

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	3
A.1	Landratsamt Waldshut – Bauplanungsrecht .....	3
A.2	Landratsamt Waldshut – Bodenschutz / Altlasten .....	3
A.3	Landratsamt Waldshut – Naturschutz .....	5
A.4	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	7
A.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen .....	9
A.6	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee .....	12
A.7	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	13
A.8	PLEdoc GmbH .....	13
A.9	Polizeipräsidium Freiburg – Führungs- und Einsatzstab .....	14
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	14
B.1	Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz .....	14
B.2	Landratsamt Waldshut – Gewerbeaufsicht .....	14
B.3	Landratsamt Waldshut – Brandschutz .....	14
B.4	Landratsamt Waldshut – Gesundheitsschutz .....	14
B.5	Landratsamt Waldshut – Straßenverkehrsrecht .....	14
B.6	Landratsamt Waldshut – Straßenbau .....	14
B.7	Landratsamt Waldshut – Forst .....	14
B.8	Landratsamt Waldshut – Flurneuordnung .....	14
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion .....	14
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4 .....	14
B.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Baureferat Süd .....	15
B.12	Handelsverband Südbaden e.V. ....	15
B.13	bnNETZE GmbH .....	15
B.14	Netze BW GmbH .....	15
B.15	Amprion GmbH .....	15
B.16	Transnet BW GmbH .....	15
B.17	Vodafone BW GmbH .....	15
B.18	Vermögen und Bau Baden-Württemberg .....	15
B.19	Gemeinde Ühlingen-Birkendorf .....	15
B.20	Gemeinde Lenzkirch .....	15
B.21	Landratsamt Waldshut – Vermessungsamt .....	15
B.22	Landratsamt Waldshut – Immissionsschutz .....	15
B.23	Naturschutzbeauftragter LKR Waldshut .....	15
B.24	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr .....	15
B.25	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege .....	15
B.26	Regionalverband Hochrhein-Bodensee .....	15
B.27	ED Netze GmbH .....	15
B.28	unitymedia GmbH .....	15
B.29	terranets bw GmbH .....	15
B.30	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	15
B.31	Deutsche Bahn AG .....	15
B.32	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	15

---

B.33	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald .....	15
B.34	Landesnaturschutzverband BW .....	15
B.35	BUND e.V.....	15
B.36	NaBu Bezirksverband Südbaden.....	15
B.37	BLHV .....	15
B.38	Stadt Bonndorf .....	15
B.39	Gemeinde Häusern .....	15
B.40	Gemeinde Schluchsee .....	15
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....	16

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1 Landratsamt Waldshut – Bauplanungsrecht</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)		
A.1.1	Unter dem Punkt 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass die Höhe der baulichen Anlagen (FH) der Planzeichnung zu entnehmen ist. Hieraus ist lediglich die Gebäudehöhe (GH) zu entnehmen. Wir bitten daher um einheitliche Schreibweise.	Dies wird berücksichtigt.  Zur Klarstellung wird unter Punkt 1.2 die Traufhöhe aufgeführt. Die Formulierung lautet fortan:  „Höhe baulicher Anlagen (TH, GH)“
A.1.2	Nach Punkt 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In der Begründung unter dem Punkt 3.4 heißt es aber, dass die Garage als Teil des Hauptgebäudes in das Baufenster einzu beziehen ist. Wir bitten hier um einheitliche und eindeutige Festsetzung.	Dies wird berücksichtigt.  In der Begründung wird unter Ziffer 3.4 der Satz „Die Garage wird als Teil des Hauptgebäudes in das Baufenster einbezogen.“ gestrichen.
<b>A.2 Landratsamt Waldshut – Bodenschutz / Altlasten</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)		
A.2.1	<u>Bereich Altlasten:</u>  Keine Bedenken und Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<u>Bereich Bodenschutz:</u>  Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Folgendes ist allerdings anzumerken:  Bei einer orientierenden Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros <i>geopro</i> GmbH im Zuge der Ausweisung des Baugebietes Kälberweide II wurden geogen bedingt erhöhte Arsengehalte im Boden von 35 und 53 mg Arsen/kg Boden festgestellt. Die festgestellten Arsengehalte liegen im Bereich des Zuordnungswertes Z 1.1 bzw. Z 2 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) und lassen damit eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zu. Darüber hinaus liegen die festgestellten Arsengehalte über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen von 25 mg Arsen/kg Boden bzw. für Wohngebiete von 50 mg Arsen/kg Boden. Die vorgesehene Nutzung	Dies wird berücksichtigt.  Auf dem Grundstück wird mit der vorliegenden Planung ein Massenausgleich angestrebt, womit der anfallende Erdaushub voraussichtlich auf dem Grundstück verbleiben kann.  Die Hinweise über eine zu mögliche Bodenbelastung durch Arsen werden in die Bauvorschriften aufgenommen. Ebenso werden auch die Hinweise zum Umgang mit belastetem Boden übernommen.  Bodenuntersuchungen mit Aussagen zu Arsenbelastungen können im Rahmen des Gründungsnachweises für das Bauvorhaben erbracht oder bei einem geplanten Abtransport von Erdmassen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des Planungsgebietes kann dadurch eingeschränkt werden.</p> <p>Da aus hiesiger Sicht vergleichbare geogen bedingt erhöhte Arsengehalte in den Böden des direkt östlich anschließenden Baugebietes Kälberweide II Ost nicht ausgeschlossen werden können, bitten wir, folgendes zu beachten und in die Planung mitaufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).</li> <li>• Eine Ablagerung des anfallenden Erdaushubes (z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung) in einer der umliegenden Kiesgruben/Steinbrüche/Sandgruben oder zur Auffüllung von Grundstücken zur Verbesserung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14. März 2007 einhält.</li> <li>• Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.</li> </ul> <p>Darüber hinaus wird aus der Sicht des Bodenschutzes auf folgendes hingewiesen:</p> <p>Da in den Böden des geplanten Baugebietes Kälberweide II Ost geogen bedingt erhöhte Arsengehalte nicht ausgeschlossen werden können, die über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen von 25 mg Arsen/kg Boden bzw. für Wohngebiete von 50 mg Arsen/kg Boden liegen, wird unsererseits aus Gründen der Gesundheitsvorsorge empfohlen, die konkrete Belastungssituation im Planungsgebiet im weiteren Verfahren durch repräsentative Bodenuntersuchungen zu ermitteln.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)	
A.3.1	<p><b>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)</b></p> <p>Angrenzend an das relativ neue Baugebiet „Kälberweide II“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine 750 m<sup>2</sup> große Fläche im beschleunigten Verfahren für ein einzelnes Bauvorhaben geschaffen werden. Es besteht ein Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil und die überbaute Grundfläche beträgt weniger als 1 ha. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Es handelt sich bei der Planfläche bis auf eine 20 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich eines Gartenteichs ausschließlich um Grünland, z.T. mit bestehenden Bäumen.</p> <p>Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ist hierbei die Durchführung einer Umweltprüfung nicht vorgesehen. Nach § 1 a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Vorschriften des Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG) gelten ebenfalls auch im beschleunigten Verfahren.</p> <p>In den Planungsunterlagen war ein Umweltbeitrag des Büros Kunz Gala Plan („Umweltbelange nach § 13 b BNatSchG (Stand 02.12.2021) sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ebenfalls Stand 02.12.2021) enthalten.</p> <p>Durch das Bauvorhaben entsteht ein Verlust des Biotoptyps Fettwiese mittlerer Standorte (Zierrasen) eines mit Mauer eingefassten künstlichen Teiches (Betonbecken) mit enthaltener Fauna sowie von ca. 20 Laub- und Nadelbäumen.</p> <p>Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe sind nach dem Umweltbericht und den diesen umsetzenden örtlichen Bauvorschriften 300 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche als Grünfläche zu unterhalten. Des Weiteren sind 3 Laub- bzw. Obstbäume nach Pflanzliste im Plangebiet zu pflanzen (Gutachten „Umweltbelange nach § 13b BNatSchG“, S. 15; BPlan, Stand 02.12.2021, S. 8, Punkt 3.7).</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem ist der nördlich des Bauvorhabens befindliche Naturnahe Teich zu erhalten und um 15 m<sup>2</sup> zu vergrößern.</p> <p>Der geltende Artenschutz nach § 44 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), stellt alle europäisch geschützten Arten unter Schutz, z.B. alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten.</p> <p>Nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten vom 02.12.2021 wurden hinsichtlich der Artengruppe Reptilien bei 4 Begehungen und unter Verwendung von Schlangenblechen keine Vorkommen festgestellt.</p> <p>Mit Hinblick auf die Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nach dem Gutachten folgendes zu beachten:</p>	
<p>A.3.1.1</p>	<p><u>Aquatische Artengruppen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Betonbecken dient der Torf-Mosikjungfer (besonders geschützte Art) als Fortpflanzungsstätte.</li> <li>• Auch die weitverbreitete Teichschnecke ist vorhanden.</li> <li>• Der Rückbau des Betonbeckens darf nur unter bauökologischer Baubegleitung im März erfolgen.</li> <li>• Die Vergrößerung des naturnahen Teiches ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Anfang März (noch keine Eiablage der Libellen) unter bauökologischer Begleitung durchzuführen.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.1.2</p>	<p><u>Amphibien</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Betonbecken wurde Grasfroschlaich nachgewiesen.</li> <li>• Das Ablassen des östlich gelegenen Teiches ist bauökologisch zu begleiten.</li> <li>• Die Vergrößerung des naturnahen Teiches ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Anfang März (keine Grasfrösche mehr in Winterruhe) unter bauökologischer Begleitung durchzuführen.</li> <li>• Der vorgezogen zu errichtende Teich ist durch Amphibien-Schutzzäune wirksam vom Baugeschehen abzugrenzen. Die Lage der Amphibien-Schutzzäune ist der Abbildung 12 (Artenschutzrechtliche Prüfung zum Endbericht, 02.12.2021, S. 23) zu entnehmen.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.1.3	<p><u>Vögel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wurden in 5 Begehungen 38 Vogelarten, zumeist typische Kulturfolger, nachgewiesen.</li> <li>• In den betroffenen Bäumen befinden sich keine artenschutzrelevanten Spalten und Höhlen.</li> <li>• Die Rodungszeiten (Oktober bis Februar) sind zwingend einzuhalten.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.1.4	<p><u>Fledermäuse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es konnten keine Quartierstrukturen (Baumhöhlen, -spalten) festgestellt werden.</li> <li>• In 5 Kartierungen mit Batdetektoren und Hochboxen wurden Zwergfledermaus, Flughautfledermaus, Nyctaloide und die Gattung Mausohr nachgewiesen.</li> <li>• Bauarbeiten sind nur tagsüber durchzuführen und nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle zu unterlassen.</li> <li>• Betriebsbedingt sind Störungen der Fledermäuse während der nächtlichen Aktivitäten durch Beleuchtungen des neuen Gebäudes zu vermeiden. Hierfür darf keine Dauerbeleuchtung an Gebäude oder Fassade angebracht werden. Notwendige Beleuchtung ist zwingend fledermausfreundlich zu gestalten.</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.2	<p>Das Gutachten „Umweltbelange nach § 13 b BNatSchG“ sowie die „Artenschutzrechtliche Prüfung - Endbericht“ sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde umfassend und plausibel. Die maßgeblichen umweltschützenden - einschließlich artenschutzrechtlicher - Belange sind umfassend dargestellt und mit ausreichenden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung versehen. Bei Realisierung und Einhaltung der genannten Maßnahmen und Vorgaben gelten die zu erwartenden Eingriffe als ausgeglichen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes stimmen wir der Planung zu.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.4</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>                  (Schreiben vom 19.01.2022)</p>	
A.4.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Geotechnik wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges sowie des Buntsandsteins (ungegliedert).</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.4.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	
A.4.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>                      (Schreiben vom 07.02.2022)</p>	
A.5.1	<p><b>Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB:</b></p> <p><u>Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile</u></p> <p>Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB und damit das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.</p> <p>Als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ kommen zum einen Flächen in unbeplan-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das angrenzende Neubaugebiet „Kälberweide II“ befindet sich in der Aufsiedlung. Für das Grundstück mit der Flurstücknummer 125/6 wurde bereits ein Bauantrag gestellt, der Baubeginn ist in Kürze. Ein näheres Heranrücken an den Siedlungskörper ist damit nicht mehr möglich. Der maximal mögliche Anschluss an den Ortsrand zur Herstellung eines kompakten Siedlungskörpers wurde berücksichtigt. Damit ist der Anschluss an ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gegeben.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ten Ortsteilen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, in Betracht. Zum anderen kommen Flächen in Betracht, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Solche Flächen, die bereits mit einem qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant sind, können jedoch nur dann als Anschluss für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB dienen, sofern diese bebaut sind. Es ist somit nicht möglich, den nach § 13b BauGB beabsichtigten Bebauungsplan an ein bereits überplantes, aber noch unbebautes Gebiet anzuschließen. Der geforderte Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungskörper würde in diesem Falle fehlen.</p> <p>Der beabsichtigte Bebauungsplan „Kälberweide II Ost“ grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kälberweide II“ an. Im Süden schließt sich an den beabsichtigte Bebauungsplan „Kälberweide II Ost“ erst in einer Entfernung von rund 30 m bestehende Wohnbebauung an.</p> <p>Uns ist bekannt, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Kälberweide II“ für bestimmte Baugrundstücke Bauanträge eingereicht wurden. Nach Aussage Ihres Planungsbüros wurde teilweise bereits mit der Bebauung begonnen. Die uns vorliegenden (aber möglicherweise nicht aktuellen) Luftbilder lassen eine solche Bautätigkeit noch nicht erkennen. Für die Zulässigkeit der Anwendbarkeit des § 13b BauGB wird daher entscheidend sein, ob zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Kälberweide II Ost“ der geforderte Zusammenhang zu einem vorhandenen Siedlungskörper über eine Bebauung des Grundstücks mit der Flurstücknummer 125/21 und/oder mit der Flurstücknummer 125/6 gewährleistet ist.</p>	
<p><b>A.5.2</b></p>	<p><b>Begründung von Wohnnutzungen</b></p> <p>Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist ferner nur für solche Flächen eröffnet, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.</p> <p>Nach Ziffer 1.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kälberweide II Ost“ wird ein allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt, in dem die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 -</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 BauNVO werden ausgeschlossen. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die Begründung wird unter Ziffer 3.1 angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>5 BauNVO (Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sein sollen. Dies bedeutet, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein können. Da somit mit den beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen auch Nutzungen ermöglicht werden können, bei denen die Wohnnutzungen nicht eindeutig im Vordergrund steht, sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB nicht erfüllt. Die Zulässigkeit der Anwendbarkeit des § 13b BauGB würde voraussetzen, dass auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.</p>	
<p>A.5.3</p>	<p><b>Bedarf:</b></p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Rahmen der Abwägung als öffentliche Belange die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gleichzeitig ist § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, da dieser gemäß § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ebenfalls die Bedeutung eines Abwägungsbelangs zukommt. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.</p> <p>Aus dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes „Kälberweide II Ost“ ist nicht erkennbar, inwieweit die Gemeinde die oben stehenden Grundsätze</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der 10. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Oberes Schlüchttal im Bereich „Änderung Ebnet“ erfolgte eine Wohnraum-Bedarfsermittlung. Aus dieser geht hervor, dass der Bedarf in der Gemeinde Grafenhausen bei einer punktuellen Änderung bei ca. 0,27 ha (2.700 m<sup>2</sup>) liegt. Der Bebauungsplan „Änderung Ebnet“ deckt den Bedarf von 0,26 ha (2.600 m<sup>2</sup>). Somit bleibt für den Bebauungsplan „Kälberweide II Ost“ ein bereits hinreichend begründeter „Rest-Bedarf“ von 0,01 ha (100 m<sup>2</sup>).</p> <p>Zudem kann davon ausgegangen, dass das bereits geplante Bauvorhaben zeitnah realisiert sein wird und damit keine unverhältnismäßige Baulandentwicklung oder gar Bevorratung von Bauland betrieben wird.</p> <p>Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die in der Bedarfsermittlung mit 100 % Aktivierungsrate eingestufteten Baulücken zeitnah in der Aufsiedelung befinden werden und damit eine Neuberechnung zu einem höheren begründbaren Flächenbedarf gelangen würde. Aus Sicht des Plangebers ist eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet und kein Abwägungsfehler zu befürchten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>berücksichtigt hat. In der Begründung wird nämlich lediglich ausgeführt, dass in der Gemeinde Grafenhausen eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere durch einheimische junge Familien, bestehe und die Gemeinde daher bemüht sei, Bauland anzubieten, um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken. Demgegenüber ist uns jedoch durch die erfolgte Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der GVV Oberes Schlüchtal (Bereich „Änderung Ebnet“) bekannt, in welchem Flächenumfang in der Gemeinde Grafenhausen noch aktivierbares Innenentwicklungspotential zur Verfügung steht. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächenreserven weiterhin zur Verfügung stehen. Es ist insofern nicht plausibel dargelegt, warum ein über das Innenentwicklungspotential hinausgehender zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf besteht.</p> <p>Kann die Gemeinde jedoch nicht nachvollziehbar ihren Bedarf an Wohnbauflächen, der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kälberweide II Ost“ befriedigt werden soll, begründen, ist die Berücksichtigung der oben aufgeführten Planungsgrundsätze nicht gewährleistet. Ein auf dieser Grundlage gefasster Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kälberweide II Ost“ würde an einem Abwägungsfehler leiden. § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB käme zur Anwendung.</p>	
<b>A.6</b>	<p><b>Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee</b>                      (Schreiben vom 25.01.2022)</p>	
A.6.1	<p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Siedlungsbereich der Gemeinde Grafenhausen mit einem Einzelbauvorhaben an der "Kälberweide II Ost" erweitert werden soll.</p> <p>Für die Umsetzung der vorhabenbezogenen Bebauung wird die Wohnbausiedlung nach Süden erweitert. Ein Baufenster, das derzeit als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, soll als allgemeines Wohngebiet nach BauNVO festgelegt werden.</p> <p>Seitens der IHK kann die moderate Erweiterung als Ausdehnung des Siedlungskörpers betrachtet werden und zu der vorhandenen Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan gezählt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan „Kälberweide II Ost“ handelt es sich um den Bauwunsch einer Familie, die ihr Eigenheim, angrenzend an das Neubaugebiet Kälberweide II, errichten möchte. Da eine Erschließung in dem Neubaugebiet Kälberweide II bereits vorhanden ist und das Gebiet bislang nur mit einem schmalen Grünstreifen von dem Flurstück Nr. 124/1 getrennt wird, kann der Bauplatz mit geringem Erschließungsaufwand und flächensparend erschlossen werden.</p> <p>Eine Erweiterung der Kälberweide II nach Norden ist nicht vorgesehen und entspricht nicht den aktuellen Zielen der Gemeinde, die um eine städtebauliche Ordnung bemüht ist. Die Gemeinde plant langfristig eine Ausdehnung der Kälberweide II in Richtung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Hervorzuheben ist, dass einer Abwanderungstendenz entgegengewirkt wird, indem Wohnraum geschaffen wird. Die Eigenentwicklung der Gemeinde wird vorangetrieben.</p> <p>Anzumerken ist jedoch, dass im Norden der Kälberweide II Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und aus unserer Sicht der Einbezug von weiteren Außenflächen nicht notwendig wäre. Zu betonen ist hierbei der Ressourcen schonende Umgang mit Flächen.</p>	<p>Osten und verfolgt damit das Ziel eines kompakten Siedlungskörpers mit kurzen Wegen zum Ortskern.</p>
<b>A.7</b>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>                      (Schreiben vom 15.12.2021)</p>	
A.7.1	<p>Das angrenzende Neubaugebiet wurde nicht durch die Telekom erschlossen. Der Bauherr kann auf dem normalen Weg über die Bauherrenberatung keinen Hausanschluss beauftragen. Nur über die Universaldienstverpflichtung ist eine Versorgung über eine oberirdische Linie möglich. Eine Garantie auf Internetversorgung gibt es hier nicht. In diesem Falle erbitten wir von den Bauherren eine Rückmeldung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.8</b>	<p><b>PLEdoc GmbH</b>                      (Schreiben vom 06.01.2022)</p>	
A.8.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	(hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)	
A.8.2	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.  <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.9</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg – Führungs- und Einsatzstab</b> (Schreiben vom 16.12.2021)	
A.9.1	Gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan „Kälberweide II Ost“ der Gemeinde Grafenhausen werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen erhoben. Eine abschließende Beurteilung der geplanten Vorhaben kann jedoch erst nach Vorlage aussagefähiger Planunterlagen zum jeweiligen Bauantrag erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Brandschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Gesundheitsschutz</b> (Schreiben vom 03.11.2021 + gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Straßenverkehrsrecht</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.6</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Straßenbau</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.7</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Forst</b> (Schreiben vom 04.01.2022 + gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.8</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 27.01.2022)
<b>B.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion</b> (Schreiben vom 24.01.2022)
<b>B.10</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4</b> (Schreiben vom 04.01.2022)

<b>B.11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Baureferat Süd</b> (Schreiben vom 11.01.2022)
<b>B.12</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 20.01.2022)
<b>B.13</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 03.01.2022)
<b>B.14</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 15.12.2021) – keine weitere Beteiligung
<b>B.15</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 21.12.2021)
<b>B.16</b>	<b>Transnet BW GmbH</b> (Schreiben vom 18.01.2022)
<b>B.17</b>	<b>Vodafone BW GmbH</b> (Schreiben vom 21.01.2022)
<b>B.18</b>	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</b> (Schreiben vom 16.12.2021) – keine weitere Beteiligung
<b>B.19</b>	<b>Gemeinde Ühlingen-Birkendorf</b> (Schreiben vom 12.01.2022)
<b>B.20</b>	<b>Gemeinde Lenzkirch</b> (Schreiben vom 17.12.2021)
<b>B.21</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Vermessungsamt</b>
<b>B.22</b>	<b>Landratsamt Waldshut – Immissionsschutz</b>
<b>B.23</b>	<b>Naturschutzbeauftragter LKR Waldshut</b>
<b>B.24</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr</b>
<b>B.25</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b>
<b>B.26</b>	<b>Regionalverband Hochrhein-Bodensee</b>
<b>B.27</b>	<b>ED Netze GmbH</b>
<b>B.28</b>	<b>unitymedia GmbH</b>
<b>B.29</b>	<b>terranets bw GmbH</b>
<b>B.30</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
<b>B.31</b>	<b>Deutsche Bahn AG</b>
<b>B.32</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>
<b>B.33</b>	<b>Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald</b>
<b>B.34</b>	<b>Landesnaturschutzverband BW</b>
<b>B.35</b>	<b>BUND e.V.</b>
<b>B.36</b>	<b>NaBu Bezirksverband Südbaden</b>
<b>B.37</b>	<b>BLHV</b>
<b>B.38</b>	<b>Stadt Bonndorf</b>
<b>B.39</b>	<b>Gemeinde Häusern</b>
<b>B.40</b>	<b>Gemeinde Schluchsee</b>

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.