

### 3. BEGRÜNDUNG

#### 1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Campingplatz „Hegau Familien-Camping“ soll erweitert werden mit dem Ziel, der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, gleichzeitig 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 (ca. 105.000 Übernachtungen im Jahr 2019) ist ein bedeutendes Standbein im örtlichen Fremdenverkehr.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des Campingplatzes geschaffen werden. Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Stadt Tengen am ..... gefasst.

#### 2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar südlich an den bestehenden Campingplatz an. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 401, 407, 407/1 und 2158.

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

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

#### 3. Bestehender Bebauungsplan „Espel“

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.

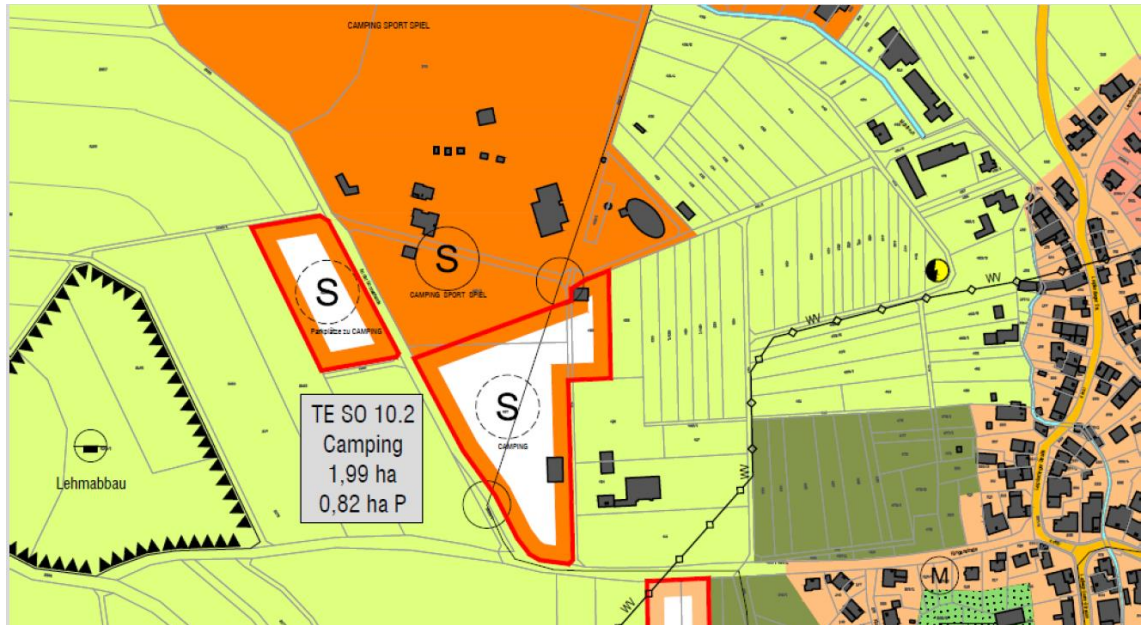
Im Jahr 2002 wurde der Plan erneut ergänzt, und zwar zum einen in Richtung Osten - Fläche B – für den Bau einer Tennishalle und die Einbeziehung einer Reitfläche, und zum anderen in Richtung Süden – Fläche A - zur Erweiterung des Campingplatzes. Hier wurden Parkplätze für das Hallenbad, Abstellplätze 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 öffentli-

che Nutzung bestehen bleiben sollte. Zwischenzeitlich ist der Weg für das öffentliche Wegenetz nicht mehr erforderlich und wurde dem Campingplatz verkauft.

#### 4. Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan 2030

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. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 5. Geplante Bebauung und Nutzung

Der Campingplatz soll erweitert und gleichzeitig in seiner Qualität weiter erhöht werden.

Bei dem Campingplatz handelt es sich schon heute um einen qualitativ herausragenden Platz, was in der Bewertung des ADAC seinen Niederschlag findet: der Platz ist mit fünf Sternen ausgezeichnet und einer von 16 (im Jahr 2019) sog. „Superplätzen“ in Deutschland. 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 zum einen durch eine großzügige äußere Eingrünung und zum anderen durch eine intensive innere Durchgrünung. Damit wird die von den Gästen gewünschte Privatheit und die immer wichtiger werdende Beschattung der Plätze her-

gestellt. 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. Mittelfristig soll an dieser Stelle ein Hotel zur Ergänzung des Campingplatzes vorgesehen werden. Es soll in einer eher kleinteiligen Anlage mit mehreren Gebäuden mit maximal drei Geschossen in die Topographie des Grundstücks eingefügt werden.

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 neu gestaltet. 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.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan
6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Im SO2 sollen in einem ersten Schritt auch mobile Freizeitunterkünfte aufgestellt werden, mittelfristig ist hier ein Standort für ein Hotel als Ergänzung des Campingplatzes zugelassen, das aber in Relation zur sonstigen Beherbergungskapazität von untergeordneter Bedeutung sein wird.

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 und betriebsbezogenes Wohnen

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 entstehende Bedarfe 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, 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 m<sup>2</sup> je Sanitäreinheit begrenzt. Dies gilt auch für Sanitärgebäude im SO2.

Im SO2 sind zusätzliche Festsetzungen für ein Hotel vorgesehen, die bis zur öffentlichen Auslegung noch weiter differenziert werden sollen. Im Grundsatz ist eine Addition von Einzelgebäuden angedacht, die sich mit maximal drei Geschossen möglichst harmonisch in das geneigte Gelände einfügen sollen. Es ist dort ein großes Baufenster vorgesehen, innerhalb dessen sich die einzelnen Gebäude gruppieren sollen.

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.

Soweit erforderlich sind kleine Pfeile im zeichnerischen Teil eingetragen, die den Ort der Bezugspunkte für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen definieren.

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

## 7. Örtliche Bauvorschriften

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

In den bisher aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sind im Wesentlichen die Vorschriften aus dem alten Bebauungsplan übernommen worden. Diese sind im weiteren Verfahren auf ihre Aktualität zu überprüfen.

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

## 8. Erschließung

### 8.1 Straßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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 Einfahrt zum SO2 ist auf der Südostseite von der Straße an der Sonnhalde vorgesehen, die Ausfahrt erfolgt im Norden über den landwirtschaftlichen Weg erfolgen.

### 8.2 Stellplätze

Die Campingplatznutzer stellen ihre Pkw im Planungsgebiet (wenn sie nicht mit einem Wohnmobil kommen) auf ihrer Parzelle ab.

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

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

### 8.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

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

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

## 9. Umweltbericht und Grünordnung

Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Vorschlägen zur Grünordnung beigelegt, erarbeitet vom Büro 365°, Überlingen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz wird bis zur öffentlichen Auslegung vorgenommen.

## 10. Verfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenvoranhörung durchgeführt. Im Anschluss daran wird unter Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Entwurf des Bebauungsplans gefertigt, der dann erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Tengen, den 09.12.2019