
Bebauungsplan
„Erweiterung des Campingplatzes“
Gemarkung Tengen



Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Erweiterung des Campingplatzes Tengen“
Gemarkung Tengen

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025
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 16.10.2025 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 16.10.2025 |

örtliche Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 16.10.2025 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | | |
|----|--|----------------|
| 4. | Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 16.10.2025 |
| 5. | Umweltbericht | vom 16.10.2025 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

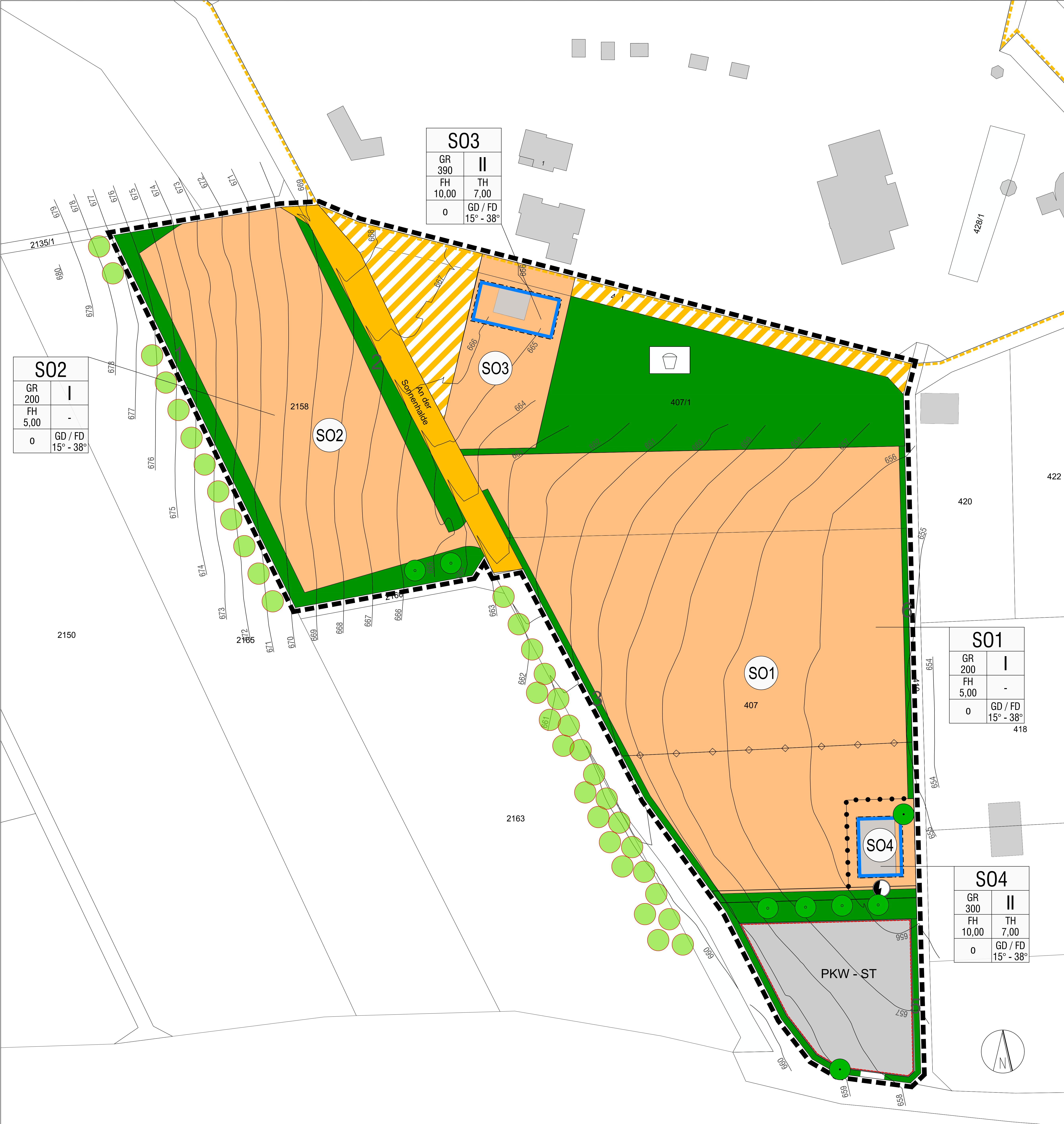
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen den 23.10.2025

Selçuk Gök

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 24.10.2025



Legende

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

Sondergebiete 1- 4

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

GR max. zulässige Grundfläche

GH max. zulässige Gebäudehöhe

II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

offene Bauweise

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

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

private Grünfläche
 Spielanlage und Adventure-Golf

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes
 der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Versorgungs- und Abwasserleitungen
 (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitung

Trafostation

Örtliche Bauvorschriften

Dachform : Giebelte Dächer
 Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdach; Flachdach

Dachneigung

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

Bäume Bestand

zu erhaltende Bäume

Anpflanzung von Bäumen

Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude

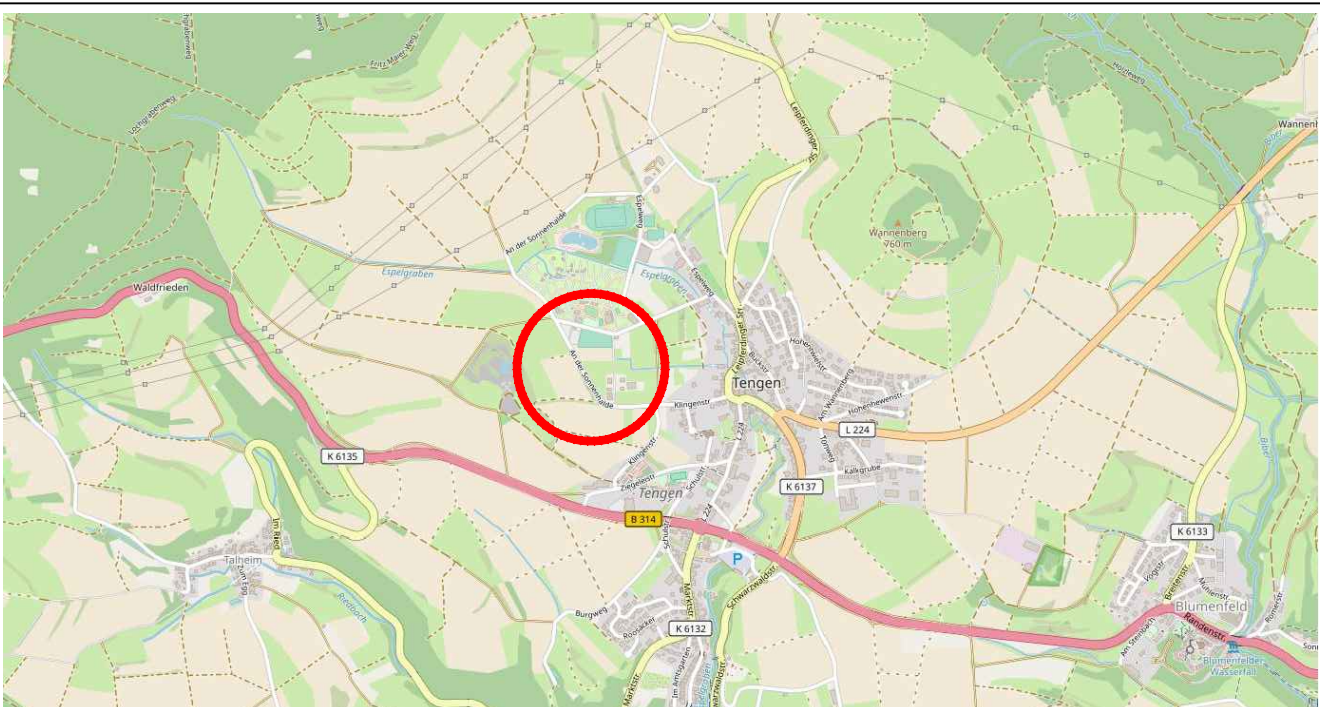
Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien
 1 m Höhenabstand

Geltungsbereich Bebauungsplan
 Espel, 1. Änderung und Erweiterung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung mit Gebietsbezeichnung	
max. GR in m²	Zahl der Voll- geschosse
Firsthöhe in m	TH in m
Bauweise	Dachform



Bebauungsplan
 "Erweiterung des Campingplatzes"

Gemarkung Tengen

M 1:500 16.10.2025

Katasterauszug vom 14.11.2025

Ausfertigung der Satzung
 Tengen, den 23.10.2025

Selcuk Gök, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2025

planungsfuchs
 Wollrauf Fuchs, Dipl.-Ing. (FH)
 Regionalplanungsbüro für Tengen und Umgebung
 Tel. 07743 9188-0 Fax 07743 9188-10
 mail@planungsfuchs.de www.planungsfuchs.de

Stadt Tengen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Erweiterung des Campingplatzes Tengen“
Gemarkung Tengen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB



1.1 Sondergebiet – SO1 – Zweckbestimmung Camping

§11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind

- Freiflächen, Gebäude und Anlagen für Camping
- Sanitärgebäude (Standorte nicht festgelegt)
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Sondergebiet – SO2 – Zweckbestimmung Camping

§11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind -

- Freiflächen, Gebäude und Anlagen für Camping
- Sanitärgebäude (Standorte nicht festgelegt)
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.3 Sondergebiet – SO3 – Zweckbestimmung Camping

Zulässig sind

- Freiflächen, Gebäude und Anlagen für Camping
- Sanitärgebäude (Standorte nicht festgelegt)
- Funktionsgebäude für den Campingplatzbetrieb
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.4 Sondergebiet – SO4 – Zweckbestimmung Camping

Zulässig sind

- Mitarbeiterunterkünfte
- Maschinen- und Lagerhalle
- sonstige Funktionsgebäude für den Campingplatzbetrieb
- Gebäude für die Freizeitgestaltung der Campingplatz-Gäste
- PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2. Maß der baulichen Nutzung**§§ 16 – 20 BauNVO**

§ 19 BauNVO

Durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1 maximale Anzahl der Geschosse

Sanitärgebäude im SO1 und SO2:

max. 1 Vollgeschoss

Funktionsgebäude im SO3 und SO4:

max. 2 Vollgeschosse

2.2 Grundflächen (GR) als Höchstgrenze

Sanitärgebäude im SO1 und SO2:

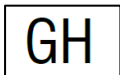
max. 200 m² höchstzulässige Grundfläche (GR) je Sanitäreinheit.

Funktionsgebäude im SO3 und SO4:

Durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche

- Im SO1 und SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8
- Im SO3 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5
- Im SO4 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 überschritten werden

2.2 Gebäudehöhe**§ 18 Abs. 1 BauNVO****Höchstzulässige Gebäudehöhe:**

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der talseitig im Mittel gemessenen geplanten Geländehöhe und der oberen Begrenzung der talseitigen Außenwand (Wandhöhe bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern gemessen senkrecht an der talseitigen Außenwand).

Sanitärgebäude im SO1 und SO2:

Höchstzulässige Gebäudehöhe: max. 5 m

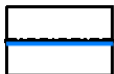
Funktionsgebäude im SO3 und SO4:

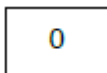
Höchstzulässige Traufhöhe: max. 7 m

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**

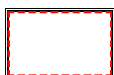
Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

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. 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 Sondergebiet ausgewiesenen Flächen zulässig.

In den als Grünflächen ausgewiesenen Flächen und den Grünstreifen, die der Eingrünung der Anlage dienen, sind PKW- Stellplätze nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen**§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB****7.1 Straßenverkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Vorzone und Aufstellflächen

Wirtschaftsweg, Zuwegung Spielplatz

8. Grünflächen**§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Es sind private Grünflächen festgesetzt:

8.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung - Spielplatz, Adventuregolf**8.2 Private Grünfläche Grünstreifen zur Eingrünung mit Hecken**

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 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.

9.2 Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausquartierszeit
Die abzureißenden Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausquartierszeit, also zwischen Mitte November und Ende Februar abzureißen. Sofern diese Frist nicht eingehalten werden kann, ist durch eine fachgutachterliche Untersuchung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass weder Gelege noch Fledermäuse in Spalten durch die Abrissarbeiten betroffen sind.

9.3 Externe Kompensationsmaßnahme – Ökokonto der Stadt Tengen
Der gebietsexterne Ausgleich wird größtenteils durch die Zuordnung von Ökopunkten aus insgesamt drei Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Tengen erbracht.

Folgende Zuordnungen werden vorgenommen:

- Maßnahme „Schlatte Seele“ aus baurechtlichem Ökokonto der Stadt Tengen (FSt. 1575/1, 1575/2, 1575/3, Gemarkung Büßlingen) - -58.273 Ökopunkte
- Maßnahme „Waldumwandlung im Gewinn Eschenbüdt-Süd“ (FSt. 1671, Gemarkung Büßlingen), Aktenzeichen 335.02.070 - 77.537 Ökopunkte
- Maßnahme „Waldumwandlung im Gewinn Eschenbüdt-Nord“ (FSt. 1671/1, Gemarkung Büßlingen), Aktenzeichen 335.02.072 – -240.502 Ökopunkte

Auf den Umweltbericht vom 16.10.2025 wird verwiesen.

9.4 Externe Kompensationsmaßnahme Entwicklung einer Magerwiese (FSt. 1700, Gmk. Büßlingen)

Ca. 1.450 m² im Norden der bisherigen Ackerfläche auf FSt. 1700 sind als Magerwiese zu entwickeln. Im direkten Umfeld (südlich des FSt. 1700) befindet sich die FFH-Mähwiese „Mähwiese Römischer Gutshof östlich Büßlingen“ (Nr. 6510800046036008), welche mit Status A bewertet wird. Die Fläche ist nach Süden ausgerichtet, die mittlere Hangneigung liegt bei ca. 6 %. Vor der Umwandlung der Ackerfläche in Grünland ist der Acker ein Jahr lang durch den Anbau von stark zehrenden Pflanzen (Wintergetreide, Kartoffeln, Mais) auszuhagern. Währenddessen ist auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.

Nach der Saatbettvorbereitung durch mehrmaliges Eggen zur Unkrautbekämpfung erfolgt die Ansaat vorzugsweise mittels Druschgutansaat oder Mähgutübertragung von Mähwiesen oder artenreichen Fettwiesen aus dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland), vorzugsweise aus der näheren Umgebung.

Als geeignet zu nennen wäre die direkt südlich liegende FFH-Mähwiese „Mähwiese Römischer Gutshof östlich Büßlingen“ (Nr. 6510800046036008). Geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde Konstanz abzustimmen.

Falls weder eine Mähgutübertragung noch Ansaat mit Druschgut möglich ist, ist alternativ eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) zulässig. Die Wiesenfläche ist zwei- bis dreischurig zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Ende Mai bis Anfang Juni, je nach Witterung), der zweite Schnitt frühestens 8

Wochen später (i.d.R. Ende Juli bis Anfang August, je nach Witterung). Je nach Aufwuchs ist im Herbst ein dritter Schnitt möglich. Das Mähgut ist bei allen Schnitten abzufahren. Keine Düngung.

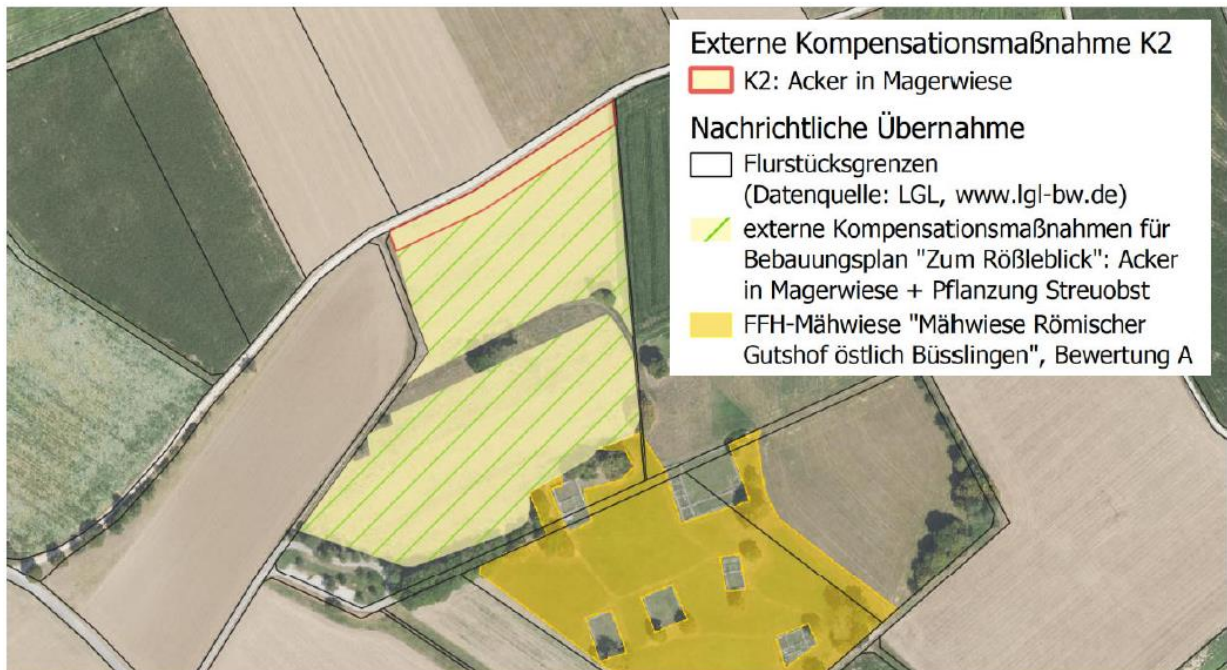


Abbildung : Kompensationsmaßnahme K2 auf FlSt. 1700, Gemarkung Büßlingen.

Auf den Umweltbericht vom 16.10.2025 wird verwiesen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG

10.1 Anlage bzw. Entwicklung von Flächen mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation

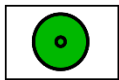
Gemäß Maßnahmenplan des Umweltberichts sind die als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation ausgewiesenen privaten Grünflächen als Grünland zu bewirtschaften und dauerhaft extensiv zu pflegen. Bei Neuanlage von Grünland ist vor Beginn der Baumaßnahme eine kräuterreiche Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 13 „Schwäbische Alb“) (z.B. von Syringa Hilzingen oder Rieger-Hofmann GmbH oder Saatgut gleicher Qualität) anzusäen. Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region möglich. Ziel ist die Entwicklung einer extensiven grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation. Mahd 1-2x/Jahr mit Abfuhr des Mahdguts und/oder Beweidung. Auf Mulchen, Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

10.2 Heckenpflanzungen auf kleinen Grünflächen entlang der Straße

Die im Maßnahmenplan als Kleine Grünfläche/Heckenzaun gekennzeichneten Grünflächen sind mit zweireihigen Hecken zu bepflanzen, die als Eingrünung und Sichtschutz dienen. Ein regelmäßiger Schnitt ist zulässig. Pflanzung mit Abständen von 1,5 m in der Reihe und 2 m zwischen den Reihen. Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 5 in Anhang III.

Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, Mindesthöhe 125-150 cm. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Keine Pflanzenschutzmittel

10.3 Pflanzung von standortgerechten Laub- und Obstbäumen



Insgesamt sind mindestens 52 Laub- und Obstbäume zu pflanzen.

Die 6 Pflanzstandorte auf den im Maßnahmenplan als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation eingezeichneten Grünflächen sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen, der genaue Standort kann bis zu 5 m von der Planeinzeichnung abweichen.

Zudem sind mindestens folgende Anzahl an Bäumen in den folgenden Gebieten zu pflanzen (Pflanzstandorte sind nicht im Maßnahmenplan verortet):

- 5 Bäume auf der Fläche für Spielanlage und Adventure Golf
- 8 Bäume auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 25 Bäume im SO1
- 8 Bäume im SO2

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauG



- 11.1 Die Einzelbäume Nr. 1 und 2 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.

12. Hochwasserangepasste Bauweise

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

13. Versorgungsleitungen / -einrichtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



unterirdische Leitung / Entwässerung (Bestand)



Trafostation (Standort nicht festgelegt)

Tengen, den 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 (Dienstszitz 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. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

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 seitliche 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 oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Lötzinn, Isolier- und Kühlmittel) sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfällen hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. 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. 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.

7. Anbringen von Fledermauskästen

An den neu zu errichtenden Gebäuden ist jeweils mindestens ein Fledermauskasten (Rundbogenkasten) 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.

8. Anbringen von Nistkästen für Vögel

An den neu zu errichtenden Gebäuden ist jeweils 1 Nistkasten 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.

9. Artenschutz

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

10. Rodung von Gehölzen, Sträuchern und Stauden außerhalb der Vogelbrutzeit

Die notwendige Rodung von Gehölzen (insb. Baum Nr. 3) ist außerhalb der Vogelbrutzeit und Sommerquartierszeit der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

11. Reduktion 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.

12. Brandschutz

Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2h bereit-zustellen. Der am nächsten gelegene Hydrant darf sich an jeder Stelle in einer maximalen Entfernung von 200 m befinden.

Anhang I Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten

Qualität: Hochstamm oB., mind. StU 12-14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz, Drahtrose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Äpfel		
Alkmene	Berner Rosenapfel	Biesterfelder Renette
Brettacher	Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel	Goldparmäne
Himbeerapfel aus Holowaus	Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel	Mutterapfel
Ontario	Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio	
Birnen		
Doppelte Philippsbirne	Frühe von Trevoux	Gaishirtle
Köstliche von Charneu	Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne	Sülibirne	Vereinsdechantsbirne
Kirschen		
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	Hedelfinger	Sam
Zwetschgen		
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer	
Quitte		
Cydonia oblonga	Quitte, Halb- bis Hochstamm	

Pflanzliste 2: Laubbäume

Qualität: Straßenbaumqualität, mind. StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt, 250-350 cm Höhe. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz, Drahtrose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn (Achtung: Honigtauabsonderungen)
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	Spitzahorn (Achtung: Honigtauabsonderungen)
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn (kompakterer Wuchs)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (auch in Sorten z.B. Fastigiata)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss (bei Fruchtfall wird die Fläche nicht mehr zum Abstellen von Fahrzeugen und Wohnwagen verwendet)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche (in Sorten z.B. Schloss Tiefurt)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (auch in Sorten z.B. Fastigiata)
<i>Salix alba</i> „Liempde“	Silberweide (aufrechter Wuchs)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (Achtung: Honigtauabsonderungen)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde (Achtung: Honigtauabsonderungen)

Pflanzliste 3: Arten für Schotterrasen-Ansaat

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Wildblumen 30%		
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	0,9
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	0,3
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	0,2
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,3
<i>Clinopodium vulgare</i>	gew. Wirbeldost	0,5
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	2,0
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	1,0
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen	0,1
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	0,3
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	1,1
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen	0,3
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	0,2
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,0
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel	0,2
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	0,8
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	0,3
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	1,0
<i>Malva neglecta</i>	Weg- Malve	1,0
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	1,0
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost	0,5
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	0,4
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	1,0
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	1,0
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut	0,4
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	1,0
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	2,0
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	1,0
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	2,4
<i>Salvia verticillata</i>	Quirl-Salbei	1,5
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	2,5
<i>Scorzoneroide autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,5
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,1
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	2,0
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	0,5
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	0,4
<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee	0,3
		30,0
Wildgräser 70%		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	3,0
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fiederzwenke	3,0
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	30,0
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel	12,0
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	12,0
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras	10,0
		70,0
Gesamt		100,0

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

<i>Aristolichia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Clematis</i> - Arten	Waldrebe
<i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radicans</i>	Kletterspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> - Arten	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> – Arten	Wilder Wein
<i>Rosa</i> - Arten	Kletterrosen
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Rebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
sowie Spalierobst	

Pflanzliste 5: Sträucher für Heckenpflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Stadt Tengen
Örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung des Campingplatzes Tengen“
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

Flachdächer, begrünt

Eine Kombination mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ist zulässig.
(siehe Hinweise Nr. 1)

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Satteldächer: nur Dachziegel oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen (siehe Hinweis 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 offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen (s. Pflanzliste 3, Anhang III)) versickerungsfähig anzulegen. Stellplätze sind als Schotterrasen anzulegen.

3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zugelassen:

- Hecken, siehe hierzu Pflanzliste
- Einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.

3.2 Kleintierfreundliche Einzäunungen

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

Tengen, den 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 ortsnahe 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. 13° 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

Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten. Die Fassaden sind bodengebunden zu begrünen. Die Pflanzliste 4 (Anhang III) ist zu beachten. Um das Pflanzenwachstum zu lenken, wird die Verwendung von Kletterhilfen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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.

Anhang Pflanzlisten

Pflanzliste: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Aristolichia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Clematis</i> - Arten	Waldrebe
<i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radicans</i>	Kletterspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> - Arten	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> – Arten	Wilder Wein
<i>Rosa</i> - Arten	Kletterrosen
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Rebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Pflanzliste: Sträucher für Heckenpflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Stadt Tengen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung des Campingplatzes“

Gemarkung Tengen

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

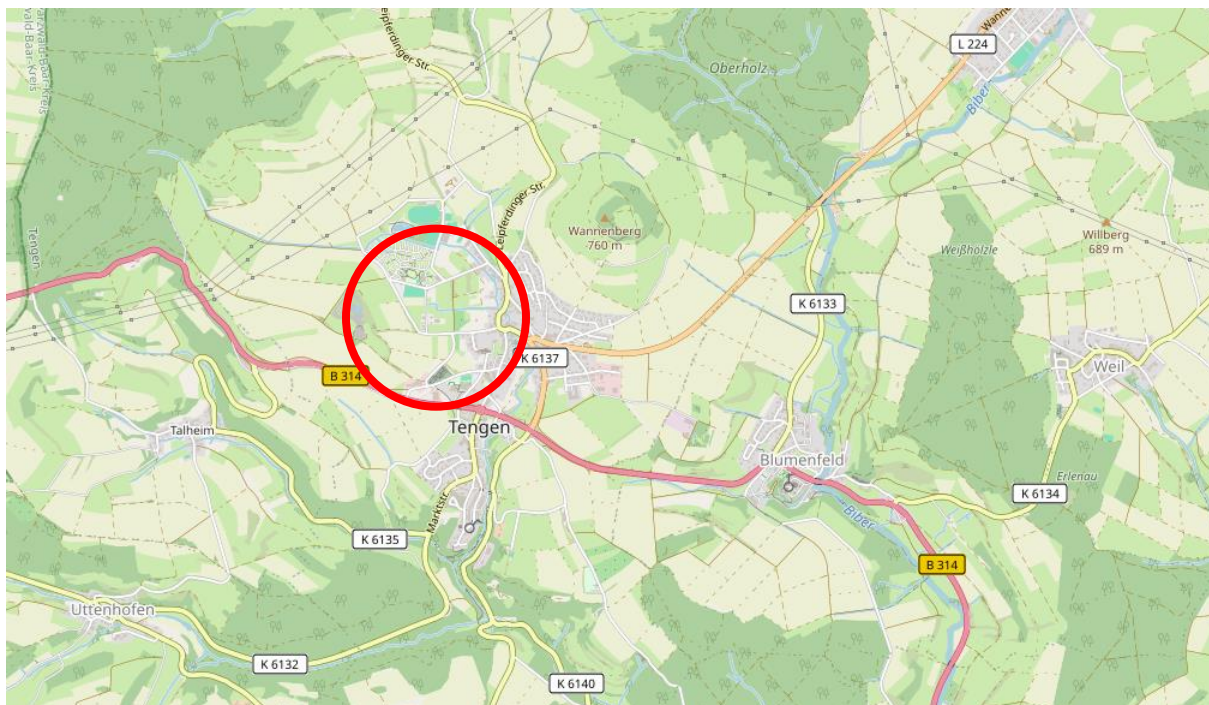
Der Campingplatz „Hegau Familien-Camping“ soll mit dem Ziel der steigenden Nachfrage gerecht zu werden erweitert werden. Gleichzeitig ist die Qualität des Platzes durch zusätzliche Angebote zu steigern und damit die Attraktivität des 5-Sterne-Platzes langfristig zu sichern. Der Campingplatz mit steigenden Übernachtungszahlen ist ein bedeutendes Standbein im örtlichen Fremden-verkehr. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des Campingplatzes geschaffen werden.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Plangebiets

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar südlich an den bestehenden Campingplatz an. Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 401 (Teil), 407, 407/1, 2036 (An der Sonnenhalde, Teil) und 2158.

Zu den derzeitigen Nutzungen wird auf den Umweltbericht verwiesen (Seite 7).

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,79 ha.



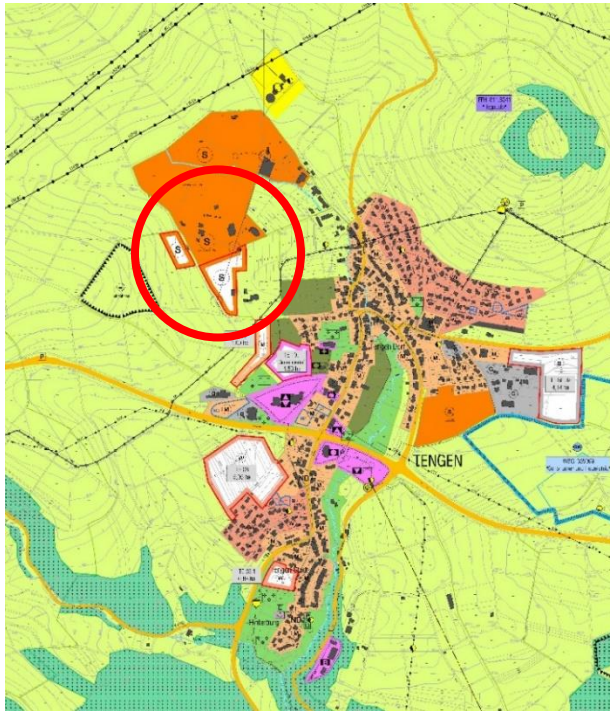
Quelle open street map

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3.1 Flächennutzungsplan

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet in seinem nördlichen Teil als Campingplatz Bestand (Wegfläche Flst. Nr. 401 und Fläche südlich des Weges Flst. Nr. 407/1 - teilweise), die übrige südlich anschließende Fläche als geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sowie westlich der Straße „An der Sonnenhalde“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplätze für den Campingplatz“ dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Bestand	Planung			
(W)	(W)	Wohnbaufläche	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 5 (2) 9 BauGB
(M)	(M)	Gemischte Baufläche	Landwirtschaft	
(G)	(G)	Gewerbliche Baufläche	Obstwiese	
(S)	(S)	Sonderbaufläche	Wald	

Ausschnitt Begründung

Flächennutzungsplan TE SO 10.2

Tengen		TE SO 10.2	
Größe:	1,99 ha für Familienpark 0,82 ha für Parkplatz	FNP geplant:	Sonderbaufläche Camping
Standort:	Nordwestlich des Ortes, Süderweiterung bestehender Camping- platz	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:		Entfernungen: zur Hauptstraße	
Erschließung:		ÖPNV Haltestelle:	
		Nahversorgung:	
		Dorfkern:	
Nutzungs- konflikte:		Städtebauliche Einfügung:	

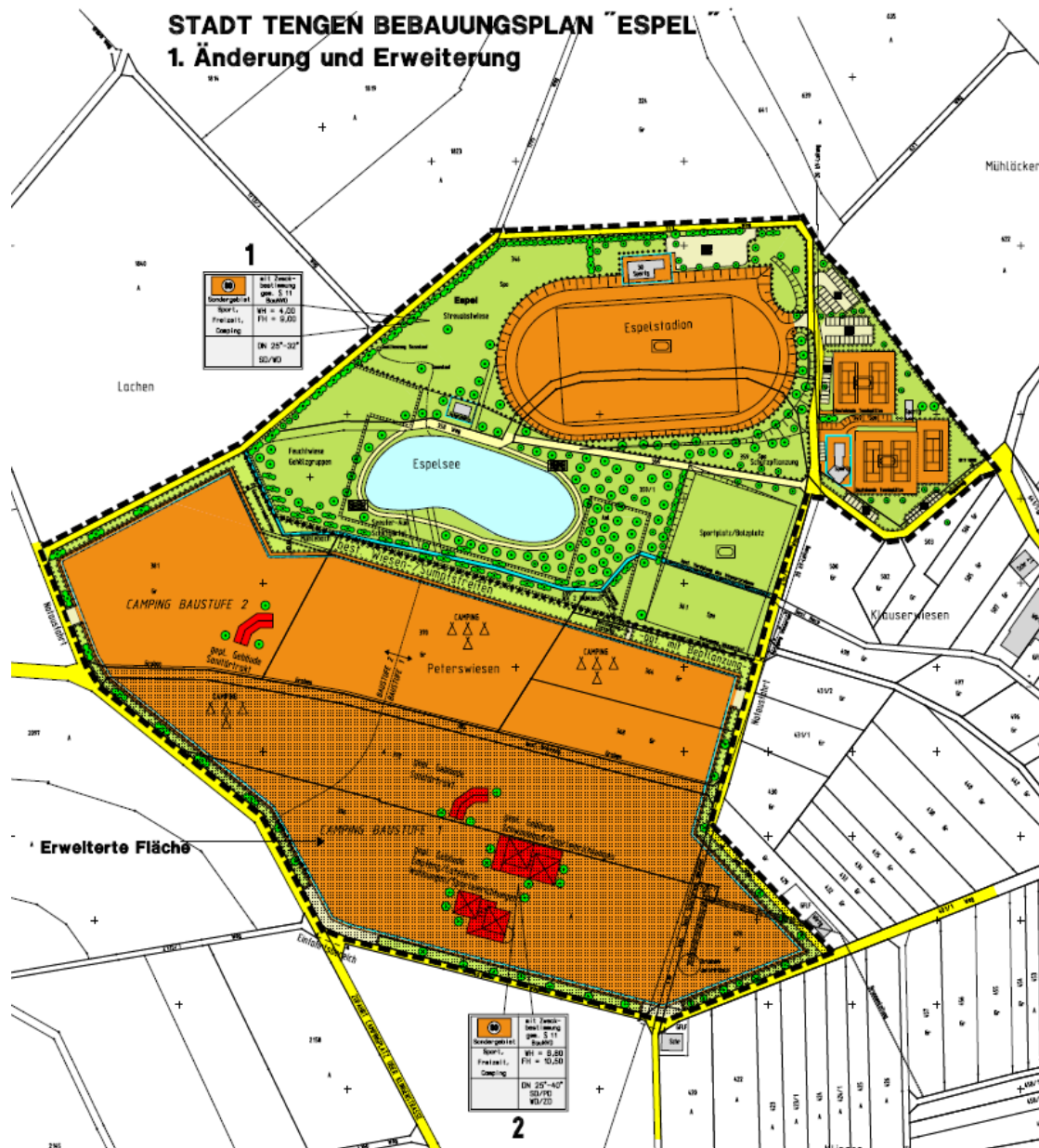
3.2 Entwicklungsgebot

Der Bereich im Nordwesten (SO2) ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkplätze für den Campingplatz“ dargestellt. Durch die Neuordnung der Flächen mit dem Ziel, eine zeitgemäße und nachhaltige Ausgestaltung der Campingplatzfläche zu ermöglichen, wurde die Fläche als SO2 für Camping, Sanitärgebäude und PKW-Stellplätze ausgewiesen. Die PKW- Parkplätze sind stattdessen im Süden des Plangebiets vorgesehen. Es handelt sich hier um eine Verschiebung der Flächen, der Bebauungsplan kann somit trotzdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bestehende Bebauungspläne „Espel“

„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.

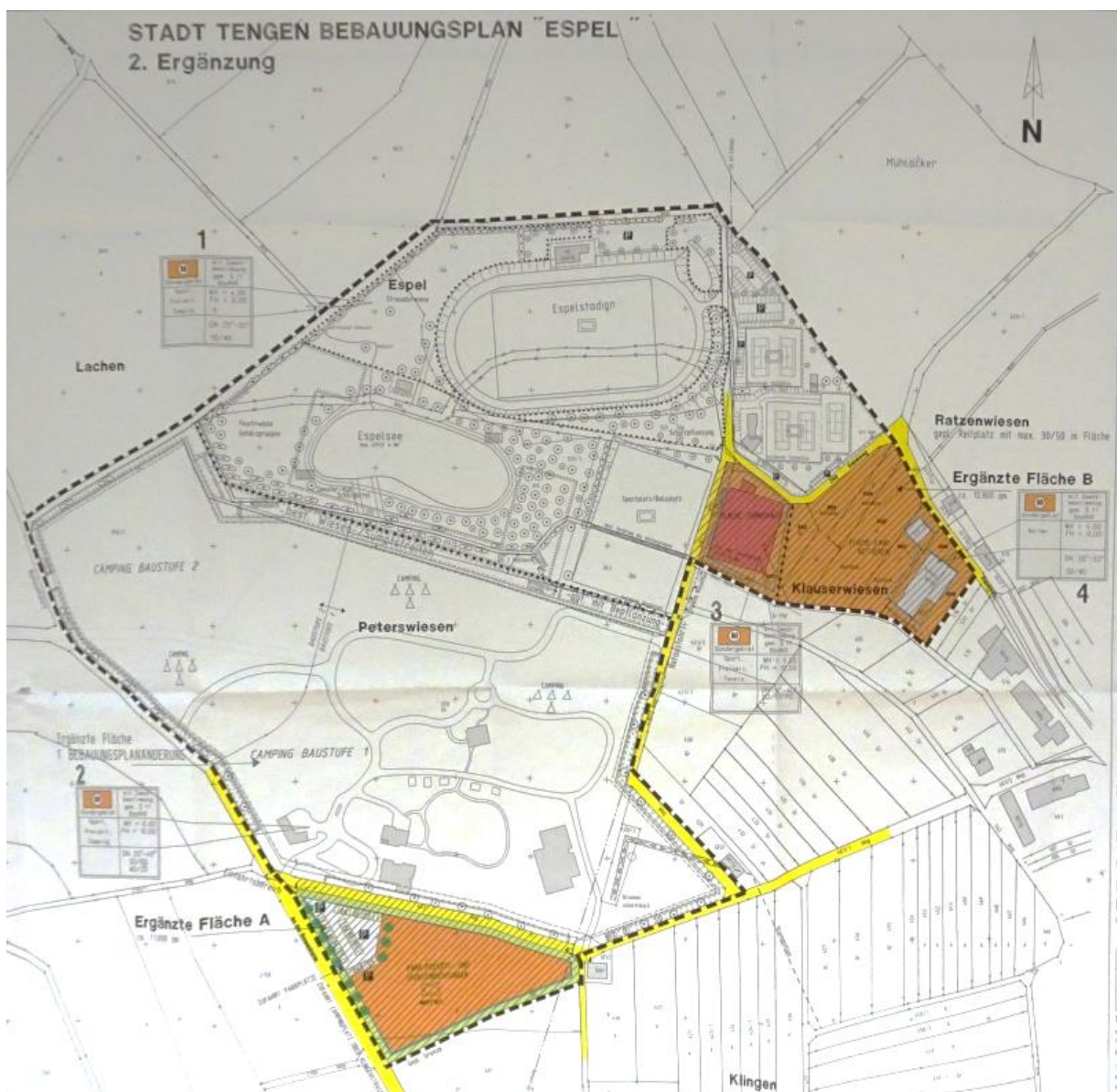


„Espel, 2. Ergänzung“

Im Jahr 2002 wurde der Plan erneut ergänzt, und zwar zum einen in Richtung Osten - Fläche B – für den Bau einer Tennishalle und die Einbeziehung einer Reitfläche, und zum anderen in Richtung Süden – Fläche A - zur Erweiterung des Campingplatzes. Hier wurden Parkplätze für das Hallenbad, Abstellplätze für Wohnwagen und Flächen für erweiterte Freizeitangebote vorgesehen. Der Bebauungsplan „Espel“ erreichte damit eine Größe von insgesamt ca. 17,9 ha.

Die Fläche A wird insgesamt in den jetzt vorliegenden Bebauungsplan erneut einbezogen, um die planungsrechtlichen Festsetzungen dem aktuellen Bestand und zukünftigen Neugestaltungen anzupassen.

Dabei wird auch der Weg Flst. Nr. 401 in das Sondergebiet einbezogen, der bisher – nach dem Stand der 2. Ergänzung – ausdrücklich und uneingeschränkt für die öffentliche Nutzung bestehen bleiben sollte. Zwischenzeitlich ist der Weg für das öffentliche Wegenetz nicht mehr erforderlich und wurde dem Campingplatz verkauft.



5. Geplante Bebauung und Nutzung

Der Campingplatz soll erweitert und gleichzeitig seine Qualität erhöht werden mit dem Ziel, eine zeitgemäße und nachhaltige Ausgestaltung der Campingplatzfläche zu ermöglichen

Bei dem Campingplatz handelt es sich schon heute um einen qualitativ herausragenden Platz, was in der Bewertung des ADAC seinen Niederschlag findet: der Platz wurde mit fünf Sternen ausgezeichnet. Damit diese Auszeichnung auch weiterhin erhalten werden kann, ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung erforderlich. Sowohl durch Maßnahmen innerhalb des bestehenden Platzes als auch durch die vorliegende Erweiterung sollen die Weichen für die Zukunft gestellt werden. Die gesamte Erweiterung wird - wie bereits der vorhandene Platz - durch grünordnerische Maßnahmen in das Landschaftsbild eingefügt. Dies geschieht durch eine großzügige äußere Eingrünung und durch eine intensive innere Durchgrünung. Damit wird die von den Gästen gewünschte Privatheit und die immer wichtiger werdende Beschattung der Plätze hergestellt. Die erforderliche Modellierung des Geländes erfolgt so behutsam wie möglich, so dass der Übergang zum bestehenden Gelände und den Straßen mit dem geringst möglichen Eingriff erfolgen kann.

Im Erweiterungsgebiet ist heute eine WC-Anlage im Norden und eine Maschinen- und Lagerhalle im Südosten vorhanden.

Im Bereich der WC-Anlage wird ein größeres Baufenster eingefügt, um hier ein größeres Gebäude insbesondere auch für Einrichtungen zur Entlastung der Rezeption und sonstige Funktionen des Campingplatzes unterbringen zu können.

Neben der Maschinen- und Lagerhalle ist eine Fläche für Mitarbeiterunterkünfte ergänzt. Innerhalb des SO4 soll alternativ die Nutzung der Gebäude bzw. von Teilen der Gebäude für die Freizeitgestaltung der Gäste (z.B. bei schlechtem Wetter) zugelassen werden.

Im SO2 ist kurzfristig ein autarker Wohnmobilstellplatz mit Kassenautomat geplant.

Sowohl im SO1 als auch im SO2 sind Sanitärgebäude erforderlich. Diese sind innerhalb der Grundstücke allgemein zulässig. Erst mit der abschließenden Ausführungsplanung der Flächen soll sinnvollerweise der genaue Standort bestimmt werden. Sie sollen grundsätzlich eingeschossig ausgeführt werden und werden deshalb im Landschaftsbild kaum in Erscheinung treten.

Im Nordosten ist eine private Grünfläche für einen Spielplatz und eine Adventure-Golf-Anlage geplant. Diese Fläche war bereits im alten Bebauungsplan enthalten und wird gerade neugestaltet. Die Grünfläche wird verbunden mit den Spielbereichen im bestehenden Platz im unmittelbaren nördlichen Anschluss. Dazu wird der vorhandene Weg einbezogen und die Einzäunungen entfernt, so dass eine große zusammenhängende Spiel- und Freizeitfläche entsteht.

Mit der geplanten Erweiterung 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 und somit 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.

Durch die geplante Flächenerweiterung entstehen keine zusätzlichen Belastungen für das Umland. Die Wirkung auf das nähere Umfeld bleibt somit gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert. Der Bebauungsplan sieht keine Erhöhung der Zahl der Stellplätze, sondern lediglich eine Veränderung der Lage und Gestaltung innerhalb des bereits genehmigten Gesamtvolumens vor.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet – SO – Zweckbestimmung „Camping“ gemäß §10 BauNVO

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets werden Differenzierungen vorgenommen:

SO1 und SO2 sind mobilen Freizeitunterkünften wie Wohnmobilen und Wohnwagen vorbehalten. Auf den Standplätzen dürfen die zugehörigen Pkw abgestellt werden. Außerdem ist ein Sanitärgebäude vorgesehen.

Im SO3 sind Flächen für Stellplätze, insbesondere auch für externe Besucher von Einrichtungen des Campingplatzes, vorgesehen. Außerdem ist eine überbaubare Fläche für ein zweigeschossiges Gebäude eingeplant, in dem sowohl Sanitäreinrichtungen als auch Räume für die Verwaltung des Campingplatzes möglich sein sollen, da die vorhandenen Baulichkeiten für die Größe des Platzes zwischenzeitlich relativ knapp geworden sind.

Das SO4 beherbergt zum einen eine bestehende Maschinen- und Lagerhalle und eine zusätzliche Baufläche für Mitarbeiterunterkünfte. Die Bauflächen sollen aber auch für zukünftig entstehenden Bedarfs genutzt werden können; deshalb sind auch sonstige Funktionsgebäude und Gebäude für die Freizeitgestaltung (z.B. bei Regen) der Campingplatz-Gäste zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Bereichen differenziert festgesetzt:

Im SO 1 dürfen lediglich Sanitärgebäude mit einem Vollgeschoss und maximal 5 m Höhe gebaut werden.

Die Grundfläche ist auf 200 m² je Sanitäreinheit begrenzt. Dies gilt auch für Sanitärgebäude im SO2.

SO2 entspricht den Festsetzungen des SO1.

Im SO3 und SO4 dürfen die dort vorgesehenen Gebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweisen mit einer Traufhöhe von höchstens 7 m. Die zulässige Grundfläche richtet sich nach dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und ist entsprechend in der Nutzungsschablone eingetragen.

Die Bauweise ist grundsätzlich als offene Bauweise festgesetzt, womit größere Gestaltungsspielräume geschaffen werden.

7. Erschließung und Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Straße „An der Sonnenhalde“ bereits erschlossen. Die Zufahrten auf den bestehenden Campingplatz wie auch auf die Erweiterungsflächen liegen in dem Bereich der Straße, die in das Planungsgebiet einbezogen ist.

Zur Auflösung der Engpässe in der Vorzone der Rezeption wird eine Ankunftsschleife vorgesehen, damit wartende Fahrzeuge nicht die öffentliche Straße blockieren.

Die Ein- und Ausfahrt zum SO1 ist südlich der Parkplatzzufahrt angeordnet.

Die Zufahrt zum SO2 ist auf der Südostseite von der Straße an der Sonnenhalde vorgesehen.

8. Parkierung

Die Campingplatznutzer stellen ihre Pkw im Planungsgebiet auf ihrer Parzelle ab.

Der östlich neben der Ankunftsschleife angeordnete Parkplatz ist überwiegend für externe Nutzer von Einrichtungen des Campingplatzes gedacht (Hallenbad, Gastronomie usw.).

Der südlich des SO1 geplante Parkplatz soll als Entlastungsparkplatz angelegt werden.

9. Private Grünflächen

Angrenzend an SO 3 und SO 1 liegt die private Grünfläche, auf der ein Spielplatz und ein Adventure-Golf für die Gäste des Campingplatzes angelegt wird.

Weitere Grünflächen umgeben die Sondergebiete und die Fläche für Stellplätze im Süden des Plangebiets. Sie dienen der Eingrünung der Stellplätze und Aufwertung als natürlicher Lebensraum sowie der Einbindung ins Landschaftsbild

10. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Oberflächenentwässerung soll so weit wie möglich innerhalb des Planungsgebiets durch Versickerung erfolgen.

11. Umweltbericht und Grünordnung

Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Vorschlägen zur Grünordnung beigelegt, erarbeitet vom Büro 365°, Überlingen.

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ist im Umweltbericht enthalten.

Als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sind Anlagen bzw. Entwicklung von Flächen mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation, Heckenpflanzungen auf Grünflächen entlang der Sondergebiete und Verkehrsflächen, Pflanzung von standortgerechten Laub- und Obstbäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der verbleibende notwendige Ausgleich wird gebietsextern durch die Zuordnung von Ökopunkten aus insgesamt drei Ökokonto Maßnahmen der Stadt Tengen sowie durch eine weitere externe Kompensationsmaßnahme erbracht. Die Maßnahmen werden im Detail im dargestellt.

12. Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, Starkregen, Brandschutz sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus dem Umweltbericht in die planungsrechtlichen Hinweise aufgenommen.

13. Flächenbilanz

	Sondergebiete Camping	Grünflächen	Spielplatz	Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsfläche	Parkplatz
SO1	13.722 m ²	1 1.201 m ²	4.460 m ²	1.419 m ²	1.297 m ²	2.227 m ²
SO2	6.759 m ²	2 584 m ²		749 m ²		
SO3	1.964 m ²	3 483 m ²				
SO4	1.960 m ²	4 620 m ²				
		5 122 m ²				
		6 253 m ²				
Summen	24.405 m ²	3.263 m ²	4.460 m ²	2.168 m ²	1.297 m ²	2.227 m ²
Geltungsbereich		37.820 m ²	3,78 ha			

14. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.

Sie orientieren sich an den Vorschriften des alten Bebauungsplans, sind jedoch auf ihre Aktualität zu überprüft und angepasst worden

Zusätzlich aufgenommen sind die grundsätzliche Zulässigkeit von Solarthermie und Photovoltaik sowie die Begrünung von Flachdächern.

Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke gibt es Regeln in den örtlichen Bauvorschriften. Mit diesen soll erreicht werden, dass der landschaftlichen Qualität und besonderen Lage des Gebiets Rechnung getragen wird.

Aus dem gleichen Grund sind für **Einfriedungen** Gestaltungsregeln aufgenommen. Aus Gründen des Naturschutzes müssen die Maße eingeschränkt werden und eine Bodenfreiheit gewahrt werden.

Die unbebauten Flächen sollen begrünt werden, um der hohen ökologischen Wertigkeit des Gebietes gerecht zu werden.

In den Örtlichen Bauvorschriften sind Hinweise zu Niederschlagswassern, Dachbegrünung und Gestaltung von Fassaden und Dächern bezüglich landschaftlicher Einbindung aufgenommen.

Tengen, den 16.10.2025

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)

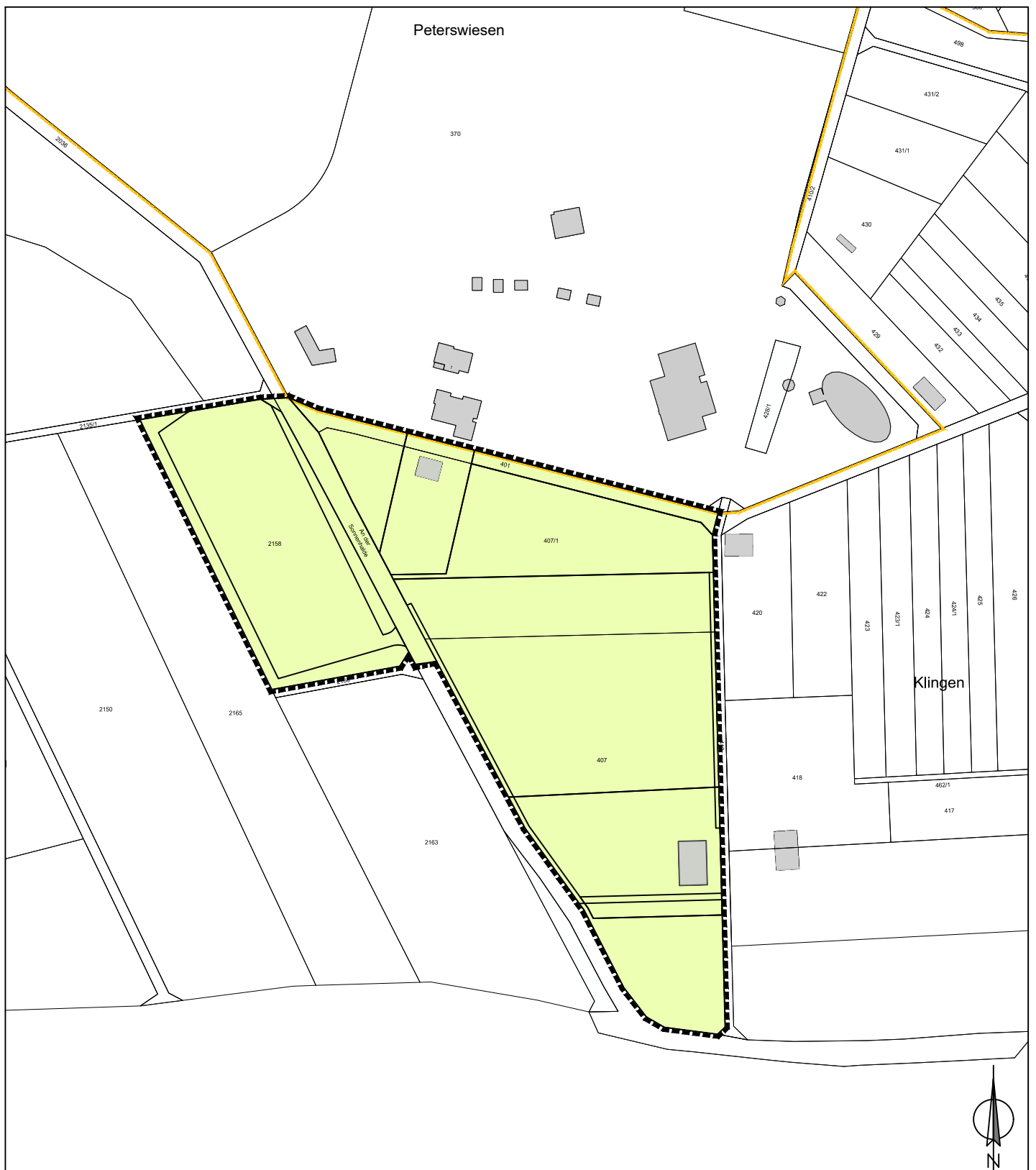
mobil 01737535331

www.planungfuchs.de



15. Verfahrensverzeichnis

Aufstellungsbeschluss	am 18.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 24.01.2020
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschlüsse zu frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	am 18.12.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 24.01.2020
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtli- chen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem § 4 (1) BauGB	vom 03.02.2020 bis 03.03.2020
Beschluss über Anregungen Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschlüsse zu Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	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 (2) BauGB	vom 31. 03 2025 bis 05.05. 2025
Behördenbeteiligung gem § 4 (2) BauGB	vom 28. 03 2025 bis 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.	am 24.10.2025
Anzeige	



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans "Erweiterung des Campingplatzes"



Geltungsbereich Bebauungsplan
Espel, 1. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan "Erweiterung des Campingplatzes"
Gemarkung Tengen
Geltungsbereich
16.10.2025
M 1:2.500

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