

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt: .....

# BEGRÜNDUNG

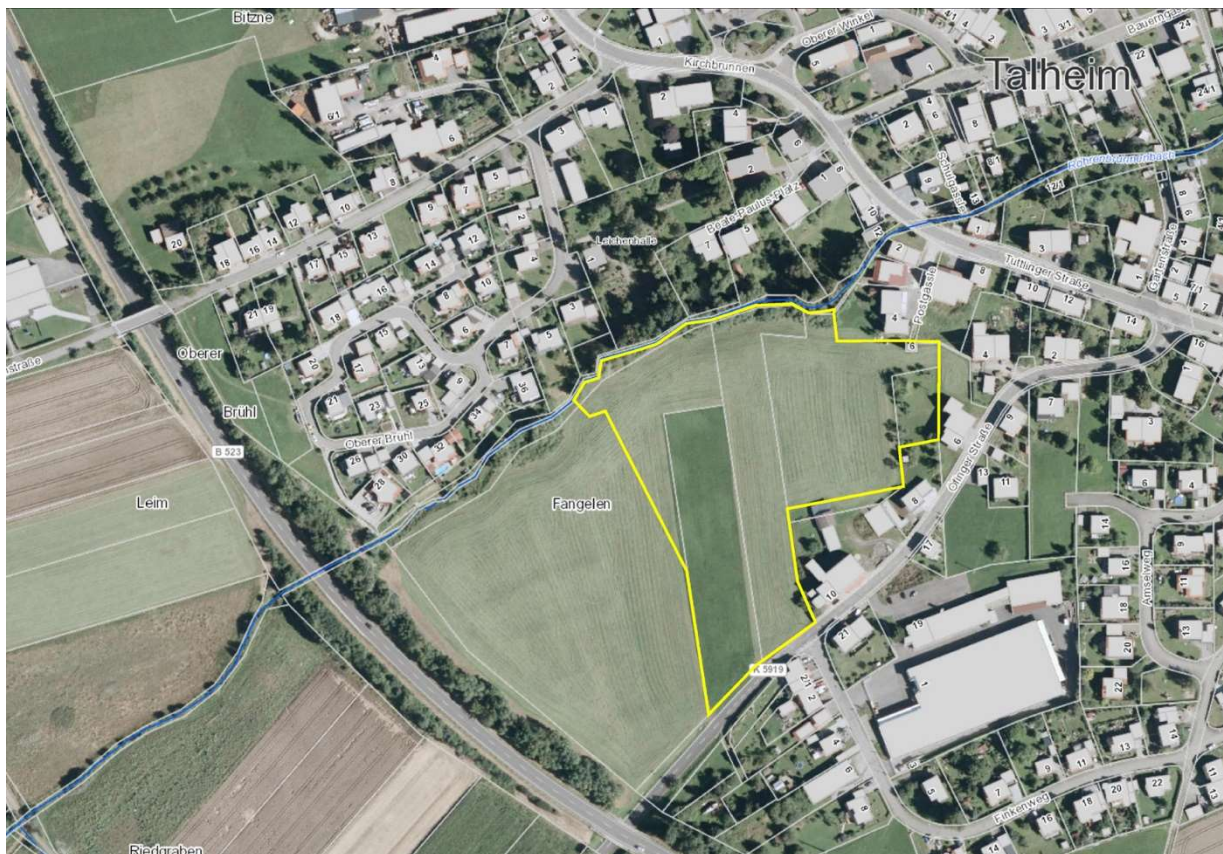
zum Bebauungsplan

## "Faugelen II"

mit Örtlichen Bauvorschriften

### der Gemeinde Talheim (Landkreis Tuttlingen)

Fassung zur erneuten (3.) Offenlage der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4a Abs. 3 BauGB



## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Faugelen II" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Realisierung des Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit der Errichtung von Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohnungen für junge Erwachsene und ältere Menschen geschaffen werden.

Im Baugebiet "Halde" sind inzwischen alle Bauplätze bebaut, verkauft oder befinden sich in Privateigentum. Nachdem die Gemeinde Talheim mit dem Baugebiet "Halde" zuletzt 2007 ein Wohngebiet realisiert hat und zwischenzeitlich über keine Bauplätze mehr verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um dem Bedarf bereits vorhandener, ortsansässiger Bauwilliger Rechnung zu tragen.

Mit der Aufstellung des B-Planes soll die städtebauliche Ordnung des Bereiches ermöglicht und die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung des Baugebietes geschaffen werden.

## 2 Verfahren

2.1 Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Faugelen II“ erfolgte am 25.01.2022, die 1. Offenlage wurde von 09.12.2022 bis 24.01.2023, die 2. Offenlage von 03.07.2023 bis 21.08.2023 durchgeführt. Der Beschluss zur beranzten (3.) Offenlage erfolgte am 20.02.2024

2.2 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit ca. 6.400 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird nicht beeinträchtigt, zumal die Fläche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist und die Planung eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches darstellt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- 2.3 In der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union festgestellt. Zum geordneten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann nun der § 215a Abs. 2 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens angewendet werden. Die Vorprüfung kam dabei zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange beeinträchtigt werden und in der Folge eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wird, die diesem B-Plan beigelegt ist.

Der Gemeinderat hat am 20.02.2024 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 1 zur Heilung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Das Bebauungsplan-Verfahren wird gemäß § 215a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren analog § 13a BauGB durchgeführt.

### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Talheim ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Eigenentwicklergemeinde dargestellt und liegt an keiner Landesentwicklungsachse.

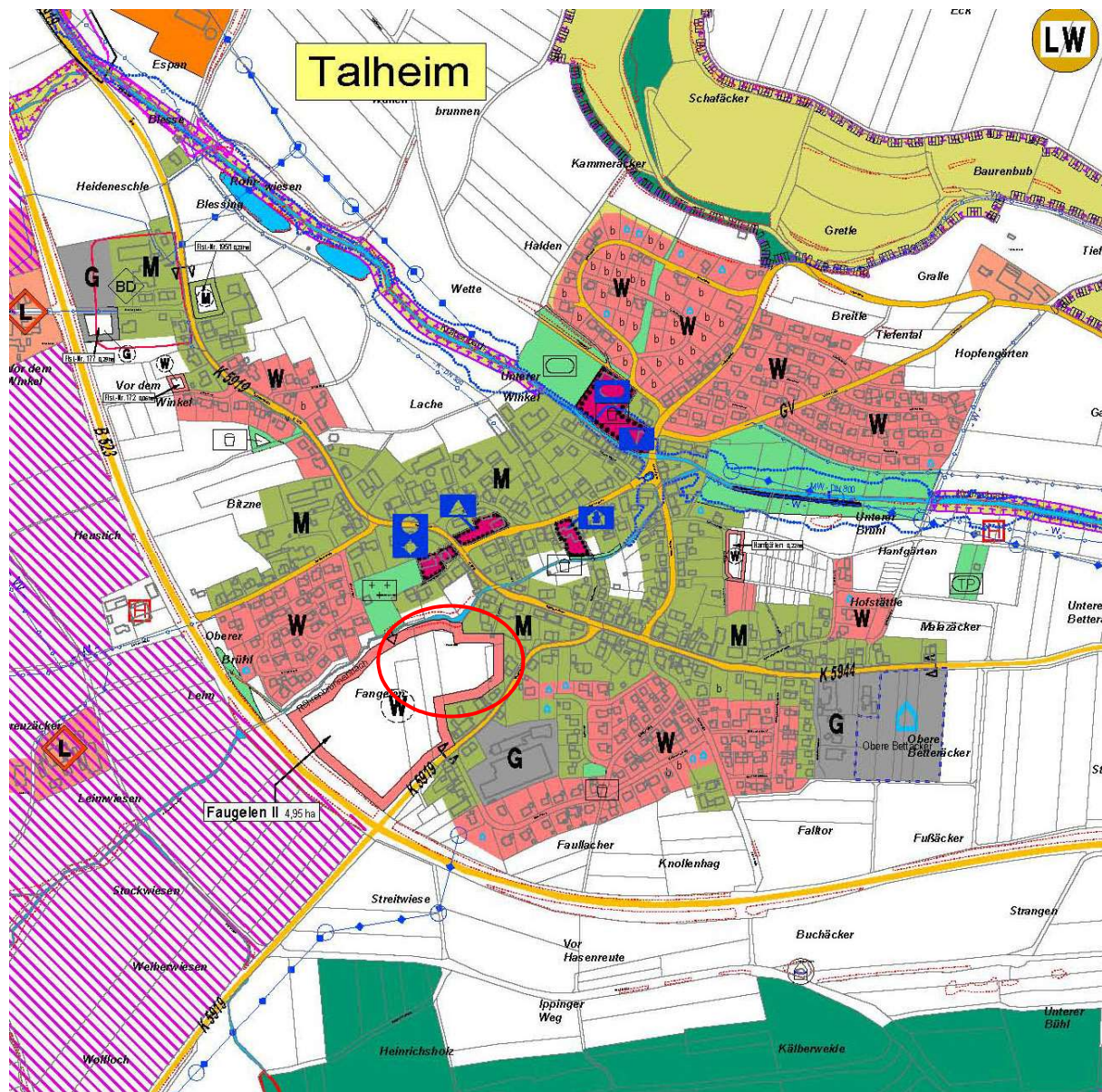
Das Plangebiet ist von keinen regionalplanerischen Restriktionen betroffen.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand Juni 2023) wird der Bereich als Wohnbaufläche (bis zum B 528) dargestellt (siehe nachfolgenden Planausschnitt).



Im Rahmen der FNP-Fortschreibung wurden Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung vorgenommen. Im Ergebnis erfolgt nun die Ausweisung einer Wohnbaufläche zwischen B 528 und der bisherigen Siedlung, die eine Ab- runderung der bisherigen Siedlung darstellt.

### 3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogel-schutzgebiets bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

### 3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen-

### 3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 4 Bedarfsermittlung

### Bestehende Situation

Die Gemeinde Talheim hat zuletzt 2007 einen B-Plan für ein Wohngebiet aufgestellt und dieses Wohngebiet "Halde" danach erschlossen. Die damit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurden in den letzten Jahren alle bebaut. Somit stehen von Gemeindeseite aus hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Daher hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an Bauplätzen entwickelt, der sich in einer langen Liste an Bauplatzbewerbern spiegelt.

### Baulücken im Bestand

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts im Zusammenhang mit ELR-Anträgen wurden die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale regelmäßig ermittelt. Dieses Ergebnis wird dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. Derzeit befinden sich derzeit noch 11 Baulücken im Ortsbereich. Gegenüber der Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand Juli 2022) wurden zwischenzeitlich 9 Baulücken einer Bebauung zugeführt.

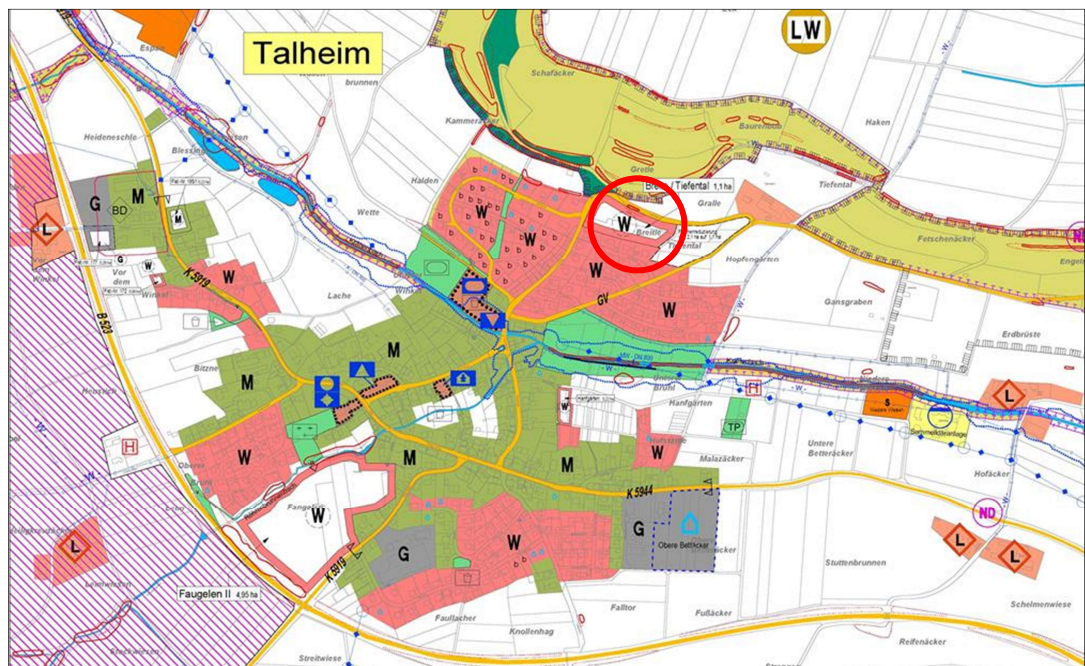
Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind.

### Bedarf

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen:

- ausgehend von 40 dokumentierten interessierten aus Talheim stammenden Haushalten für einen Bauplatz ergibt dies bei einer Haushaltsgröße von 2,5 Personen einen Wohnraumbedarf für ca. 100 Einwohner, und einem raumordnerischen Dichtewert von 50 EW/ha eine Fläche von ca. 2,0 ha
- entsprechend der Darstellung in Zeichn. Teil sind insgesamt 120 Wohneinheiten möglich (8 in Einzelhäusern, 24 in Doppelhäusern und 20 in den Mehrfamilienhäusern)
- im Plangebiet befindet sich ein überproportional hoher Grünflächenanteil von ca. 0,6 ha
- in der Gemeinde muss derzeit für 15 Geflüchtete Wohnraum geschaffen werden
- im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird an anderer Stelle im Bereich „Breite/Tiefengraben“ (siehe nachfolgenden Plan) der rechtswirksame Flächennutzungsplan um eine ausgewiesene Fläche mit der Größe von 0,7 ha reduziert. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der schwierigen topografischen Lage ist die Fläche (kurzfristig) nicht umzusetzen.
- eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in Talheim in den letzten 10 Jahren, insbesondere durch Wanderungsgewinne
- verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 81 mit günstiger Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren im Raum Stuttgart/Sindelfingen bzw. Konstanz/Bodensee
- attraktives Vereinsleben, in das Neubürger schnell integriert werden

Zusammenfassend sieht die Gemeinde die Ausweisung von 2,58 ha für das geplante Baugebiet „Faugelen II“ als vertretbar an.



Die Gemeinde möchte mit dem Angebot an Wohnbauflächen insbesondere auch Familien die Möglichkeit bieten, Bauland zu erwerben um somit zukünftig die Infrastruktur der Gemeinde zu sichern.

Mit dem Baugebiet „Faugelen II“ ist die bauliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 5 - 10 Jahre dargestellt.

### Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Talheim ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Faugelen II" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass zuletzt 2007 ein Baugebiet neu erschlossen wurde, das inzwischen vollständig bebaut ist, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Potenzial zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren (s. auch Gemeindeentwicklungskonzept). Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

Da die Gemeinde Talheim umgeben ist von Landwirtschaftsflächen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit, werden bei einer Siedlungserweiterung auf jeden Fall gut bewirtschaftbaren Böden mit hoher Qualität beansprucht.

Der Bedarf an Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten wird seitens der Gemeinde gesehen. Um diese Planungsabsicht noch zu dokumentieren, wird die Geschoszahl in der NZ 3 und 4 mit max. 3-geschossig festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei in der Nutzungszone 3 nicht begrenzt. Mit diesen ergänzenden Festsetzungen wird der Planungswille der Gemeinde nochmal klar zum Ausdruck gebracht und das Planungsziel, auch kleinere Wohneinheiten für junge Erwachsene und Senioren zu schaffen, bekräftigt.

Bei der Erschließungsplanung wurde flächensparend geplant, so dass der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Durch eine Grundstücksteilung erfolgte im Südosten eine Korrektur der Abgrenzung des Anwesens Flst.Nr.82.

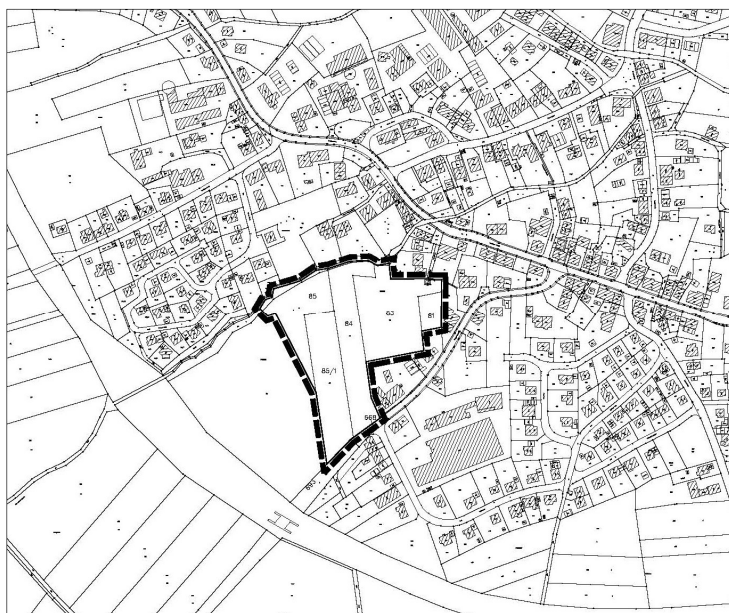
Auch verzichtet dieser landwirtschaftliche Betrieb zukünftig auf sein Tierhaltungsrecht. Darüber liegt der Gemeinde ein entsprechender Vertrag vor.

## 5 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Ortslage und umfasst den Bereich zwischen Röhrenbrunnenbach und Öfinger Straße (K 5919), östlich der B 523. Im Norden schließt sich jenseits des Rohrenbrunnenbaches 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.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2022 wurde der Geltungsbereich im Nordosten aufgrund der vollständigen Einbeziehung des Regenrückhaltebeckens geringfügig erweitert.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,58 ha.



Unmaßstäblicher Übersichtsplan



## 6 Aussagen zur städtebaulichen Konzeption

### 6.1 Bebauung

Mit der Aufstellung des B-Plans "Faugelen II" soll neben dem Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auch durch die Errichtung von Geschosswohnungsbau dem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen für junge Erwachsene und ältere Menschen Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des B-Plans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung des Baugebiets zu schaffen.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie den nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen ebenso wie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen jeglicher Art unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und dem Planungsziel des § 13 b BauGB, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebietes an leistungsfähige Straßen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es ist vorgesehen, Einzelhäuser und in Teilbereichen alternativ Einzel- und Doppelhäuser als zweigeschossige Bebauung in Abhängigkeit der Topographie zuzulassen, wobei das zweite Geschoss sich als Hanggeschoss ergibt. Nördlich angrenzend an die Öfinger Straße sind 2 kleinere Mehrfamilienhäuser sowie im Nordosten des Plangebietes 3 Grundstück als 3-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das dritte Geschoss sich als Hanggeschoss ergibt.

Bei einem Grundstückszuschnitt von i.d.R. ca. 500 m<sup>2</sup> ergibt sich für die insgesamt im Zeichn. Teil dargestellten 37 Grundstücke eine angemessene Verdichtung.

Auch wird für die Nutzungszonen 3 + 4 festgesetzt, dass Tiefgaragen unter der Maßgabe, dass sie max. 1,0 m über dem Gelände herausragen und mind. zu 80 % begrünt sind gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass wasserdurchlässig ausgeführte Wege, Zufahrten und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 3 + 4 BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

#### **6.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Untergeschossfußbodenhöhe wird aus gestalterischen Gründen als max. Wand- bzw. Firsthöhe über dem höchsten Punkt des Grundstücks zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Bei Eckgrundstücken wird die mittlere Höhe des Grundstückes herangezogen.

Bei den Nutzungszonen 1 und 2 wird bei der Festsetzung der Wandhöhe differenziert zwischen tal- und bergseitig. So tritt dort aufgrund der vorhandenen Topographie bergseitig nur 1 Geschoss bzw. 2 Geschosse (bei NZ 3 + 4) in Erscheinung, während sich talseitig 2 Vollgeschosse bzw. in NZ 3 + 4 maximal 3 Vollgeschosse ergeben. Die max. Wandhöhe wurde bergseitig für die NZ 1 mit 6,0 m und in der NZ 2 talseits mit 8,0 m festgesetzt. In den NZ 3 + 4 wurden höhere Wandhöhen (9,0 m bzw. 9,80 m) festgesetzt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Firsthöhe.

Zwischen den einzelnen Grundstücken sind die Höhenunterschiede der EFH an der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen den einzelnen Grundstücken relativ gering, so dass diese gut durch Stützmauern oder Geländemodellierung zu bewältigen sind. Im Verlauf der ansteigenden Haupterschließungsstraße können in Einzelfällen die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken größer ausfallen, so dass diese nur mit Stützmauern zu bewältigen sind.

#### **6.5 Zahl der Wohneinheiten**

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten, für die Mehrfamilienhäuser im Nordosten (Nutzungszone 4) sind max. 4 Wohneinheiten zulässig. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser in der Nutzungszone 3 an der Öfinger Straße werden keine Wohneinheiten festgesetzt, um hier entsprechend dem Bedarf ggf. auch einen höheren Anteil an kleineren Wohnungen für junge Erwachsene oder Senioren realisieren zu können. Damit soll die vorhandene städtebauliche Situation gewahrt bleiben, die überwiegend durch eine lockere, freistehende Einzelhausbebauung geprägt ist.

#### **6.6 Stellplätze / Tiefgarage**

In den Nutzungszonen 3 und 4 ist auf der gesamten Grundstücksfläche aus Gründen der flexiblen Umsetzung und der dort möglichen Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage einschl. ihrer Ein- und Ausfahrt zulässig.

#### **6.7 Grünflächen**

Die private Grünfläche „Gartenland“ im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend dem Planungswillen des Eigentümers ausgewiesen, hier den Bestand einer Grünfläche dauerhaft zu sichern. Somit wird der Erhalt der vorhandenen Obstwiese als Gartenland sichergestellt.

## 6.8 Zufahrtsverbot

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Süden des Plangebietes ein Zufahrtsverbot von der Öfinger Straße (K 5919) auf die nördlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften

### Gestaltung der Gebäude und Dachflächen

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Durch die Unzulässigkeit von unbeschichteten Metalleindeckungen soll eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden werden.

### Gestaltung der unbebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Schottergärten sind unzulässig, da diese den Wasserabfluss negativ beeinflussen.

### Einfriedungen

Um eine größere Bodenveränderung zu vermeiden und um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Grundstücke zu ermöglichen, wurde die Höhe von Einfriedungen sowie von Stützmauern begrenzt.

### Stellplatzverpflichtung

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten. Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Talheim im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeug im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Faugelen II" ohnehin sehr eng ausgelegt ist und im Hinblick auf die topographische Situation muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

### **Regenwasserrückhaltung**

Um eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und einen verzögerten Abfluss zu gewährleisten wurden Festsetzungen zum Rückhaltevolumen sowie zum verzögerten Regenwasserabfluss getroffen.

#### **6.10 Änderungen gegenüber der 1. Offenlage**

Im Wesentlichen wurde im Süden von der Öfinger Straße (K 5919) anstelle des Kreisverkehrs ein normaler Anschluss vorgesehen. Die entsprechenden Sichtfelder (3/70) wurden dargestellt.

#### **6.11 Änderungen gegenüber der 2. Offenlage**

Im Süden wurde von der Öfinger Straße (K 5919) nun die zusätzlich erforderlich Fläche für die Abbiegung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Plangebiet sind mehr mögliche Grundstücke (37 statt 29) dargestellt, um somit eine noch bessere flächensparende Bebauung zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Auch werden anstelle von 5 Nutzungszonen nun nur noch 4 Nutzungszonen vorgesehen. Somit sind in Teilbereichen anstelle von Einzelhäusern nun auch Doppelhäuser zulässig.

In Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft beim Landratsamt wurden die Örtlichen Bauvorschriften zur Regenwasserrückhaltung konkretisiert.

## 7 Lärmschutz

Nachfolgend die Zusammenfassung aus der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud i.d.F. vom 30.05.2023 :

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>1</sup> herangezogen. Für die geplante Wohnbebauung werden die Orientierungswerte für Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.*
- *Die abbiegende Kreisstraße „K 5919“ und die Bundesstraße „B 523“ stellen die maßgebliche Schallquelle dar, weitere maßgebliche Quellen wurden während des Ortstermins am 12. Februar 2020 nicht festgestellt.*
- *Der südlich des Plangebietes gelegene Gewerbebetrieb stellt keine maßgebliche Schallquelle dar. Dieser wird in der Untersuchung nicht betrachtet.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst.*
- *Bebauungsplangebiet treten Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags und bis 56 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 11 dB überschritten.*
- *Als weiteres Abwägungskriterium wurden die Immissionsgrenzwerte der Straßenlärmschutzverordnung (16. BImSchV)<sup>2</sup> für Wohngebiete (59/49 dB(A)) herangezogen. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten.*
- *Im Plangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.*
- *Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.*
- *Festsetzungsvorschläge im Bebauungsplan wurden im Gutachten formuliert.*

Auf die ausführliche Darstellung in der Schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

Die Festsetzung bezüglich des Straßenlärms wurde aus der Schalltechnischen Untersuchung in die Festsetzungen und den Zeichn. Teil zum B-Plan übernommen und auf die Darstellung in der Begründung (siehe nachfolgenden Plan) bzw. der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.11.2022 verweisen. Dabei wurden im Plan die Grenzen der Lärmpegelbereiche II, III und IV jeweils in 5 dB(A)-Schritten dargestellt. Die genauere Differenzierung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

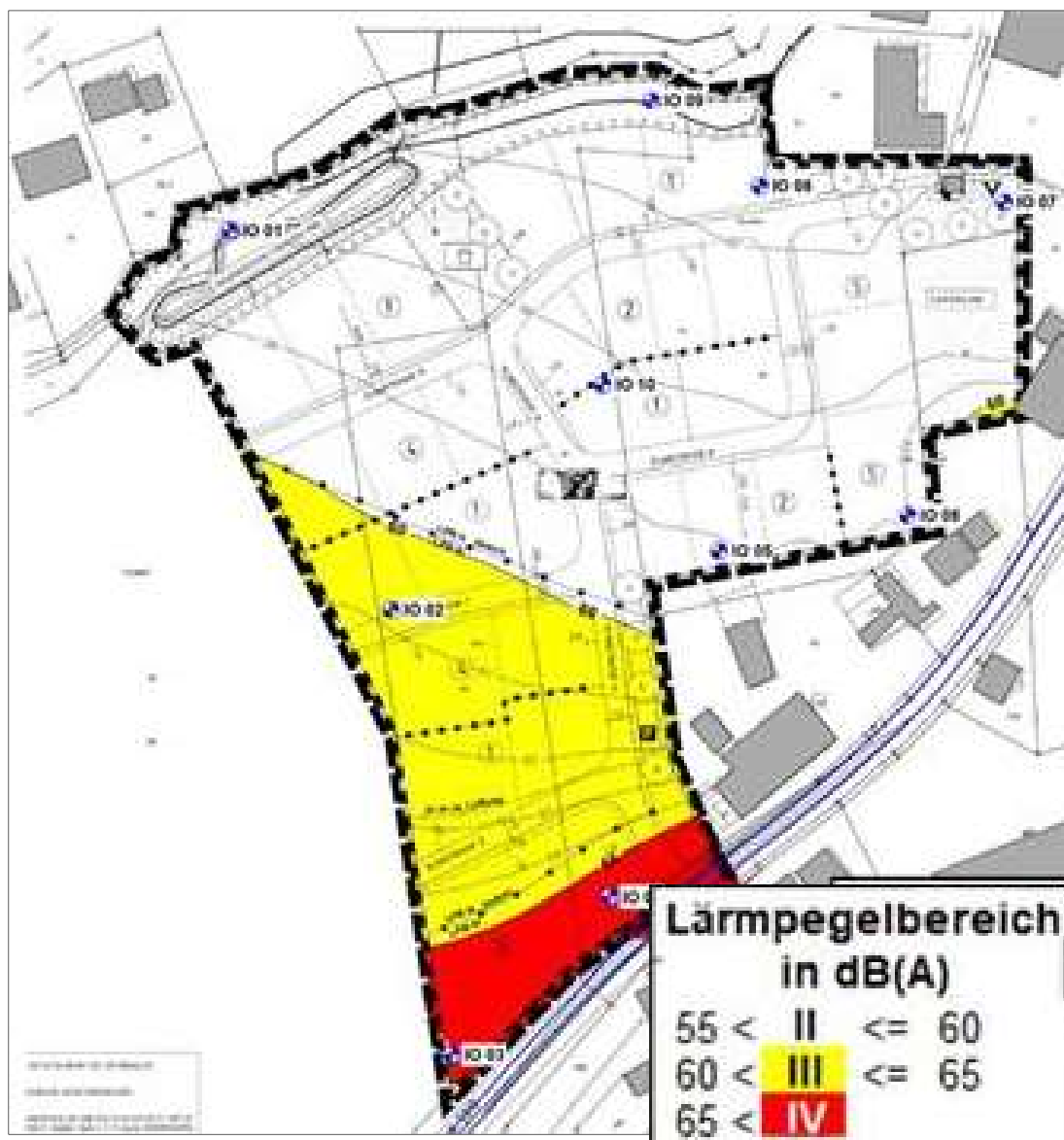


Abbildung 4 (Seite 25 Schalltechn. Untersuchung - Lärmpegelbereich nach DIN 4109.

Ebenso wurde die Festsetzung zu den Anforderungen an Lüftungseinrichtungen in Form der 50 dB(A)-Isophonie-Linie in die Festsetzungen und den Zeichn. Teil übernommen.

Auf die Übernahme einer Festsetzung zu den Außenwohnbereichen wurde verzichtet, da sie nur im südlichsten Teil des Geltungsbereiches betrifft und angenommen wird, dass sie sich aufgrund der randlichen Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht auf Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone auswirkt. Somit erscheinen weitergehende Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche nicht erforderlich.

## 8 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Faugelen II“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Fassung vom 20.02.2024 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### Verfahrensstand

Der Bebauungsplan "Faugelen II" wurde bereits im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.

Auf Grund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, Az.: 4 CN 3.22, vom 18.07.2023 in dem die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union festgestellt wurde, muss für einen geordneten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB der § 215a BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens angewandt werden.

Dies bedeutet, dass in einem 1. Verfahrensschritt eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist. Diese wurde in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Bei dem Planungsgebiet "Faugelen II" werden Grünlandflächen in Hanglage in reizvoller Landschaft beansprucht. Somit kann davon ausgegangen, dass mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Dies bedeutet, dass aufbauend auf eine Vorprüfung in einem 2. Verfahrensschritt eine Umweltprüfung, d.h. also ein Umweltbericht, mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) mit Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist.

### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Teilfläche des **FFH-Gebiets "Nördliche Baaralb und Donau bei Imendingen"** (Nr.: 8017341) liegt in einem Abstand von ca. 800 m südlich zum Planungsgebiet. Weitere Teilflächen des FFH-Gebiets befinden sich in über 1 km Entfernung.

Das nächstgelegene **Vogelschutzgebiet "Baar"** (Nr.: **8017441**) befindet sich südlich der Bundesstraße 523 in einem Abstand von ca. 100 m.

Der Gutachter Hercher kam in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom August 2021, überarbeitet Januar 2023 sowie in den Formblättern für die Natura-2000-Vorpürung zu dem Ergebnis, dass **eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist und weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG nicht erforderlich sind.**

Im Norden des Planungsgebiets tangiert ein Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotops **Röhrenbrunnenbach (SW v. Talheim)** (Nr.: 179173270101). Da durch die Planung in das gesetzlich geschützte Biotop nicht eingegriffen wird und dies planungsrechtlich mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops **Röhrenbrunnenbach (SW v. Talheim)** zu rechnen.

### Auswirkungen auf den Artenschutz

Die Gemeinde Talheim beauftragte Dipl.-Landschaftsökologe Hercher, Grißheim, mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von August 2021, überarbeitet Januar 2023** wird als Anlage beigefügt.

**Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass weder für Vögel noch für Fledermäuse Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten sind. Daher müssen keine Vermeidungsmaßnahmen formuliert bzw. umgesetzt werden.**

### Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

**Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.**

### Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Faugelen II" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>138.884 Ökopunkte</b>
• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt</b>	<b>216.195 Ökopunkte</b>
<b>Gesamt</b>	<b>355.079 Ökopunkte</b>

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wird durch Abbuchung von nachfolgender Ökokontomaßnahme der Gemeinde Talheim erbracht.

Es handelt sich dabei um die Maßnahme

- Ökokontomaßnahme M 1 der Gemeinde Talheim mit einem Aufwertungspotential von 277.974 Ökopunkten
- Ökokonto-Maßnahme AZ: 326.02.013 im Naturraum "Neckar- und Tauber-Gäuplatten" mit einem Aufwertungspotential von 2.000.000 Ökopunkten, (Teilabbuchung von 77.105 Ökopunkten)



**Durch Abbuchung von Ökokontomaßnahmen erfolgt eine ausreichende Kompensation für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt.**

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH über das bestehende Leitungsnetz.

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt. Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließungsarbeiten die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### **9.2 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt durch die Gemeinde Talheim.

Dazu nachfolgend die Aussagen des Büros Raupach + Stangwald, dass die Entwässerung geplant hat.

*Das geplante Baugebiet „Faugelen II“ entwässert im Trennsystem.*

*Grundsätzlich gilt, dass bei Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen nach der Versiegelung nicht mehr Regenwasser pro Zeiteinheit zum Abfluss gelangen darf als vor der Versiegelung.*

*Die Begrenzung der Einleitungsmenge in den Röhrenbrunnenbach resultiert aus der Schmutzfrachtberechnung des IB Salzmann für den Gesamtort. Diese Schmutzfrachtberechnung war gemäß Vorgabe des LRA Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, zu berücksichtigen.*

*Auf Grund der Schmutzfrachtberechnung ergibt sich eine zulässige Einleitungsmenge in den Röhrenbrunnenbach von 26 l/s für die Bauabschnitte 1 und 2. In dieser Einleitungsmenge sind 18 l/s für die Summe der Zisternenabflüsse, 8 l/s für die Straßen enthalten.*

*Gemäß weiterer Vorgabe des LRA Tuttlingen war der Nachweis der Erfordernis/ Nichterfordernis einer Regenwasserrückhaltung am Röhrenbrunnenbach zu führen. Hieraus resultiert ein erforderliches Volumen von 276 m<sup>3</sup>, ausschließlich für Straßenflächen. Würde man auf die Zisternen in den Privatgrundstücken verzichten, wäre ein wesentlich höheres Rückhaltevolumen erforderlich, welches in der zur Verfügung stehenden Fläche zwischen Röhrenbrunnenbach und Baugebiet, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Gewässerschutzstreifens und des Biotops nicht realisiert werden könnte.*

*Da die Anzahl der Bauvorhaben im BA 2 noch unbekannt ist, wurde diese für die Berechnung abgeschätzt und als Puffer für das Regenrückhaltebecken ein Volumen von 359 m<sup>3</sup> gewählt. Dieses Volumen ergibt sich durch die Beckenmodulation und die gewählte Wassertiefe von 0,9 m.*

*Die Zisternenvolumina, deren Drosselabflüsse zeitverzögert und selbsttätig erfolgen müssen, sind im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsgesuchs in Abhängigkeit der angeschlossenen undurchlässigen Fläche bei einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nachzuweisen. Die Nachweise sind für alle 5-jährigen Starkniederschlagsereignisse zu führen.*

### 9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Baar - Wasserversorgung Trossingen.

Im westlichen und östlichen Teilbereich sind im Bereich der Erschließungsstraße Überflurhydranten dargestellt.

### 9.4 Starkregen

In Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Tuttlingen wurde in der Ableitung zur Regenwasserrückhaltung ein Trennbauwerk mit Drossel und einem Überlauf in die bestehende Regenwasserleitung DN 600 vorgesehen.

Starkregen aus oberhalb liegenden Flächen/ Einzugsgebieten wird, wie bisher, über die Öfinger Straße abgeleitet und beeinflusst das geplante Baugebiet „Faugelen“ nicht.

Starkniederschläge aus dem Baugebiet selbst, die über dem 3-jährigen Ereignis liegen, werden bei Aufstau aus der Regenwasserkanalisation über die Straßen und den geplanten Kinderspielplatz in den Röhrenbrunnengraben abgeleitet. Somit entsteht für die geplanten Bauvorhaben auch hier keine nachteilige Beeinträchtigung“.

Im Übrigen wird auf eine starkregenangepasste Bauweise hingewiesen.

## 10 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Süden direkt abzweigend von der Öfinger Straße (K 5919) und weiter über eine geplante Erschließungsstraße (Planstraße A) in nördlicher Richtung. Auf den im Rahmen der 1. Offenlage noch dargestellten Kreisverkehr wurde verzichtet.

Im Rahmen der 3. Offenlage wurde nun die sich durch die Abbiegung erforderliche zusätzliche Fläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Wohngebiet selbst wird ringförmig in östlicher Richtung erschlossen (Planstraße B). Beide Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m geplant. Nach Westen sind 3 Stichstraße vorgesehen, die in einem späteren Bauabschnitt ringförmig verbunden werden sollen.

Diese Stichstraßen werden nicht von Müllfahrzeugen befahren, so dass die Bewohner dort ihre Müllbehälter an den Einmündungsbereich zu Planstraße A bringen müssen.

Die Sichtfelder der Einmündung der Öfinger Straße in das Plangebiet sind entsprechend dargestellt und festgesetzt.

**11 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird im Zusammenhang mit dem Bau der Wasserversorgung gesichert.

**12 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 2,58 ha	= 100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,41 ha	= 15,9 %
Öffentliche Grünflächen (mit RRB)	ca. 0,42 ha	= 16,3 %
Private Grünflächen	ca. 0,11 ha	= 4,2 %
Nettobaufläche (bei ca. 37 Bauplätzen)	ca. 1,64 ha	= 63,6 %

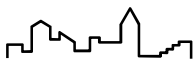
**13 Beabsichtigte Maßnahmen**

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 15.11.2022 LIF-HOF-FEU  
geändert 20.06.2023  
20.02.2024

Talheim, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Andreas Zuhl, Bürgermeister