



Bebauungsplan

„Kalkgrube III, 1. Änderung“

Grundstücke Flst. Nrn. 3697, 3722 und 3698

Gemarkung Tengen



Satzung
über den Bebauungsplan
„Kalkgrube III, 1. Änderung“
Grundstücke Flst. Nrn. 3697, 3722 und 3698

Ergänzung des Bebauungsplans „Kalkgrube III“ vom 27.08.2012
§13 BauGB Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Flurstücke Nrn. 3697, 3722, 3698 Gemarkung Tengen. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 13.01.2020 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 13.01.2020 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 3. Begründung zum Bebauungsplan | vom 13.01.2020 |
| 4. Umweltanalyse | vom 30.06.2020 |

§ 3

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kalkgrube III“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kalkgrube III“ (rk. 27.08.2012) werden durch den Bebauungsplan „Kalkgrube III, 1. Änderung“ geändert bzw. ergänzt. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Kalkgrube III“ (rk. 27.08.2012) gelten weiterhin.

§ 4

Inkrafttreten

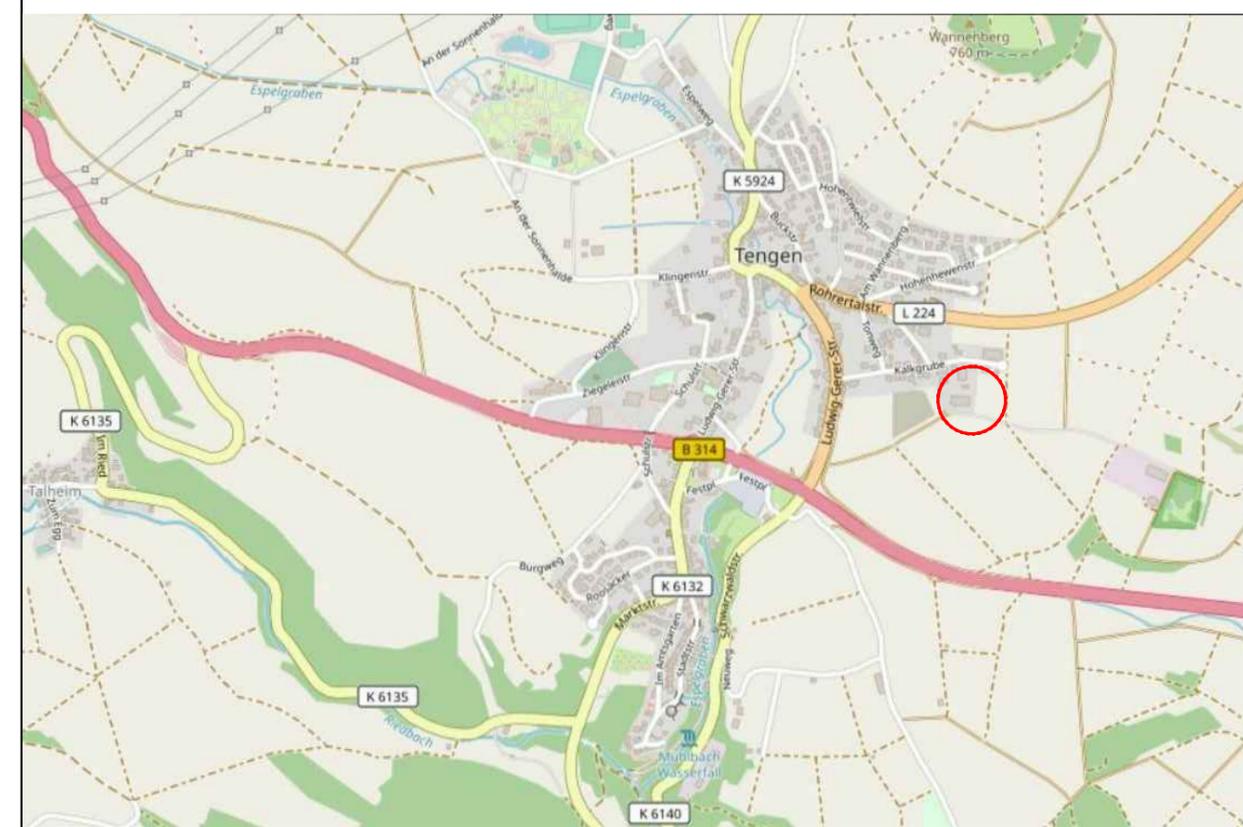
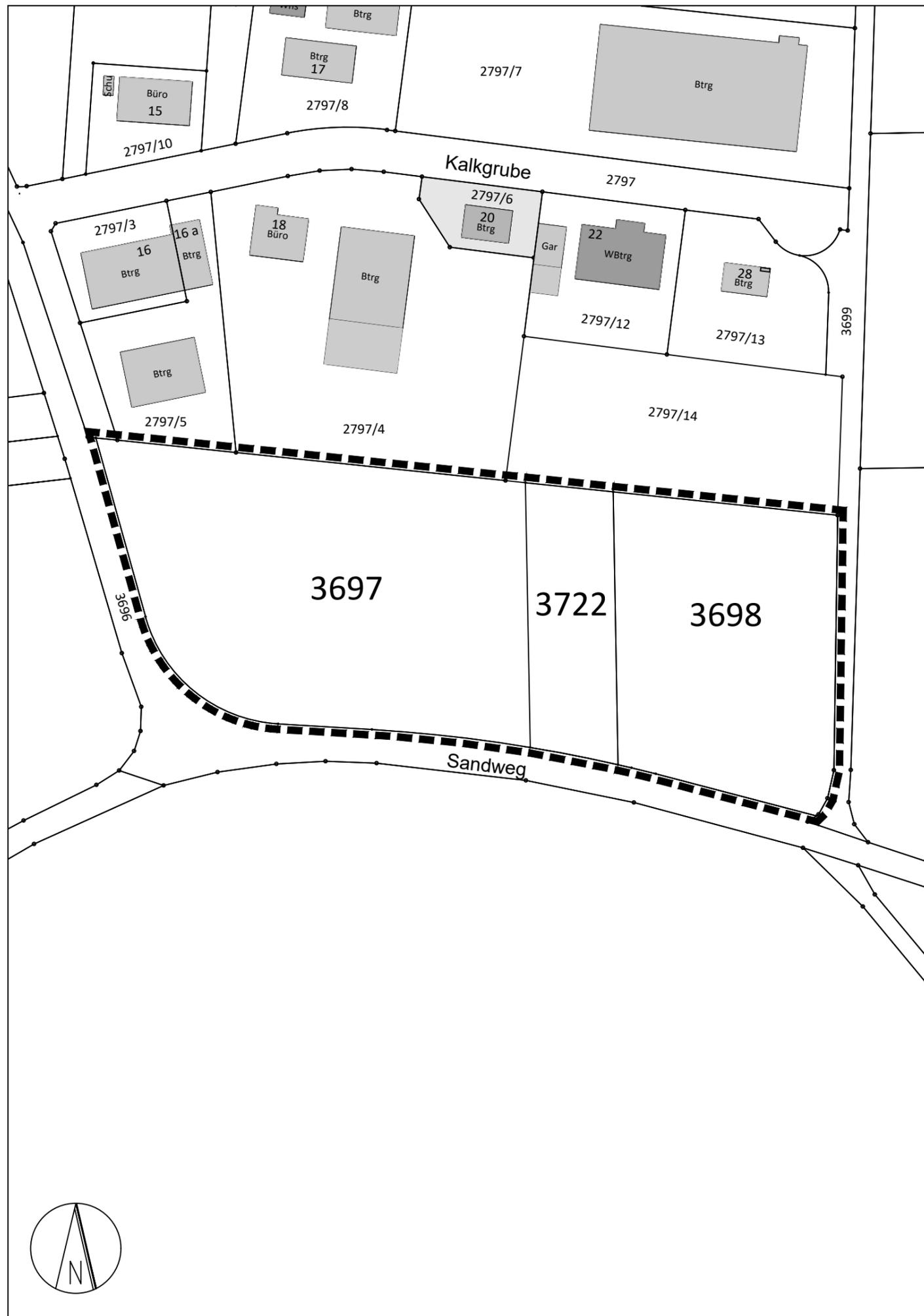
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Bebauungsplan
"Kalkgrube III, 1. Änderung"
M 1:1.000



Planfertigung

Radolfzell, den 13.01.2020

Katastrerauszug Stadt Tengen vom 16.10.2019

planungfuchs

Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
 Seestraße 41 78315 Radolfzell
 tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
 mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Bebauungsplan gem. §13b BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 23.01.2020	öffentliche Bekanntmachung am	30.01.2020
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 23.01.2020	öffentliche Bekanntmachung am	30.01.2020
	durchgeführt vom 10.02.2020	bis einschließlich	10.03.2020
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 07.02.2020		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 08.07.2020	Satzungsbeschluss am	08.07.2020

Ausfertigung der Satzung

Tengen, den

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 17.07.2020

am

Stadt Tengen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Kalkgrube III, 1. Änderung“
Gemarkung Tengen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kalkgrube III“ vom 27.08.2012 werden durch die folgenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kalkgrube III“ (02.12. 1987)

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Externe Kompensationsmaßnahme

Der neu berechnete Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Tengen ausgeglichen.

Es erfolgt eine Abbuchung von 114.161 Ökopunkten aus der Maßnahme „Schlatter Seele“.

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

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. 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 RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren 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 ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Sind geeignete Maßnahmen wie die dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar sind ausreichend dimensionierte Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Pufferung der Niederschlagswässer zu installieren.

Tengen, den 13.01.2020

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Kalkgrube III, 1. Änderung“

Gemarkung Tengen

§13 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

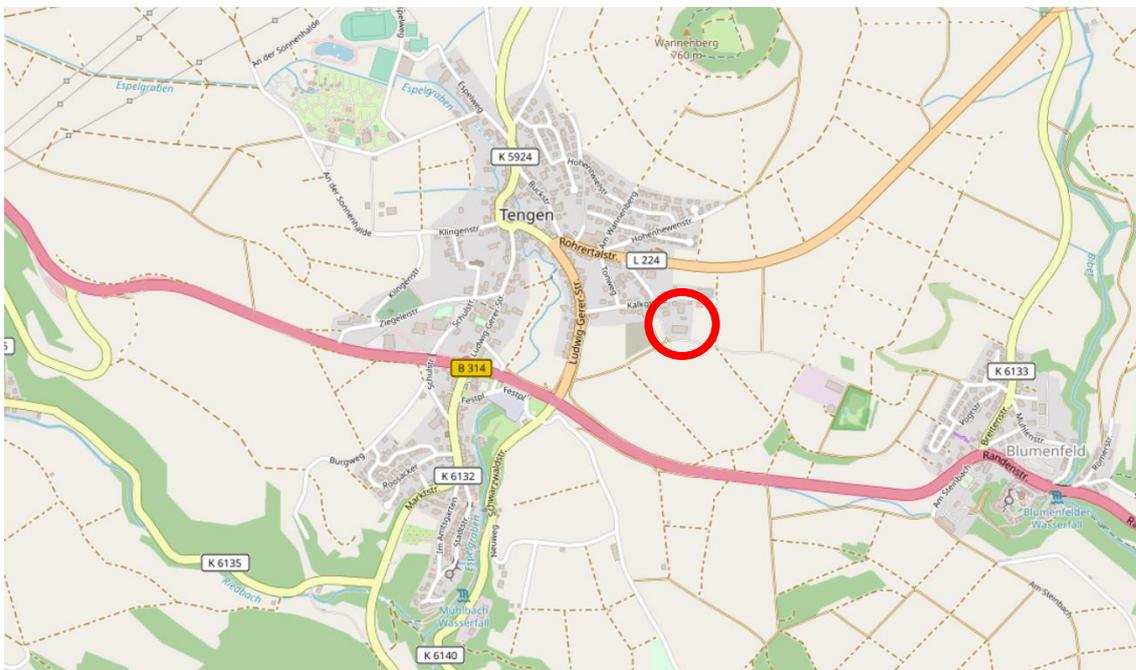
1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich „Kalkgrube III“ im Südosten der Kernstadt Tengen wurde 2012 ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 0,9 ha aufgestellt. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie Ausgleichskonzept erstellt, das dem Ausgleich des Eingriffs gemäß BauGB dient.

Im Ausgleichskonzept wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die bisher nicht umgesetzt wurde und auch in naher Zukunft nicht umgesetzt werden kann. Durch die Bebauungsplanänderung soll die externe Ausgleichsmaßnahme ersetzt werden, um den rechtlich vorgeschriebenen Ausgleich vollständig zu erbringen.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten weiterhin unverändert

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung



Quelle open street map

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 3697, 3722 und 3698 mit insgesamt einer Fläche von ca. 9006 qm.

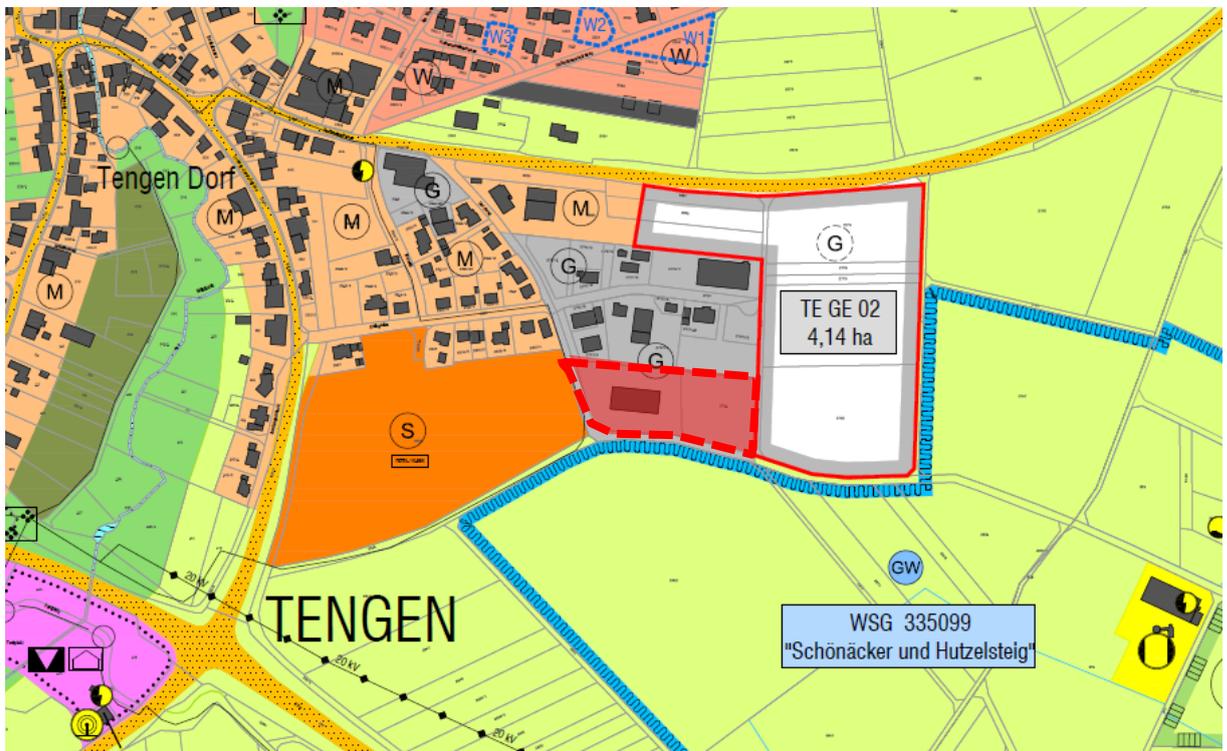
Seit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Flurbereinigungsverfahren im Bereich Schönäcker / Hutzelsteig durchgeführt, durch das die Flurstücksnummern 2788, 2790 und 2991 durch die oben genannten ersetzt wurden. Der Geltungsbereich der Änderung ist jedoch nahezu identisch.

Die Grundstücke liegen am „Sandweg“.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen, genehmigt am 08.05.2019 und wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Fläche dargestellt.



Flächennutzungsplan 2018

4. Verfahren nach § 13 BauGB

Das geplante Vorhaben kann aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- der Bebauungsplan und die Änderung begründen nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

5.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan Kalkgrube III

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kalkgrube III“ wurde ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Ausgleichskonzept entworfen. Der Umweltbericht ist eine gesonderte Anlage als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen im Umweltbericht dienen dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nach § 1a BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden sie in den Bebauungsplan übernommen und gelten weiterhin unverändert.

Im Bebauungsplan Kalkgrube III von 2012 wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme „Öffnung Steinbach“ festgesetzt, die bisher nicht umgesetzt wurde und auch in naher Zukunft nicht umgesetzt werden kann.

Bebauungsplan Kalkgrube III, 1. Änderung

Die Bebauungsplanänderung sieht nun die Änderung der externen Ausgleichsmaßnahme vor, um den rechtlich vorgeschriebenen Ausgleich zu erbringen, respektive die Maßnahme „Öffnung Steinbach“.

Als Grundlage der Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltanalyse erstellt, in der das Kompensationskonzept des Bebauungsplans Kalkgrube III auf die Berechnungsgrundlage des Ökokontos der Stadt Tengen angepasst wurde. So wird ermöglicht, dass die Kompensationsmaßnahme „Öffnung Steinbach“ durch eine Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Tengen ersetzt werden kann.

Auf die beigelegte Umweltanalyse wird im Detail verwiesen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der neu berechnete Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Tengen ausgeglichen.

Es erfolgt eine Abbuchung von 114.161 Ökopunkten aus der Maßnahme „Schlatter Seele“.

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-78.355
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	-35.806
Summe	-114.161
Abbuchung baurechtl. Ökokonto, Maßnahme "Schlatter Seele"	114.161

Tengen, den 13.01.2020