

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
1. Regierungspräsidium Freiburg			
1.1 Regierungspräsidium Freiburg; Ref. 21 Raumordnung	23.01.2023	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass der wirksame FNP im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans landwirtschaftliche Flächen darstellt. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung werde der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt; es folgt ein Kartenausschnitt aus dem FNP-Entwurf.</p> <p>Es wird darum gebeten, in diesem Zusammenhang näher auf den Verfahrensstand der FNP-Fortschreibung und auf die sich aus dem FNP-Verfahren ergebenden zentralen Erkenntnisse zu der geplanten Flächenausweisung „Faugelen II“ einzugehen.</p> <p>Hinweis darauf, dass für den Wohnbauflächen-Bedarfsnachweis in der Begründung auf die Fortschreibung des FNP abgestellt wird.</p> <p>Dies ist nicht zielführend, da sich der vorliegende Bebauungsplan gerade nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt und Grund zur Annahme besteht, dass der Bebauungsplan nach § 13b BauGB zeitlich gesehen noch vor Wirksamwerden der FNP-Fortschreibung in Kraft treten soll, während im laufenden FNP-Fortschreibungsverfahren unsererseits aktuell noch erhebliche Bedenken hinsichtlich der über den Bedarfsnachweis hinausgehenden Neuausweisungen von Wohnbauflächen bestehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne - also auch Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB - an die Ziele der Raumordnung (hier insbesondere: Festlegung der Gemeinde Talheim als „Sonstige Gemeinde“) anzupassen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarfsnachweis wurde in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium überarbeitet. Teil des Bedarfsnachweises ist auch ein Flächentausch mit rechtswirksamen Wohnbauflächen im Bereich "Breite/Tiefengraben".</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 1.1 Regierungspräsidium Freiburg; Ref. 21 Raumordnung		<p>Insofern bedarf der vorliegende Bebauungsplan einer eigenständigen Bedarfsbegründung (maximal anzunehmender Zeithorizont: 5 Jahre) unter Beachtung der regionalplanerischen Festlegung Talheims als „sonstige Gemeinde“. Kann der Bedarf nicht plausibel für den Gesamtumfang des Baugebietes nachgewiesen werden, ist dieses entsprechend zu verkleinern.</p> <p>Nach dem Stand der Planungsarbeiten auf FNP-Ebene ist derzeit gerade nicht anzunehmen, dass der Bedarf für den Gesamtumfang an Neuausweisungen plausibel nachgewiesen werden kann.</p> <p>Es wird daher als erforderlich erachtet, die vorliegende Baugebietsplanung nicht isoliert, sondern im Gesamtzusammenhang mit der FNP-Fortschreibung zu betrachten. Ein auf FNP-Ebene vollziehbarer Flächentausch mit bisher unbebauten FNP-Flächenreserven könnte möglicherweise Teil eines Lösungswegs für den Wohnbauflächenbedarfsnachweis in der Gemeinde Talheim sein; wir regen an, dies zu prüfen.</p>	
1.2 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 4 Straßenwesen	14.12.2022	<p>Hinweis darauf, dass das Plangebiet an keine Bundes- oder Landesstraße grenzt. Die Erschließung erfolgt über die K 5919 Öfinger Straße. Als Straßenbaulastträger sind wir daher von der Maßnahme nicht direkt betroffen.</p> <p>Allerdings stellt die in der Nähe verlaufende B 523 eine maßgebliche Schallquelle dar. Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren entsprechend beachtet

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
1.3 Regierungspräsidium Freiburg; Ref. 5, Umwelt		Keine Stellungnahme	
1.4 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 9, Landes- amt für Geologie		<p>Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartären Holozänen Abschwemmmassen sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Hinweis darauf, dass bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen werden. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Privatgrundstücken keine Versickerung zulässig ist. Das anfallende Regenwasser wird über Zisternen gedrosselt in das Kanalnetz und dann weiter in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt.</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 1.4 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 9, Landes- amt für Geologie		Boden, Mineralische Rohstoffe - keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Grundwasser - Maßnahmen sind keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis darauf, dass das Planungsvorhaben außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen liegt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Bergbau – Belange nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Geotopschutz - Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.5 Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Denkmalpflege	24.01.2023	Allgemeine Hinweise, wie beim Entdecken archäologischer Funde und Befunde verfahren werden soll.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt.
2. Regionalverband Schwarzwald-Baar- Heuberg	13.01.2023	Hinweis darauf, dass sich der B-Plan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, sondern wird nach § 13b BauGB entwickelt. Im Offenlageentwurf des neuen Flächennutzungsplans 2037 ist das Vorhaben als Teilfläche der 4,95 ha großen gleichnamigen Wohnbauflächenneuausweisung enthalten. Diese wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens kritisiert und um eine bedarfsgerechte Reduzierung gebeten. Da im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nur der nordöstliche Teilbereich mit 2,59 ha entwickelt werden soll, werden von unserer Seite an dieser Stelle keine Bedenken erhoben. Dieser Umfang entspricht der Stellungnahme zum FNP-Entwurf. Ob oder inwiefern die südliche Fläche darüber hinaus dennoch weiterverfolgt werden soll, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern wäre im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abzuwägen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren entsprechend beachtet.

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
3. Landratsamt Tuttlingen			
3.1 Landratsamt Bauleitplanung	23.01.2023	<p>Hinsichtlich der Durchführung des B-Planverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB bestehen keine Bedenken.</p> <p>Redaktioneller Hinweis zur Beschreibung des Verfahrens.</p> <p>Hinweis darauf, dass B-Pläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.</p> <p>Aufgrund der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB sieht § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Erleichterungen von diesem Entwicklungsgebot vor. Danach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Der rechtswirksame und zu beachtende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, sieht für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche vor. Dies widerspricht grundsätzlich den mit der Planung verfolgten Zielen der Wohnbebauung. Diesseits ist jedoch bekannt, dass sich bereits eine Änderung des Flächennutzungsplans „2037“ seitens der Verwaltungsgemeinschaft im Verfahren befindet. Dieses ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen voran zu treiben. Sollte das Verfahren nicht fortgeführt werden, wird bereits hiermit auf das Erfordernis der (zumindest) Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hingewiesen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.1 Landratsamt Bauleitplanung		Redaktioneller Hinweis zum Rechtsverweis der Art der Nutzung in der Begründung.	Der Rechtsverweis in der Begründung wird entsprechend reaktionell geändert.
		Hinweis zum Ausschluss bestimmter Nicht-Wohn-Nutzungen im B-Plan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Festsetzung der Art der Nutzung entsprechend beachtet.
		Hinweis darauf, dass für den Fall, dass sich eine Gebietsfestsetzung als unwirksam erweist, dies regelmäßig zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis zur Art der Bekanntmachung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren entsprechend beachtet.
3.2 Landratsamt Naturschutzbehörde	23.01.2023	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis auf fehlende Formblätter zur Natura 2000-Vorprüfung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formblätter zur Natura 2000-Vorprüfung nachgereicht.
		Schutzgebiete - In der Nähe zum Plangebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet „Baar“, in das Schutzgebiet selbst wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Das Überbauen der Wiese führt jedoch zum Verlust eines potenziellen Nahrungshabitats sowie von Lebensraum und hat somit eine indirekte Wirkung auf das umliegende Schutzgebiet. Anhand der vorliegenden Gutachten ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzziels- und -zwecks des Vogelschutzgebiets durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Formblätter für die Natura-2000-Vorprüfung sind jedoch noch nachzureichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die angeführten Punkte entsprechend geändert.

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.2 Landratsamt Naturschutzbehörde		<p>Das Offenlandbiotop Röhrenbrunnenbach (SW v. Talheim) befindet sich ebenfalls in der Nähe zum Plangebiet. Laut Planunterlagen ist mit keinem Eingriff in das Offenlandbiotop zu rechnen. Beim Bau des Regenrückhaltebeckens ist während der Bauzeit die DIN 18920 zu beachten. Dies ist in den textlichen Festsetzungen unter 13.1 zu ergänzen. In den Unterlagen „Umweltbelange“ ist auf S. 5 irreführenderweise die Betroffenheit des Offenlandbiotops angegeben. Dies ist zu überarbeiten.</p> <p>Bei dem Streuobstbestand auf Flst. Nr. 81, Gemarkung Talheim, handelt es sich gem. §§ 33 NatSchG BW, 30 BNatSchG um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Streuobstbestand soll als Grünland in seiner derzeitigen Nutzungsart (Streuobstwiese) dauerhaft gesichert werden. Dies ist bereits in den Festsetzungen (textlich und zeichnerisch) enthalten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, S. 13), die textlichen Festsetzungen (S. 7 Punkt 13.1) und die Unterlagen zu den Umweltbelangen (Seite 9 f.) führen jedoch immer wieder die Rodungen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf. Da in den Festsetzungen (Nr. 10.4) die Rodung ausgeschlossen ist, sind die entsprechenden Passagen anzupassen.</p> <p>Hinweis auf die im Plangebiet verlaufenden Suchräume des Biotopverbunds feuchter Standorte i.S.d. § 20 BNatSchG. Durch den geplanten Eingriff ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung auf den Verbund zu rechnen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.2 Landratsamt Amt für Umweltschutz		<p>Artenschutz - Hinweis darauf, dass die artenschutzrechtlich relevanten Arten, die im Plangebiet und der näheren Umgebung von dem Vorhaben betroffen sein könnten, im Rahmen der saP untersucht wurden. Es wurde nachvollziehbar dargelegt, weshalb einige Arten nicht näher untersucht wurden.</p> <p>Relevante Arten im Plangebiet sind Vögel (Allerweltsarten) und Fledermäuse. Der Verlust als Nahrungshabitat für Vögel durch die Bebauung der Wirtschaftswiese kann als unerheblich betrachtet werden. Für Fledermäuse wurde eine Habitatbaumkartierung durchgeführt. Die Gehölze entlang des Röhrenbrunnenbachs als auch an der Bundesstraße dienen den Fledermäusen vermutlich als Leitlinien. Da jedoch der Streuobstbestand erhalten bleiben soll und auch die Leitlinien nicht beeinträchtigt werden, kann eine erhebliche Beeinträchtigung bezüglich dieser Artengruppe ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Bereich des Röhrenbrunnenbachs sowie des Gartengrundstücks auf Flst.Nr. 81 ist ein an Fledermäuse angepasstes, insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. §§ 39, 44 BNatSchG zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Eingriffsregelung - Hinweis darauf, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB erfolgt. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher gem. § 13 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.2 Landratsamt Amt für Umweltschutz		Redaktionelle Hinweise zu naturschutzrechtlichen Ausführungen in den Festsetzungen sowie der Darstellung der Umweltbelange. Insbesondere dazu, dass Rodungsarbeiten nur außerhalb der Schonzeit für Vögel und Fledermäuse zwischen dem 01. November und dem 28/29. Februar durchgeführt werden dürfen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die angeführten Stellen entsprechend redaktionell geändert.
3.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	23.01.2023	<p>Kommunale Abwasser - Hinweis darauf, dass das vorgesehene Baugebiet sowohl im GKP der Gemeinde aus dem Jahre 2008 als auch bei der z. Zt. in Bearbeitung befindlichen Regenwasserkonzeption im Einzugsgebiet der SKA Talheim flächenmäßig erfasst ist. Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Die Entwässerungsplanung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt schon besprochen, die notwendigen Nachweise müssen aber noch endgültig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und aufgrund der aktuellen Gesetzeslage wasserrechtlich genehmigt werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplans oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung mit aufgenommen werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren entsprechend beachtet.

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
3.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		<p>Bodenschutz - Hinweis darauf, dass in der Begründung angegeben wird, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (Stand 2022) entwickelt wird. Allerdings enthält der Umweltbericht (Stand 15.11.2022) die Angabe, dass der Bebauungsplan nicht aus einer Baulfläche des Flächennutzungsplans, sondern aus einer festgesetzten Landwirtschaftsfläche entwickelt wird.</p> <p>In der 4. Fortschreibung des FNP 2040 wird für die Gemeinde Talheim ein Wohnflächenbedarf von 2,06 ha begründet nachgewiesen. Durch die Ausweisung des geplanten Bebauungsplans mit 2,59 ha dürfte für die Gemeinde Talheim in naher Zukunft kein weiterer Wohnflächenbedarf mehr bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Hinweis darauf, dass das Plangebiet so zur Bebauung frei zu geben ist, dass eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung gewährleistet wird. Einer Zersiedelung und der Entstehung von Baulücken ist dringend entgegen zu wirken; ggfs. ist ein Baugebot aufzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet schließt sich im Nordosten und Südosten an den vorhandenen Siedlungsbereich der Gemeinde Talheim an.</p>
		<p>Hinweis darauf, dass, da der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird, keine Ausgleichspflicht für die Eingriffe besteht.</p> <p>Dennoch wird anlagen- und baubedingt in das Schutzgut Boden eingegriffen. Deshalb sind in der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen werden unter Hinweise und Empfehlungen Bodenschutz, bereits Bodenschutzbelange benannt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		<p>Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen unter den Hinweisen im Bebauungsplan zusätzlich aufzunehmen. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind diese durch den Planer/Architekten, der Baufirma und den Bauherrn zu berücksichtigen.</p> <p>Oberirdische Gewässer - Hinweis darauf, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen sind, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs.6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.</p> <p>Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert.</p> <p>Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten.</p> <p>Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.</p> <p>Hinweis darauf, dass entlang des Röhrenbrunnenbachs ein Gewässerrandstreifen mit 5 Metern Breite einzuzeichnen ist.</p>	<p>Für das Planungsgebiet wurde der Aspekt Starkregen betrachtet. Die Begründung zum B-Plan entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planfassung entsprechend ergänzt. Der Gewässerrandstreifen wurde bei der bisherigen Planung bereits entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
3.4 Landratsamt Brand- und Katastrophenschutz	23.01.2023	Grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis auf die Einhaltung von Brandschutz-Vorschriften sowie der Installation von Überflurhydranten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren entsprechend beachtet
		Hinweis darauf, dass die Feuerwehr Talheim über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Daher bestehen grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren bei der Bebauung entsprechend beachtet.
3.4 Landratsamt Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht	23.01.2023	Hinweis darauf, dass gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bereichen 3 und 5 die Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt werden soll. Aufgrund der Möglichkeit der hohen Bebauung stellt sich die Frage ob durch die vorhandenen Gebäude noch eine ausreichende Abschirmung durch Lärmeinwirkungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet besteht. Es sollte daher sichergestellt sein, dass es im Plangebiet zu keinen unzulässigen Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Betriebe kommt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Nachfrage wird vom Lärmgutachter dazu ausgeführt, dass das Plangebiet nicht durch Gewerbelärm betroffen ist. Das Lärmgutachten wird entsprechend ergänzt
3.5 Landratsamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung		Hinweis auf fehlende Grundstücksdarstellung infolge einer Grundstücksteilung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Grundstücke in Abstimmung mit dem Vermessungsamt entsprechend nachgetragen.
3.7 Landratsamt Gesundheitsamt	23.01.2023	Hinweis darauf, dass zur schonenden Umsetzung von Trinkwasserressourcen eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung empfohlen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis auf Anforderungen zu Regenwassernutzungsanlagen bzw. zu Wasserversorgungsanlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
3.8 Landratsamt Amt für Landwirtschaft	23.01.2023	<p>Hinweis darauf, dass im Norden, Osten und Süden die Bebauungsplanfläche von bestehender Bebauung umschlossen wird, im Westen liegt in ca. 140 m Entfernung die Trasse der B 523. Derzeit wird das durch die Umgebungsbebauung isolierte Areal landwirtschaftlich genutzt. Hierbei steht eine bruttoflächenfähige Grünlandbewirtschaftung im Vordergrund. Lediglich das Talheimer Flurstück Nr. 85/1 hat Ackerflächenstatus.</p> <p>Gemäß dem Regionalplan SBH handelt es sich um einen „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Der maßgebliche Teil des Gewanns „Faugelen“ ist als Vorrangfläche dargestellt, folglich ist der Grundsatz 3.2.2. der Regionalplanung zu beachten. Demnach sollen Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden, um funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebseinheiten nicht zu gefährden.</p> <p>In der Offenlage der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2037 der VG Trossingen ist die Wohnbaufläche „Faugelen II“ mit einer Größe von insgesamt 4,95 ha enthalten. Bei einem Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Talheim zum Zieljahr 2037 von zusammen 4,33 ha und bestehenden Flächenpotentialen von 2,67 ha erscheint dem Landwirtschaftsamt die Gebietsausweisung „Faugelen II“ insgesamt, als auch der hier vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf nach § 13b BauGB für einen Teilbereich mit 2,59 ha nicht schlüssig und bedarfsgerecht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf wurde mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium abgestimmt</p>

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.8 Landratsamt Amt für Landwirtschaft	23.01.2023	<p>Hinweis darauf, dass im Süden direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzend auf den Flurstücken Nr. 82 und neu 83/2 (Abtrennung vom Flurstück 83) die bestandgeschützten landwirtschaftlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Fuß gelegen sind. Diese gilt es aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen.</p> <p>Der Betrieb Fuß hielt früher Schweine und könnte im Rahmen des baurechtlichen Bestandschutzes die Tierhaltung jederzeit wiederaufnehmen. Das Landwirtschaftsamt hat der Gemeinde Talheim im Rahmen der FNP-Fortschreibung sowie der gegenwärtigen Bebauungsplan-Aufstellung entsprechende Unterlagen und Bewertungen für eine Tierhaltung zur Verfügung gestellt. Diese finden jedoch keine ersichtliche Erwähnung und Berücksichtigung in den vorgelegten Bebauungsplan-Unterlagen „Faugelen II“. So die Familie Fuß auf ihr Tierhaltungsrecht nicht ganz oder teilweise verzichtet, wäre nach den überschlägigen Immissionsberechnungen des Landwirtschaftsamts eine WA-Ausweisung im Umkreis von etwa 80 m um die Hofstelle nicht möglich, da der Geruchsschwellenwert von 10% für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden würde. So lange diese Thematik nicht geklärt ist, äußert das Landwirtschaftsamt Bedenken zum Bebauungsplanentwurf.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde liegt ein Kaufvertrag mit der Gemeinde vor, bei dem vom Landwirt auf die Tierhaltung verzichtet wurde. Nach Kenntnis dieses Kaufvertrags bestehen von Seiten des Landwirtschaftsamts keine Bedenken mehr

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
4. Polizeipräsidium Tuttlingen - Ref. Prävention	29.12.2022	Hinweise zur Kriminalprävention im Städtebau, insbesondere dazu, dass es aufgrund der Ortsrandlage zu Einbrüchen und Diebstählen kommen kann. Im Weiteren Hinweise zu Schutz vor Einbruch. Auch Hinweise zur Gestaltung von Stellplätzen (bzw. deren Beleuchtung).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im B-Plan können allerdings keine Festsetzungen zur Kriminalprävention entsprechend den Ausführungen des Polizeipräsidiums Konstanz getroffen werden
	09.01.2023	Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis darauf, dass zwingend Flächen ausgewiesen werden, wo die Bewohner der Planstraßen B-D ihre Müllcontainer zur Abholung bereitstellen können. Hierdurch soll, bis zur Erweiterung des Baugebiets nach Westen hin, ein regelmäßiges Behindern der Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen vermieden werden.	Wird zur Kenntnis genommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner ihre Müllcontainer ggf. auf die Planstraße A vorbringen. Diese kurzfristige Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse wird in Kauf genommen, zumal diese Müllsammelplätze bei der Erweiterung des Baugebiets nach Westen nicht mehr erforderlich wären.
5. IHK Schwarzwald-Baar- Heuberg		Keine Stellungnahme	

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
6. Netze BW GmbH		Keine Stellungnahme	
7. badenova Netze vormals bn Netze GmbH	12.01.2023	Keine Einwendungen bzw. keine beabsichtigten eigenen Planungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis darauf, dass im Verfahrensgebiet keine Netze und Anlagen betrieben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8. Netze Gesellschaft Südwest	06.12.2022	Hinweis darauf, dass im Geltungsbereich derzeit keine Erdgasleitungen vorhanden bzw. geplant sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
9. Vodafone West GmbH	11.01.2023	Weiterleitung an zuständige Fachabteilung	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Stellungnahme.
10. Deutsche Telekom	10.01.2023	Keine Einwände. Hinweis darauf, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden sowie auf die in das Plangebiet angrenzenden Telekommunikationslinien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren entsprechend beachtet.
11. Zweckverband Baar Wasserversorgung Trossingen		Keine Stellungnahme	
12. VG Trossingen, Bauamt	03.01.2023	Es werden keine Bedenken geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.
13. Landesnaturschutz- verband BW		Keine Stellungnahme	
14. Landesnaturschutz- verband Tuttlingen		Keine Stellungnahme	

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
15. Gemeinde Tuningen		Keine Stellungnahme	
16. Gemeinde Durchhausen		Keine Stellungnahme	
17. Gemeinde Seitingen- Oberflacht		Keine Stellungnahme	
18. Stadt Tuttlingen		Keine Stellungnahme	
19. Gemeinde Immendingen	13.12.2022	Keine Einwände oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
20. Stadt Bad Dürkheim		Keine Stellungnahme	
Zusammengestellt: Freiburg, den 10.03.2023 HOF			PLANUNGSBÜRO FISCHER

Gemeinde Talheim - B-Plan "Faugelen II"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
---------------	----------------	-----------------	------------------

Im Rahmen der Offenlage wurden von Seiten der Bürger
keine Anregungen und Bedenken vorgebracht

Zusammengestellt: Freiburg, den 10.03.2023 HOF

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG