

ABWÄGUNGSVORLAGE

Behörden-Beteiligung (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 15.03.2019 bis 15.04.2019

Datum: 24.03.2020
Projekt: 1502

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
1	LRA SBK Amt für Abfallwirtschaft, VS Schreiben vom 15.03.2019	
1.1	Durch die dargestellte Planung sind Belange der Abfallwirtschaft berührt. Die Anforderungen der Abfallwirtschaft an die Planung basieren insbesondere auf folgenden Grundlagen: DGUV-Information 214-033 vom Mai 2012, DGUV-Information 114-601 vom Oktober 2016 Straßenverkehrsordnung (StVO) Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen — RAS 06 Normen / DIN EN 349 KrVVG Abfallwirtschaftssatzung des Schwarzwald-Baar-Kreises in gültiger Fassung	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
1.2	Wir gehen davon aus, dass Müllbehälter und sonstige Abfälle im überplanten Gebiet an der Friedhofstraße / Straße „Im Winkel“ zur Abfuhr bereitgestellt werden. Sollte ein Befahren privater Grundstücke zum Entleeren von Müllgefäßen an deren gewünschtem Standort vorgesehen sein, so wäre ein Vertrag über einen Haftungsausschluss mit dem Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, zu schließen. Evtl. Sonderleistungen wären sodann mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren; diese sind mit den Müllgebühren nicht abgegolten. Im Übrigen wird hinsichtlich weiterer Mindeststandards auf die beigefügten Allgemeinen Hinweise verwiesen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Anregungen wurden in den textlichen Festsetzungen unter Teil C aufgenommen.
2	Polizeidirektion Tuttlingen Schreiben vom 18.03.2019	
	Die Planungsunterlagen „Marielehaus“ wurden eingesehen. Insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Sichtfelder auf die unmittelbar vorbeiführende Straße „Im Winkel“ in Tuningen eingehalten werden um herannahende Fahrzeuge, insbesondere Fußgänger, Kleinkinder, Radfahrer rechtzeitig erkennen zu können. Im unmittelbaren Ausfahrtsbereich dürfen daher keine sichtbegrenzenden Bäume, Sträucher oder erhöhtes Mauerwerk (Betonstützwand Abfahrt/Auffahrt Tiefgarage) vorhanden sein. Ansonsten bestehen von hier keine verkehrspolizeilichen Bedenken gegen den Bauantrag insgesamt.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Anregungen wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.2 aufgenommen.
3	RP FR – Ref. 21 Raumordnung Schreiben vom 18.03.2019	
3.1	Der BP-Entwurf entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen einer möglichst bestandsorientierten und flächensparenden Siedlungstätigkeit sowie des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. den Plansätzen 1.1, 1.4, 1.9, 3.1.9 und 3.2.2 Landesentwicklungsplan 2002). Von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde werden deshalb keine grundsätzlichen Bedenken gegen die hier geplante Errichtung eines neuen Mehrfamilienhauses sowie eines die angrenzende	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Seniorenereinrichtung ergänzenden Dienstleistungs- und Wohngebäudes für zwei Arztpraxen sowie Pflege- und Altenwohnungen (mit einer zentralen Tiefgarage) geäußert.	
	<p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch ist nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten.</p> <p>Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung sowie die vor diesem Hintergrund in den BP-Entwurf aufgenommenen Festsetzungen zum Schallschutz im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden deshalb grundsätzlich begrüßt. Ob hiermit den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird, ist letztlich jedoch von den zuständigen Fachbehörden zu prüfen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
3.2	<p>Der wirksame FNP stellt in einem großen Teil des Plangebietes derzeit noch Wohnbauflächen dar. Wir regen daher an, den Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung an die hier nun auf Bebauungsplanebene beabsichtigte Festsetzung eines „urbanen Gebiets“ (MU) anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.
3.3	<p>Ob bzw. inwieweit die zum BP-Entwurf vorgelegte „Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfungen 2015, 2017 und 2018“ sowie die vor diesem Hintergrund im BP-Entwurf vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutzbehörden zu beurteilen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4	Netze BW (EnBW), Tuttlingen Schreiben vom 29.03.2019	
	<p>Zur Versorgung der geplanten Gebäude mit elektrischer Energie können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern.</p> <p>Im Zuge der Erschließungs- bzw. Neubaumaßnahmen wird es eventuell erforderlich, auf öffentlichem Grund und nicht öffentlichen Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu errichten.</p> <p>In den Textteil bitten wir auch aufzunehmen, dass Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden sind.</p> <p>Bitte, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Hinweise wurden in den textlichen Festsetzungen im Teil C aufgenommen.
5	RP FR – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe + Bergbau Schreiben vom 04.04.2019	
5.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den B-Plan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Posidonienschiefer- und Amaltheenton-Formation (Unterjura). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Des Weiteren ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahres privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Die Hinweise wurden in den textlichen Festsetzungen im Teil C aufgenommen.</p>
5.2	<p>Boden; Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Geotopschutz keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. nicht tangiert. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
5.3	<p>Allgemeine Hinweise 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 das Geotop-Kataster, welches unter der Adresse http://ldrb-bw.de/geotourismus/deotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
6	<p>LRA SBK Straßenbauamt Schreiben vom 09.04.2019</p>	
6.1	<p>Der B-Plan „Marielehaus“, liegt im Zuge der Kreisstraße 5701 von Netzknoten 7917 010A nach Netzknoten 7917 049 bei Stat. 0,438 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 30 m entfernt von der Kreisstraße, die Erschließung ist über die Friedhofstraße (gemeindliche Straße) sichergestellt. Die bestehende Zufahrt bei Station 0,438 (Hofzufahrt) soll nicht ausgebaut werden, die Zufahrt erfolgt weiterhin über einen abgesenkten Gehweg. Dennoch sind die Belange der Straßenbauverwaltung in folgenden Punkten berührt:</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
6.2	Im Bereich der bestehenden Zufahrt (Stat. 0,438) das nach RASt vorgeschriebene Sichtfeld (von 3,50m Tiefe ab Straßenkante und 70 m / 100 m Länge ab Zufahrtsachse) von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gern. §§ 14 u. 23 BauNVO sowie Garagen/Carports und Zaunanlagen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Im Planteil wurde unter Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen ein „Sichtdreieck“ für die Grundstücksausfahrt in die Hauptstraße aufgenommen.
6.3	Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße 5701 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
6.4	Aufgrabungen, Durchpressungen und sonstige Veränderungen an der Kreisstraße 5701, insbesondere die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt vorgenommen werden.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
6.5	Aufgrund der Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan dürfen keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen der von der Kreisstraße 5701 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm-, Staub- und Schmutzmissionen abgeleitet werden. Abschließend bitten wir um Zusendung einer Fertigung des rechtskräftigen B-Planes für unsere Akten.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
7	LRA SBK Landwirtschaftsamt Schreiben vom 12.04.2019	
	Die Überplanung nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha ein. Durch die Inanspruchnahme zu Wohnzwecken (Neubau für Arztpraxen und Pflege- und Altenwohnungen) wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Aus den Unterlagen schließt das Landwirtschaftsamt, dass die Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausvorkommen und Vögel innerhalb des Bebauungsplangebiet „Marielehaus“ liegen. Das Landwirtschaftsamt geht ferner davon aus, dass keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Dem Vorhaben stehen keine landwirtschaftlichen Belange entgegen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen geplant.
8	LRA SBK Amt für Wasser und Bodenschutz + Gewässerdirektion Schreiben vom 15.04.2019	
8.1	Bitte, die Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, uns das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und, sofern Änderungen des uns vorliegenden Entwurfs vorgenommen wurden, uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans zuzusenden. Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen:	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
8.2.1	Abwasser Neben den bereits im Bebauungsplan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen: <u>Dezentrale Beseitigung</u>	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang begrüßen wir, dass gemäß Punkt 2.3 der Begründung die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser geprüft werden.</p> <p>Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen, Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats > 10 cm).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Niederschlagswasser in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnahe eingeleitet) werden darf.</p>	<p>Der Hinweis auf Dachbegrünung wurde als Empfehlung in den textlichen Festsetzungen im Teil C aufgenommen.</p>
8.2.2	<p><u>Anerkannte Regeln der Technik</u> Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.2.3	<p><u>Dacheindeckungen</u> Wir begrüßen die unter Punkt 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführte Vorgabe bezüglich der für die Dacheindeckung erlaubten Materialien.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.3	<p><u>Regenwassernutzung</u> Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. 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>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p>
8.4	<p>Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich zu verwendender Leitfaden: „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016; http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161) Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der topographischen und baulichen Gegebenheiten des Innenbereichs ist mit Starkregen und Sturzfluten aus dem Außenbereich nicht zu rechnen.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen.</p> <p>Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs.5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.</p> <p>Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden.</p> <p>Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind hier zu finden: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge und http://um.baden-wuerttemberg.de/dei Umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen</p>	
8.5.1	<p>Bodenschutz - Schutzgut Boden in der Umweltprüfung</p> <p>Die geplante Maßnahme stellt zwar einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen werden. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird jedoch von unserer Seite grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
8.5.2	<p><u>Flächenversiegelung</u></p> <p>Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Daher begrüßen wir die unter Punkt 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführte Vorgabe bezüglich wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
8.5.3	<p><u>Umgang mit Bodenmaterial</u></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits im Wesentlichen die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Im Folgenden wird noch eine Ergänzung angegeben:</p> <p>Im 7. Absatz von Punkt C-1 ist der Hinweis hinzuzufügen, dass Bodenmaterial, das von einer Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsfläche (Fläche mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlast oder altlastverdächtigen Fläche stammt, auf die entsprechend der Vornutzung</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <p>Die Anregung wurde unter C-1 der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	relevanten Parameter zu untersuchen ist, unabhängig davon, ob sich die Fläche auf dem Plangebiet befindet oder nicht.	
8.6	<p>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen Entgegen des unter C-2 aufgeführten Hinweises befindet sich innerhalb des Planungsbereichs eine altlast-verdächtige Fläche. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Merz Getränkehandel“. Die altlastenverdächtige Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan darzustellen. Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.</p>	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Der Altstandort wurde im Bebauungsplan aufgenommen.
8.7	<p>Oberirdische Gewässer Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
8.8	<p>Grundwasserschutz Den unter C-3 aufgeführten Hinweisen zum Grundwasserschutz stimmen wir zu. Zudem weisen wir darauf hin, dass Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind (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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
8.9	<p>Hinweis In Punkt 1.1 der Begründung steht, dass sich das Plangebiet in Tuttlingen befände. Das Plangebiet liegt jedoch in Tuningen.</p>	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt Die Begründung wird redaktionell korrigiert.
9	<p>LRA SBK Baurechts- + Naturschutz Schreiben vom 15.04.2019</p>	
	Die Naturschutzbehörde wurde von Anfang am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der B-Plan-Erstellung wurden mehrere artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen und darauf basierend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Diese Maßnahmen sind umzusetzen. Ansonsten bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken und Einwände.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
10	<p>Deutsche Telekom AG, Donaueschingen Schreiben vom 02.07.2019</p>	
	Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren . Ein Lageplan ist beigefügt.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
Keine Einwände, Bedenken und Anregungen bzw. keine Stellungnahme		
	Terranets BW GmbH, 70565 Stuttgart (Gas)	Schreiben vom 18.03.2019 Anlagen von Terranets sind nicht betroffen
	LRA SBK Straßenverkehrsamt	Schreiben vom 19.03.2019 Keine Bedenken. Bitte um weitere Beteiligung am Planungsverfahren.
	Stadt Trossingen	Schreiben vom 19.03.2019 Keine Bedenken
	bnNETZE GmbH (Badenova), Freiburg	Schreiben vom 18.03.2019 Keine Bedenken
	LRA SBK Gesundheitsamt	Schreiben vom 20.03.2019 Keine Bedenken
Erste öffentliche Auslegung vom 15.03.2019 bis zum 15.04.2019		
20	Anwohner A Schreiben vom 03.04.2019	
20.1	Ich bin Besitzer des Flurstückes 166/1. Da ich nach den neuen Plänen von allen Seiten zugebaut werde, stellt sich mir die Frage was passiert bei einem Wohnungsbrand. Mit diesen Plänen ist eine Zufahrt zu meinem Gebäude für die Feuerwehr weder von Norden noch von Osten noch von Süden befahrbar. Lediglich einen Zugang über meinen Hof auf der Westseite ist möglich. Und dies platztechnisch vielleicht für ein Löschfahrzeug. Wer ist bereit persönlich die Verantwortung im Ernstfall zu übernehmen?	Die Hinweise / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt Die Frage der Feuerwehrezufahrt ist für das Flurstück unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren zu klären.
20.2	Gemäß Rücksprache mit dem Besitzer des Flurstückes 167 wurde das Teilgartenstück unter der Voraussetzung verkauft, dass die Grünfläche erhalten bleibt. Diese lediglich benötigt wird, um die Tiefgarage zu unterbauen. Laut den aktuellen Plänen werden die Gebäude immer größer und wuchtiger. Mittlerweile ragen sie weit über die einstigen Grundstücksgrenzen heraus. Scheinbar wurde hier unter falschen Voraussetzungen das Grundstück angeeignet. Auch wurde die Grünanlage zwischen dem Gebäude MU 1 und MU II anfänglich viel größer ausgewiesen. Diese scheint sich jetzt auch nur noch als schmale Gasse auszuweisen.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Der Bebauungsplan gibt klare Vorgaben für die angestrebte Bebauung.
20.3	Rings um dieses Baugebiet sind Satteldächer im ganzen Ortskern vorgeschrieben. Bei diesen Projekten handelt es sich plötzlich um Flachdächer. Dies verändert das Ortsbild im großen Maße und passt optisch absolut nicht ins Umfeld.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die zulässige Dachgestaltungen unterliegen dem gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Wandel.
20.4	Es ist nicht durchschaubar ob die Wohneinheiten MU 1 hauptsächlich als Alterspflege oder betreutes Wohnen (bei fast 90 m² pro Wohnung) deklariert ist, oder ob diese Wohnungen zur Vermietung oder zum Kauf angeboten werden.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Sollte Zweiteres zutreffen gibt es doch eine Spielplatzsatzung §10 Abs.2 der Landesbauordnung. Diese schreibt vor das zusätzlich ein Spielplatz zu Verfügung gestellt werden muss. Die Größe eines solchen Spielplatzes sollte demnach bei bis 5 Wohnungen mindestens 25 m² betragen. Bei mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Größe pro weitere Wohnung um weitere 5 m². Da sich im Umkreis von mehr als einem Kilometer kein Spielplatz oder Spielwiese bietet, stellt sich hier die Frage wo Kinder aus diesen Wohnungen spielen.</p> <p>Auch das wäre aus diesen Plänen nicht ersichtlich.</p>	<p>Im Zuge des Bauantragverfahrens sind die Anforderungen der Bauordnung BW einzuhalten. Dies richtet sich nach den beantragten Nutzungen.</p>
<p>20.5</p>	<p>Parkplatzsituation: Folgende Wohnungseinheiten wurden angegeben: Gebäude MU I Erdgeschoss: Eine Wohneinheit 85,87 m², eine Wohneinheit 71,96m², eine Wohneinheit 85,87 m² 1.Obergeschoss: eine Wohneinheit 85,87m², eine Wohneinheit 71,96 m², eine Wohneinheit 85,87 m² 2. Obergeschoss: eine Wohneinheit 84,15m², eine Wohneinheit 88,79m² Ab einer Größenordnung von 60 m² müssen 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies hat zur Folge das bereits 16 von 22 Stellplätze der Tiefgarage belegt sind. Hinzu kommt eine Praxis mit 300,72m² in MU II EG, eine Praxis mit 300,72m² in MU II 1. OG, eine Praxis mit 231,04m² in MU II 2. OG, Tagespflege oder 2 Wohnungen mit insgesamt 174,29m² MU II DG Dies entspricht 2 Wohneinheiten mit rund 87,15m² Wenn man von Gebäude MU II nur die beiden Wohneinheiten im DG berücksichtigt fallen weitere 4 Stellplätze an. Dies hieße von 22 Stellplätze sind nur noch 4 frei 4 freie Stellplätze für alle Angestellten, dem Pflegepersonal und den Ärzten? Und wenn man sich hier jetzt vor Augen hält, das Praxen, von dieser Größenordnung, sehr vielen Angestellten, Pflegekräfte und Ärzte bedarf, sind es hier schon viel zu wenig Stellplätze für Bauprojekte in dieser Größenordnung. Leider sehe ich in der Planung keine Parkplätze oberhalb der Tiefgarage. Auch in der Umgebung sind nicht ausreichend öffentliche Parkplätze die diese Situation auffangen können. Wo genau parken Besucher der Wohneinheiten, der Pflegestellen oder gar die Patienten der Praxen. Praxen in dieser Größe überleben nicht mit einem Patienten pro Stunde. Es gibt auch keinerlei Praxen gebundene Parkplätze oberhalb der Tiefgarage. Wie weit ist ein Fußweg für Patienten zumutbar? Dies wiederum führt zu einem wesentlichen höheren Verkehrsaufkommen bis jeder dreimal um den Block gefahren ist, um einen Parkplatz zu erhalten. Auch hier sehe ich das die wenigen öffentlichen Parkplätze für ältere und behinderte Menschen, die zu den Praxen wollen, bei weitem nicht vorhanden sind und es im Ortskern zu weiteren Parkplatzmangel kommt.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt im Baugesuch entsprechend den vorgesehenen Nutzungen. Der Bebauungsplan gibt dazu Vorgaben unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften. In der Projektvorplanung zum Ärztehaus wurde der voraussichtliche Stellplatznachweis durch ebenerdige Stellplätze und TG-Stellplätze ermittelt und dem Gemeinderat vorgestellt. Stellplatzreserven sind durch den Einbau von „Doppelparken“ in der Tiefgarage vorhanden.</p>
<p>20.6</p>	<p>Weiterschauend ist zudem ein Wohn und Geschäftshaus an der Ecke Friedhofstr/Winkel geplant. Auch hier werden künftig Parkplätze für Wohneinheiten und Geschäfte benötigt. Für dieses Verkehrsaufkommen ist weder die Friedhofstraße noch weniger der die Winkelstr geeignet.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Die vorhandenen Dimensionen der Friedhofstraße und Im Winkel sind ausreichend für die zu erwartenden Verkehrsfrequenzen.
21	Eigentümergeinschaft, vertreten durch Herrn RA Franz-Josef Treyer, VS Schreiben vom 08.04.2019	
21.1	<p>Entwurfsfestlegung und den Offenlegungsbeschluss vom 12.12. 2018, Entwurf Fa. SWR vom 18.10.18, Entwurf des B-Planes „Marielehaus“ einschl. der örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Hiergegen erhebe ich folgende Einwendungen:</p> <p>Urbanes Gebiet</p> <p>Die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist unzulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnnutzungsgebiet mit aufgegebenen Stallungen, wie das Ursprungsobjekt „Marielehaus“ eindeutig beweist. Vorherrschende Elemente des Gebietes sind einerseits die Wohnnutzung und zum Teil aufgegebenen Stallungen und Scheunen. Die Bebauung im vorhandenen Gebiet ist äußerst aufgelockert. Die Festsetzung eines MU-Gebietes dient ausschließlich dazu höhere GRZ und GFZ Festsetzungen zu erreichen. Insoweit liegt ein Etikettenschwindel vor. Die in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen stellen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und nicht zur Art der baulichen Nutzung dar und bestimmen gerade nicht die Gebietscharakteristik bezüglich der Art der baulichen Nutzung.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Es handelt sich hier um eine Innenentwicklung zur Stärkung der Ortsmitte mit Schaffung von medizinischer Infrastruktur und Wohnen für ältere Mitbürger/innen. Dies ergänzt und erweitert das Nutzungskonzept „Lebenshaus Ochsen“. Die Festsetzung „Urbanes Gebiet“ entspricht dieser Zielsetzungen.</p>
21.3	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Es ist zu bestreiten, dass der Bebauungsplan also die geplante Nutzung dem Flächennutzungsplan entspricht, d.h. vom Begriff des Entwickelns umfasst ist (§ 8 Abs. 2 BBauG).</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird angepasst.</p>
21.4	<p>Gebietsgewährleistungsanspruch (auch übergreifend)</p> <p>Meinen Mandanten steht ein Gebietsgewährleistungsanspruch zu.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat die Festsetzung von Baugebieten durch einen B-Plan nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet (zu unterscheiden vom Plangebiet). Ein Nachbar im Baugebiet soll sich selbst dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden können, wenn er durch sie selbst nicht unmittelbar beeinträchtigt wird. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz sind die Festsetzungen eines B-Plans über die Art der baulichen Nutzung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhin-</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Mit der angestrebten Ausweisung eines MU – Urbanes Gebiet wird der vorhandene Gebietscharakter eines Mischgebietes bzw. WB – Besonderen Wohngebietes nicht grundsätzlich bzw. nachbarschaftsschädlich verändert. Die angestrebten Nutzungen sind auch bisher im Plangebiet weitgehend zulässig.</p>

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	dern können (vgl. hierzu auch VG Hamburg 11. Kammer, Urteil vom 22.11.2011 - 11 K 1237/09, dort Entscheidungsgründe Seite 10 mit Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 18.12.2007 - 4 B 55/07, Rn. 5, juris; BVerwG, Urteil vom 16.09.1993 - 4 C 28	
21.5	<p>Zufahrt „Im Winkel“ Die Erschließung des Gebäudes über die Straße „Im Winkel“ mit einer Tiefgarage verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Gleiches gilt für den Fußweg an der Ostseite des Grundstücks. Zum einen ist die Straße „Im Winkel“ als Anliegerstraße für das dortige Baugebiet gewidmet und gebaut und trägt nicht noch mehr Verkehr. Zum anderen muss davon ausgegangen werden, dass sich bei Überfüllung der Tiefgarage der Verkehr in der Straße „Im Winkel“ staut und dort „wild geparkt“ wird. Des Weiteren ist zu befürchten, dass der Fußweg von der Straße „Im Winkel“ zur Hauptstraße als Durchgangsweg für Parker und Anlieger benutzt wird, mit der Folge, dass ein über das Bauvorhaben hinausgehendes Maß an Störungen erreicht wird; zumal im Ärztehaus kaum Parkmöglichkeiten vorgesehen sind.</p> <p>Zuwegung von der Hauptstraße Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Zuwegung von der Hauptstraße aus, keine sichere Erschließung darstellt, da das Grundstück Nr. 216 auch im Miteigentum der Grundstücksgemeinschaft steht und nicht für eine derart massive Bebauung genutzt werden kann. Bislang war lediglich Anliegerverkehr im landwirtschaftlichen Bereich Gegenstand der Nutzung. Einer weiteren und umfangreicheren Nutzung ist zu widersprechen. Meine Mandantschaft kann auf zivilrechtlicher Grundlage (aus Miteigentum) Abwehransprüche geltend machen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Die zu erwartenden Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgarage können im vorhandenen Straßenraum ohne Weiteres geführt werden. Der Schutz nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer kann zusätzlich durch verkehrsrechtliche Maßnahmen unterstützt werden.</p> <p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt.</p> <p>Die Hauptzufahrt zum Plangebiet von der Hauptstraße aus ist zwischenzeitlich durch notarielle Vereinbarung gesichert.</p>
22	Anwohner C, vertreten durch Herrn RA Franz-Josef Treyer, VS Schreiben vom 08.04.2019	
22.1	Entwurfsfestlegung und den Offenlegungsbeschluss vom 12.12. 2018, Entwurf Fa. SWR vom 18.10.18, Entwurf des B-Planes „Marielehaus“ einschl. der örtlichen Bauvorschriften. Hiergegen erhebe ich folgende Einwendungen:	
22.2	<p>Urbanes Gebiet Die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist unzulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnnutzungsgebiet mit aufgegebenen Stallungen, wie das Ursprungsobjekt „Marielehaus“ eindeutig beweist. Vorherrschende Elemente des Gebietes sind einerseits die Wohnnutzung und zum Teil aufgegebenen Stallungen und Scheunen. Die Bebauung im vorhandenen Gebiet ist äußerst aufgelockert. Die Festsetzung eines MU-Gebietes dient ausschließlich dazu höhere GRZ und GFZ Festsetzungen zu erreichen. Insoweit liegt ein Etikettenschwindel vor. Die in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen stellen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und nicht zur Art der baulichen Nutzung dar und bestimmen gerade nicht die Gebietscharakteristik bezüglich der Art der baulichen Nutzung.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.4</p>
22.3	<p>Flächennutzungsplan Es ist zu bestreiten, dass der Bebauungsplan also die geplante Nutzung dem Flächennutzungsplan entspricht, d.h. vom Begriff des Entwickelns umfasst ist (§ 8 Abs. 2 BBauG).</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt</p>

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Der Flächennutzungsplan wird angepasst.
22.4	<p>Gebietsgewährleistungsanspruch (auch übergreifend) Meinen Mandanten steht ein Gebietsgewährleistungsanspruch zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat die Festsetzung von Baugebieten durch einen B-Plan nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet (zu unterscheiden vom Plangebiet). Ein Nachbar im Baugebiet soll sich selbst dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden können, wenn er durch sie selbst nicht unmittelbar beeinträchtigt wird. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz sind die Festsetzungen eines B-Plans über die Art der baulichen Nutzung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (vgl. hierzu auch VG Hamburg 11. Kammer, Urteil vom 22.11.2011 - 11 K 1237/09, dort Entscheidungsgründe Seite 10 mit Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 18.12.2007 - 4 B 55/07, Rn. 5, juris; BVerwG, Urteil vom 16.09.1993 - 4 C 28</p>	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.4
22.5	<p>Zufahrt und Zuwegung Die Erschließung des Gebäudes über die Straße „Im Winkel“ mit einer Tiefgarage verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Gleiches gilt für den Fußweg an der Ostseite des Grundstücks. Zum einen ist die Straße „Im Winkel“ als Anliegerstraße für das dortige Baugebiet gewidmet und gebaut und trägt nicht noch mehr Verkehr. Zum anderen muss davon ausgegangen werden, dass sich bei Überfüllung der Tiefgarage der Verkehr in der Straße „Im Winkel“ staut und dort „wild geparkt“ wird. Des Weiteren ist zu befürchten, dass der Fußweg von der Straße „Im Winkel“ zur Hauptstraße als Durchgangsweg für Parker und Anlieger benutzt wird, mit der Folge, dass ein über das Bauvorhaben hinausgehendes Maß an Störungen erreicht wird; zumal im Ärztehaus kaum Parkmöglichkeiten vorgesehen sind.</p>	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.5.
22.6	<p>Grenzabstand Durch das geplante Gebiet (Objekt) wird dem Objekt meiner Mandanten Licht, Luft und Sonne genommen. Es liegt an der Westgrenze des Grundstückes meiner Mandanten und beschattet das Grundstück meiner Mandanten vor allem in den Abendstunden. Durch den Fußweg und die Tiefgaragen werden eine zusätzliche Störquellen geschaffen.</p>	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die Höhe und Dimensionierung der geplanten Bebauung wurde mit Korrekturen im Rahmen des Planungsprozesses intensiv geprüft.

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe der Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe über „Normal-Null“. Im Zuge der Baugenehmigung sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten und nachzuweisen. Die zulässige Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen Quartiersbebauung mit großen 2 – 3 geschossigen landwirtschaftlich geprägten Häusern und steilen Satteldächern.
23	Anwohner D Schreiben vom 11.04.2019	
23.1	<p>Gegen den vom GR am 12.12.18 beschlossenen B-Plan „Marielehaus“ erhebe ich Widerspruch. Nach der derzeitigen Beschlusslage gilt in diesem Gebiet ein Innerorts-Bebauungsplan. Dieser sieht u.a. vor, dass auch das Flst. 221 im nördlichen Teil des „Marielehauses“ überwiegend als Grünbereich erhalten bleiben muss. Auch eine Teilfläche meines Grundstücks 218/1 sowie des Gartengrundstücks 218/4 dürfen nicht bebaut werden, ebenso weitere Grundstücke im östlichen Nachbarbereich.</p> <p>Mit dem nunmehr beschlossenen B-Plan „Marielehaus“ soll der bestehende B-Plan plötzlich nicht mehr gelten. Alle, von dem Innerorts-B-Plan tangierten Grundstückseigentümer, konnten darauf vertrauen, dass in diesem Innenbereich keine Bebauung stattfindet. Jeder Grundstückseigentümer, der den Innerortsplan akzeptierte, muss sich getäuscht fühlen. Mit dem neuen B-Plan wird deshalb m.E. gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen.</p> <p>Hinzu kommt, dass jetzt im neuen B-Plan das Grundstück 218/4 in vollem Umfang mit einbezogen wird. Deshalb muss man den Eindruck gewinnen, dass unser Grundstück als Ausgleichsfläche für die Gesamtmaßnahme herangezogen wird. Nachdem wir mit dem neuen B-Plan für unser Grundstück von jeglicher Entwicklung dauerhaft ausgeschlossen werden, wird der neue B-Plan von mir keinesfalls akzeptiert. Auch die Einbeziehung des Flst. 216 wird von mir abgelehnt, da u.a. mit dem Neubau des „Marielehauses“ eine neue Rechtslage begründet wird.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überarbeitet (2. Beteiligung und Offenlage). Die Flst. Nrn. 218 und 218/4 werden nicht überplant.</p> <p>Das Flst. Nr. 216 dient zur Haupterschließung des Plangebietes. Durch notarielle Vereinbarung ist die Nutzung gesichert.</p>
23.2	<p>Es soll jetzt anstelle eines früheren landwirtschaftlichen Anwesens ein Wohn- und Geschäftshaus erstellt werden. Die Planung weist keine ausreichenden Parkplätze im südlichen Grundstücksteil aus. M.E. besteht ein Bedarf von mindestens 10 - 15 Parkplätzen. Eine geplante Tiefgarage kann neben den Fahrzeugen der Bewohner der neu geplanten Objekte bei weitem nicht alle Fahrzeuge von Praxisbesuchern und Mitarbeitern aufnehmen.</p>	<p>Den Hinweisen / Anregungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt im Baugesuch entsprechend den vorgesehenen Nutzungen. Der Bebauungsplan gibt dazu Vorgaben unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>In der Projektvorplanung zum Ärztehaus wurde der voraussichtliche Stellplatznachweis durch ebenerdige Stellplätze und TG-Stellplätze ermittelt und dem Gemeinderat vorgestellt.</p>

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
		Stellplatzreserven sind durch den Einbau von „Doppelparken“ in der Tiefgarage vorhanden.
23.3	Durch diese Tiefgarage, die von der Straße „Im Winkel“ angefahren werden soll, ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs durch parkende Fahrzeuge zu rechnen. Die Straße „Im Winkel“ wurde vor ca. sieben Jahren mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung zurückgebaut.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme ... siehe Ziffer 21.5 der Stellungnahmen.
23.4	Durch die vorgesehene Bebauung des Flst. 221 würden wertvolle ökologische Flächen für zahlreiche Vogelarten (im Jahresverlauf wurden bis zu 30 Arten gezählt) entfallen. Ein adäquater Ersatz kann in unserem Gartengrundstück nicht gesehen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Flst. 221 fehlte bei der Beschlussfassung des neuen B-Plans am 12.12.18. Ebenso fehlte zu diesem Zeitpunkt eine Untersuchung oder ein Gutachten über den Luftaustausch im B-Plangebiet und darüber hinaus, sowie das jetzt im Entwurf vorliegende Schallschutzgutachten.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Dem Bebauungsplan liegt eine Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfungen vom 08.02.2019 zugrunde. Das Lärmschutzgutachten wurde überarbeitet.
23.5	Eine erste Beratung des vorhabenbezogenen BB-Plans Marielehaus erfolgte 2015. Damals wurden die Angrenzer vorab informiert. Eine Offenlegung dieses Planes erfolgte nicht. Beim jetzt geänderten und beschlossenen B-Plan hatten die Angrenzer keine Gelegenheit, sich zu den Überlegungen zu äußern. Vermutlich sollte der B-Plan noch in der Amtszeit des Bürgermeisters, die zum Jahresende 2018 endete, im „Eilverfahren“ beschlossen werden. Diese Tatsache trägt nicht zu einer Vertrauensbildung zwischen Verwaltung und Bürgern bei.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Zwischenzeitlich erfolgte ein zweites Offenlageverfahren.
23.6	Ich bitte um Berücksichtigung meiner aufgeführten Widerspruchsgründe und hoffe auf eine für die Nachbarschaft verträgliche Regelung in einem überarbeiteten B-Plan, der den früher beschlossenen Innerorts-B-Plan als Basis für eine geplante Bebauung zugrunde legt.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt
24	Anwohner E Schreiben vom 10.04.2019	
24.1	Hiergegen erheben wir folgende Einwendungen. Grenzabstände: Im Entwurf des B-Plans nach § 3 Abs.2 BauGB sind die Grenzabstände und die Bemaßung sowie die Basis für die Höhe des Gebäudes nicht ersichtlich. Der gesetzliche Mindestabstand ist nicht eingehalten; dazu ist eine Schnittansicht der angrenzenden Gebäude notwendig. Der Wohnblock in einen Wohngebiet „Ortskern“ ist viel zu groß. Das bestehende Wohngebiet wird nur geändert um möglichst viele Wohnungen zu erhalten.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 22.6
24.2	Stellplätze Für die Arztpraxen und Tagespflege sowie 2 Wohnungen im Gebäude Auf dem Platz 17 sind keine Stellplätze eingezeichnet. Bei der Größe der Arztpraxen von je 300qm müssten je 10 Stellplätze vorhanden sein, für die Tagespflege mindestens 3 Stellplätze und für die beiden Wohnungen nochmal 4 Stellplätze; gibt insgesamt 27 Stellplätze. Für die Wohnungen im Winkel werden bereits 16 Tiefgaragenstellplätze benötigt, da alle 8 Wohnungen über 60qm groß sind.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 20.5

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Wir fordern, dass alle notwendigen Stellplätze bereits im Bebauungsplan nachgewiesen werden. Wir bitten um schriftliche Rückmeldung zu den oben genannten Punkten.	
25	Anwohner F Schreiben vom 08.04.2019	
25.1	Die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist nicht zulässig. Bei diesem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnnutzungsgebiet mit aufgelockerter Bebauung.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.4.
25.2	Die geplante Erschließung des Gebäudes über den Winkel mit einer Tiefgarage verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme.	<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme
25.3	Es ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten. Die Straße im Winkel wurde erst vor ca. 6 Jahren saniert und bewusst für den Verkehr verengt. Ein Gehweg ist nicht vorhanden und durch die Verengung nicht mehr möglich.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.5.
25.4	Die geplante Bebauung ist viel zu massiv für das Grundstück. Ebenso ist das Gartengrundstück das schon seit Generationen besteht vollkommen zweckentfremdet.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die Höhe und Dimensionierung der geplanten Bebauung wurde mit Korrekturen im Rahmen des Planungsprozesses intensiv geprüft. Ziel des ausgewiesenen „Urbanen Gebietes“ ist eine bauliche Verdichtung und Ausnutzung der Siedlungsfläche (Eindämmung des Flächenverbrauchs). Die Bebauung der bisherigen Gartenfläche ist Folge der angestrebten Entwicklungsplanung und Umnutzung des Planungsraums. Durch den Abbruch alter Bausubstanz wie das „Marielehaus“ wird ungenutzte Baufläche aktiviert.
26	Anwohner G Schreiben vom 13.04.2019	
26.1	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Entwurfsfestlegung und den Offenlegungsbeschluss vom 12.12.2018, sowie der Bebauungsplanänderung MARIELEHAUS. Als Besitzer des Hauses, Im Winkel 10, Grundstück 170, befürchte ich für meine Mieter erheblich mehr Lärm und Verkehr. Dadurch wird mein Haus schwer vermietbar und es wird mit finanziellen Einbußen rechnen zu sein.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die Erschließung der geplanten Tiefgarage erfolgt von der Friedhofstraße aus.

Gemeinde Tuningen, Bebauungsplan „Marielehaus“

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden	Abwägungsvorschlag
	Vor ca. 5 Jahren wurde der Winkel saniert und beruhigt, dadurch wurde die Straße kurvig und enger gestaltet. Durch diese Maßnahme ist ein Gegenverkehr nicht mehr möglich. Jetzt soll sie mehr Verkehr aufnehmen!	... siehe hierzu auch Stellungnahme zu Ziffer 21.5.
26.2	Dieses urbane Gebiet dient nur der Wohnbebauung, was durch die Struktur der umliegenden Häuser und des ehemaligen Marielehaus so gewachsen ist. Die Umnutzung in ein MU-Gebiet ist so nicht rechters und dient nur der Fa. SWR (Profitgier). Die geplanten Gebäude sind viel zu groß, ein Gebäude auf dem Grundstück 160 würde doch wohl reichen. Durch diese Planung wird der Lärm und Artenschutz massiv verletzt. Wie konnte der Gemeinderat am 12.12.2018 so etwas beschließen; die Gutachten vom Februar 2019 lagen doch noch gar nicht vor. Auch diese Aktion ist sehr fraglich und anfechtbar.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.1, 21.4 und 22.6.
27	Anwohner H Schreiben vom 15.04.2019	
27.1	Gegen den Bebauungsplan erheben wir folgende Einwendungen: Die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist nicht zulässig. Bei diesem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnnutzungsgebiet mit aufgelockerter Bebauung.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt ... siehe auch Stellungnahme zu Ziffer 21.4.
27.2	Die geplante Nutzung des Gebäudes mit einer Tiefgarage ausschließlich über den Winkel verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Straße Im Winkel wurde vor ca. 6 Jahren saniert, park-ähnlich gestaltet und dabei bewusst für den Verkehr verengt. Auf Gehwege wurde dabei ausdrücklich verzichtet. Mit der Zufahrt zur Tiefgarage und der Einrichtung von Arztpraxen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Hinzukommt, dass der Winkel im Winter bei Schneefall nur nachrangig geräumt wird.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die zu erwartenden Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgarage können im vorhandenen Straßenraum ohne Weiteres geführt werden. Der Schutz nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer kann zusätzlich durch verkehrsrechtliche Maßnahmen unterstützt werden.
27.3	Die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes passt in eine Straße mit meist eingeschossigen Häusern nicht. Hinzukommt, dass das Gartengrundstück „Marielegarten“, das schon seit Generationen besteht, zweckentfremdet wird. Dadurch würde eine kleine grüne Oase zubetoniert und verschwinden.	Den Hinweisen / Anregungen <input checked="" type="checkbox"/> wird nicht gefolgt Die zulässige Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen Quartiersbebauung mit großen 2 – 3 geschossigen landwirtschaftlich geprägten Häusern und steilen Satteldächern. ... siehe hierzu auch Stellungnahme zu Ziffer 25.4.