kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

ABWÄGUNGSVORLAGE

Behörden-Beteiligung (TÖB) sowie Beteiligung der Öffentlichkeit

Projekt: 1341
Datum: 22.12.2016

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
1	**Amt f. Stadtentwicklung, VS**	
	Keine Stellungnahme	
2	**Deutsche Telekom AG Donaueschingen**	
	Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: FMB.BHH.Auftrag@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Ein Lageplan ist beigefügt.	Kenntnisnahme Die Medienversorgung des Einzelhandelsstandortes ist bereits vorhanden. Änderungen sind nach aktueller Kenntnis nicht vorgesehen.
3	**Kabel BW, Rottweil** Schreiben vom 08.10.2012	
3.1	Gegen die Maßnahme bestehen von Seiten der unitymedia kabel 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 03.05.2016** Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
4	**Zweckverband Baarwasserversorgung Trossingen**	
	Keine Stellungnahme	
5	**EnBW Regional, TUT** Schreiben vom 17.10.2012	
5.1	Gegen den Bebauungsplan erheben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme
5.2	Zur Versorgung des Gebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Deshalb wird es erforderlich, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.	Kenntnisnahme. Ein Stromanschluss des Einzelhandelsstandortes ist bereits vorhanden. Dieser wird für die Gebäudeerweiterung mitgenutzt.
5.3	Bitte, am Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme
5.4	**Netze BW, TUT Schreiben vom 26.04.2016** Im Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich ein 0,4-kV-Kabel der Netze BW GmbH - Anschluss des Lebensmittelmarktes. Dieses 0,4-kV-Kabel muss vor der geplanten Erweiterung des Marktes umgelegt werden. Wir bitten Sie uns deshalb diesbezüglich in die Planung mit einzubeziehen. Bitte, am Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Die bestehene Hausanschlußleitung ist im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
6	**bnNetze GmbH, Freiburg** Schreiben vom 09.05.2016	
	Keine Einwendungen, Anregungen oder Bedenken bzw. keine beabsichtigten Planungen	Kenntnisnahme
7	**Abwasserzweckverband Kötachtal**	
	Keine Stellungnahme	
8	**Stadtwerke VS, Gasversorgung** Schreiben vom 08.10.2012	
	Durch das Flurstück Nr. 1843 verläuft eine Gashochdruckleitung der SVS (DN 150). Die Baufenster der geplanten Wohnbebauung tangieren den Schutzstreifen der Gasleitung. Bitte nehmen Sie den Schutzstreifen der Gasleitung, Breite jeweils 1,50m von der Leitungsachse gemessen in den Bebauungsplan auf. Eine Bebauung, Bepflanzung oder eine Veränderung des Geländeniveaus ist im Bereich des Schutzstreifens nicht möglich. Anlage Bestandsplan	Kenntnisnahme. Der Leitungsschutzstreifen wurde im B-Plan berücksichtigt.
9	**IHK VS** Schreiben vom 17.10.2012	
9.1	**Beeinträchtigungsverbot:** Die Ausführungen und Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse der CIMA in Bezug auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots sind nicht plausibel, da durch die geplante NETTO-Erweiterung Umsatz-umverteilungen gegenüber der städtebaulich integrierten Versorgungslage von mindestens 15 % prognostiziert werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit verletzt. **Kongruenzgebot:** Die Ausführungen und Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse der CIMA in Bezug auf die Einhaltung des Kongruenzgebots sind plausibel und nachvollziehbar; dem Kongruenzgebot wird entsprochen. **Integrationsgebot:** Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Damit ist das Integrationsgebot grundsätzlich nicht berücksichtigt.	Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen erfolgte in den Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine genauere Definition der zulässigen Betriebsform im Sondergebiet, die sich nunmehr nur noch auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt, der typologisch der Grund- bzw. Nahversorgung dient („Vollsortimenter oder alternativ Hybrid-Discounter“). Zur Darlegung der raumordnerischen Verträglichkeit des Bebauungsplans wurde eine rechtsgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Danach werden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit des Vorhabens ist danach gewährleistet. (Auf die ausführlichen Darlegungen in der Begründung, Nr. 3.6 wird verwiesen.).
9.2	**Schreiben vom 20.05.2016** Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
10	**Regionalverband VS** Schreiben vom 18.10.2012	
10.1	Laut der Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte" ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unter-zentren zulässig. Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Die raumordnerischen Kriterien des Beeinträchtigungsverbots, des Kongruenzgebots und des Integrationsgebots sind zu erfüllen. Für das vorliegende Verfahren bedeutet dies, dass in Tuningen als nicht-zentralem Ort eine Erweiterung des Netto-Marktes auf 970 m² Verkaufsfläche und damit eine Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit nur dann möglich ist, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten erscheint und die raumordnerischen Anforderungen erfüllt werden. Da in der Gemeinde Tuningen neben dem Netto-Markt im Wesentlichen nur noch ein kleinerer Lebensmittelmarkt (Nahkauf) mit ca. 440 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist, erscheint eine Erweiterung zur Sicherung der Grundversorgung aus unserer Sicht grundsätzlich möglich. Auch werden das Kongruenz- und Integrationsgebot eingehalten. Allerdings muss hinsichtlich der Lage berücksichtigt werden, dass es sich um eine Ortsrandlage handelt, die sich zwar in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten befindet und somit als Nahversorgungsstandort dient, jedoch aber eben nicht dem Ortskern der Gemeinde zugeordnet werden kann. Deshalb möchten wir hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots, das dann als verletzt gilt, wenn durch das Vorhaben bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 % in der Ortskernlage zu erwarten ist, um eine nähere Hinterfragung bitten. Bei der im CIMA-Gutachten errechneten Umverteilungsquote von 15 % wäre das Beeinträchtigungsverbot verletzt. Wir regen daher an, zu prüfen, ob die Erweiterung auf 970 m² Verkaufsfläche erforderlich erscheint. In der Gemeinde Tuningen mit rund 2.900 Einwohnern läge bei der Umsetzung des Vorhabens die Gesamtverkaufsfläche bei 1.520 m². Die Verkaufsfläche pro Einwohner würde so mit 0,52 m² einen überdurchschnittlichen Wert einnehmen. Insbesondere aber vor dem Hintergrund der Sicherung des nahkauf-Marktes in der Ortsmitte und damit einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie der Funktionsfähigkeit des Ortskerns möchten wir hiermit anregen, die Verkaufsfläche des Netto-Marktes auf rund 900 m² zu beschränken. Damit würde sich die Umsatzumverteilungsquote auf ein verträgliches Maß von 5-10 % reduzieren, so dass dem Beeinträchtigungsverbot auch formal entsprochen wäre. Letztendlich gilt es immer zu bedenken, dass sich bei einem Wegfall des nahkauf-Marktes die Versorgungsstruktur in der Gemeinde Tuningen - auch bei Umsetzung der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes - deutlich verschlechtern würde. Darüber hinaus bestehen aus Sicht des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan „Wasen, 3. Änderung und Erweiterung".	Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen erfolgte in den Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine genauere Definition der zulässigen Betriebsform im Sondergebiet, die sich nunmehr nur noch auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt, der typologisch der Grund- bzw. Nahversorgung dient („Vollsortimenter oder alternativ Hybrid-Discounter“). Zur Darlegung der raumordnerischen Verträglichkeit des Bebauungsplans wurde eine rechtsgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Danach werden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit des Vorhabens ist danach gewährleistet. (Auf die ausführlichen Darlegungen in der Begründung, Nr. 3.6 wird verwiesen.).
10.2	**Schreiben vom 23.05.2016** Obwohl in der frühz. Beteiligung eine Begrenzung der Verkaufsflächenerweiterung auf rund 900 m² angeregt wurde, bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Hinsichtlich der erwarteten Umsatzumverteilungsquote von 15 % im vorhabenspezifischen Sortiment,	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	die laut Regionalplan einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot annehmen ließe, erscheinen die Ausführungen in der „CIMA Markt- und Verträglichkeitsanalyse“ zunächst plausibel. Aber nicht nur aufgrund der dort genannten, bei der Berechnung der Umsatzumverteilungsquote überproportional zum Tragen kommenden „statistischen Effekte“ infolge des geringen Einzelhandelsbestands in Tuningen, könnte ein gewisser Spielraum bei der Beurteilung möglich werden. Das hieße, dass eine Atypik vorhanden ist, so dass trotz der Großflächigkeit des Marktes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzunehmen sind. Auch das begrenzte Warenangebot des Netto-Marktes (Grund- und Nahversorgung) in integrierter Lage bei einem begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzial stellen Rahmenbedingungen dar, die eine Atypik annehmen lassen könnten. So leistet der bestehende Markt bereits heute einen maßgeblichen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Tuningen. Die geplante moderate Verkaufsflächenerweiterung trägt zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes und damit auch zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Gemeinde Tuningen insgesamt bei. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 dürften somit nicht zu erwarten sein. Anregung, nochmals mit allen entscheidungsrelevanten Behörden über das Vorhaben zu beraten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung des Nahkauf-Marktes in der Ortsmitte sollte hier eine nähere Abstimmung und gegenseitige Information erfolgen.	
11	**LRA SBK Amt für Abfallwirtschaft** Schreiben vom 18.10.2012	
11.1	Einer Erweiterung steht aus Sicht der Abfallwirtschaft nichts im Wege. Denn die öffentlich rechtliche Müllabfuhr kann nach vorliegendem Plan auch nach der Erweiterung die Müllleerung über die Schwarzwaldstraße für spätere Anwohner sowie den Netto-Markt durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb vornehmen.	Kenntnisnahme.
11.2	**Schreiben vom 28.04.2016** Da die bestehende Netto-Verkaufsstätte bereits durch die öffentliche Müllabfuhr über die Schwarzwaldstraße vorgenommen wird, sehen wir keine auftretende Problematik hinsichtlich der Erweiterung der Netto-Verkaufsstätte.	Kenntnisnahme.
12	**LRA SBK Gewerbeaufsichtsamt** Schreiben vom 26.10.2012	
12.1	An den Einkaufsmarkt grenzen Immissionsorte an und sollen neue Gebiete ausgewiesen werden, die einen Anspruch auf die Schutzwürdigkeit von allgemeinen Wohngebieten haben. Bzgl. der Geräuschemissionen des Marktes, insbesondere durch den Anlieferverkehr und Warenumschlag, sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – zu beachten. 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 Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissions-Richtlinie maßgebend. Aus planungsrechtlichen Gründen und um für das Vorhaben eine immissionsschutzrechtliche Errichtungssicherheit zu gewährleisten, sollte schon im Ausweisungsverfahren durch Gutachten sichergestellt werden,	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchen die Auswirkungen durch den Betrieb des Nahversorgungsmarktes ermittelt und bewertet werden. Als maßgebliche Schallquellen sind neben dem Parkplatzverkehr auch die Andienungs- und Verladetätigkeiten, die Parkplatznutzung durch Einkaufswagen, sowie technische Einrichtungen (Lüftungs- u. Kühlaggregate) zu betrachten. Aufbauend auf den Rahmenbedingungen wurden im

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	dass die Einhaltung der Immissionswerte (Lärm und Geruch) möglich ist.	Gutachten Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ermittelt. Die erforderlichen Maßnahmen werden sowohl als Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sichergestellt (s. Begründung, Nr. 4.6.1). Der nach VDI Richtlinie 3474 ermittelte Emissionsradius zu einer bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Flst. Nr. 2022 u. 2019), von der störende Geruchsbelästigungen ausgehen können ist im Bebauungsplan dargestellt. Das bestehende Gebäude liegt bereits vollständig innerhalb des Bereichs. Im Bebauungsplan wird auf mögliche Beeinträchtigungen hingewiesen. Für die landwirtschaftliche Nutzung bedeutet die Erweiterung keine weitergehende Einschränkung.
12.2	**Schreiben vom 02.05.2016** Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
13	**LRA SBK Vermessungs- und Flurneuordnungsamt** Schreiben vom 05.10.2012	
	Keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
14	**LRA SBK Amt für Wasser und Bodenschutz** Schreiben vom 11.10.2012	
14.1	**Schmutz-/ Niederschlagswasser:** 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. 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. Wasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern (Kupfer, Zink, Blei)	Die Stellungnahme betrifft in erster Linie die Erweiterungsfläche des angrenzenden Wohngebietes Wasen, die ursprünglich ebenfalls Gegenstand dieses B-Plan Verfahrens war. Die Hinweise und Anregungen werden vorliegend wie folgt berücksichtigt: Die Entwässerung der Gebäudeerweiterung soll wie

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden. 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. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. 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, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollten dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden. Wir bitten Sie, entsprechende Vorgaben verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.	bereits im Bestand über den Grundstücksanschluß an den Regenwasserkanal, der im weiteren Verlauf in den Sieblegraben mündet, erfolgen. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wurde die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen als Festsetzung aufgenommen.
14.2	**Bodenschutz:** Wir bitten Sie, bei der Umweltprüfung Folgendes zu berücksichtigen: 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!".	Die Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt (s. Umweltbericht).
14.3	Wir bitten Sie ferner, folgende Inhalte in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen: 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. Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. 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.	Die Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	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. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Ursprungsgeländes) nicht überschüttet werden. 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. Baustraßen sollten möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. 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. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. 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. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben oder Arbeitsgräben verwendet werden.	
14.4	**Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten** 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.	Kenntnisnahme.
14.5.1	**Schreiben vom 23.05.2016** Auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 11.10.2012 wird verwiesen. Die genannten Belange haben z.T. Eingang in den Entwurf des BP gefunden. Nicht berücksichtigte und uns weiterhin berührende Punkte werden im Folgenden aufgeführt:	Das Bebauungsplanverfahren dient einer geringfügigen Ergänzung der Baufläche (um ca. 375 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche im

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	Bodenschutz zu verwendende Grundlagen: Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 12) Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen 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.	Anschluß an das bestehende Gebäude. Der Biotopwert der überplanten Ackerfläche ist gering, so dass durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit einem Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher an Ort und Stelle sogar ein Überschuss in der Biotoptypenbilanz erzielt wird, der zur Kompensation der Bodenfunktionsverluste herangezogen werden kann. Da sich anderweitige, schutzgutbezogene Ausgleichsmöglichkeiten derzeit nicht anbieten, wird für den Bebauungsplan der beschriebene, pragmatische Ansatz eines Ausgleichs direkt vor Ort angewandt.
14.5.2	Umgang mit Bodenmaterial Der Entwurf enthält schon im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Hierzu Ergänzungen bzw. Korrekturen: 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. 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. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Bitte, die Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des BP mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des BP zuzusenden.	Die Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Boden (s. Nr. 14.3) wurden aufgenommen.
15	**LRA SBK Baurecht + Naturschutz** Schreiben vom 22.10.2012	
15.1.1	**Baurechtsamt** 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.	Für das vorliegende B-Plan Verfahren (Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ nach § 13 a BauGB erfolgt eine Anpassungen des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	Hinweis: Die Stellungnahme betrifft die Erweiterungsfläche des angrenzenden Wohngebietes Wasen, die ursprünglich ebenfalls Gegenstand dieses B-Plan Verfahrens war.	BauGB im Wege der Berichtigung.
15.1.2	**Schreiben vom 09.05.2016** Anregung zum BP-Entwurf: Da die vorgesehene südliche Baugrenze bereits mit dem Bestandsgebäude überbaut ist und in diesem Bereich der Leergut-Lageranbau geplant ist, wird empfohlen, die südliche Baugrenze entsprechend anzupassen. Ansonsten bestehen keine Bedenken.	Der Anregung wird durch eine marginale Anpassung der Baugrenzen im südlichen Bereich an den tatsächlichen Bestand entsprochen.
15.2.1	**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. 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. 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.	*Hinweis: Die Stellungnahme betrifft die Erweiterungsfläche des angrenzenden Wohngebietes Wasen, die ursprünglich ebenfalls Gegenstand dieses B-Plan Verfahrens war. Das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Ausgleich wurde durch Zuordnung eines Teils der externen Ausgleichsmaßnahme „Mahnwald“ bewerkstelligt.* Für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren weist die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung eine positive Bilanz aus. Der Biotopwert der überplanten Ackerfläche ist gering, so dass im Falle der Sondergebietsfläche durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit einem Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher ein Überschuss in der Biotoptypenbilanz innerhalb des Bebauungsplangebietes in einer Höhe von 2.733 Ökopunkten erreicht wird.
15.3	**Schreiben vom 13.05.2016** Aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Dem Umweltbeitrag gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt. Die Erweiterungsfläche von 927 m² Ackerfläche wird zu einem Großteil (551 m²) zur Eingrünung und zum Ausgleich verwendet.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
16	**LRA SBK Straßenbauamt** Schreiben vom 08.10.2012	
16.1	Zum Vorhaben bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Einwände. Annahme, dass die bestehenden Baufluchten beibehalten bzw. nicht unterschritten werden. Ebenso hat die verkehrliche Erschließung über das vorhandene innerörtliche Straßennetz zu erfolgen, neue Wegeanschlüsse zur K 5701 dürfen nicht angelegt werden.	Die bisherige Bauflucht zur Trossinger Straße wird beibehalten.
16.2.1	**Schreiben vom 28.04.2016** Der BP "Sondergebiet Grund- und Nahversorgung" liegt im Zuge der Kreisstraße 5701 von NK 7917 049 nach NK 7917 050 von Station 0,000 nach Station 0,085 außerhalb der OD auf Gemarkung Tuningen. Die Zufahrt zum geplanten Baugebiet muss über die vorhandene Erschließungsstraße „Schwarzwaldstraße" erfolgen. Direkte Grundstückszufahrten zur K 5701 dürfen nicht angelegt werden. Das Zufahrtsverbot ist im BP zweifelsfrei zu kennzeichnen. Entlang der K 5701 ist lt. § 22 StrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 15,0 m Breite vorzusehen. Dies ist im BP zu berücksichtigen. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Durch entsprechende Planzeichen ist dies im BP zweifelsfrei zu kennzeichnen.	Die Belange werden berücksichtigt. Der Zufahrtsbereich ist im Bebauungsplan zweifelsfrei auf den bestehenden Zufahrtsbereich beschränkt. Der geforderte anbaufreie Streifen zur Kreisstraße wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in diesem Bereich bereits bestehende Einkaufswagenbox besitzt Bestandschutz.
16.3	Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der K 5701 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. Sollten aufgrund des geplanten Baugebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der K 5701 erforderlich sein, müssen diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden, Die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Hinweis, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der K 5701, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem LRA SBK Straßenbauamt - vorgenommen werden dürfen. Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) im Bereich der K 5701 muss einen Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 5701 aufweisen. Hinweis, dass aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten BP keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5701 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen abgeleitet werden können. Bitte, nach Abschluss des Verfahrens um Zusendung einer Fertigung des rechtskräftigen BP.	Die Belange werden berücksichtigt. Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens sind keine Eingriffe in das Grundstück der Kreisstraße vorgesehen. Der Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand wird bereits mit den Grundstücksgrenzen bzw. dem Geltungsbereich des B-Plans und folglich auch mit Bepflanzungen eingehalten. Die Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen.
17	**LRA SBK Straßenverkehrsamt** Schreiben vom 25.04.2016	
	Durch die geplante Erweiterung des Netto - Marktes wird die räumliche Organisation der Freiflächen (Parkplätze, Zufahrt, Andienung) gemäß den eingereichten Planunterlagen voraussichtlich unverändert	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	bleiben. Der Netto Markt wird bereits derzeit über eine Zufahrt über die Schwarzwaldstraße erschlossen. Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs sind zum derzeitigen Planungsstand nicht berührt.	
18	**LRA SBK Landwirtschaftsamt** Schreiben vom 16.10.2012	
18.1	Abstände zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und anderer Siedlungsflächen sind so zu gestalten, dass keine erheblichen Geruchsentwicklungen auf die jeweils andere Flächennutzung einwirken. 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. Für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecken in Anspruch werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die 3. Änderung des B-Plans Wasen abzulehnen. **Schreiben vom 20.05.2016** Abstände zwischen landwirtschaftlicher Hofstelle und anderer Siedlungsflächen sind so zu gestalten, dass keine erheblichen Geruchsentwicklungen auf die jeweils andere Flächennutzung einwirken. In der Trossinger Straße 40 befindet sich ein Haupterwerbsbetrieb mit Tierhaltung. Mit der Erweiterung des bestehenden Gebietes wird der landwirtschaftliche Betrieb weiter in seiner bisherigen und weiteren Existenz eingeschränkt. Für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecken in Anspruch werden. Unter Punkt C „Hinweise, Empfehlungen“ wird auf die landwirtschaftliche Hofstelle Trossinger Straße 40 und mögliche Geruchsimmissionen, die von diesem Betrieb ausgehen können, hingewiesen. Es werden auch Schutzvorkehrungen angesprochen, die gegebenenfalls zu treffen sind. Hier sollte noch klar definiert werden, dass diese Vorkehrungen nicht vom Landwirt verlangt werden, sondern wenn erforderlich, von den im Sondergebiet ansässigen Unternehmen. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Sollte sich dies während des Verfahrens ändern, bittet das Landwirtschaftsamt um Unterrichtung.	In Bezug auf die vorhandenen Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) wurde der Emissionsradius des best. B-Plans unverändert für die Erweiterungsfläche übernommen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt. Die geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wird in Anbetracht der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele, nämlich der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Tuningen, gebilligt.
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

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
19.2	**Polizeipräsidium Tuttlingen** Schreiben vom 21.04.2016 Die räumliche Organisation der Freiflächen (Parkplätze, Zufahrt, Andienung) bleibt unverändert bestehen. Das Betriebsgrundstück des Netto-Marktes in Tuningen besitzt eine bereits bestehende Zufahrt über die Schwarzwaldstraße. Belange der Sicherheit des Straßenverkehrs sind zum derzeitigen Planungsstand nicht berührt.	Kenntnisnahme
20	**Naturschutzbeauftragter für den SBK** Schreiben vom 05.10.2012	
	Keine gesonderte Stellungnahme, die Einschätzung des Naturschutzbeauftragten fließt in die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde mit ein.	Kenntnisnahme
21	**RP FR – Ref. 21 Raumordnung** Schreiben vom 08.10.2012 / Schreiben vom 15.10.2012	
21.1	Gemäß Plansatz (PS) 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einen nicht zentralen Ort wie Tuningen unter anderem nur dann zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Mit dem den Unterlagen beigefügten CIMA-Gutachten soll der Nachweis geführt werden, dass die Betriebserweiterung im Sinne von PS 3.3.7 LEP erforderlich ist. Darüber hinaus soll mit dem Gutachten belegt werden, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsgebot im Sinne von PS 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP nicht verletzt werden. Allerdings kann das Gutachten nach unserer Auffassung die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nicht zweifelsfrei belegen. So ist zunächst festzustellen, dass die Pro-Kopf-Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich nach der Erweiterung des Netto-Marktes in Tuningen bei ca. 0,52 m²/Einwohner liegen würde. Dies stellt nach unseren Kenntnissen für einen Ort von der Größe der Gemeinde Tuningen einen überdurchschnittlichen Wert dar, was darauf hindeutet, dass entgegen der Aussage der Gutachter die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 970 m² nicht erforderlich ist. Ein weiterer Beleg hierfür findet sich in Ziffer 5.1 des Gutachtens, wonach die Kaufkraftbindung der Lebensmittelanbieter in Tuningen bereits heute bei rd. 72 % und damit, wie die Gutachter feststellen, in Relation zur Größe der Gemeinde auf einem bereits recht hohen Niveau liegt. Des Weiteren sind wir nicht der Auffassung, dass es angemessen ist, in einem Gutachten, mit dem die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Lebensmittelmarkt begründet werden soll, als maßgebliche Flächenleistung auf den Durchschnittswert der Netto-Markt-Discounter abzuheben. Nach den vorgelegten Unterlagen handelt es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit dem ein konkreter Betrieb festgesetzt werden soll. Vielmehr soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass der derzeit noch dort ansässige Netto-Markt jederzeit durch einen anderen Lebensmittelmarkt bzw. Lebensmittel-Discounter mit einer höheren Flächenleistung ersetzt werden könnte, so dass mindestens von einer Flächenleistung zwischen 4.000 und 5.000 € pro m² und Jahr ausgegangen werden müsste (siehe auch Tabelle 1 auf Seite 8 des CIMA-Gutachtens). Damit würde die von der CIMA mit ca. 15 % prognostizierte Umsatzumverteilung gegenüber den bestehenden	Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen erfolgte in den Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine genauere Definition der zulässigen Betriebsform im Sondergebiet, die sich nunmehr nur noch auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt, der typologisch der Grund- bzw. Nahversorgung dient („Vollsortimenter oder alternativ Hybrid-Discounter“). Zur Darlegung der raumordnerischen Verträglichkeit des Bebauungsplans wurde eine rechtsgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Danach werden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit des Vorhabens ist danach gewährleistet. (Auf die ausführlichen Darlegungen in der Begründung, Nr. 3.6 wird verwiesen.).

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	Lebensmittelbetrieben in Tuningen deutlich ansteigen. Dabei würden die mit der Netto-Markt-Erweiterung einhergehenden Umsatzumverluste vor allem den kleinen, städtebaulich aber vollkommen integriert liegenden Nahkauf-Markt an der Hauptstraße treffen. Die mit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes verbundene Aufwertung einer städtebaulichen Randlage würde damit zu Lasten der Versorgungsfunktion des Ortskerns gehen, was aus raumordnerischer Sicht nicht unterstützt werden kann. Aus den genannten Gründen ist festzustellen, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Grundversorgung der Gemeinde Tuningen ist bereits heute durch den Bestand an Lebensmittelbetrieben bestens gesichert und bedarf keiner Aufwertung. Außerdem würde die geplante Betriebserweiterung nach unserer Überzeugung zu einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbots führen. Im Hinblick auf § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, könnte der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden. Auch eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung - mit der vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebiets kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden - wäre nicht genehmigungsfähig. Zu prüfen wäre allenfalls, ob bei einer geringeren Verkaufsfläche die Ziele der Raumordnung gewahrt werden können, wobei wir allerdings davon ausgehen, dass allenfalls eine Erweiterung auf 800 bis 850 m² vertretbar wäre.	
21.2	Hiervon abgesehen ist im Hinblick auf PS 3.2.4 LEP (in die Abwägung einzustellender Grundsatz der Raumordnung) 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.	s. hierzu Nr. 12.1
21.3	**Schreiben vom 23.05.2016** Aus raumordnerischer Sicht bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen die Planung, nach der die Verkaufsfläche des Netto-Marktes nach der Erweiterung 970 m² betragen soll. So wird nun zwar in den planungsrechtlichen Festsetzungen die Betriebsform genauer („Vollsortimenter oder alternativ Hybrid-Discounter“) definiert, allerdings liegt die durchschnittliche Flächenleistung zumindest eines Vollsortimenters heute deutlich über dem im (nicht aktualisierten) CIMA-Gutachten angenommenen Wert von ca. 3.500 € pro m² Verkaufsfläche und Jahr. Auch für Netto-Discountmärkte liegen uns aktuellere Zahlen vor (s. Anlage), die im Übrigen aus der gleichen Quelle wie die Daten des CIMA-Gutachtens stammen (EHI handelsdaten.de). Danach betrug die durchschnittliche jährliche Flächenleistung der Netto-Markendiscounter im Jahr 2014 bereits 4.000 €/m².	Der Hinweis, wonach die EHI Real Estate GmbH (EHI) für einen Netto-Markendiscounter der hier in Rede stehenden Art bezogen auf das Jahr 2014 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.000 €/m² ermittelt hat, wird nicht in Frage gestellt. Auch bei gebotener Berücksichtigung dieses Wertes und auch in Ansehung dessen, dass dieser Wert um 440 €/m² über dem von der CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA) angesetzten Wert von 3.560 €/m² liegt, ergibt sich indessen nicht die Notwendigkeit, die Markt- und Verträglichkeitsanalyse der CIMA vom September 2012, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, anzupassen. Dies darum nicht, weil der dort ausgewiesene

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		Befund ungeachtet der in Ansatz zu bringenden erhöhten Flächenproduktivität offensichtlich weiterhin Bestand haben wird. In den Blick zu nehmen in diesem Zusammenhang ist, dass die Flächenproduktivitäten aller anderen Betreibergesellschaften (ALDI Süd, Lidl, Norma, Penny etc.) seither in gleichem Maße gestiegen sind wie die Flächenproduktivität der Fa. Netto, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass die Steigerung der Flächenproduktivität von dem Jahr 2009 (CIMA) bis zum Jahr 2014 (RP) der gestiegenen Inflation geschuldet ist. Insofern hebt sich die Steigerung, die bei der Fa. Netto zu verzeichnen ist, gegenüber ihren Wettbewerbern auf.
21.4	Daraus ergibt sich, dass die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens, gerade im Hinblick auf die mögliche Umsatzumverteilung, die Prognosen des CIMA-Gutachtens deutlich übersteigen dürften. Nachdem die CIMA bereits im Jahr 2012 klar dargelegt hat, dass in erster Linie der vollkommen integriert liegende Nahkauf-Markt von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen in Höhe von 15 % betroffen sein wird, gilt dies in Anbetracht der seither gestiegenen Flächenleistungen umso mehr. Damit muss unterstellt werden, dass durch die geplante Erweiterung eines Marktes in städtebaulicher Randlage das Beeinträchtigungsverbot gegenüber den Versorgungsstrukturen im Ortskern verletzt wäre.	Die von CIMA ermittelten Umverteilungseffekte bleiben aufgrund des unter Ziffer 1. beschriebenen Umstandes, dass die Relationen zwischen den Wettbewerbern in Bezug auf ihre jeweilige Flächenproduktivität in dem hier maßgeblichen Zeitraum von 2009 bis 2014 gleich geblieben sind, bei Zugrundelegung einer Flächenproduktivität von 4.000 €/m² bei dem Netto-Markt unverändert und damit gleichermaßen auch die wettbewerblichen Auswirkungen, die der erweiterte Netto-Markt erwarten lässt. Eine andere regionalplanerische Bewertung in Bezug auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot ist mithin ausgeschlossen, wenn man der Betrachtung im Ansatz eine Flächenproduktivität von nicht nur 3.560 €/m², sondern von 4.000 €/m² zugrunde legt. So ist in diesem Fall insbesondere nicht davon auszugehen, dass der nahkauf-Markt in weitergehendem Umfang an Kaufkraft verlieren würde, wie dies von der CIMA 2012 prognostiziert wurde, da bei diesem Markt ebenfalls eine entsprechend höhere Flächenproduktivität zugrunde zu legen wäre. Im Übrigen wird die Auffassung des

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		Regierungspräsidiums, das Plangebiet befinde sich in städtebaulicher Randlage, nicht geteilt. Es handelt sich vielmehr um einen integrierten Standort, was sich auch darin bestätigt, dass die Ausweisung eines Sondergebiets an dieser Stelle dem Grundsatz nach von allen Stellen, so insbesondere dem Regionalverband, aber auch dem Regierungspräsidium selbst, für zulässig erachtet wird.
21.5	Auch ist angesichts der aktuellen Zahlen zur Flächenproduktivität festzuhalten, dass es sich bei der CIMA-Prognose kaum um einen worst-case-Ansatz handeln kann, wie auf S. 23 des Gutachtens behauptet wird.	Diesbezüglich kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass man die die durchschnittliche Flächenproduktivität wiedergebenden Daten des EHI selbstverständlich in den örtlichen Bezug übertragen muss. Insofern ist es auch insbesondere angesichts des Wettbewerbsumfelds, in dem sich der Netto-Markt in der Gemeinde Tuningen bewegt, gerechtfertigt, davon auszugehen, dass die CIMA ihrer Betrachtung einen worst-case-Ansatz zugrunde gelegt hat.
21.6	Insgesamt muss aus diesen Gründen der in der Begründung des BP vertretenen Auffassung, es bestünden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 Anhaltspunkte dafür, dass trotz der Überschreitung der maßgeblichen Geschossfläche von 1.200 m² keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen eintreten würden, entschieden widersprochen werden. Wenn durch die Erweiterung des Netto-Marktes die Schließung des Nahkauf-Marktes droht, wird damit die verbrauchernahe Versorgung in der Tuninger Ortsmitte beeinträchtigt, was aus raumordnerischer Sicht nach den Plansätzen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP zu vermeiden ist.	Die Atypik des Betriebs, dessen Zulässigkeit durch die Sondergebietsfestsetzung begründet werden soll, wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise, wie sie von dem Bundesverwaltungsgericht im Rahmen seiner Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ausdrücklich anerkannt wurde, hergeleitet. Rechtliche oder methodische Bedenken werden hiergegen - sofern ersichtlich - nicht geltend gemacht. Der einzig dagegen erhobene Einwand, es drohe die Schließung des nahkauf-Marktes, ist dahingegen der Sache nach unzutreffend, da eben dies ausweislich des Gutachtens der CIMA nicht der Fall ist. Unabhängig davon: es wurde ausdrücklich gerade

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		nicht entscheidend auf die Atypik des zuzulassenden Einzelhandelsbetriebs, die die Nichtanwendbarkeit der regionalplanerischen Festlegungen zum Ergebnis gehabt hätte, abgestellt. Vielmehr hat man das Sondergebiet an den Vorgaben des LEP und des hier einschlägigen Regionalplans gemessen und sie hiermit wie geboten in Übereinstimmung gebracht. Dies wurde auch umfassend begründet. Hierauf wird zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen verwiesen.
21.7	Im Übrigen sind wir nach wie vor nicht der Auffassung, dass eine Erweiterung auf 970 m² Verkaufsfläche im Sinne von Plansatz 3.3.7 des LEP geboten ist bzw. dass ein Netto-Discountmarkt zwingend auf eine so deutlich über der Grenze zur Großflächigkeit liegende Verkaufsfläche angewiesen ist. Dies zeigen aktuelle Beispiele aus dem Landkreis Emmendingen (Reute, Teningen-Nimburg), wo sich erst in jüngster Zeit neue, nicht großflächige Netto-Märkte angesiedelt haben. Annahme, dass sowohl den Bedürfnissen der Gemeinde Tuningen, was eine ausreichende Grund- und Nahversorgung anbelangt, als auch den wirtschaftlichen Erfordernissen der Betreiberfirma auch dann noch nachgekommen werden kann, wenn die Verkaufsfläche maßvoll, d.h. auf 800 – 850 m² Verkaufsfläche erweitert wird. Eine Erweiterung auf 970 m² Verkaufsfläche stünde hingegen im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, so dass der BP gegen das in § 1 Abs. 4 BauGB enthaltene Anpassungsgebot verstoßen würde und damit nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden könnte.	Es wird nicht in Abrede gestellt, dass die Fa. Netto an anderen Standorten - wie im Übrigen ihre Wettbewerber auch - Märkte mit weniger als 970 m² Verkaufsfläche betreiben. Insofern wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Fa. Netto im Landkreis Emmendingen mit kleinflächigen Märkten angesiedelt hat. Die Frage, ob sich nach den heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel Lebensmittelmärkte noch mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit wirtschaftlich rentabel betreiben lassen, bildet indessen nicht den bei PS 3.3.7 LEP anzusetzenden Maßstab. Es kommt dabei nicht darauf an, ob die jeweilige Betreibergesellschaft oder die Standortgemeinde auf eine bestimmte Verkaufsfläche „zwingend angewiesen“ ist, oder man als Gemeinde seinem Versorgungsauftrag mit einer bestimmten Verkaufsfläche „noch nachkommen“ kann. Die Gemeinde ist nicht auf die bloße Sicherung ihrer Nahversorgung beschränkt. Wie dies in der Begründung des Bebauungsplans bereits ausgeführt wurde, soll die in PS 3.3.7 normierte Grundversorgungsklausel den Gemeinden nach der Rechtsprechung des VGH vielmehr eine erhebliche Verbesserung einer bereits adäquaten Grundversorgungssituation ermöglichen. Dabei darf darauf hingewiesen werden, dass in dem der Entscheidung des VGH zugrunde liegenden Fall

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		eine Erweiterung eines Vollsortimenters in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion, in der sich neben dem zu erweiternden Markt noch ein weiterer Vollsortimenter und zwei Discounter befanden, auf 1.650 m² Verkaufsfläche in Rede stand. Ausweislich der Entscheidungsbegründung hat das Regierungspräsidium Freiburg diese Erweiterung für „grundsätzlich unbedenklich“ gehalten. Da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen seither nicht geändert haben, ist es nicht nachvollziehbar, weshalb diese vom Regierungspräsidium seinerzeit offensichtlich selbst angesetzten Maßstäbe nunmehr nicht mehr gelten sollen. Auch hier geht es lediglich darum, nahhaltige und langfristig bestehende Nahversorgungsstrukturen zu schaffen und diese zu sichern; dies in der Einsicht, dass der Netto-Markt weniger mit dem nahkauf als vielmehr mit den Märkten in den diesbezüglich gut ausgestatteten Nachbargemeinden in Wettbewerb steht. Dies wird von PS 3.3.7 auf Grundlage der einschlägigen Rechtsprechung des VGH gedeckt. Ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung wird durch die Sondergebietsfestsetzung danach nicht begründet, wie sich dies auch in der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 23.05.2016 bestätigt findet. § 1 Abs. 4 BauGB wird ganz im Gegenteil genüge getan. Der Einwand des Regierungspräsidiums ist zurückzuweisen.
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	**Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Gesteinsabfolge von der Amaltheenton-, Posidonienschiefer-, Jurensismergel- bis zur Opalinuston-Formation.	Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	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 (Sulfatneubildung aus Pyrit) wird hingewiesen. 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.	
23.2	**Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz** Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. nicht betroffen.	Kenntnisnahme
23.3	**Allgemeine Hinweise** 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. Hierfür steht unter http://wwwigrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung. 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. 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.	Kenntnisnahme.
24	**Stadt Trossingen** Schreiben vom 08.10.2012	
24.1	Die Verwaltungsgemeinschaft Trossingen hat keine Einwendungen vorzubringen. Bitte, am Verfahren weiter beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme.
25	**Stadt Bad Dürrheim**	
	Keine Stellungnahme	
26	**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft VS** Schreiben vom 19.10.2012	
26.1	Nach der Darstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans, kann ein Sondergebiet Einzelhandel aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden. Im aktuellen FNP 2009 ist die planungsrelevante Fläche als "Gewerbefläche" dargestellt. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP besteht weiterhin die Möglichkeit, das o.g. Planvorhaben (Umwidmung Gewerbe in SO "Großflächiger Einzelhandel") in den Vorentwurf des FNP aufzunehmen. Da bisher von der Gemeinde Tuningen noch kein Antrag auf Aufnahme der Sonderbaufläche "Großflächiger	Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sieht eine Festsetzung des Planbereichs als „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ vor. Aufgrund der abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans wird dessen Anpassung in Bezug auf die Gebietskategorie erforderlich.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	Einzelhandel" vorliegt, bitten wir hierzu, um eine kurze Rückmeldung.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wird. Die Anpassungen des Flächennutzungsplans können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit formellem Verfahren ist nicht erforderlich.
27	**Feuerwehr Tuningen**	
	Keine Stellungnahme	
28	**Einzelhandelsverband, Stgt.**	
	Keine Stellungnahme	
29	**Terranets BW GmbH, Stuttgart** Schreiben vom 19.04.2016	
	Im bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets, daher nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
	Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Zu dem vorliegenden Bebauungsplangebiet wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.	