



Stabsstelle Recht

Landratsamt Tuttlingen · Postfach 4453 · 78509 Tuttlingen

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner: Frau Hermann
Zimmer-Nr.: Gebäude B – Ebene 3
Telefon: 07461 / 926 5002
Telefax: 07461 / 926 5089
Unser Zeichen: 50/ch
eMail: ch.hermann@Landkreis-Tuttlingen.de

Per E-Mail:
h.fischer@planungsbürofischer.de

Tuttlingen, 23.01.2023

**Bebauungsplan Talheim "Faugelen II" (§ 13b BauGB) - Anhörung Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten
Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.

Es wird darum gebeten, den nachfolgenden Hinweis und die folgenden
Stellungnahmen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, des
Landwirtschaftsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes, des
Gesundheitsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der
Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes bei
der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält
diesseits Nachricht von diesem Schreiben.

Sprechzeiten
Vormittags
Mo-Do 7.30 - 13.00
Fr 7.30 - 12.00
Zulassung
Sa 9.00 - 12.00

Nachmittags
Do 14.00 - 18.00

Bahnhofstraße 100
78532 Tuttlingen
Postfach 4453
78509 Tuttlingen

Tel. 07461 / 9260
Fax 07461 / 926 3087

eMail:
info@landkreis-tuttlingen.de
Internet-Adresse:
www.landkreis-tuttlingen.de

Kreissparkasse Tuttlingen
BLZ 643 500 70 / Konto 62
IBAN: DE52643500700000000062
BIC: SOLADES1TUT

1. Hinweis

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Hermann (07641/926-5002), Frau Jahn (07461/926-5004)

- a. Hinsichtlich der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB bestehen diesseits keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass den Ausführungen auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan missverständlich sind. Dort heißt es, dass „mit diesem Bebauungsplan die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt“ wird. Der Begriff der „Innenentwicklung“ steht im primären Zusammenhang mit § 13a BauGB. Im vorliegend zu beurteilenden Verfahren ist es aber gerade Zielsetzung, dass Flächen, die dem Außenbereich zugehörig sind, beplant werden sollen.

- b. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.

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.

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.

- c. Hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, wird zunächst darauf hingewiesen, dass auf Seite 8 der Begründung fälschlicherweise auf Absatz 2 anstatt auf Absatz 3 Nr. 1 bis 5 des § 4 BauNVO verwiesen wird. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allesamt ausgeschlossen. Dies ist nach der zu berücksichtigenden Rechtsprechung auch erforderlich (vgl. VGH Mannheim 14.04.2020 – 3 S 6/20; VGH München 04.05.2018 – 15 NE 18.382). Denn die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zwar grundsätzlich hinsichtlich ihres Störgrades in einem Allgemeinen Wohngebiet verträglich, sie dienen jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen (Brügelmann/Scharmer, 124. EL Oktober 2022, BauGB § 13b Rn. 15). Anders als bei einem reinen Wohngebiet müssen daher die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden, um dem Begriff der „Wohnnutzung“ des § 13b BauGB zu entsprechen (vgl. Brügelmann/Scharmer, 124. EL Oktober 2022, BauGB § 13b Rn. 13, 15).

Insofern wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, sofern sich eine Gebietsfestsetzung als unwirksam erweist, dies regelmäßig zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt (BVerwG, Urteil vom 11. September 2014 – 4 CN 3/14 –, Rn. 27, juris).

- d. Es wird festgestellt, dass eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Bekanntmachung der Auslage des Bebauungsplans, an den aufgrund der Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB besondere Anforderungen gestellt werden, nicht möglich war. Die ortsübliche Bekanntmachung war den den Trägern öffentlicher Belange übersandten Unterlagen weder beigefügt noch konnte sie auf der Internetseite der Gemeinde Talheim eingesehen werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Fehler in der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlich sein können.

2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Sayer (07461/926-5600)

Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Aus einsatztaktischen Gründen wird empfohlen, Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Die Feuerwehr Talheim verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Trossingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich

des obigen Bebauungsplanes **grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, 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.

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

3. Landwirtschaftsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Brunner (07461/926-1302)

Im Norden, Osten und Süden wird die oben genannte Bebauungsplanfläche von bestehender Bebauung umschlossen, 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.

Gemäß dem Regionalplan SBH handelt es sich um einen „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Der maßgebliche Teil des Gewannes „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.

In der Offenlage der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 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 (siehe Tabelle 4.3.2. auf S. 48 der FNP-Begründung) 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.

Im Süden direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzend sind auf den Flurstücken Nr. 82 und neu 83/2 (Abtrennung vom Flurstück 83) die bestandgeschützten landwirtschaftlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Fuß gelegen. Diese gilt es aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen. 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. Fazit: So lange diese Thematik nicht geklärt ist, äußert das Landwirtschaftsamt Bedenken zum Bebauungsplanentwurf.

4. Vermessungs- und Flurneuordnungsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Kißling (07461/926-1422)

Das Flurstück-Nummer 83 ist in das Bebauungsplanverfahren teilweise einbezogen. Dies hat den Grund, dass auf dem südlich angrenzendes, privates Flurstück-Nummer 82 befindliche Gebäude nebst dazugehörige Überdachungen in das nördlich benachbarte Flurstück-Nummer 83 hinausragt, das der Gemeinde gehört.

Demzufolge wurde vorab nach Einigung mit dem betroffenen Eigentümer und Gemeinde eine Flurstückszerlegung vorgenommen. Neben dem Ausgangsflurstück-Nummer 83 sind zwei neue Flurstücke mit den Flurstücks-Nummern 83/1 und 83/2 entstanden.

Allerdings fehlt die Darstellung der beiden neuen Flurstücke auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Diese Darstellung könnte von Bedeutung sein, da sich die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanverfahrens an beiden neuen Flurstücken

orientieren. Es wird gebeten, einen aktuellen Katasterauszug als Grundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu verwenden.

5. Gesundheitsamtes

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Krafft (07461/926-4211)

5.1 Sachgebiet: Wasser- Umwelt- und Seuchenhygiene

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, wird eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung (§ 1 Absatz 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) empfohlen.

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach

§ 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

5.2 Rechtsgrundlagen

Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

6. Gewerbeaufsicht

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Gomula (07461/926-5716)

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen soll in den Bereichen 3 und 5 die Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt werden. 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.

7. Naturschutzbehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702), Frau Bühler (07461/926-5728)

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundlegenden Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch erst nach Überarbeitung/Einreichung folgender Unterlagen möglich:

- Formblätter der Natura-2000-Vorprüfung
- Überarbeitung der Unterlagen und Festsetzungen
-

Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt:

7.1 Betroffenheit 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-Vorpürung sind jedoch noch nachzureichen.

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.

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.

Im Plangebiet verlaufen 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.

7.2 Betroffenheit Artenschutz:

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten, die im Plangebiet und der näheren Umgebung von dem Vorhaben betroffen sein könnten, wurden im Rahmend er saP untersucht. Es wurde nachvollziehbar dargelegt, weshalb einige Arten nicht näher untersucht wurden.

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.

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.

7.3 Beurteilung Eingriffsregelung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB. 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.

7.4 Festsetzungen:

- Während der Bauzeit des Rückhaltebeckens ist die DIN 18920 zu beachten.
Dies sollte unter 13.1 der textlichen Festsetzungen ergänzt werden.
- Die textlichen Festsetzungen führen die Rodungen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf (Nr. 13.1). Dabei handelt es sich um den Streuobstbestand, welcher gem. Festsetzung Nr. 10.4 jedoch dauerhaft zu erhalten ist. Da somit keine Rodungen durchgeführt werden dürfen, ist diese Passage (Nr. 13.1) in den Festsetzungen zu überarbeiten.
- Im Bereich des Röhrenbrunnenbachs sowie im Bereich des Gartengrundstücks ist ein an Fledermäuse angepasstes, insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- In Punkt 13.1 der textlichen Festsetzungen ist anzupassen, dass Rodungsarbeiten nur außerhalb der Schonzeit für Vögel und Fledermäuse zwischen dem **01. November** und dem **28/29. Februar** durchgeführt werden dürfen.

Hinweis:

In den textlichen Festsetzungen wird in den Punkten 10.4, 13 und 17.2 immer wieder auf falsche Ziffern (12.1 und 12.2) verwiesen. Dies sollte ebenfalls angepasst werden.

8. Straßenbaubehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Efinger (07461/926-3427), Herr Fehrenbacher (07461/926-3421)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in südwestlicher Ortslage der Gemeinde Talheim und grenzt mit seinem östlichen Teil an die Öfinger Straße (K 5919). Südwestlich des Baugebiets verläuft die Bundesstraße 523. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch einen direkten Anschluss an die K 5919 über einen Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Seitens der Straßenbaubehörde bestehen unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Auflagen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:

- Der Anschluss des geplanten Baugebiets an die Kreisstraße 5919 soll über einen Kreisverkehrsplatz erfolgen. Die Detailplanung ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass innerhalb bebauter Gebiete die Anlage eines kleinen Kreisverkehrs mit einem Außendurchmesser von mindestens 26,00 m erforderlich ist.
- Das geplante Baugebiet liegt teilweise außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1b StrG ist im Außerortsbereich längs von Kreisstraßen ein anbaufreier Streifen von 15,00 m Breite, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der klassifizierten Straße von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10,00 m, wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt, kann in Aussicht gestellt werden. Hierzu bedarf es jedoch auch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

- In den Zufahrtsbereichen zur K 5919 sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.
- Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.
- Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5910 und von der B 523 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzmissionen abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.

9. Straßenverkehrsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schaible (07461/926-5101)

Der Anschluss des Bebauungsplans mit Hilfe eines Kreisverkehrsplatzes wird im Interesse der Verkehrssicherheit ausdrücklich begrüßt. Bei der Detailplanung wird um weitere Beteiligung gebeten.

Weiterhin sind aus Sicht der Verkehrssicherheit folgende Auflagen erforderlich:

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).

10. Wasserwirtschaftsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)

10.1 Sachgebiet: Kommunales Abwasser

Das vorgesehene Baugebiet ist 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.

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.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Die Entwässerungsplanung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt schon besprochen, die notwendigen Nachweisen müssen aber noch endgültig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und aufgrund der aktuellen Gesetzeslage wasserrechtlich genehmigt werden.

Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplanes 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.

10.2 Sachgebiet: Bodenschutz

In der Begründung wird angegeben, 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 Baufläche des Flächennutzungsplans, sondern aus einer festgesetzten Landwirtschaftsfläche entwickelt wird.

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 Bebauungsplanes mit 2,59 ha dürfte für die Gemeinde Talheim in naher Zukunft kein weiterer Wohnflächenbedarf mehr bestehen.

Das Plangebiet ist so zur Bebauung frei zu geben, 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 aufzuerlegen.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird, besteht keine Ausgleichspflicht für die Eingriffe.

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.

In den textlichen Festsetzungen werden unter Hinweise und Empfehlungen Bodenschutz, bereits Bodenschutzbelange benannt.

Nachfolgende 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.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Dachbegrünung in Kombination Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw–Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

Falls im Zuge der Erschließung diese Flächen überschritten werden, ist ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden.
- Bei geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober-)Böden auf Gemarkung Talheim ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von

Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Talheim mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden.

Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) verwiesen und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

10.3 Sachgebiet: Oberirdische Gewässer

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, 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.

Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.

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.

Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten.

Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.

Entlang des Röhrenbrunnenbachs ist ein Gewässerrandstreifen mit 5 Metern Breite in den Bebauungsplan einzuzeichnen und als solcher auch zu kennzeichnen.

11. Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes

Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Hermann



LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Stabsstelle Recht

Landratsamt Tuttlingen · Postfach 4453 · 78509 Tuttlingen

Planungsbüro Fischer
z. Hd. Herrn Holger Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner: Frau Jahn
Zimmer-Nr.: Gebäude B / Ebene 3
Telefon: 07461 / 926 5004
Telefax: 07461 / 926 5089
Unser Zeichen: 50/RJ
eMail: r.jahn@Landkreis-Tuttlingen.de

Tuttlingen, 17.08.2023

Per E-Mail an:
h.fischer@planungsbuerofischer.de

**Bebauungsplan Talheim "Faugelen II" - Beteiligung Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a Abs. 3 BauGB; hier: Gemeinsame Stellungnahme des Landratsamtes
Tuttlingen**

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten
Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.

Es wird darum gebeten, den nachfolgenden Hinweis, die folgenden Stellungnahmen
des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, des Landwirtschaftsamtes, der
Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des
Straßenverkehrsamtes sowie des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung
zu berücksichtigen.

Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält
diesseits Nachricht von diesem Schreiben.

Sprechzeiten
Vormittags
Mo-Do 7.30 - 13.00
Fr 7.30 - 12.00
Zulassung
Sa 9.00 - 12.00

Nachmittags
Do 14.00 - 18.00

Bahnhofstraße 100
78532 Tuttlingen
Postfach 4453
78509 Tuttlingen

Tel. 07461 / 9260
Fax 07461 / 926 3087

eMail:
info@landkreis-tuttlingen.de
Internet-Adresse:
www.landkreis-tuttlingen.de

Kreissparkasse Tuttlingen
BLZ 643 500 70 / Konto 62
IBAN: DE52643500700000000062
BIC: SOLADES1TUT

1. Hinweis

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Hermann (07641/926-5002), Frau Jahn (07461/926-5004)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 18.07.2023, Az.: 4 CN 3.22, die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union festgestellt. Die daraus resultierende Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass laufende Planverfahren entweder abzubrechen sind oder auf das Regelverfahren umgestellt werden müssen. Es wird angemerkt, dass die (umweltbezogenen) Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB sodann nicht mehr greifen. Insoweit sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB in Abweichung von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden. Insbesondere ist grundsätzlich die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichtes und eines Eingriffsausgleiches nachzuholen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Naturschutzbehörde verwiesen (unter 5.). Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB hat sich daran anzuschließen.

Da die Urteilsbegründung der oben genannten Entscheidung bislang noch nicht veröffentlicht wurde, kann diesseits hinsichtlich der weiteren Verfahrenserleichterungen und deren zukünftiger Anwendbarkeit keine verlässliche Aussage getroffen werden.

Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf die Verfahrenserleichterung in Bezug auf den Flächennutzungsplan. In diesem Zusammenhang wird um Klarstellung gebeten, ob der Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt wird. Im Hinblick auf die notwendige zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Pläne, wird es seitens der Stabstelle Recht für erforderlich gehalten, die einzelnen Verfahrensstände in der Begründung des jeweils anderen Planverfahren aufzunehmen.

Für den Fall, dass die Gemeinde von der Möglichkeit der Berichtigung Gebrauch machen möchte (bei entsprechendem Vorliegen der Voraussetzungen) wird angeraten, die Urteilsbegründung abzuwarten und das weitere Verfahren dementsprechend anzupassen.

Für den Fall, dass die Gemeinde von der Verfahrenserleichterung der Berichtigung Gebrauch machen wollte, die Urteilsbegründung abzuwarten und nach Veröffentlichung das weitere Verfahren dementsprechend anzupassen.

Es wird erneut festgestellt, dass eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans nicht möglich war. Die ortsübliche Bekanntmachung war den den Trägern öffentlicher Belange übersandten Unterlagen nicht beigelegt. In diesem Zusammenhang wird auf das am 07.07.2023 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren hingewiesen. Ziel dieses Gesetzgebungsverfahrens war die Umstellung des förmlichen Beteiligungsverfahrens auf ein digitales Verfahren als Regelfall. Es wird insbesondere um Beachtung der geänderten Regelungen in den §§ 3 und 4 BauGB gebeten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Fehler in der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlich sein können.

2. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Sayer (07461/926-5600)

Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i. V. m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V. m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Die Feuerwehr Talheim verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Trossingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > fünf Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von acht Meter bis zwölf Meter nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i. S. d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes **grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > acht Meter aufweisen**. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

3. Landwirtschaftsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Brunner (07461/926-1302)

Im Nachgang der Offenlage des Bebauungsplanes „Faugelen II“ vom Frühjahr 2023 wurde dem Landwirtschaftsamt Tuttingen der notarielle Kaufvertrag zwischen der Gemeinde Talheim und Herrn Andreas Fuß mit Datum vom 20.09.2021 vorgelegt.

Gemäß Kapitel IV „Besondere Bestimmungen“ verzichtet Herr Fuß auf die Rechtskraft und den Bestandsschutz der Baugenehmigung vom 04.12.1946 sowie auf die darauf aufbauenden Genehmigungen zur Schweinehaltung mit Dunglege auf dem Flurstück 82 der Gemarkung Talheim. Die Möglichkeit eine ruhende Tierhaltung im Zusammenhang mit § 62 Abs. 3 der LBO vom 01.08.2019 wiederaufzunehmen oder zu verlängern wird für die Zukunft ausgeschlossen.

Folglich konnten die bis dato geäußerten immissionsschutzrechtlichen Bedenken des Landwirtschaftsamts zum Bebauungsplanentwurf ausgeräumt werden.

4. Gewerbeaufsicht

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Gomula (07461/926-5716)

Aufgrund der Stellungnahme (Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud, Projekt 2743/2 vom 30.Mai 2023) zur zusätzlichen Betrachtung des Gewerbelärms auf das Plangebiet werden keine weiteren Anregungen erbracht.

5. Naturschutzbehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702)

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange des Naturschutzes wurden bisher im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB ausreichend abgearbeitet.

Aufgrund der Normenkontrollentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 muss der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Beim

Bebauungsplan nach § 13b BauGB war eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Dies muss jetzt nachgeholt werden. Das bisherige Papier „Umweltbelange“ entspricht schon einem Umweltbericht. Es muss jetzt noch die Eingriffsregelung abgearbeitet und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit Ausgleichskonzept erstellt werden. Ansonsten wird kein weiterer Bedarf gesehen die Unterlagen zu ergänzen.

6. Straßenbaubehörde

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Efinger (07461/926-3427), Herr Fehrenbacher (07461/926-3421)

Leider haben die diesseitigen im vorherigen Verfahrensschritt bereits vorgebrachten Bedenken und Anregungen in der Abwägung keine Berücksichtigung gefunden.

Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenbaubehörde zum Bebauungsplanverfahren „Faugelen II“ der Gemeinde Talheim daher noch einmal wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in südwestlicher Ortslage der Gemeinde Talheim und grenzt mit seinem östlichen Teil an die Öfinger Straße (K 5919). Südwestlich des Baugebiets verläuft die Bundesstraße 523. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch einen direkten Anschluss an die K 5919 vorgesehen. Auf den ursprünglich angedachten Kreisverkehr wird nunmehr verzichtet, stattdessen soll ein offener Linksabbieger hergestellt werden.

Seitens der Straßenbaubehörde bestehen unter Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Auflagen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:

- Mit Blick auf das Erfordernis einer Aufweitung im Zuge der Herstellung des offenen Linksabbiegers bitten wir um Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans um den Bereich der erforderlichen Aufweitung.

- Der Anschluss des Plangebiets an die Kreisstraße ist im Detail mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.
- Das geplante Baugebiet liegt teilweise außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1b StrG ist im Außerortsbereich längs von Kreisstraßen ein anbaufreier Streifen von 15,00 m Breite, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der klassifizierten Straße von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10,00 m, wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt, kann in Aussicht gestellt werden. Hierzu bedarf es jedoch auch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.
- In den Zufahrtbereichen zur K 5919 sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Das freizuhaltende Sichtdreieck (Anfahrtsicht) hat bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h eine Schenkellänge von 70 m gemessen mit einem Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.
- Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.
- Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.
- Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5910 und von der B 523 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm- und Schmutzmissionen abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.

7. Straßenverkehrsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schaible (07461/926-5101)

Das Landratsamt Tuttlingen nimmt als Untere Straßenverkehrsbehörde zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken bestehen keine. Allerdings sollte im Interesse der Verkehrssicherheit eine verkehrsgerechte Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Kreisstraße 5919 erfolgen (z.B. durch eine Linksabbiegespur).

Für das Bebauungsplangebiet selbst sollten aus diesseitiger Sicht folgende Auflagen festgelegt werden:

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind (analog zu Nr. 6.3.9.3 der RaST 06).

8. Wasserwirtschaftsamt

Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan

8.1 Sachgebiet: Kommunales Abwasser

Die Belange wurden berücksichtigt.

8.2 Sachgebiet: Bodenschutz

In den textlichen Festsetzungen werden unter Hinweise und Empfehlungen 1 Bodenschutz, Bodenschutzbelange benannt.

Ab 01. August 2023 gilt nicht mehr die VwV Bodenmaterial, sondern die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) i. V. m der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Somit ergeben sich Neuerungen hinsichtlich unserer Stellungnahme.

Wir bitten daher unsere bereits genannten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen durch die Nachfolgenden zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
[ersetzen]
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten [neu].
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen

Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten. [neu]

- Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen. [neu]
- Auf die ggfs. greifenden Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Aufbewahrungsfristen, insbesondere des Grundstückseigentümers, wird hingewiesen. [neu]

Zu streichen sind in den textlichen Festsetzungen (Seite 16 und 17) die Spiegelstriche 5, 6 und 10.

8.3 Sachgebiet: Oberirdische Gewässer

Die Belange wurden nur bedingt berücksichtigt.

9. Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes

Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Raphaela Jahn

Info Planungsbuero fischer

Von: Hammerschmid, Eva (RPF) <Eva.Hammerschmid@rpf.bwl.de>
Gesendet: Montag, 23. Januar 2023 11:18
An: 'info@planungsbuero fischer.de'
Cc: bauleitplanung@landkreis-tuttlingen.de; info@rvsbh.de
Betreff: Gemeinde Talheim, Bebauungsplan "Faugelen II" (Offenlage)
Anlagen: FNP 2037 der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen - Offenlage (2,37 MB);
AW: EXTERN FNP 2037 der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen -
Offenlage (24,3 KB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren.
Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

In Kapitel 3.2 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.

Wir bitten, 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.

Für den Wohnbauflächen-Bedarfsnachweis wird in der Begründung auf die Fortschreibung des FNP abgestellt. 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 (siehe Anlage: unsere Stellungnahme vom 07.10.2022 zur FNP-Offenlage sowie unsere Beantwortung einer Anfrage vom 18.10.2022 zum Bedarfsnachweis).

Wir weisen darauf hin, 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.

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.

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.

Wir erachten es daher als erforderlich, die vorliegenden 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.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Hammerschmid

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Bissierstraße 7
79114 Freiburg i. Br.
Telefon: +49 761 208-4660
E-Mail: Eva.Hammerschmid@rpf.bwl.de
Internet: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/>



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite [Datenschutzerklärungen](#), darunter im Einzelnen für

- [21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)
- [21-07: Zielabweichungsverfahren, Raumordnungsverfahren bzw. raumordnerische Untersagungsverfahren \(pdf, 508 KB\)](#)
- [21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)

Diese E-Mail enthält vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

Info Planungsbuerofischer

Von: Nicke, Mathias (RPS) <Mathias.Nicke@rps.bwl.de> im Auftrag von FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2023 13:16
An: info@planungsbuerofischer.de
Betreff: TUT, Talheim, Talheim, BPL, "Faugelen II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planungen haben Sie das Landesamt für Denkmalpflege um Stellungnahme gebeten. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

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) 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.

Mit freundlichen Grüßen

Mathias Nicke

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART
DIENSTSITZ FREIBURG I. BR.
GÜNTERSTALSTRASSE 67
D-79100 FREIBURG I. BR.

TEL. 0761/208-3573

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Freiburg i. Br., 19.01.23
Durchwahl (0761) 208-3058
Name: Susanne Seewald
Aktenzeichen: 2511 // 22-05600

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Faugelen II", Gemeinde Talheim, Lkr. Tuttlingen
(TK 25: 7917 Villingen-Schwenningen - Ost)**

**Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2
BauGB (im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB)**

Ihr Schreiben vom 07.12.2022

Anhörungsfrist 24.01.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartären Holozänen Abschwemmmassen sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

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.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Susanne Seewald

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Verbandsvorsitzender
Dr. Wolf-Rüdiger Michel

Verbandsdirektor
Marcel Herzberg

Sachbearbeitung
Andreas Hemesath
Stv. Verbandsdirektor
Tel.: (0 77 20) 97 16-14
Fax: (0 77 20) 97 16-20
hemesath@rvsbh.de
www.regionalverband-sbh.de

Regionalverband SBH, Winkelstraße 9, 78056 VS-Schwenningen

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg im Breisgau

13.01.2023

**Bebauungsplan "Faugelen II" in Talheim
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.
2 BauGB -**

Sehr geehrter Herr Fischer,

der Bebauungsplan „Faugelen II“ entwickelt sich 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 hatten wir im Zuge des Beteiligungsverfahrens kritisiert und um eine bedarfsgerechte Reduzierung gebeten (s. Stellungnahme vom 29.09.2022).

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 unserer 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.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Hemesath



E 07.08.2023

Talheim, 07.08.2023

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeindeverwaltung Talheim
z.Hd.v. Herrn Bürgermeister Zuhl
Kirchbrunnen 6

78607 Talheim

Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Faugelen II“ hier: bürgerschaftliche Einwendungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zuhl,
sehr geehrte Gemeinderäte,

hiermit widersprechen wir fristgerecht dem Entwurf des Bebauungsplanes „Faugelen II“ und erheben nachfolgende Einwendungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Als Bürger der Gemeinde Talheim sind wir unmittelbar von dem geplanten Wohngebiet betroffen.

In der Nutzungszone 3 entlang der Öfinger Straße sind keine Beschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten (Abs. 6.2) festgelegt worden. In Abs. 3.2 ist festgelegt, dass in der Nutzungszone 3 nur ein Einzelhaus erstellt werden kann. Somit entsteht in dieser Nutzungszone ein erheblich großer Baukörper entlang der Öfinger Straße bzw. der Kreisstraße K 5919. Durch die Zulassung von Attikageschossen in den Nutzungszonen 3 und 5 kann unter Einhaltung der Abstände zur Außenwand ein weiteres Stockwerk errichtet werden. Somit könnte in der Nutzungszone 3 ein Baukörper mit einer Länge von ca. 50 m und einer Bauhöhe von 13 m (4-geschossig) entstehen.

In der Nutzungszone 1, die unmittelbar an die Nutzungszone 3 anschließt, sind nach den Festsetzungen enorme Höhenunterschiede mit 4 m vorgesehen. Neben der Beschattung dieser niedrigeren Gebäude in den Herbst- und Wintermonaten, gehe wir weiter unten noch auf die städtebaulichen Aspekte ein.

Bei einer verdichteten Bebauung ist es erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen, dass dort ein sozialer Brennpunkt entstehen könnte, mit entsprechenden Nachteilen für die Gemeinde. Nicht zu vernachlässigen sind zusätzlich Verkehrsprobleme durch fehlende Stellplätze.

Ein so mächtiger Baukörper am Ortsanfang von Talheim würde zudem störend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

Dies bedeutet aber auch, dass am Rand des geplanten Baugebietes die höchsten Gebäude erstellt werden könnten. Diese Nutzungszone 3 entlang der Öfinger Straße ist zudem noch der höchste Punkt des Plangebietes. Man will also ausgerechnet dort die höchste Bebauung zulassen. Dies stellt einen eklatanten Verstoß gegen die allgemeinen Grundsätze städtebaulicher Planung dar. Üblicherweise werden hohe Gebäude im Anschluss an die vorhandene Bebauung (wenn es sich einfügt) oder in der Mitte eines Baugebietes geplant, um dann die Bebauung höhenmäßig in die freie Natur auslaufen zu lassen. Damit wird eine naturnahe und optisch verträgliche Abrundung geschaffen. Wird aber die Planung wie vorgesehen festgeschrieben, produziert die Gemeinde Talheim einen klassischen städtebaulichen Missstand!

Wir bitten Sie daher, meine Einwendungen im Verfahren zu prüfen und in die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs mit einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

A large area of text is completely redacted with thick black horizontal strokes. Some faint blue ink is visible through the redaction.A large area of text is completely redacted with thick black horizontal strokes. Some faint blue ink is visible through the redaction.