert, um ihn den wirtschaftlichen und touristischen Erfordernissen anzupassen. Der Platz sollte damals im Endausbau ca. 450 Stellplätze umfassen.



Die Ausweisungen im Bebauungsplan sind Öffentliche Grünflächen mit

- Wasserfläche / Badeplatz
- Sportplatz / Trainingsplatz
- Schutzhütte
- Verdolung Wassergraben
- Weg

5. Inhalt des Bebauungsplans und Festsetzungen des Bebauungsplans

Der größte Teil des Bebauungsplans wird als **„Sondergebiet Camping“** für die neuen Camping-Stellplatzflächen ausgewiesen. In diesem Sondergebiet sind Camping Stellplätze, die zugehörigen PKW-Parkplätze, Sanitärgebäude und Funktionsgebäude für den Betrieb zulässig. Die Lage der Sanitärgebäude ist nicht festgelegt, da sie möglichst schonend in den Bestand integriert werden sollen.

Die neuen Stellplätze werden in den Grüngürtel, der den Espelsee umgibt, integriert. Der Baumbestand wird weitgehend erhalten.

Die Fläche des Espelsees und ein Uferstreifen sind als Insel im westlichen Teil des Sondergebiets gelegen und als **„Private Grünfläche“** und **„Wasserfläche“** ausgewiesen.

Das bestehende **Baufenster** für die Schutzhütte wird vergrößert, da sie ggf. als Sanitärgebäude umgenutzt werden kann. Hierfür werden eine maximale Grundfläche und Gebäudehöhen festgesetzt. Für alle Gebäude im Sondergebiet gilt die **offene Bauweise**.

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine 5 m breite **„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“** als Zuwegung zu den Camping-Stellplatzflächen festgesetzt.

Die bestehende Verdolung des Bachlaufs wird mit einer **„Fläche für Leitungsrecht“** zugunsten der Stadt Tengen belegt.

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

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.

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

Für das Gebiet wurde eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro 365° erstellt.

Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden festgesetzt und mit Hinweisen ergänzt. Sie dienen dem möglichst schonenden Umgang mit der Fläche, Rücksicht und Wahrung vorhandener Strukturen und dem Artenschutz.

7. Erschließung

Das Gebiet ist durch den „Espelweg“ und „An der Sonnenhalde“ an den Ort angebunden. Über die „Leipferdinger Straße“ und die „Ludwig-Gehrer-Straße“ (K6137) ist die Anlage an das überörtliche Netz weiter an die B 314 angebunden.

Die Private Verkehrsfläche dient der internen Erschließung.

Die Wasserversorgung und Abwasser können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

8. Flächenbilanz

	Sondergebiete Camping	Grünflächen Badesee	Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung
West	13.423 m ²	5.497 m ²	623 m ²
Ost	7.525 m ²		
Summen	20.948 m²	5.497 m²	623 m²
Geltungsbereich		27.068 m²	

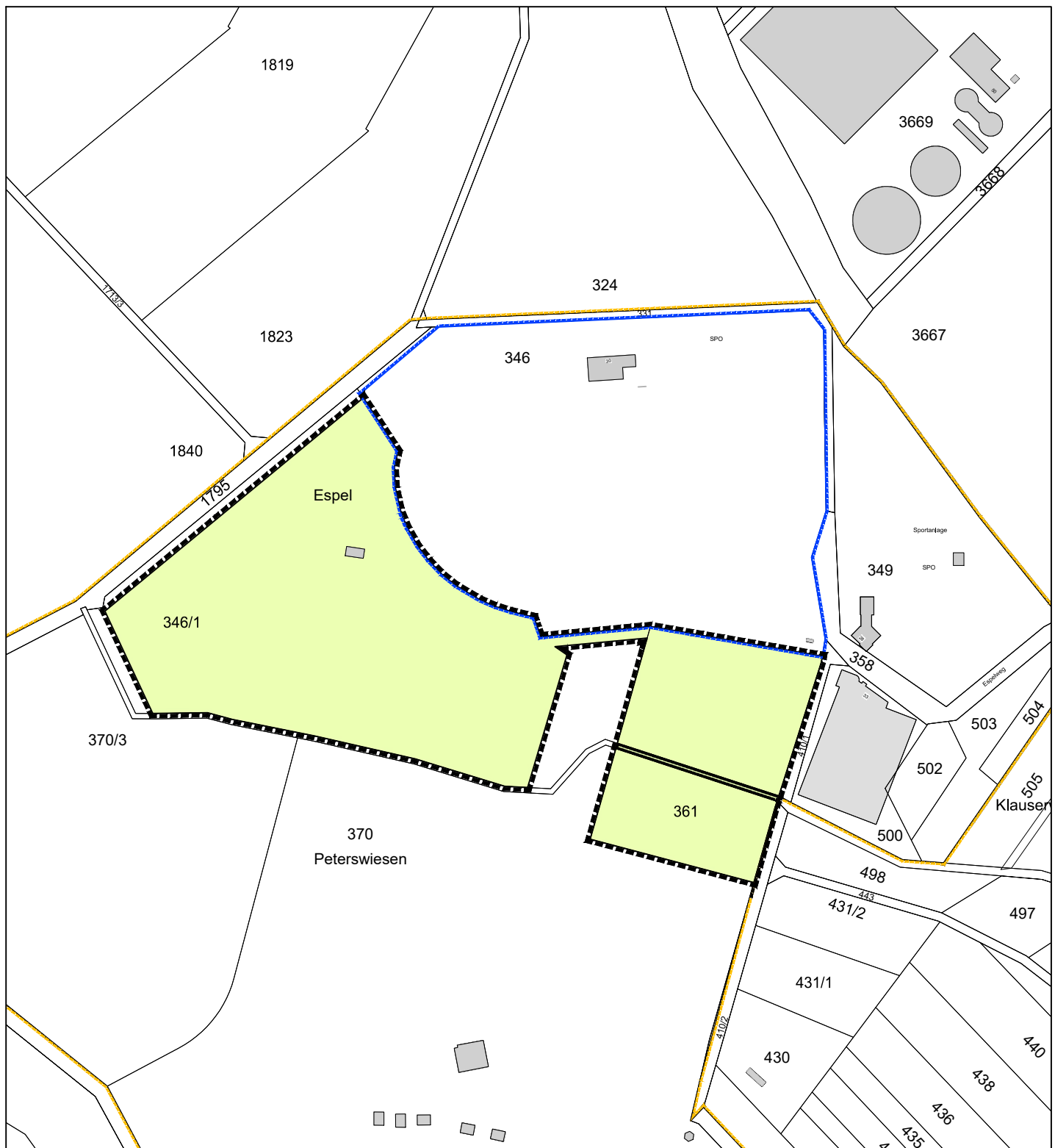
Tengen, den 20.03.2025



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

Aufstellungsbeschluss	am 20.03.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 28.03.2025
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	am 20.03.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 28.03.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtli- chen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (1) BauGB	31. 03. 2025 bis einschließlich 05. 05 2025
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am 16.10.2025
Ausfertigung	
Tengen, den 23.10.2025	Selcuk Gök, Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Be- bauungsplan rechtsverbindlich.	24.10.2025
Anzeige	



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans "Espel, 4. Änderung - Nord"



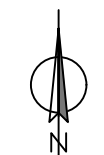
Geltungsbereich Bebauungsplan
Espel, 1. Änderung und Erweiterung



Geltungsbereich VBP Badeseen

Bebauungsplan "Espel, 4. Änderung - Nord"
Gemarkung Tengen
Geltungsbereich

20.03.2025



M 1:5000

planungfuchs
Waltraut Fuchs
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 077 32 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



Dipl.-Ing. (FH)