

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Offenlage des Bebauungsplanes "Faugelen II" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemeinde Talheim (im ergänzenden Verfahren gemäß § 215a Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Talheim hat am 25.01.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Faugelen II" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. In der Zeit vom 09.12.2022 bis 24.01.2023 hat die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Ergänzend dazu wurde vom 03.07.2023 bis zum 21.08.2023 eine erneute Offenlage nach § 215a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden hat, dass die Vorschrift des § 13b BauGB wegen Unvereinbarkeit mit Unionsrecht nicht anwendbar ist und der damit einhergehende Fehler dauerhaft beachtlich ist, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Talheim zur Heilung des Bebauungsplans entschlossen. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 20.02.2024 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 1 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Faugelen II" beschlossen. In gleicher öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Faugelen II" gebilligt und beschlossen, diese nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen.

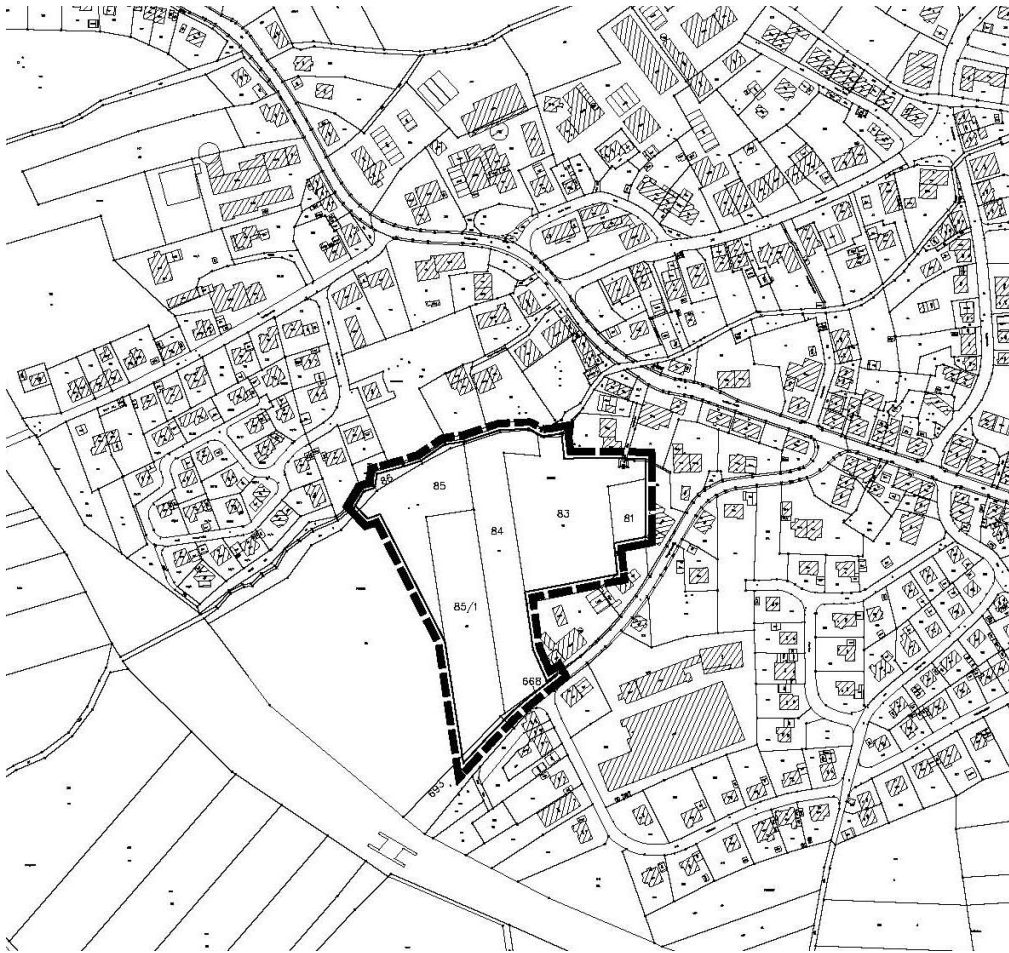
Das Bebauungsplan-Verfahren wird gemäß § 215a Ab. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren analog § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich der erneuten Offenlage wurde gegenüber dem der 2. Offenlage im Südosten im Zufahrtbereich von der Öfinger Str. (K 5919) geringfügig um eine Straßenfläche vergrößert. Die erneute Offenlage wurde auch aufgrund des ergänzenden Verfahrens und dem nunmehr erforderlichen und beigefügten Umweltbericht erforderlich.

Das ca. 2,59 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Talheim. Es umfasst den Bereich zwischen Röhrenbrunnenbach und Öfinger Straße (K 5919), östlich der B 523. Im Norden schließt sich jenseits des Rohrenbrunnenbachs das Baugebiet Obere Brühl, im Osten das Planungsgebiet an die vorhandene Bebauung entlang der Tuttlinger Str. bzw. Öfinger Straße an. Im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Trossingen als landwirtschaftliche Fläche, in der sich im Verfahren befindlichen Fortschreibung des FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden unmaßstäblichen Planausschnitt zeichnerisch dargestellt.



Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des B-Plans soll kurzfristig dem anstehenden, dringenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger für die nächsten Jahre Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des B-Plans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung des Baugebiets zu schaffen.

Offenlage des Planentwurfs nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit kann nach § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes "Faugelen II" mit den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht und sonstigen Unterlagen in der Zeit vom

6. Mai 2024 bis 10. Juni 2024 (je einschließlich)

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Talheim www.gemeinde-talheim.de (aktuelles) sowie zusätzlich im Rathaus in Talheim während den Sprechzeiten einsehen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Bauleitplanung) eingestellt.

Im Rahmen der Planauslegung, wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt, können aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Talheim vorgetragen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 6 bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur erneuten Offenlage verfügbar:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und integrierter Einzelfallprüfung, erstellt von Planungsbüro Fischer, Freiburg, i.d.F. v. 20.02.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt von Dipl.-Landschaftsökologe Hercher, Grißheim, August 2021, überarbeitet Januar 2023
- Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung erstellt von Dipl.-Landschaftsökologe Hercher, Grißheim, Januar 2023
- Schalltechnische Untersuchung erstellt vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Heine + Jud, Stuttgart, Mai 2023

In den Umweltbericht wurde eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung eingearbeitet, die zu dem Ergebnis kam, dass aufgrund der sensiblen Lage, der Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen durch Bebauung und Versiegelung und den damit verbundenen Auswirkungen auf Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt und das Klima mit Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Umweltbericht, in den die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten eingearbeitet wurden, sind folgende Umweltinformationen der 1. und 2. Offenlage vorhanden, zu denen Behörden und TöB Stellung genommen haben:

Aussagen zu Schutzgebieten

Prüfung der Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Naturschutzbehörde, vom 23.01.2023 (Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung, VSG "Baar", Offenlandbiotop, Streuobstbestand, Biotopverbund)

Aussagen zum Artenschutz

Prüfung der Betroffenheit und Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Hercher, Grißheim

Hierzu liegen vor

- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Naturschutzbehörde vom 23.01.2023 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), fledermausangepasste, insektenschonende Beleuchtung)

Aussagen zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Wohnen / Gesundheit und Erholung

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Landwirtschaftsamt vom 23.01.2023 und 17.08.2023 (Immissionsschutz)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Gewerbeaufsichtsamt vom 23.01.2023 (Lärmschutz)

Schutzgut Fläche:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Flächennutzung und -verbrauch

Hierzu liegt vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Abt. Raumordnung vom 23.01.2023 (Flächeninanspruchnahme)
- Stellungnahme des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 13.01.2023 (Flächeninanspruchnahme)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Bauleitplanung vom 23.01.2023 (Flächenausweisung)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt vom 23.01.2023 (Flächeninanspruchnahme)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Landwirtschaftsamt vom 23.01.2023 (Flächeninanspruchnahme)
- Stellungnahme von Bürgern vom 07.08.2023

Schutzgut Boden:

Bestandsbewertung unter Berücksichtigung der Aussagen des Altlastenkatasters sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung.

Hierzu liegt vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.01.2023 (Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotopschutz, allg. Hinweise)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Bauleitplanung vom 23.01.2023 (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt vom 23.01.2023 (Bodenschutz, Eingriffsregelung)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Landwirtschaftsamt vom 23.01.2023 (Bodenwertigkeit, Verlust landwirtschaftlicher Flächen)

Schutzgut Wasser:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Hierzu liegt vor:

- Stellungnahme des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 19.01.2023 (Grundwasser)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Naturschutzbehörde vom 23.01.2023 (Regenrückhaltebecken)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt vom 23.01.2023 (Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz / Starkregengefährdung)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Gesundheitsamt vom 23.01.2023 (Regenwassernutzung)

Schutzgut Klima:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima.

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Biotoptypen und Tierlebensräume, insbesondere durch baubedingte Beeinträchtigungen in Folge der Beseitigung von Vegetation sowie durch anlagebedingte Beeinträchtigungen in Folge von Flächeninanspruchnahme

Hierzu liegen vor:

- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Bauleitplanung vom 23.01.2023 (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Stellungnahme des LRA Tuttlingen, Naturschutzbehörde vom 23.01.2023 (Offenlandbiotop, Streuobstbestand, Eingriffsregelung, Festsetzung zu Rodungsarbeiten)

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Bestandsbewertung sowie Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Orts- und Landschaftsbild, insbesondere hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Hierzu liegen keine Stellungnahmen vor.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorkommen von Kultur- und sonstige Sachgütern:

Hierzu liegt vor:

- Stellungnahme des RP Stuttgart, Denkmalpflege vom 24.01.2023 (allg. Hinweise)