SATZUNG

Über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Wellendingen“, Gemarkung Wellendingen

-im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB-

Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behördenbeteiligung sowie Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung der Auslegung: 07.11.2024

Auslegungsfrist: 11. November 2024 bis einschließlich 13. Dezember 2024

1. **Keine Stellungnahmen eingegangen:**

- a) Bürgerinnen und Bürger
- b) Landratsamt Waldshut, Vermessungsamt, Eisenbahnstr. 5 -7a, 79761 Waldshut-Tiengen
- c) Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz, Industriestraße 2, 79761 Waldshut-Tiengen
- d) Naturschutzbeauftragter LKR Waldshut, Herrn F. Zapf, Am Sommerberg 14, 79859 Schluchsee
- e) Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 – Raumordnung, Bau- und Denkmalwesen, Kaiser-Joseph-Straße 167, 79098 Freiburg
- f) Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Im Wallgraben 50, 79761 Waldshut-Tiengen
- g) Gemeinde Wutach, Amtshausstr. 2, 79879 Wutach
- h) Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf
- i) Stadt Stühlingen, Schloßstr. 9, 79780 Stühlingen
- j) Gemeinde Schluchsee, Fischbacher Str. 7, 79859 Schluchsee

- k) Gemeinde Lenzkirch, Kirchplatz 1, 79853 Lenzkirch
- l) Stadt Löffingen, Rathausplatz 1, 79843 Löffingen
- m) Stadt Bonndorf, Breitbandabteilung, im Hause

2. Keine Stellungnahmen vorgebracht:

- a) Gemeinde Grafenhausen vom 11.11.2024
- b) Landratsamt Waldshut, Gewässerschutz – Abwasser vom 16.12.2024
- c) Landratsamt Waldshut, Brandschutz vom 16.12.2024
- d) Landratsamt Waldshut, Gesundheitsschutz vom 16.12.2024
- e) Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 16.12.2024
- f) Landratsamt Waldshut, Altlasten vom 16.12.2024
- g) Landratsamt Waldshut, Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz/Abfallrecht vom 16.12.2024
- h) Landratsamt Waldshut, Abfallwirtschaft vom 16.12.2024
- i) Landratsamt Waldshut, Nahverkehr vom 16.12.2024
- j) Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 5 Umwelt vom 03.12.2024
- k) Netze BW GmbH vom 13.11.2024
- l) Badenova Netze GmbH vom 19.11.2024

3. **Stellungnahmen vorgebracht:**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
<p>Naturenergie Netze GmbH, Schildgasse 20, 79648 Rheinfeld, vom 12.11.2024</p>	<p>Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans “Wohnpark Wellendingen“ in Wellendingen auf dem Flurstück 6/2 haben wir keine Einwände.</p> <p>Jedoch verläuft auf dem Baugebiet bereits eine unterirdische NS-Leitungen von uns. Diese wird weiterhin benötigt.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab.</p> <p>Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: https://planservice.regiodata-service.de.</p> <p>Bitte nehmen Sie vor Baubeginn Kontakt auf mit unserem Betriebsstützpunkt in Neustadt. Ansprechpartner ist Rico Maier.</p> <p>Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer: 07651 / 20046 - 170 oder per Mail an: Betrieb.Neustadt@naturenergie-netze.de.</p> <p>Sollten Ihrerseits noch Fragen bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber den überplanten Bereich nicht</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber den überplanten Bereich nicht</p>

<p>Donaueschingen, vom 21.11.2024</p>	<p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>	
<p>Landratsamt Waldshut, Baurechtsamt, Eisenbahnstraße 7 a, 79761 Waldshut- Tiengen, vom 16.12.2024</p>	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>a.) Die Formulierung unter § 2 der Satzung (Inhalt der Änderung) ist missverständlich. Wir schlagen eine Formulierung entsprechend der letzten Änderung aus dem Jahr 2006 vor. Wichtig ist die Aufnahme des Satzes „Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flst 6/2 werden im zeichnerischen teil neu definiert“.</p> <p>b.) in der Legende und in der Nutzungsschablone der 3. Änderung ist als zulässige Geschosszahl „II – III“ angegeben.</p> <p>Im Textteil wird ausgeführt, dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert bleiben. Hierzu ist in der 1. Änderung, welche dann relevant wird benannt: Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Gegenüber den Beschränkungen der Ursprungsplanung wird die Zahl der Vollgeschosse mit einer Spanne von einem bis höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt</p>	<p>zu a) Der Vorschlag wird in den Satzungstext übernommen.</p> <p>zu b) Der Hinweis wird im zeichnerischen Teil übernommen. Es wird nur eine max. Geschosszahl von III eingetragen.</p>

	<p>Damit ändert sich im neuen Entwurf auch die Regelung zur Geschossigkeit. Früher war zulässig ein- bis dreigeschossig. Neu ist die zwingende Anforderung zwei oder drei Vollgeschosse. Eine Berichtigung erscheint geboten. Überhaupt stellt sich die Frage, worin der Sinn der Festlegung einer Mindestgeschosszahl besteht. Nach unserer Auffassung wäre die Festlegung einer maximalen Geschosszahl einschl. entsprechender textliche Definition ausreichend.</p> <p>c.) Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches weist der ehemalige Bebauungsplan ursprünglich eine private Verkehrsfläche aus. Diese dient nach aktuellem Luftbild der gemeinsamen Erschließung der Flurstücke 6/2 (Änderungsgrundstück) und 6/3 (südlicher Nachbar). Im vorliegenden Entwurf ist diese Erschließungsfläche nicht mehr vorhanden. Ist dies gewünscht?</p> <p>d.) Auf dem neuen Entwurf ist ein grüner Linienverlauf eingezeichnet, der zweifelsfrei die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ darstellen soll. Eine Entsprechung ist in der Legende nicht vorhanden und sollte der Vollständigkeit halber nachgeführt werden.</p>	<p>zu c) Der zeichnerische Teil wird um die private Verkehrsfläche ergänzt.</p> <p>zu d) Die Legende wird im zeichnerischen Teil ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Waldshut, Amt für Bodenschutz, Industriestraße 2, 79761 Waldshut- Tiengen, vom 16.12.2024</p>	<p>3 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Das von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Wellendingen“ betroffene Grundstück Flst.Nr. 6/2 liegt im Übergangsbereich der geologischen Einheiten der Rötton-Formation zum Buntsandstein. Wie durch aktuelle Bodenuntersuchungen bestätigt wurde, können in diesem Bereich geologisch bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte im Boden auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen. Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung, sofern im Zuge der Baumaßnahme durch den Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Wir bitten deshalb, folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>Hinweise</p> <p>1. Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).</p>	<p>Die Hinweise werden in der Satzung aufgenommen.</p>

2. Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung nach den Vorgaben der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Deponieverordnung auf der Grundlage einer repräsentativen Bodenuntersuchung sicher zu stellen.

3. Eine Abgabe des Erdaushubes an Verfüllungen und Aufschüttungen z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben/Steinbrüche oder zur Auffüllung von Grundstücken zur Verbesserung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, sofern

☒ durch eine repräsentative Bodenuntersuchung nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Vorsorgewerte nach Anlage 1, Tabellen 1 und 2, der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält oder

☒ durch eine repräsentative Bodenuntersuchung nachgewiesen werden kann, dass die Ablagerung des Erdaushubes am Ort der Aufbringung zu keiner Verschlechterung der dortigen Schadstoffverhältnisse führt.

Darüber hinaus können auf dem von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Wellendingen“ betroffenen Grundstück Flst.Nr. 6/2 geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte in den Böden nicht ausgeschlossen werden, die über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete liegen und damit die Nutzung von Planungsgebieten einschränken können.

Zur vorsorglichen Abklärung, ob durch geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte in den dortigen Böden eine gesundheitliche Gefährdung zu besorgen ist, wird unsererseits empfohlen, im weiteren Verfahren die konkrete Belastungssituation im Planungsgebiet durch eine geeignete repräsentative Bodenuntersuchung zu ermitteln.

<p>Landratsamt Waldshut, Amt für Gewässerschutz – Fachbereich Oberirdische Gewässer/Grund- wasser Industriestraße 2, 79761 Waldshut- Tiengen, vom 16.12.2024</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u> Das Plangebiet liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des angrenzenden Gründlingerbachs, einem Gewässer II. Ordnung. Das ÜSG ist im Planteil einzuzeichnen und im schriftlichen Teil aufzunehmen. Im ÜSG ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung baulicher Anlagen untersagt.</p> <p><u>Gewässerrandstreifen</u> Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen, zur Sicherung des Wasserabflusses, zur Wasserspeicherung und zur Verminderung von Schadstoffeinträgen entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mind. 5 m (Innenbereich) im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG“ zu kennzeichnen. Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme ist im Festsetzungsteil auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG hinzuweisen: die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Hierzu zählen z.B. auch Auffüllungen, feste Zäune, Terrassen, Stellplätze, Lagerplätze, Gartenhütten, Überdachungen, das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Da die oben aufgeführten Belange im Plan nicht berücksichtigt sind, kann über die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Anbaus keine abschließende Aussage getroffen werden.</p>	<p>Überschwemmungsgebiet: Die Hinweise werden in der Satzung aufgenommen. Die geplante Änderung liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes</p> <p>Gewässerrandstreifen: Die geplante Änderung liegt außerhalb des Gewässerrandstreifens. Der Gewässerrandstreifen wird im zeichnerischen Teil dargestellt.</p>
---	--	--