

ABWÄGUNGSVORLAGE

- Frühzeitige Behörden-Beteiligung (TÖB) sowie Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB) vom 05.10.2012 - 19.10.2012
- Behörden-Beteiligung (TÖB) sowie Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (3) u. § 4 (3) BauGB) vom 22.04.2016 - 23.05.2016

Datum: 08.07.2016

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
1	Amt f. Stadtentwicklung, VS	
	Keine Stellungnahme	
2	Deutsche Telekom AG Donaueschingen	
	Keine Stellungnahme	
3	Kabel BW, Rottweil Schreiben vom 08.10.2012	
3.1	Gegen die Maßnahme bestehen von Seiten der Unitymedia Babel bzw. keine Einwände. Eine Versorgung des Baugebiets mit Breitbandkabel ist möglich.	Kenntnisnahme
3.2	Bitte, weiterhin am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme
3.3	Schreiben vom 10.05.2016 Keine Einwände	
4	Zweckverband Baarwasserversorgung Trossingen	
	Keine Stellungnahme	
5	EnBW Regional, TUT Schreiben vom 26.04.2016	
	Zur Versorgung des Gebietes können die derzeit bestehenden Anlagen erweitert werden. Deshalb wird es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des BP, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Vorbehalt, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, bitte mind. 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontaktaufnahme mit Netze BW. Bitte, am Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Die Details der technischen Erschließung werden im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt und mit dem Versorgungsträger abgestimmt.
6	bnNetze GmbH, Freiburg Schreiben vom 09.05.2016	
	Keine Einwendungen, Anregungen oder Bedenken bzw. keine beabsichtigten Planungen	
7	Abwasserzweckverband Kötachtal	
	Keine Stellungnahme	
8	Stadtwerke VS, Gasversorgung Schreiben vom 08.10.2012	

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Durch das Flurstück Nr. 1843 verläuft eine Gashochdruckleitung der SVS (DN 150). Die Baufenster der geplanten Wohnbebauung tangieren den Schutzstreifen der Gasleitung.</p> <p>Bitte nehmen Sie den Schutzstreifen der Gasleitung, Breite jeweils 1,50m von der Leitungssachse gemessen in den Bebauungsplan auf.</p> <p>Eine Bebauung, Bepflanzung oder eine Veränderung des Geländeniveaus ist im Bereich des Schutzstreifens nicht möglich. Anlage Bestandsplan</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Leitungsschutzstreifen wurde im B-Plan berücksichtigt.</p>
9	IHK VS Schreiben vom 17.10.2012 sowie vom 20.05.2016	
	Keine Anregungen oder Bedenken zur Wohngebiets-Erweiterung.	
10	Regionalverband SBH Schreiben vom 23.05.2016	
	<p>Der BP „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Da das Plangebiet zudem in der Raumnutzungskarte des Regionalplans SBH bereits als Siedlungsfläche festgelegt ist, werden von Seiten des Regionalverbandes SBH keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Vorhaben vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11	LRA SBK Amt für Abfallwirtschaft Schreiben vom 12.05.2016	
	<p>Die öffentliche Müllabfuhr geht grundsätzlich von der Standardsituation der eigenen Bereitstellung von Müllgefäßen an einer öffentlichen Straße aus. Diese Situation ist mit der Entrichtung der Müllgebühren abgedeckt.</p> <p>Da lt. vorliegenden Unterlagen unter 4.1 Verkehrserschließung davon ausgegangen wird, dass die Bereitstellung der Müllbehälter (eingeschlossen Gelber Sack und Sperrmüll) für die Ver- und Entsorgung an der Schwarzwaldstraße vorgenommen wird, sollte es zu keiner Problematik zur Durchführung der öffentlichen Müllabfuhr kommen.</p> <p>Sollte dies allerdings durch die Anlieger im Wohngebiet „Wasen“ dann nicht erfolgen, so ist es der öffentl. Müllabfuhr nicht möglich diese direkt anzufahren, da hier dann die Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft zum Tragen kommen.</p> <p>Das Rückwärtsfahren ist für Abfallsammelfahrzeuge grundsätzlich verboten! Dies gilt ebenso für Seiten- und Frontlader-Fahrzeuge. Denn rückwärtsfahrende Abfallsammelfahrzeuge bergen Gefahren für Müllwerker, Anwohner und insbesondere Kinder.</p> <p>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass eine Rückwärtsfahrt nicht erforderlich ist.</p> <p>Allgemeine Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des SBK in gültiger Fassung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12	LRA SBK Gewerbeaufsichtsamt Schreiben vom 26.10.2012	
12.1	<p>An den Einkaufsmarkt grenzen Immissionsorte an und sollen neue Gebiete ausgewiesen werden, die einen Anspruch auf die Schutzwürdigkeit von allgemeinen Wohngebieten haben.</p>	<p>In Bezug auf die vorhandenen Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) berücksichtigt der Bebauungsplan die erforderlichen Abstände des Emissionsradius,</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Bzgl. der Geräuschemissionen des Marktes, insbesondere durch den Anlieferverkehr und Warenumschat, sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – zu beachten.</p> <p>Des Weiteren liegen das Sondergebiet und das geplante allgemeine Wohngebiet im Einflussbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung. Auch diesbzgl. ist ein Anspruch auf Schutzwürdigkeit gegeben. Für die Beurteilung der Geruchsmissionen ist die Geruchsmissions-Richtlinie maßgebend.</p> <p>Aus planungsrechtlichen Gründen und um für das Vorhaben eine immissionsschutzrechtliche Errichtungssicherheit zu gewährleisten, sollte schon im Ausweisungsverfahren durch Gutachten sichergestellt werden, dass die Einhaltung der Immissionswerte (Lärm und Geruch) möglich ist.</p>	<p>der auch bereits für die bestehende Bebauung gilt.</p> <p>Für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutet die Erweiterung des Wohngebietes keine weitere Einschränkung.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen durch den Betrieb des östlich angrenzenden Nahversorgungsmarktes ermittelt und bewertet werden.</p> <p>Die im Bereich des geplanten Wohngebietes maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden sowohl wochen- als auch werktags, tags und nachts eingehalten.</p> <p>Dem Bebauungsplan stehen somit keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.</p>
12.2	<p>Schreiben vom 02.05.2016 Keine Bedenken und Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
13	<p>LRA SBK Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Schreiben vom 05.10.2012</p>	
	Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
14	<p>LRA SBK Amt für Wasser und Bodenschutz Schreiben vom 11.10.2012</p>	
14.1	<p>Schmutz-/ Niederschlagswasser:</p> <p>Nach § 45b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p>Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder einer Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.</p> <p>Wasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.</p> <p>Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.</p> <p>Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.</p>	<p>Die Belange werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die neuen Baugrundstücke können an das vorhandene Trennsystem des Baugebietes „Wasen“ angebunden werden. Der Regenwasserkanal wird dem Sieblegraben zugeleitet.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Begrünung flach geneigter Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen/Carports.</p> <p>Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen wurde als Festsetzung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Im Hinblick auf eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung sind versiegelte Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, sind möglichst in wassergebundener Bauweise oder mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen.</p> <p>Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollten dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, entsprechende Vorgaben verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	
14.2	<p>Bodenschutz:</p> <p>Wir bitten Sie, bei der Umweltprüfung Folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem Merkblatt „Boden - ein schützenswertes Gut!“ des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz (2012), zu bewerten. Die Verluste von Bodenfunktionen sind zu bilanzieren. Als Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig Maßnahmen gewählt werden, welche den Schutzgütern Boden oder Grundwasser zu Gute kommen. Wir verweisen hierzu ebenfalls auf die Anwendung des Merkblattes „Boden - ein schützenswertes Gut!“.</p>	<p>Die Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt (s. Umweltbericht).</p>
14.3	<p>Wir bitten Sie ferner, folgende Inhalte in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</p> <p>Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.</p> <p>Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.</p> <p>Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2 m hohen, von kultivierbarem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.</p> <p>Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Ursprungsgeländes) nicht überschüttet werden.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden sollte möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.</p> <p>Baustraßen sollten möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.</p> <p>Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p> <p>Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben oder Arbeitsgräben verwendet werden.</p>	
14.4	<p>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass uns auf der überplanten Fläche zur Zeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt sind. Sollten sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.</p>	Kenntnisnahme.
14.5	<p>Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die Möglichkeit der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch die Gemeinde zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Innerhalb der Gemeinde Tuningen stehen noch mehrere Bauplätze, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, zur Verfügung. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen vorhandene, ausgewiesene Baugebiete bzw. Baulücken vollständig in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die im Zuge dieses Vorhabens geplante Erweiterungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist zudem im</p>	<p>Die vorliegende Baufläche wurde bei der Planung und Erschließung des Baugebietes Wasen bereits konzeptionell berücksichtigt. Durch den Bau der bestehenden Stichstraße sind bereits entsprechende Vorleistungen vorhanden.</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Ergänzung des Wohngebietes „Wasen“, die zudem aufgrund der überschaubaren Flächengröße in Abstimmung mit der VG Villingen-Schwenningen als aus dem</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>aktuellen Flächennutzungsplan nicht als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Tuningen stehen hingegen noch ausreichende Wohnbauflächen (in Planung) zur Verfügung.</p> <p>In Anbetracht der o. g. Punkte sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung der Gemeinde Tuningen bitten wir Sie, den Bedarf der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) auf dem Flurstück Nr. 1843 bzw. auf Teil des Flurstücks Nr. 1844 zu plausibilisieren.</p> <p>Sofern der Bedarf für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes verbunden mit der Änderung des FNP nachgewiesen werden kann, sollte als Ausgleich eine umfangsgleiche Fläche des aktuell im FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereichs zurückgenommen werden.</p>	<p>Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird. Die Flächenausweisung wird bei der Flächenbilanzierung im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP in Anrechnung gebracht.</p> <p>Die Gemeinde Tuningen verfügt derzeit über keine Bauplätze im kommunalen Eigentum, die möglichen Bauinteressenten zur Verfügung gestellt werden könnten.</p> <p>Zur Förderung der Innenentwicklung wurden bereits (mit gutachterlicher Begleitung) intensive Bemühungen unternommen, Strategien zu entwickeln, um private Baulücken und Baugrundstücke zu aktivieren.</p>
<p>14.6. 1</p>	<p>Schreiben vom 23.05.2016</p> <p>Auf die abgegebene Stellungnahme vom 11.10.2012 wird verwiesen. Die von uns genannten Belange haben z.T. Eingang in den Entwurf des BP gefunden. Nicht berücksichtigte und uns weiterhin berührende Punkte werden im Folgenden aufgeführt:</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p><u>Entwässerungskonzept:</u> Empfehlung, bereits im Rahmen des BP-Verfahrens ein Entwässerungskonzept zu entwerfen und dieses in den BP-Entwurf einzuarbeiten. Für eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung. Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Niederschlagswasser können hierzu auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.</p> <p><u>Vorbehandlung:</u> zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005)</p> <p>Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.</p> <p>Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.</p> <p><u>Regenrückhaltung:</u> zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006)</p>	<p>Die Belange werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die neuen Baugrundstücke können an das vorhandene Trennsystem des Baugebietes „Wasen“ angebunden werden. Der Regenwasserkanal wird dem Sieblegraben zugeleitet.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Begrünung flach geneigter Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen/Carports.</p> <p>Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen wurde als Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur Regenwasserrückhaltung und -Nutzung auf den privaten Grundstücken wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden).</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> Wir begrüßen, dass eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) empfohlen wird. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.</p> <p>Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.</p>	
14.6 2	<p>Bodenschutz zu verwendende Grundlagen: Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 12)</p> <p><u>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen</u></p> <p>Nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem o.g. Merkblatt zu minimieren oder vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden angemessen auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle im Raum Tuningen Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen vorhanden sind, die durch den bei den Bauarbeiten anfallenden humosen Oberboden aufgewertet werden können. Die Aufwertung von landwirtschaftlichen Ackerflächen durch Oberboden ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar (s. o.g. Merkblatt S. 17). Auf unser Schreiben vom 31.03.2015 – „Das Schutzgut Boden in der Planung – Potentielle Flächen für Bodenausgleichsmaßnahmen im SBK“ wird verwiesen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz steht bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen gerne beratend zur Seite.</p>	<p>Der Verlust von Bodenfunktionen kann nicht durch Rekultivierung oder andere bodenverbessernde Maßnahmen ausgeglichen werden, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt ersatzweise durch Zuordnung von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Tuningen (Maßnahme „Mahnwald“, s. Umweltbericht).</p>
14.6 3	<p><u>Umgang mit Bodenmaterial</u>: Der Entwurf enthält schon im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden werden noch Ergänzungen bzw. Korrekturen angegeben:</p> <p>Eine Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</p> <p>Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.</p> <p>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem</p>	<p>Die Hinweise wurden im B-Plan ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.</p> <p>Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p>	
14.6.4	<p>Grundwasserschutz</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</p> <p>Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>	Die Hinweise wurden im B-Plan ergänzt.
14.6.5	<p>Bitte, die Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens Bitte, uns das Inkrafttreten des BP mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des BP zuzusenden.</p>	Wird berücksichtigt
15	LRA SBK Baurecht + Naturschutz Schreiben vom 22.10.2012	
15.1.1	<p>Baurechtsamt</p> <p>Aus baurechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung nicht aus dem rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft VS entwickelt ist. Eine entsprechende Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich.</p>	Nach Erörterung mit der VG Villingen-Schwenningen wird die geringfügige Erweiterung des Wohngebietes „Wasen“ als eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Tuningen als noch aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		angesehen.
15.1. 2	<p>Schreiben vom 09.05.2016 Keine Bedenken oder Anregungen seitens der unteren Baurechtsbehörde.</p>	Kenntnisnahme.
15.2. 1	<p>Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 22.10.2012 Es wird davon ausgegangen, dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein werden. Die dem Bebauungsplan letztendlich zugeordnete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme (z. B. aus dem Grünordnungsplan „Köthenbach-Sieblengraben-WA2“) soll im Umweltbericht benannt werden.</p>	Kenntnisnahme.
15.2. 2	<p>Die von der Planung betroffene Fläche liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebiets "Baar". Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ist auch als Nahrungshabitat ohne besondere Bedeutung, so dass bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebiets in seinen maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten ist. Es sind auch keine weiteren naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange betroffen.</p>	
15.2. 3	<p>Gleichwohl ergeben sich durch die Versiegelung von Bauflächen und die Befestigung von Verkehrsflächen nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf das Schutzgut "Boden" und in die Landschaft. Durch naturnahe Begrünungen können diese minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Bei der zu erstellenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts ist auch der Eingriff in das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.</p>	
15.3	<p>Schreiben vom 13.05.2016 Anregungen und Hinweise: Die von der Planung betroffene Fläche liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebiets "Baar". Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ist auch als Nahrungshabitat ohne besondere Bedeutung, sodass bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebiets in seinen maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten ist. Es sind auch keine weiteren naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Durch die Versiegelung von Bauflächen (GRZ 0,4 + 0,2 für Nebenflächen) und durch die Befestigung von Verkehrsflächen ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf das Schutzgut "Boden" und in die Landschaft. Im Umweltbericht werden die Eingriffe beschrieben und in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausreichend berücksichtigt. Die untere Naturschutzbehörde stimmt den Aussagen des Umweltberichts hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Bestimmungen und dem Maßnahmen-Konzept zur Vermeidung und Minimierung zu. Die Maßnahmen wurden entsprechend im BP festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht weist ein Defizit von 19.675 ÖP aus (3.995 im Schutzgut Biototypen, 15.680 im Schutzgut Boden). Das errechnete Defizit soll durch Abbuchung von der Ökokonto-Maßnahme "Mahnwald" ausgeglichen werden.</p>	

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
16	LRA SBK Straßenbauamt Schreiben vom 20.04.2016	
	<p>Das Plangebiet grenzt nicht an das klassifizierte Straßennetz und befindet sich nicht im Einzugsbereich (> 40m) der K 5701 / L 423.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene kommunale Straßennetz.</p> <p>Die Belange sind nicht betroffen, eine weitere Beteiligung des Straßenbauamtes ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
17	LRA SBK Straßenverkehrsamt Schreiben vom 25.04.2016	
	<p>Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs ergeben sich derzeit keine Anregungen. Die geplante Erschließung des Erweiterungsgebiets erfolgt über eine bereits baulich angelegte Stichstraße von der Schwarzwaldstraße.</p>	Kenntnisnahme.
18	LRA SBK Landwirtschaftsamt Schreiben vom 16.10.2012	
18.1	<p>Abstände zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und anderer Siedlungsflächen sind so zu gestalten, dass keine erheblichen Geruchsentwicklungen auf die jeweils andere Flächennutzung einwirken.</p> <p>In der Trossinger Straße 40 befindet sich ein Haupterwerbsbetrieb mit 700 Mastschweinen, 750 Legehennen sowie 30 Milchkühen und 95 Rindern. Schon bei früheren Ausweisungen im Gebiet Wasen, wurde auf diese landwirtschaftliche Hofstelle einschließlich ihrer weiteren Entwicklungsmöglichkeiten hingewiesen. Mit der Erweiterung des bestehenden Gebietes wird der landwirtschaftliche Betrieb weiter in seiner bisherigen und weiteren Existenz eingeschränkt.</p> <p>Für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecken in Anspruch werden.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die 3. Änderung des B-Plans Wasen abzulehnen.</p>	<p>In Bezug auf die vorhandenen Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) wurde der Emissionsradius des landw. Betriebes gemäß § 9 (6) BauGB unverändert für die Erweiterungsfläche übernommen. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis (Teil C, Hinweise, Nr. 3). Der Radius wird zudem bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung hält damit den bisherigen Emissionsradius ein. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden daher nicht weiter eingeschränkt.</p>
18.2	<p>Schreiben vom 20.05.2016</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Abstände zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und Sondergebiet bzw. allgemeinem Wohngebiet. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I.</p> <p>Abstände zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und anderer Siedlungsflächen sind so zu gestalten, dass keine erheblichen Geruchsentwicklungen auf die jeweils andere Flächennutzung einwirken.</p> <p>In der Trossinger Straße 40 befindet sich ein Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung. In der Begründung zum BP wird auf S. 8 unter Punkt 3.5 auf diese Tatsache eingegangen. Ausdrücklich wird erklärt, dass mit der Erweiterung des bestehenden Gebietes der landwirtschaftliche Betrieb nicht in seiner bisherigen und weiteren Existenz eingeschränkt wird. In den Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurde der Passus unter Punkt 3.5 nicht übernommen. Das Landwirtschaftsamt bittet daher, dies noch nachzuvollziehen.</p> <p>Rechtsgrundlage: Baunutzungsverordnung (BauNVO); VDI-Richtlinie; TA –Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Raumordnungsgesetz, Regionalplan</p>	Zur Flächeninanspruchnahme s. Nr. 14.5

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Verzicht auf 3. Änderung des B-Plans. Bedenken und Anregungen: Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf agrarstrukturell wenig interessanten Flächen statt, was vom Landwirtschaftsamt begrüßt wird.	
19	Polizeidirektion VS Schreiben vom 05.10.2012	
19.1	Die Belange der Verkehrssicherheit sind mit dem Bebauungsplanverfahren und der Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes nicht betroffen. Der bestehende Markt ist bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.	Kenntnisnahme
19.2	Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 21.04.2016 Zum aufgeführten Planungsstand sind derzeit die Belange der Sicherheit des Straßenverkehrs nicht berührt. Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine bereits bestehende Stichstraße der Schwarzwaldstraße.	Kenntnisnahme
20	Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart Schreiben vom 18.05.2016	
20.1	die Stellungnahme zum oben genannten Verfahren nach § 4(2) BauGB erfolgt im Auftrag des NABU Landesverbands von Baden-Württemberg und des Landesnaturschutzverbands. Wie wir auch in der Stellungnahme zur 29. Änderung des FNPs bereits ausgeführt haben, sind wir der Meinung, dass Tuningen über ausreichend freie Bauplätze verfügt. Dies ist den Luftbildern und Kartenausschnitten zu entnehmen. Deshalb ist die Ausweisung weiterer Bauplätze nicht notwendig.	s. Nr. 14.5
20.2	Wir begrüßen die Festsetzungen im BP zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und die Dachbegrünung von Flachdächern. Bitte um eine sparsame Verwendung von Ahornen, da diese praktisch überall im Zuge von Baumaßnahmen gepflanzt werden. Bitte verwenden Sie die anderen Baumarten von der Pflanzliste.	Kenntnisnahme. Die Artenauswahl für Anpflanzungen sollte der individuellen Gestaltung der Bauherren überlassen bleiben. Bei der Pflanzliste handelt es sich um eine nicht abschließende Empfehlungsliste gebietsheimischer Arten, die lediglich Empfehlungscharakter besitzt.
20.3	Ein Teil der jetzt überplanten Fläche liegt brach und muss deshalb nach der Ökokontoverordnung höher bewertet werden.	Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz basiert auf dem Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Zwischenzeitliche Veränderungen von Teilen der Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung werden nicht berücksichtigt sind damit für die Bilanzierung unerheblich.
20.4	Die Aussagen im Umweltberichtbericht zur streng geschützten Art Feldlerche sind nicht korrekt. Der Verfasser hat ein revieranzeigendes Männchen am 29.04.2016 gesehen und gehört. Dieses Revier wird durch die vorgelegte Planung zerstört, weil die Bebauung weiter an die B523 heranrückt und die nutzbare Offenland- Fläche weiter reduziert. Die Gemeinde Tuningen muss also eine Fläche für mindestens ein neues	Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange (insbesondere hinsichtlich der Feldlerche) wurden im

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	Feldlerchen-Revier bereitstellen.	<p>Verfahrensverlauf geprüft.</p> <p>Das Gebiet „Wasen“ wurde während den Feldlerchen-Erfassungen für das geplante Baugebiet "Eckritt" im Frühjahr 2016 an insgesamt fünf Terminen zwischen Ende März und Anfang Mai mit kontrolliert. Dabei konnte Anfang April (14.04.) einmalig ein singendes Männchen etwas nördlich der Brachfläche festgestellt werden. Aufgrund der ungünstigen Nutzung (Wintergetreide, dichter und hoher Bewuchs der Brachfläche) siedelte sich dieses Männchen aber auf die andere Wegseite (Richtung „Oberer Weg“) um. Auf dem betreffenden schmalen Streifen "Wasen", sowie auf den nördlich anschließenden Flächen bis zur B 523 fand 2016 keine Brut statt. Als Nahrungshabitat blieb sie dabei aber sicher für mindestens ein Brutpaar von Bedeutung. Westlich des Weges etablierte sich ein Brutpaar, das insgesamt viermal nachgewiesen werden konnte, und somit als sicher anzunehmen ist. Dieses Paar toleriert derzeit einen Abstand von der bestehenden Bebauung von ca. 80 m. Von der weiteren Bebauung auf dem über 200 m weit entfernten Flurstück "Wasen" ist es nicht betroffen. Nördlich des Gebietes „Wasen“ sind noch ca. 230 m Abstand zur B 523 mit ihren begleitenden Gehölzen. Ein Abstand zwischen Bebauung und Straße von 140 – 350 m reichte insgesamt drei Lerchenpaaren in diesem Gebiet für eine Ansiedelung aus.</p>
20.5	<p>So eine Maßnahme wie im „Mahnwald“ ist prinzipiell als Ökokontomaßnahme geeignet. Die Naturschutzverbände vor Ort bitten aber in Zukunft dringend um eine Beteiligung an der Planung größerer Ökokontomaßnahmen. Nach Besichtigung der Fläche (29.4.16) kommen uns erhebliche Zweifel, ob der ursprüngliche Bestand richtig bewertet wurde. Es wurde offensichtlich ein großer Bestand der Sumpfdotterblume weggebaggert. Diese Art deutet nicht auf eine Schlagflur hin sondern eher auf eine Feuchtwiese, die laut Ökoverordnung deutlich höher zu bewerten ist. Ferner wurde die Fläche vom Biber als Nahrungsbiotop genutzt. Das Tier hätte auch die Gestaltung übernehmen können. Artenlisten, Zielarten und das Beweidungskonzept fehlen in den Unterlagen. Wir halten die eingezäunte Fläche als Dauerbeweidungsfläche für viel zu klein und befürchten einen zu starken, selektiven Verbiss schützenswerter Pflanzen und von ihnen abhängigen Insekten. Die generierten 200.000 Ökopunkte können wir nicht nachvollziehen und halten sie für</p>	<p>Die Bedenken des LNV werden nicht geteilt:</p> <p>Die Ökokonto-Maßnahme „Mahnwald“ wurde von der Unteren Naturschutzbehörde, begleitet und bei einem abschließenden Ortstermin ausdrücklich als vorbildliche Maßnahme gelobt.</p> <p>Eine Beteiligung der Naturschutzverbände bei Ökokontomaßnahmen ist grundsätzlich nicht erforderlich, gleichwohl war auch der BUND in das Projekt eingebunden.</p> <p>Auch wenn sich (nicht geschützte) Sumpf-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>zu hoch. Wir bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>dotterblumen in der Fläche befunden haben, bedeutet dies nicht, dass es sich um eine Nasswiese gehandelt hat. Die Fläche war eindeutig eine Schlagflur, die sich nach dem Entfernen des Fichtenbestandes eingestellt hat. Eine Nasswiese muss bewirtschaftet werden (oder zumindest bewirtschaftet worden sein) und hat eine andere Artenzusammensetzung als die ehemalige verhältnismäßig artenarme Vegetation auf der Fläche, die von Drahtschmiele (<i>Deschampsia cespitosa</i>) und Wald-Engelwurz (<i>Angelica sylvestris</i>) dominiert war. Die Sumpfdotterblume wird auf der Fläche im Randbereich der Kleinstgewässer eher von der Maßnahme profitieren! Es gab und gibt dort keine schützenswerten Pflanzen, die durch eine Beweidung gefährdet werden könnten. Im Gegenteil wird die Beweidung dazu führen, dass die Vielfalt zunimmt.</p> <p>Die Fläche hatte vor der Maßnahme mit Sicherheit keine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat für den Biber. Es wurden keine Spuren nachgewiesen, die auf die Präsenz des Bibers hingedeutet hätten. Es ist nicht nachvollziehbar, wie der Biber auf der Fläche eine vergleichbare Aufwertung hätte schaffen können. Dagegen bietet der Flachwasserteich nun dem Biber ein potenziell interessantes Habitat.</p> <p>Die Ökopunkte wurden nach dem landesweit einheitlichen Bewertungssystem der LUBW korrekt bewertet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
21	RP FR – Ref. 21 Raumordnung Schreiben vom 08.10.2012 / Schreiben vom 15.10.2012	
21.2	<p>Im Hinblick auf PS 3.2.4 LEP (in die Abwägung einzustellender Grundsatz der Raumordnung) ist sicher zu stellen, dass unzumutbare Immissionskonflikte vermieden werden. Dies betrifft insbesondere landwirtschaftsbedingte Immissionen, die sich sowohl auf den Einzelhandelsbetrieb als auch auf die geplante Wohnbebauung auswirken können, aber auch mögliche Immissionskonflikte zwischen Einzelhandels- und Wohnnutzung.</p>	<p>Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden berücksichtigt und stehen dem B-Plan nicht entgegen (s. Nr. 12 bzw. Begründung zum B-Plan).</p>
21.3.	Schreiben vom 22.04.2016	

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
1	<p>Wie auch aus der BP-Begründung hervorgeht, wird für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes im östlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches des BP-Entwurfs zwischenzeitlich ein eigenständiges vorhabenbezogenes BP-Verfahren („Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“) durchgeführt, so dass der aktuelle Offenlageentwurf des BP „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ jetzt nur noch eine relativ kleinflächige Wohngebietserweiterung um ca. 0,36 ha umfasst.</p> <p>Obwohl der wirksame FNP im fraglichen Bereich derzeit noch eine „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, kann die jetzige, von drei Seiten von bestehenden Siedlungsflächen umschlossene und unmittelbar an ausgewiesene Wohnbauflächen angrenzende Planung - anders als der bisherige, auch noch ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umfassende BP-Entwurf - u. E. daher nunmehr als aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt angesehen werden.</p>	Kenntnisnahme.
21.3.2	<p>Nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten.</p> <p>Das Plangebiet liegt jedoch nicht nur unmittelbar westlich eines Lebensmittelmarktes sowie in der Nähe einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Schweinehaltung, sondern auch noch im Einwirkungsbereich der ca. 240 m nördlich verlaufenden Bundesstraße. Auch wenn der Betrieb des benachbarten Nettomarktes nach der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung offenbar nicht zu einer Überschreitung der im Plangebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte führt und die jetzige Planung eine bauliche Nutzung nur außerhalb des ermittelten Emissionsradius um den o.g. landwirtschaftlichen Betrieb zulässt, sollte deshalb sichergestellt sein, dass sich auch insoweit keine unzumutbaren Immissionskonflikte ergeben (vgl. hierzu die BP-Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 15.10.2012).</p>	Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden berücksichtigt und stehen dem B-Plan nicht entgegen (s. Nr. 12 bzw. Begründung zum B-Plan).
21.3.3	<p>Ob bzw. inwieweit der vorgelegte Umweltbericht (inkl. einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) sowie die darin für notwendig erachteten und im BP-Entwurf konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Natur- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p>	Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (s. Nr. 15.2).
22	RP FR – Ref. 44 Straßenplanung Schreiben vom 11.10.2012	
	Da weder Bundes- noch Landesstraßen betroffen sind, sind die Belange der Abt. 4 des RP FR nicht berührt.	Kenntnisnahme.
23	RP FR – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe + Bergbau Schreiben vom 06.11.2012 und Schreiben vom 20.05.2016	
23.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Gesteinsabfolge von der Amaltheenton-, Posidonienschiefer-, Jurensismergel- bis zur Opalinuston-Formation.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist außerdem zu rechnen. Auf ein im gesamten Planungsgebiet nicht auszuschließendes, bekanntes Baugrundrisiko von Baugrundhebungen nach Austrocknung und Überbauung von Posidonienschiefer (Ölschiefer) in Folge von Gipskristallisation</p>	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>(Sulfatneubildung aus Pyrit) wird hingewiesen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durch ein mit der Ölschiefer-Thematik vertrautes, privates Ingenieurbüro, werden zu einem frühen Planungszeitpunkt empfohlen. Diese sollten auch bei einer Erweiterung von bestehenden Gebäuden vorgenommen werden.</p>	
23.2	<p>Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz</p> <p>Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
23.3	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.</p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p> <p>Hierfür steht unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Verweis auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme.
24	Stadt Trossingen Schreiben vom 08.10.2012	
24.1	Die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen hat keine Einwendungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
24,2	Bitte, am Verfahren weiter beteiligt zu werden.	
25	Stadt Bad Dürkheim	
	Keine Stellungnahme	
26	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft VS Schreiben vom 19.10.2012	
26.1	<p>Für die Erweiterung der Wohnbaufläche (ca. 3 570 m²) stellt der FNP derzeit "landwirtschaftliche Nutzfläche" dar. Da die Erweiterung des Wohngebiets jedoch eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Tuningen. darstellt, kann diese als noch aus dem aktuellen Flächen-nutzungsplan entwickelt angesehen werden.</p> <p>Wir bitten Sie zu beachten, dass eine Änderung der Flächenbilanzierung in der Gesamtfortschreibung des FNP berücksichtigt werden muss und daher die bereits erhobenen Wohnflächenreserven um die 3.570 m²</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	ergänzt werden.	
27	Feuerwehr Tuningen	
	Keine Stellungnahme	
28	Einzelhandelsverband, Stgt.	
	Keine Stellungnahme	
29	Naturschutzbeauftragter für den SBK Schreiben vom 05.10.2012	
29.1	Keine gesonderte Stellungnahme, die Einschätzung des Naturschutzbeauftragten fließt in die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mit ein.	Kenntnisnahme.

Beteiligung der Öffentlichkeit		
30	Bürger A Schreiben vom 18.10.2012	
30.1	<p>Seit dem Bau des Gebäudes Schwarzwaldstraße 24 ist bekannt, dass der Bebauungsplan eine Regelungslücke enthält.</p> <p>Bei der Bebauung eines Grundstückes mit einem Einzelhaus ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Einheiten begrenzt.</p> <p>Bei einer Doppelhausbebauung wurde diese Anzahl nicht geregelt, da offensichtlich davon ausgegangen wurde, dass bei einer Doppelhausbebauung im Normalfall nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorhanden ist und sich somit die gleiche Maximalzahl von Wohneinheiten (Zwei) auf dem Grundstück befindet.</p> <p>Diese Regelungslücke hinsichtlich der fehlenden Maximalzahl von Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte wurde genutzt, um ein Doppelhaus mit 5-6 Wohneinheiten, also ein klassisches Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Schwarzwaldstraße 24 zu errichten.</p> <p>Ich bitte Sie daher, um Rechtssicherheit zu schaffen und Wiederholungen zu vermeiden, bei der anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Wasen“ eine Regelung dahingehend aufzunehmen, dass die Maximalzahl von Wohneinheiten auf 2 pro Grundstück, also 2 Einheiten bei Einzelhausbebauung und 1 Einheit pro Gebäude bei Reihenhaus und Doppelhaubebauungen begrenzt wird.</p>	<p>In den bisherigen Beratungen zur vorliegenden Abrundung des Wohngebietes „Wasen“ hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, im Bereich der vorliegenden Baugrundstücke auch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Damit soll dem vorliegenden Wohnungsbedarf in Tuningen - auch nach (Miet-) Wohnungen kleinerer Größe - Rechnung getragen werden.</p> <p>Für die gewünschte Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten „pro Grundstück“ bietet das Planungsrecht keine Rechtsgrundlage. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 Baugesetzbuch ist eine Begrenzung der Wohnungszahl ausschließlich bezogen auf „Wohngebäude“ möglich.</p> <p>Um der Anregung nachzukommen und unverträglichen Entwicklungen vorzubeugen, wurden folgende ergänzende Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur gewerblichen Vermietung vorgesehene Kleinwohnungen (unter 30 qm), Zimmer oder

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		<p>Schlafplätze werden ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche. - Festsetzung einer erhöhten Stellplatzverpflichtung (mind. 2 Stp. pro Wohnung sind auf dem Grundstücken nachzuweisen).
<p>30.2. 1</p>	<p>Schreiben vom 01.05.2016</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen folgende Einwendungen:</p> <p>Der BP ist hinsichtlich der Erweiterung rechtswidrig, da er nicht aus dem FNP entwickelt wurde.</p> <p>Entsprechend der Begründung der 3. Änderung des BP Wasen diene dieser der abschließenden Abrundung des Wohngebiets. Die Begründung führt aus: "Die Fläche ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungsflächen umschlossen und stellt sich daher innerhalb des Bebauungszusammenhangs als Baulücke dar. Die Arrondierung dieser Fläche bietet sich sowohl in städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht an. Das Vorhaben ist insoweit standort-gebunden ..." Daher und da es sich um eine kleine Fläche handle, sei keine Änderung des FNPs erforderlich. Es handle sich also um eine Baulücke. Eine Lücke bedeutet gemeinhin, dass etwas fehlt. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Entsprechend des FNP (und des ursprünglichen BP Wasen), endet das im FNP als Wohngebiet überplante Gebiet in einer geraden Linie entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Schwarzwaldstr. 18 bis 26.</p> <p>Nun wurde die Gewerbefläche (Netto Markt, Schwarzwaldstr. 18) bereits mit der 1. Änderung des BP nach Norden erweitert. Eine weitere Erweiterung der Fläche ist aktuell Gegenstand eines Parallelverfahrens.</p> <p>Entsprechend des Auszugs des FNP in der Begründung der 3. Änderung und Erweiterung „Wasen“ ist zu erkennen, dass bereits in der ursprünglichen Fassung des BP Wasen die nun aufgeführte westliche Bebauung außerhalb des bestehenden FNP geschaffen wurde, indem hier Grünflächen mit Wohngebieten überplant wurden. Mit Blick auf den FNP fehlt also keine Wohnbebauung (Baulücke), es wurde eine zusätzliche Fläche außerhalb des FNP geschaffen.</p> <p>Nach und nach entsteht hier nun ein Wohngebiet außerhalb der im FNP festgelegten Wohnbauflächen.</p> <p>Weiterhin wurde der Gewerbefläche in der ursprünglichen Begründung des BP Wasen eine Art Schutzfunktion für das Wohngebiet hinsichtlich der bestehenden landwirtschaftlichen Emissionen zugesprochen.</p> <p>„...Die in nordöstlicher Randlage als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesene Fläche soll zum einen den Übergang zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zum Wohngebiet vermitteln. Zum anderen soll sie den Anforderungen nach wirksamem Emissionsschutz gegenüber den bestehenden</p>	<p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen um rd. 0,36 ha überschritten. Der Bebauungsplan wird in Anbetracht der Geringfügigkeit der Abweichung als aus dem FNP entwickelt angesehen (s. hierzu Stellungnahmen Regionalverband Nr. 10, Regierungspräsidium Nr. 23.3.1, Verwaltungsgemeinschaft VS Nr. 26).</p> <p>Davon ausgehend, dass der Flächennutzungsplan die Inhalte der Planung nicht im Einzelnen festlegt, sondern in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende, nicht parzellenscharfe Aussage Entwicklungsspielräume erlaubt, sind auch geringfügig abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.</p> <p>Aufgrund der geringen Abweichung und der Tatsache, dass die Erweiterung des Wohngebiets eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Tuningen darstellt, wird diese noch als aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.</p> <p>Von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Flächenbilanzierung in der Gesamtfortschreibung des FNP berücksichtigt werden muss und daher die bereits erhobenen Wohnflächenreserven um die vorliegenden 0,36 ha ergänzt werden.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>landwirtschaftlichen Anwesen Rechnung tragen Zur Verstärkung dieser Schutzwirkung ist es sinnvoll, das Gewerbegebiet möglichst weit in Richtung Norden zu erweitern.</p> <p>Der daraus entstehende Freiraum ist jedoch weiterhin keine Baulücke. Sondern eine Art aus dem geltenden BP planerisch entstandener "Emissionsschutzraum" für das bestehende Baugebiet Wasen, bzw. die Randbebauung.</p> <p>Weiterhin ist unter Berücksichtigung der zukünftig möglichen baulichen Nutzung nicht von einer geringfügigen Abweichung zur bisherigen örtlichen Planung auszugehen, bzw. von einer Abrundung des Wohngebiets.</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplans verstößt somit gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.</p>	<p>Das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB steht dem Bebauungsplan damit nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Belange wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und stehen dem B-Plan nicht entgegen (s. Nr. 12 bzw. Begründung zum B-Plan, Nr. 4.4).</p>
<p>30.2.2</p>	<p>Die geplante 3. Änderung des BP Wasen verändert den Gebietscharakter in erheblichem Umfang und verletzt meine aus dem Gebietserhaltungsanspruch abgeleiteten Rechte in schwerem Maße und ist somit unzulässig.</p> <p>Entsprechend der Begründung der 3. Änderung des BP Wasen diene dieser der abschließenden Abrundung des Wohngebietes Wasen „.... Mit dem BP-Verfahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung des Wohngebietes „Wasen“ ...“</p> <p>Es wird für das überplante Gebiet kein neuer BP aufgestellt. Durch die Aufstellung des BP "Wasen" - 3. Änderung und Erweiterung (Wohnen)" verdeutlicht der Planungsgeber, dass auch der neu überplante Bereich in Einklang mit dem bisher bestehenden BP Wasen stehen soll, und in Erweiterung dessen, Gegenstand dieses BP werden soll.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung und die „2-Wohnungsregelung“ sind entsprechend der ursprünglichen Begründung des BP „Wasen“ gebietsprägend.</p> <p>Sowohl die max. zulässige Gebäudehöhe, die GRZ und die GFZ als auch die mögliche Bebauung mit Einzelhäusern, DH, die Beschränkung der WE auf 2 Einheiten pro Einzelhaus wurden als planerisch erforderlich und gewollte, und insbesondere den Gebietscharakter prägende Eigenschaften in den BP aufgenommen.</p> <p>Hierzu folgende Auszüge aus der Begründung zum ursprünglichen BP Wasen, insbesondere zur Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die dem Gebietscharakter entsprechende zulässige GRZ und GFZ sowie durch die max. zulässige Gebäudehöhe um eine Einpassung der Bebauung in das Ortsbild sowie in das Gelände im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. - Bauweise: Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (zulässig: Einzel- und Doppelhäuser) wird der vorhandenen Baustruktur der umgebenden Bebauung Rechnung getragen. -Höhe bauliche Anlagen: Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen eine städtebaulich gute Einpassung in die 	<p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Wasen“. Dabei werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans „Wasen“ für den Erweiterungsbereich übernommen.</p> <p>Grundsätzlich ergibt sich jedoch bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen keinerlei Anspruch auf eine Wahrung eines vorhandenen Gebietscharakters. Vielmehr verfügt die Gemeinde im Rahmen der „kommunalen Planungshoheit“ über einen weit reichenden Gestaltungsspielraum, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu gestalten.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans „Wasen – 3. Änderung und Erweiterung“ werden die Festsetzungen des best. B-Plans „Wasen“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den Grundzügen übernommen.</p> <p>Vor dem Hintergrund heutiger Anforderungen an eine flächensparende Baulandnutzung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine hinreichende Effizienz bei der Nutzung der Bauflächen aus raumordnerischer Sicht angezeigt. Die Festsetzungen mit max. zwei Vollgeschoßen und nutzbarem Dachgeschoß, sowie die planerische Absicht, hier auch Mehrfamilienhäuser zu</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>vorhandene Siedlungsstruktur und die Topographie sicher stellen.</p> <p>- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Die festgesetzte Höchstzahl gewährleistet eine dem Gebietscharakter entsprechende angemessene bauliche Entwicklung und Struktur.</p> <p>BVerwG, Beschluss vom 09. Oktober 1991 — 4 B 137/91 —, juris: Die Zwei-Wohnungs-Klausel, d.h. die Festsetzung in einem BP, daß je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen dürfen, kann - je nach Ausgestaltung — geeignet sein, den Gebietscharakter im Sinne einer Bebauung vorwiegend mit Familienheimen zu bestimmen; insoweit kommt dieser Klausel wohl auch bodenrechtliche Relevanz hinsichtlich der Art der Nutzung zu (vgl. in dieser Richtung Urteil vom 13. Juni 1980 - BVerwG 4 C 98.77 — Buchholz 406.16 Eigentumsschutz Nr. 19 S. 42). An der Erhaltung oder Schaffung eines solchen Gebietscharakters können die Planbetroffenen ein berechtigtes Interesse haben.</p> <p>Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen und der Tatsache, dass bereits zwei neue Wohngebiete in Tuningen im Planungsstadium sind, bei denen noch alle planerischen Freiheiten bestehen, ist auch keine Notwendigkeit vorhanden, den Gebietscharakter mit bisher nicht überplanten Flächen prägend zu verändern. Insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese eine, kleine geplante Erweiterung des BP Wasen, den Gebietscharakter von nördlicher Sicht des Baugebiets Wasen völlig verändern könnte.</p> <p>Wegen meines bestehenden Gebietserhaltungsanspruchs ist der BP zumindest hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe (über 20 % höhere Gebäude als bisher zulässig), Bauweise (Gruppenhäuser zulässig) und insbesondere auch bezüglich des Wegfalls der 2-Wohnungs-Regelung unzulässig.</p> <p>Eine Änderung der den Gebietscharakter prägenden Eigenschaften ist nicht erforderlich. Auch der Begründung der 3. Änderung des BP zu entnehmen ist, dass man sowieso von einer Bebauung in bisheriger Form ausgeht.</p> <p>Auszug aus der Begründung zur geplante 3. Änderung des BP Wasen „.....Wenngleich derzeit eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wahrscheinlich erscheint“</p>	<p>ermöglichen, folgen diesem Grundsatz.</p> <p>Das Gebot der städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Bebauung, der Kubaturen, der Höhenentwicklung und der architektonischen Gestaltung wird hinreichend berücksichtigt. Die möglichen Gebäude fügen sich angemessen in die vorhandene städtebauliche Struktur des Umfeldes ein.</p> <p>Bei der geplanten, im Vergleich zur westlich und südlich angrenzenden Nachbarbebauung um ein Geschoss erhöhten Geschößzahl handelt es sich um eine übliche städtebauliche Abstufung. Durch die geplante offene Bauweise werden hinreichende Abstandsflächen der Neubebauung untereinander als auch gegenüber der Nachbarschaft gewahrt und eventuelle Beeinträchtigungen auf ein übliches, hinnehmbares Maß reduziert.</p> <p>Der Ansatz eines recht „offenen“ Bebauungsplans in Bezug auf die Baufensterausweisungen folgt dem planerischen Wille der Gemeinde, einen flexiblen Bebauungsplan aufzustellen, der unterschiedliche Nutzungs- und Grundstücksaufteilungen ermöglicht und die Option berücksichtigt, an diesem Standort auch Mehrfamilienhäuser kleinerer Größe zu erstellen (s. Begründung Nr. 3.2).</p>
30.2.3	<p>Bei dem BP wurden die Immissionen, insbesondere auch von Fahrzeugbewegungen an und abfahrender Fahrzeuge nicht berücksichtigt. Der geplanten Änderung und Erweiterung des BP Wasen liegen unzureichende Erhebungen zu Grunde. Es ist von Immissionen und Verletzungen meiner Privatsphäre auszugehen, die die Geringfügigkeitsgrenze weit überschreiten.</p> <p>Wie dargestellt, enthält die geplante Änderung des BP gravierende Änderungen der zulässigen Bebauung.</p> <p>Bei der Prüfung der künftig möglichen Bebauung muss von Maximalwerten ausgegangen werden, da diese dann künftig baurechtlich zulässig werden.</p> <p>Der Umweltbericht der geplanten 3. Änderung geht beispielsweise von einer maximal zulässigen Neuversiegelung von 2221 m² aus, die berücksichtigt werden muss.</p> <p>Entsprechend des Entwurfs der Änderung des BP ergibt sich somit eine mögliche Wohnbebauung von weit</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 3.400 qm Bauf Flächen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wurde auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche begrenzt.</p> <p>Realistischer Weise kann eine Aufteilung der Fläche in 4 Baugrundstücke erwartet werden. Bei einer Aufteilung gemäß Plandarstellung wären im Bebauungsplan rechnerisch maximal 18 Wohnungen möglich, wenngleich nicht von einer vollen Ausnutzung ausgegangen wird, da zumindest</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>über 90 WE. Es könnten somit auf einer Fläche, die anteilig wenige Prozent des Plangebiets Wasen umfasst, eine größere Anzahl an WE entstehen als im bisher bestehenden, vom BP Wasen umfassten Gebiet.</p> <p>Es wurde nun in der geplanten Änderung eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Somit dürfen Häuser mit 50 m Länge gebaut werden. Weiterhin wurde die zulässige Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse erhöht. Es sind jetzt Einzel-, Doppel- und Gruppenhäuser möglich. Eine Beschränkung auf eine Anzahl von zulässigen Wohneinheiten wurde völlig gelöscht. Die einzige Einschränkung die jetzt rechtlich noch besteht ist die Einschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur gewerblichen Vermietung vorgesehene Klein-wohnungen (unter 30 qm), Zimmer oder Schlafplätze nicht zulässig sind.</p> <p>Nun eröffnet sich diese Möglichkeit der Bebauung: Baufläche = 3415 m² * 0,4 GFZ = 1366 m² * 2 Etagen (ohne DG) = 2732 m² Wohnfläche. Bei einer Wohnungsgröße von mindestens 30 m² ergibt das ca. 90 mögliche WE mit 180 Stellplätzen (Tiefgarage möglich und / oder großflächige Außenstellplätze) alleine in den 2 Vollgeschossen. Weiterer Wohneinheiten sind dann noch im Dachgeschoss möglich.</p> <p>Entsprechend der geplanten Änderung des BP Wasen könnten also 90 und mehr WE realisiert werden. Unter den bisherigen Bauvorschriften wären dies unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche 8-10 mögliche WE. Es handelt sich also um eine Verzehnfachung der möglichen WE.</p> <p>Die Erschließung sollte ausschließlich über die bestehende Stichstraße neben dem Grundstück (Schwarzwaldstraße 22) erfolgen. Es ist somit bei der geplanten Änderung eine enorme Anzahl an Kfz-Bewegungen in der Stichstraße neben meinem Haus möglich, welche eine unzumutbare Erhöhung der Lärmbelastung alleine schon durch an und abfahrende Fahrzeuge der Anwohner herbeiführen würde. Zu diesen zusätzlichen Verkehrsbewegungen in der Stichstraße, an der westlichen Seite meines Grundstücks, addiert sich noch der sich erheblich erhöhende Durchgangsverkehr in der Schwarzwaldstraße, der durch die zeitnahe Erschließung der Baugebiete im Gewann „Eckritt“ (ca. 60 Bauplätze, 4,5 ha) und „Oberer Weg II“ (ca. 20 Bauplätze, 1,76 ha), also voraussichtlich nochmals mindestens 160 mögliche WE, und 320 Stellplätze entstehen wird.</p> <p>Die mögliche Lärmbelastung durch die Verkehrszunahme ist unzumutbar und absehbar. Eine Prüfung konkreter Immissionswerte ist dem BP nicht zu entnehmen. Der geplanten Änderung und Erweiterung des BP Wasen liegen daher unzureichende Erhebungen zu Grunde.</p> <p>„... Setzt ein BP eine Straßenverkehrsfläche neben einem Wohngrundstück fest, erlauben die Anforderungen aus § 2 Abs. 3 BauGB nur dann, auf die Ermittlung konkret zu erwartender Immissionswerte zu verzichten, wenn schon nach der Zahl der täglich zu erwartenden Kfz-Bewegungen im Hinblick auf die konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten...“.(Verwaltungsgerichtshof BW, Urteil vom 24.Juli 2015 — 8 S 538/12)</p> <p>Neben der Verkehrszunahme ist noch eine dem Gebietscharakter nicht entsprechende und somit belästigende Lärmentwicklung aus der neuen Bebauung zu berücksichtigen. Mein Haus liegt aus Sicht der Erweiterung des Plangebiets in südlicher Ausrichtung. Es ist somit möglich, dass eine nicht unerhebliche</p>	<p>eine teilweise Bebauung mit Einfamilienhäusern zu erwarten ist.</p> <p>In Bezug auf die angesprochene Immissionsbelastung ist nicht erkennbar, dass (selbst bei einer Maximalausnutzung des gepl. Wohngebietes) durch die erwarteten Zunahme von Kfz-Bewegungen oder durch sonstige wohngebietsbezogene Nutzungen Belästigungen zu besorgen wären, die die Erheblichkeitsschwelle für Wohngebiete überschreiten.</p> <p>Die geplante Erschließungssituation wie auch die zu erwartende Zahl von Kfz-Bewegungen liegt in einem wohngebietstypischen, hinnehmbaren Bereich.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Zahl an Balkonen und Terrassen bei der Bebauung in meine Richtung ausgerichtet werden. Was entgegen einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ebenfalls eine, die Geringfügigkeitsgrenze überschreitende Belästigung, hinsichtlich des Lärms und des Schutzes meiner dem Gebietscharakter entsprechenden Privatsphäre ist.</p> <p>Die geplante Änderung des B-Plans ist daher im Gesamten rechtswidrig.</p>	
<p>30.2.4</p>	<p>Auszug aus der Begründung zur geplanten 3. Änderung:</p> <p>„...Verkehrerschließung: Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine einfache Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße, ohne Wendeanlage vorgesehen. Die verkehrstechnische Abwicklung von Lieferfahrzeugen ist somit durch rückwärtiges Ein- Ausfahren oder durch das Anlegen geeigneter Flächen auf den Grundstücken zu gewährleisten.</p> <p>Für die Ver- und Entsorgung wird von einer Bereitstellung der Mülltonnen an der Schwarzwaldstraße ausgegangen...“</p> <p>Die verkehrstechnische Abwicklung von Lieferfahrzeugen soll wegen des Fehlens einer Wendeanlage durch rückwärtiges Ein- und Ausfahren gewährleistet sein. Die Anlage von Wendeflächen auf den Baugrundstücken ist nur optional, also nicht erforderlich. Es ist realitätsfern und in der Praxis verkehrstechnisch definitiv nicht umsetzbar, dass eine Erschließung und verkehrstechnische Abwicklung von Lieferfahrzeugen eines Wohngebiets mit dem aufgeführten möglichen Umfang von mehr als 90 WE auf einer 5 m breiten Stichstraße, durch vorwärts und rückwärts fahrende Lieferfahrzeuge erfolgt.</p> <p>Ebenso wird zur Ver- und Entsorgung von einer Bereitstellung der Mülltonnen an der Schwarzwaldstraße ausgegangen. Es ist realitätsfern, davon auszugehen, dass sich zu den jeweiligen Abfuhrterminen entweder eine Vielzahl von Hausbewohnern in der bereits dargestellten möglichen Anzahl an Haushalten mit ihren Müllgefäßen oder gelben Säcken auf einen dann evtl. teilweise über 100 Meter langen Weg begeben, um diese dann an der Schwarzwaldstraße zu deponieren oder dass Hausmeister große Müllcontainer durch die Stichstraße rollen. Weiterhin wäre die Bereitstellung an der Schwarzwaldstraße angekommen unmöglich, da voraussichtlich an der Schwarzwaldstraße nicht die räumlichen Kapazitäten für die Müllgefäße und gelben Säcke vorgehalten werden.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält realitätsferne und in der Praxis nicht umsetzbare Bestandteile, bzw. es wurden die möglichen Folgen einer Maximalbebauung vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p>Die Planung ist rechtswidrig, da insbesondere keine bei der möglichen Bebauung notwendigen alternativen Erschließungsmöglichkeiten überprüft bzw. generiert wurden und der gewählte Weg, bei einer planmäßigen, möglichen Bebauung, nicht umsetzbar ist.</p>	<p>Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden verschiedene Planungsvarianten entwickelt und diskutiert. Die vorliegende Erschließungsvariante wurde in Anbetracht des Flächenzuschnitts des Baugebietes und der realisierbaren Baufläche als städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Lösung ausgewählt.</p> <p>Angesichts der zu erwartenden Gebietsnutzung und der anzunehmenden Zahl von Wohneinheiten (ca. 6 bis 12 WE) stellt die vorliegende Erschließung mit einer einfachen Stichstraße eine praktikable Lösung dar.</p> <p>Eine Bereitstellung der Mülltonnen an der nächsten Sammelstraße entspricht der vielfach üblichen Praxis und wird bei einer max. Wegstrecke von rd. 50 m für zumutbar gehalten. Im Falle eines „Mehrfamilienhausprojektes“ wäre alternativ eine Abholung auf dem Grundstück durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorger möglich.</p>
<p>30.2.5</p>	<p>Im Gesamten ist die geplante Erweiterung und 3. Änderung des BP „Wasen“ wie dargestellt in mehreren Punkten rechtswidrig. Jeglicher Planentwurf, der eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Gruppenhäusern ermöglicht, dürfte entsprechend der o.a. Ausführungen, insbesondere der unter den Punkten 2+3+4 aufgeführten, rechtswidrig sein.</p> <p>Auch wenn der BP als Ganzes keine Rechtsgrundlage hat, könnte ich mir im Rahmen einer Interessenab-</p>	<p>s. Abwägungsvorschläge zu 30.1 und 30.2.1-4.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>wägung als Kompromiss folgende, im Vergleich zur geplanten Änderung nahezu kostenneutrale Planung vorstellen:</p> <p>Der erläuterte Gebietscharakter muss erhalten bleiben, insbesondere damit die letzten, neu generierten Bauplätze das Baugebiet als Ganzes in nördlicher Richtung abschließen und tatsächlich optisch abrunden. Daher folgender Vorschlag:</p> <p>Der BP Wasen wird ausschließlich um die im Entwurf als Wohngebiet gekennzeichneten Flächen erweitert. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Stichstraße, möglichst mit Wendeanlage, es werden zumindest 4, eher 5 Bauplätze mit festen Grundstücksgrenzen und Baufenstern (mit entsprechenden Abstandsflächen) ausgewiesen. Im Weiteren bleibt der BP Wasen hinsichtlich seiner planerischen und gestalterischen Festsetzung in seiner bisherigen Form bestehen und es erfolgt hier keine Änderung.</p> <p>Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsmitgliedern der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens, insbesondere im gerichtlichen Verfahren, neue Erkenntnisse einzubringen.</p>	
31	Bürger B Schreiben vom 19.05.2016	
	<p>Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Wasen 3. Änderung und Erweiterung. Dabei nehmen wir im Wesentlichen Bezug auf das bereits vorliegende Schreiben vom 01.05.2016 (Bürger A)</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wir befürchten durch ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 90 WE (siehe die Ausführungen von Bürger A) und somit über 100 möglichen PKW-Bewegungen pro Tag eine massive und nicht hinnehmbare Lärmbelästigung. Wie bereits bekannt, haben wir immer wieder Probleme mit ruhestörenden Nachbarn. Bei einem Mehrfamilienhaus in dieser Dimension sind noch größere Lärmbelästigungen bereits vorprogrammiert. (2) Ein Mehrfamilienhaus würde den Gebietscharakter des Wohngebiets enorm verändern. Schließlich haben wir uns damals bewusst für ein Wohngebiet, in dem maximal die Erstellung von Doppelhäusern erlaubt ist, für den Bau unseres Hauses entschieden. Dies würde definitiv eine Abwertung unseres Wohneigentums bedeuten. (3) Uns wurde damals mitgeteilt, dass in unserem Wohngebiet nicht einmal DH erwünscht wären. Ferner wurde uns dieses Grundstück nur unter der Bedingung verkauft, dass wir versichern mussten, lediglich ein EFH darauf zu erstellen. Für uns ist absolut nicht nachvollziehbar, weshalb wir eine solche Zusage an die Gemeinde machen mussten, wo jetzt auf einmal in solchen Dimensionen gebaut werden darf. (4) Wir befürchten eine massive Beeinträchtigung des Verkehrs in der Schwarzwaldstrasse, vor allem auch, wenn dort künftig die gesamten Mülltonnen eines derartigen Wohnkomplexes abgestellt werden sollen. (5) Obwohl wir damals das Obergeschoss unseres Hauses nur um wenige cm erhöhen wollten, wurde uns dies nicht genehmigt. Nun soll dies - und schließlich auch noch weitere gestalterische Freiheiten - für ein gesamtes Wohngebiet plötzlich möglich sein. Dies sind für uns keine den Gebietscharakter erhaltende 	<p>s. Abwägungsvorschläge zu 30.1 und 30.2.1-4.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Maßnahmen, und vor allem ist dies für uns eine enorme Benachteiligung.</p> <p>Im Übrigen bezweifeln wir, dass es sich bei dem betreffenden Bereich um eine Baulücke handelt.</p> <p>In Bezug auf die Erstellung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern haben wir keine Einwände, allerdings nur unter der Prämisse, dass der bisherige Gebietscharakter erhalten und der Bebauungsplan Wasen in seiner bisherigen Form bestehen bleibt.</p> <p>Wir bitten um eine Eingangsbestätigung unseres Schreibens. Ferner bitten wir darum, uns eine entsprechende Stellungnahme der Gemeinde bezüglich unserer Einwendungen zuzusenden.</p> <p>Außerdem halten wir uns offen, diese Angelegenheit in letzter Konsequenz unserem Rechtsanwalt zu übergeben, um unsere Interessen notfalls im gerichtlichen Verfahren durchzusetzen.</p>	
32	Bürger C Schreiben vom 19.05.2016	
	Eine identische Kopie des Schreiben von Bürger B.	s. Abwägungsvorschläge zu 30.1 und 30.2.1-4.
33	Bürger D Schreiben vom 19.05.2016	
	Eine identische Kopie des Schreiben von Bürger B.	s. Abwägungsvorschläge zu 30.1 und 30.2.1-4.