

## Gemeinde Talheim

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# „ORTSMITTE, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 25.05.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 3503 (Bahnhofstraße 45) besteht ein Wohngebäude mit Speise- und Schankwirtschaft, die jedoch bereits seit längerem aufgegeben wurde. Daher wurde vom Gemeinderat Mitte Februar bzw. Mitte Mai 2019 der Abbruch des Gebäudes beschlossen und Ideen für eine Neubebauung eingeholt, um die weitere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die direkt angrenzenden, städtebaulich untergenutzten Flurstücke Nr. 3505/1 und Nr. 3500/2 wurden in die städtebaulichen Überlegungen mit einbezogen.

Das Plangebiet ist durch die Bahnhofstraße sowie die Straße In den Hofwiesen bereits erschlossen und stellt sich als gut geeignet für eine Nachnutzung dar. Das entstehende Innenentwicklungspotenzial zu nutzen, ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Talheim. Zudem soll die Planung der Hervorhebung des bislang kaum in Erscheinung tretenden Ortseingangs dienen.

Um eine der Umgebung und dem Standort angemessene Planung zu entwickeln wurde ein Planungsbüro beauftragt. Dieses hat nach einer städtebaulichen Analyse mehrere Varianten entwickelt, von denen eine nun dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Die in diesem Bereich nun vorgesehene Bebauung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983, abgedeckt. Dies betrifft unter anderem die Dachform und Dachneigung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet sowie die Geschossflächenzahl. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Gemeinde Talheim am 01.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Einen erneuten Aufstellungsbeschluss für ein erweitertes Plangebiet – ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – hat der Gemeinderat der Gemeinde Talheim am 16.12.2019 beschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.300 m<sup>2</sup>.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

## **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

### 1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

### 2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

### 3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

### 4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

### 5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

#### 6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Eine Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird durchgeführt.

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

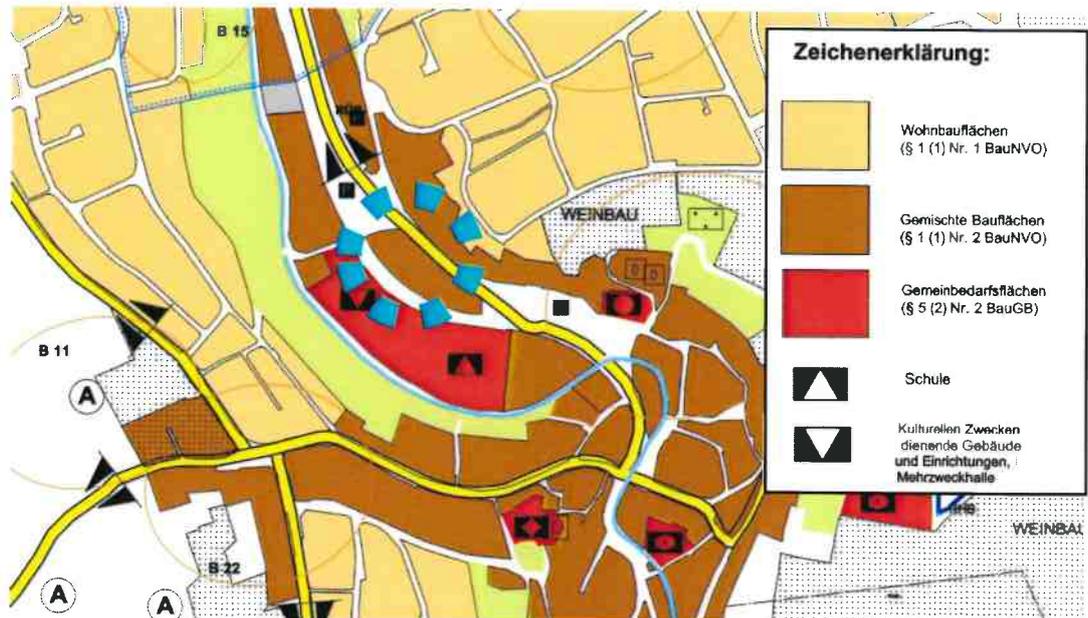
### **3.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Talheim besteht derzeit der Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Flein – Talheim, 2. Fortschreibung 2002 (i.K.g. 29.01.2003 / 07.02.2003), einschließlich Teilfortschreibung 2004 (i.K.g. 14.12.2005 / 09.12.2005). Dieser setzt für das Plangebiet gemischte Baufläche fest.

Im Bebauungsplan wird der betreffende Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

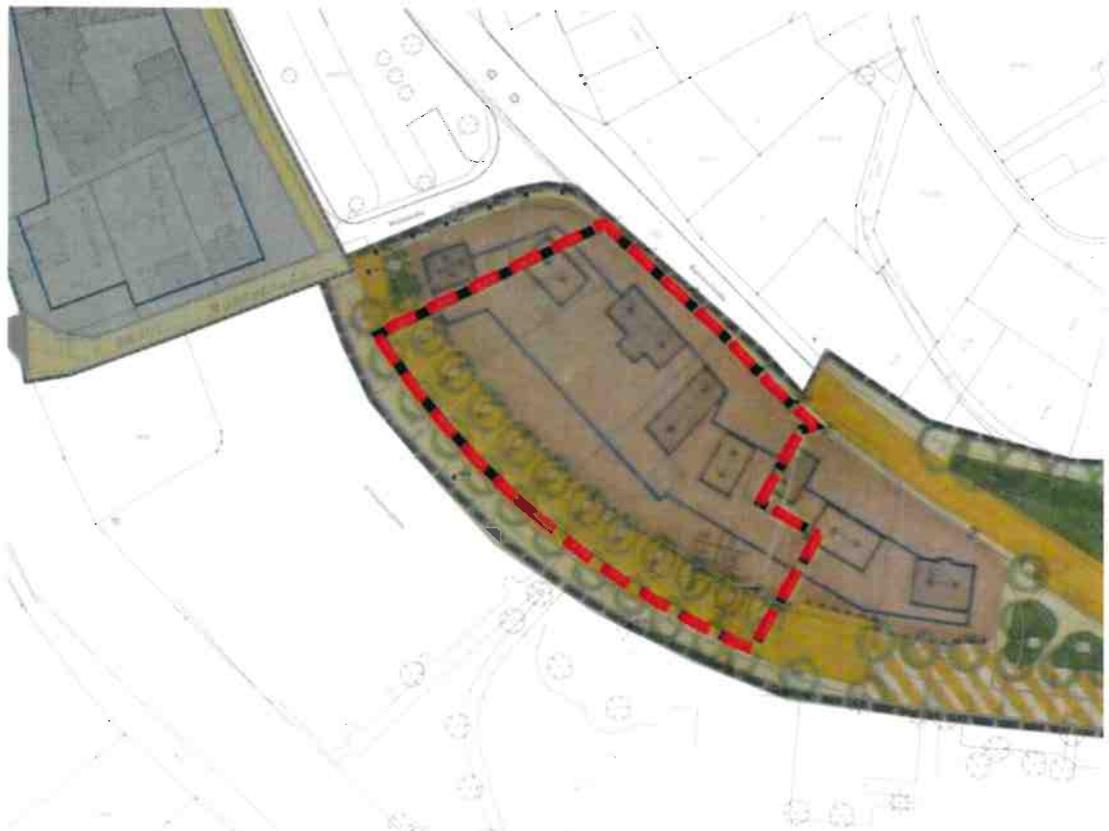
Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall die Verträglichkeit der Planung (Mehrfamilienhäuser) mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan Verwaltungsbereich Flein – Talheim, 2. Fortschreibung 2002, einschließlich Teilfortschreibung 2004, mit Plangebiet in türkis

### 3.2 Bebauungspläne



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983, sowie aus dem nordwestlich liegenden Bebauungsplan „Bachstraße“, in Kraft getreten am 14.05.1971, mit Plangebiet in rot

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest sowie zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, die offene Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ sowie ein Satteldach mit 35° - 45° fest. Die Stellung der baulichen Anlagen ist für das Plangebiet im westlichen Bereich parallel zur Bahnhofstraße (traufständig) und im östlichen Bereich giebelständig festgesetzt.

Die in diesem Bereich nun vorgesehene Bebauung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte“ gedeckt. Dies betrifft unter anderem die Art der baulichen Nutzung, die Dachform und Dachneigung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet sowie die Geschossflächenzahl. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Bachstraße“, in Kraft getreten am 14.05.1971. Der Bebauungsplan „Bachstraße“ setzt ein Dorfgebiet, eine Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise sowie ein Satteldach fest.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Talheim liegt im Landkreis Heilbronn. Sie gehört zur Region Heilbronn-Franken und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Neben den naheliegenden Autobahnanschlüssen, ist Talheim auch über das gut ausgebaute Busnetz nach Heilbronn, Flein, Lauffen und Kirchheim verließen Talheim gut an die Umgebung angebunden. Die verkehrsgünstige Lage zusammen mit der jahrhundertealten Geschichte verleihen Talheim eine attraktive Wohn- und Lebensqualität.



**Abbildung 3:** Luftbild, mit Plangebiet in rot (google maps, GeoBasis-DE/BKG, 2019)

## 4.2 Bestehende Nutzung / Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden von Talheim zwischen der Bahnhofstraße und der Straße „In den Hofwiesen“. Im Bereich der Straße „In den Hofwiesen“ sind öffentliche Stellplätze mit einer Baumeingrünung vorhanden. Weiter südlich befinden sich die Schlossberghalle, in der Veranstaltungen stattfinden, sowie die Gemeindebücherei und die Schlossbergschule (Grund- und Werkrealschule). Dahinter liegt der Grünbereich der Schozach. Östlich und westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerkseinrichtungen an das Plangebiet an.

Der westliche Teil des Plangebiets wurde ehemals durch das Café Ensinger genutzt, das jedoch aufgegeben wurde. Daher wurde vom Gemeinderat am 11.02.2019 bzw. 13.05.2019 der Abbruch des Gebäudes beschlossen, um eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Ein Teil des ebenen Gartenbereichs ist bereits befestigt und stand der Außengastronomie zur Verfügung.

In die Planung möglicher städtebaulicher Entwicklungen wurde auch das östlich gelegene, untergenutzte Flurstück Nr. 3500/2 einbezogen. Das Flurstück diente bislang der Wohnnutzung und bietet aufgrund der Gartenfläche ein großes Innenentwicklungspotent. Dieses soll nun einer effektiven Nutzung zugeführt werden. Der Abbruch wurde am 18.11.2019 vom Gemeinderat beschlossen und mittlerweile durchgeführt.

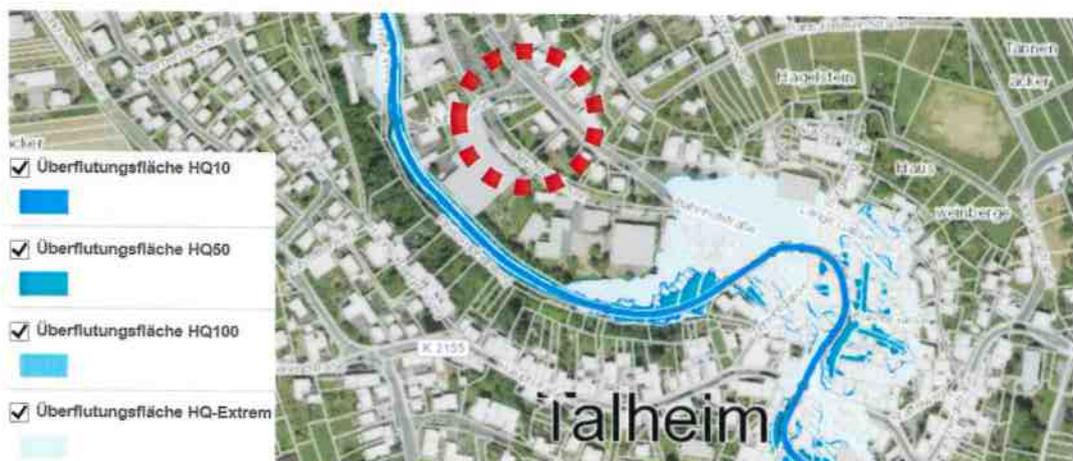
## 4.3 Schutzgebiete / HQ100

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Zone III (weiterer Zustrombereich) des Wasserschutzgebietes „Talheim - Schlosswiesen“ (LUBW Nr. 125092).

Westlich, in ca. 80 m Entfernung befindet sich im Bereich der Schozach das Offenlandbiotop „Feldgehölze an der Schozach in Talheim“.

Entlang der Schozach befindet sich ein Überschwemmungsgebiet sowie Überflutungsflächen (siehe nachfolgende Abbildung). Das Plangebiet selbst wird nicht tangiert.



**Abbildung 4:** Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen, LUBW, (zugegriffen am 01.03.2019), mit Plangebiet in rot

#### 4.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Talheim Ortsmitte III“. Dieses läuft noch bis 2020.

#### 4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 3500/2, 3503, 3505/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück mit folgender Nummer: 3484/6 (Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

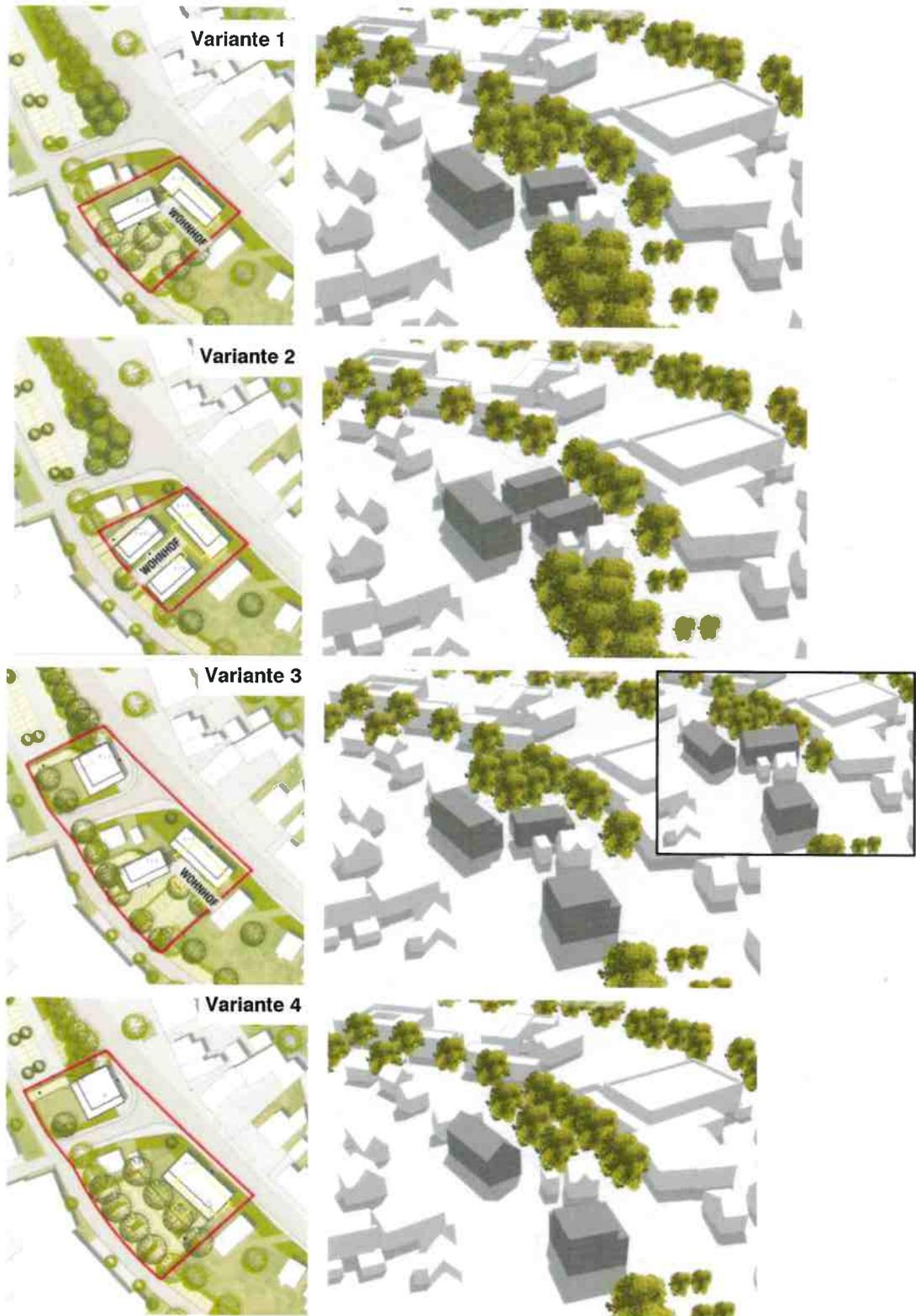
Das Plangebiet ist eingebettet in eine kleinteilige Bebauung mit Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnhofstraße. Der Bereich nordöstlich der Mühlstraße ist zum Teil für öffentliche Stellplätze genutzt. Südlich der Straße in den Hofwiesen sind mit der Schlossberghalle und der Schlossbergschule großkubaturige Gebäude vorhanden (siehe auch Kapitel 4).

### 5.2 Städtebauliches Konzept – Entwicklung der Varianten

Am Anfang der Erstellung eines Konzeptes stand die städtebauliche Analyse der Bestandssituation. Es wurde herausgearbeitet, dass kein markanter Ortseingang vorhanden ist, die Bestandsbäume im Süden des Plangebietes erhalten werden sollen und nördlich des Plangebietes die Baumücke auf dem Parkplatz geschlossen werden soll. Zielsetzung war daher, durch die Planung von Neubauten einen Ortseingang zu schaffen und dabei den dörflichen Charakter zu bewahren.

Die nachfolgend aufgeführten Städtebaulichen Konzepte zeigen städtebauliche Entwicklungen innerhalb unterschiedlicher Gebietsabgrenzungen – entsprechend der unterschiedlichen Stände des Grundstückserwerbs - auf, um dem Gemeinderat eine umfängliche Entscheidungsgrundlage zu liefern.

Im Zuge der anfänglichen Städtebaulichen Konzeption sind mehrere Varianten entstanden, die am **24.09.2018** dem Gemeinderat vorgestellt wurden. Neben der Brachfläche des ehemaligen Cafés Ensinger wurden zunächst auch der gegenüberliegend Parkplatz Bachstraße und das östlich angrenzende, untergenutzte Flurstück mit in die Überlegungen einbezogen.



**Abbildung 5:** Städtebauliches Konzept, Variante 1, 2, 3 und 4 – jeweils mit Visualisierung, Stand Gemeinderatssitzung 24.09.2018, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Bei der Gemeinderatssitzung am **11.02.2019** wurden die weiterverfolgten und detaillierter ausgearbeiteten Varianten 1 und 2 vorgestellt. Durchgesetzt hat sich Variante 2. Diese lag dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 01.07.2019 zu Grunde.



**Abbildung 6:** Städtebauliches Konzept, Variante 1/ Variante 2, Stand 17.12.2018, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Da mittlerweile das östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs (vom 01.07.2019) angrenzende Flurstück Nr. 3500/2 von der Gemeinde Talheim erworben werden konnte, wurde dieser Bereich in einem erneuten Vorentwurf in den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ mit aufgenommen.

Als Entscheidungsgrundlage wurden erneut mehrere Varianten einer Städtebaulichen Konzeption erarbeitet.



**Abbildung 7:** Städtebauliches Konzept, Variante 7.1/ Variante 7.2/ Variante 8/ Variante 9, Stand 07.11.2019, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Bei der Gemeinderatssitzung am **18.11.2019** entschied der Gemeinderat, die Variante 9 dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen (s.u.). Die nun gewählte Variante geht von insgesamt ca. 31 bis 33 Wohneinheiten aus.



**Abbildung 8:** Städtebauliches Konzept, Variante 9 (überarbeitet 19.11.2019 gemäß Beschluss Gemeinderat vom 18.11.2019), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

### 5.3 **Bebauung / Nutzung**

Vorgesehen sind in der gewählten Variante 9 insgesamt fünf Gebäude. Im westlichen Bereich lassen die Geschosswohnungsbauten eine Hofsituation entstehen. Der Innenbereich dient als Gartenbereich bzw. private Aufenthaltsfläche. Das L-förmige Gebäude im Süd-Osten fasst die Straße „In den Hofwiesen“ und bildet somit eine klare Raumkante aus. Die geplante Höhenstaffelung der Gebäude wird einer massiven Bebauung entgegen und erhält den dörflichen Charakter der Gemeinde.

Die Gebäude sind mit Flachdächern und zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss vorgesehen.

Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen, die über eine Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes von der Straße „In den Hofwiesen“ erschlossen wird.

### 5.4 **Grünkonzept**

Die Gebäude sind mit Gründächern vorgesehen. Zudem sollen neue Bäume gepflanzt werden. Die Gebäude sollen so angeordnet werden, dass ein Innenhof entsteht, der als private Gärten / Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.

### 5.5 **Alternativen**

Das Plangebiet wird derzeit nicht mehr genutzt, es befindet sich bereits in gemeindlicher Hand. Durch die umgebende Bebauung in der innerörtlichen Lage bietet sich die Nutzung durch Wohnbebauung an.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits im Norden durch die Bahnhofstraße und im Süden durch die Straße „In den Hofwiesen“ erschlossen.

Die Zufahrt zum Vorhaben soll von Süden aus, über die Straße „In den Hofwiesen“ erfolgen. Die Stellplatzversorgung soll unterirdisch, durch eine neu errichtete Tiefgarage, gesichert werden.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage in einem Bestandsgebiet soll die Entwässerung über das vorhandene Mischsystem erfolgen.

Eine Regenrückhaltung bzw. Drosselung ist für Neubauten auf den privaten Grundstücken durch Dachbegrünung vorgesehen.

Die sonstige Versorgung (Strom, Telekommunikation usw.) erfolgt durch die bereits bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Talheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Umwelt, Artenschutz und Schall zu beantworten / zu prüfen. Die erarbeiteten Untersuchungen und Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

*Hinweis: Die innerhalb des Auszugs aus dem Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf das Gutachten selbst.*

### 7.1 Artenschutz

Die Gemeinde Talheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, den fachlichen Aspekt Artenschutz zu prüfen und das Thema für den Bebauungsplan näher zu begutachten. Die artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“, Gemeinde Talheim, Landkreis Heilbronn, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 25.05.2020) ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung aufgeführt.

Im Kapitel 7 des Gutachtens ist unter „Ergebnis“ Folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet ist strukturell von geringer artenschutzrechtlicher Relevanz.

Eine Nutzung des Plangebietes als Lebensstätte von Amphibien wurde nicht nachgewiesen und kann aufgrund mangelnder Qualität an Strukturen (trüb/fauliges Wasser im Teich, geringe Tiefe) ausgeschlossen werden.

Für Reptilien besteht keine Lebensraumeignung, aufgrund fehlender Strukturelemente und Nordexposition des Geländes.

Das Plangebiet weist keine Fortpflanzungsstätten von Rauch- und Mehlschwalben am Gebäude auf. Eine Nutzung der äußeren Gebäudehülle durch Nischenbrüter konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Es besteht Habitatpotenzial für hecken- und baumbrütende Vogelarten wie z. B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen. Der geringe Verlust an potenziellen Brut- und Nahrungshabitaten für anspruchslose und häufige Vogelarten wird von der Umgebung kompensiert. Mehrjährige Fortpflanzungsstätten für Vögel sind in den Gehölzen nicht vorhanden.

Das Vorkommen besonders geschützter Arten der Artengruppe Fledermäuse im Gebäudebestand wurde potenziell angenommen.“

Die im Gutachten aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in die Bebauungsplan-Festsetzungen übernommen worden.

## 7.2 Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“, Gemeinde Talheim, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 14. April 2020“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 10 „Zusammenfassung“ heißt es:

Die Gemeinde Talheim bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte, 1. Änderung“ vor. Das Plangebiet befindet sich etwa 200 m westlich des Rathauses von Talheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Im Plangebiet ist insbesondere die Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen (geplante Ausweisung als allgemeines Wohngebiet – WA).

Das Plangebiet befindet sich zwischen Bahnhofsstraße im Nordosten und der Straße „In den Hofwiesen“ im Südwesten. Südwestlich des Plangebiets liegt die Schlossberghalle, die regelmäßig für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt wird. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die im Plangebiet auftretenden Schalleinwirkungen zu bewerten und gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr, der gewerblichen Nutzung und der Nutzung der Schlossberghalle (Sport- und Freizeitnutzung) auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und bewertet. Zudem werden die Schallimmissionen einer im Plangebiet vorgesehenen Tiefgarage (Schalleinwirkungen durch Ein- und Ausfahrt von Kfz) erfasst und bewertet.

Hierzu werden:

- die Schallquellen je Nutzung (Gewerbe, Straßenverkehr, Sport- bzw. Freizeitnutzung in der Schlossberghalle sowie Tiefgaragennutzung) erfasst,
- die Schalleinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen je Lärmart ermittelt und bewertet,
- die Lärmpegelbereiche / maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.

Sämtliche Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm, der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sowie der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ in Talheim ergab:

#### Schallimmissionen und Beurteilungswerte

##### Gewerbelärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im Tag- und 40 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Es sind somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm erforderlich.

##### Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet praktisch flächenhaft überschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum entlang der Bahnhofstraße (K2080) überschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang). Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

##### Sportlärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet sicher eingehalten. Es sind somit keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen aus der Sportnutzung in der Schlossberghalle erforderlich.

##### Freizeitlärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet sicher eingehalten. Es sind somit keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen aus der Freizeitnutzung in der Schlossberghalle erforderlich.

##### Tiefgaragenzufahrt

Durch die im Plangebiet vorgesehene Tiefgaragennutzung für Wohnzwecke ist keine erhebliche Verkehrszunahme auf öffentlichen Verkehrsflächen und keine erhebliche Belästigung durch Verkehrslärm in der Nachbarschaft zu befürchten. [...]"

Die in der Schalltechnischen Stellungnahme dargelegten Schallschutzmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden.

## 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die abgebrochenen Gebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Mit der vorausgehenden städtebaulichen Analyse, kann zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung sowie der geringen Flächengröße aller Voraussicht nach für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden (artenschutzrechtliche Untersuchung / Schalltechnische Stellungnahme). Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind u.a.:

- Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden,
- Tiefgaragenüberdeckung und
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Pflanzbindungen und Pflanzwänge.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn und Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Das Wohnraumangebot in Talheim wird durch die Planung ergänzt und trägt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Durch die geplante Wohnnutzung ist ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Zur Untersuchung der Thematik Schall wurde eine Schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Entsprechend notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 7.2).

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die Belichtung und Belüftung bleiben gewährleistet.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet war bereits bebaut. Insbesondere der westliche Bereich ist durch Standorte für die Außengastronomie versiegelt und überformt (siehe auch Kapitel 4.2). Der Gebäudebestand ist bereits abgebrochen.

Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. Vor allem im südlichen und westlichen Plangebiet sind jedoch unversiegelte, z.T. baum- und strauchbestandene Flächen vorhanden. Durch die Planung ist absehbar, dass ein Teil der Gehölze nicht erhalten werden kann. In der Folge ergeben sich dadurch – sowie durch die geplante intensivere Neubebauung - Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion. Die Auswirkungen bleiben aller Voraussicht nach jedoch lokal beschränkt. Eine intensivere Bebauung an dieser Stelle ist durch die Gemeinde gewünscht, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und den Ortseingang deutlicher zu definieren.

Um die Auswirkungen zu beschränken werden Pflanzbindungen und Pflanzzwänge in Form von Einzelbäumen sowie Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage und der Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Pflanzfestsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt (siehe Kapitel 7.1). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die bestehende Vornutzung war ein größerer Teil der Flächen im Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt (der Gebäudebestand ist mittlerweile abgebrochen). In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört. Gemäß bestehendem Bebauungsplan „Ortsmitte“, in Kraft getreten am 16.12.1983, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig – jedoch werden auf Grundlage der BauNVO von 1977 auf die zulässige Grundfläche die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet (die somit zusätzlich zulässig waren), weswegen eine deutlich höhere Überbaubarkeit und Versiegelung zulässig war als im vorliegenden Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand daher oberirdisch nur gering erhöht – jedoch ist durch die Tiefgarage eine unterirdische Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungswege und Stellplätze wasserdurchlässig

hergestellt werden muss, die Tiefgarage mit einer Bodenschicht abgedeckt werden muss und die Dächer zu begrünen sind. Somit können teilweise Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Darüber hinaus sind weitere, umfassende Eingrünungen und weitere Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen (siehe auch Kapitel 4.3).

Aufgrund der Lage in einem bereits vollständig bebauten Bestandsgebiet ist die Entwässerung des Gebietes im vorhandenen Mischsystem vorgesehen. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrads ist die Versickerung von Niederschlägen nur eingeschränkt möglich. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung führt voraussichtlich zu einer ähnlichen Grundwasserneubildungsrate und Oberflächenabfluss über das Kanalsystem. Die Festsetzungen zu der Begrünung der Flachdächer von Gebäuden und der Tiefgarage sowie die sonstigen Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer geringeren Versiegelung und einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering, jedoch durch die direkte Lage an der Bahnhofstraße vorhanden. Die Umgebung ist einerseits im Norden durch Wohn- und Geschäftsnutzung sowie im Süden durch Schulgebäude / Veranstaltungsgebäude geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen und sich im Anschluss an den Grünbereich der Schozach befinden.

Durch die Nachverdichtung ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Die Planung kommt dem Klima zusätzlich zu Gute, da die ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufwies. Mit Erfüllung der EnEv bei Neubauten wird dem Schutzgut Klima / Luft durch die effizientere Nutzung von Energie Rechnung getragen.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet. Der Ortseingang wird, wie städtebaulich gewünscht, stärker herausgestellt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Gebäudebestand ist bereits abgebrochen. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

### **Schutzgut Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die ehemals vorhandene Bebauung des Grundstücks umgelagert / verschoben wird.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden (siehe auch Kapitel 4.3).

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Mit der getroffenen Festsetzung soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und somit ein qualitativvolles Quartier als attraktiver Ortseingang entstehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der vorgesehenen Nutzung.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sowie der vorhandenen Zufahrtssituation zum Plangebiet (In den Hofwiesen ist eine Sackgasse) nicht erwünscht. Der südlich gelegene öffentliche Parkplatz wird neben dem regulären Betrieb auch vermehrt bei Veranstaltungen in der Schlossberghalle genutzt. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen einen erhöhten Flächenverbrauch haben und somit nicht zu einer qualitativen Gestaltung des Ortseingangs beitragen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind an dieser Stelle im Gemeindegebiet falsch platziert.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Stadtteils sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5).

#### **A2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl orientiert sich an den angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Strukturen sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich (siehe Kapitel 5). Da es sich um eine Neuordnung einer innerstädtischen un- bzw. untergenutzten Fläche handelt und eine Nachverdichtung angestrebt ist, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Dies ist der besonderen Lage des Plangebietes im Zentrum von Talheim und der gewünschten Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern geschuldet. Diese Bautypologie soll mit einer entsprechenden Dichte in der Fläche angeboten werden können. Durch die großzügigen Freibereiche innerhalb der angrenzenden Quartiere sowie die kurzen Wege in den Außenbereich werden in direktem Wohnumfeld ausreichend Freibereiche geschaffen. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird ebenfalls im Plangebiet selbst eine Innenhofsituation geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Belüftung und Besonnung der einzelnen Wohnungen sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die

Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt werden. Zudem bleibt der Wert der Grundflächenzahl unter der eines Mischgebietes (gem. § 17 (1) BauNVO 0,6), in dem Wohngebäude vom Gesetzgeber als zulässig aufgeführt werden.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Um die vorgesehene Planung realisieren zu können, und da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, möchte man die Möglichkeiten zur Überschreitung der Grundflächenzahl für bestimmte Anlagen erhöhen.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.9 wird das Ziel, alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt. Eine Begrünung der Tiefgaragen wurde in diesem Zusammenhang zudem festgesetzt (siehe Ziffer A9.2).

Hinweis Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da bereits ausreichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sind, die eine städtebaulich gewünschte Ausformung der Baukörper vorsehen. Jedoch sollen gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Das städtebauliche Ziel, einen Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen wird jedoch durch die Festsetzung unterstützt, dass Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die gewünschte Gebäudekubatur wird über die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb deren sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann. Durch die getroffenen Festsetzungen kann auf den Hauptgebäudeteilen ein Dachgeschoss optisch als drittes Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden. In den Bereichen, die als Verbindungselement angedacht sind (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Gebäudefugen 1 und 2), ist eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt. Diese macht die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses nicht möglich (vgl. Kapitel 5).

## **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5) (siehe auch Begründung zu obenstehenden Punkten).

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde in Meter ü. NN festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe an der Bahnhofstraße orientiert, so dass hier die EFH ca. auf Ebene der Straßenhöhe liegt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann 1 m nach unten abgewichen werden. Dies wurde u.a. aufgenommen, um dem Bauherrn ein gewisses Spiel zu ermöglichen, weil das Plangebiet nach Süden um ca. 1 Meter abfällt.

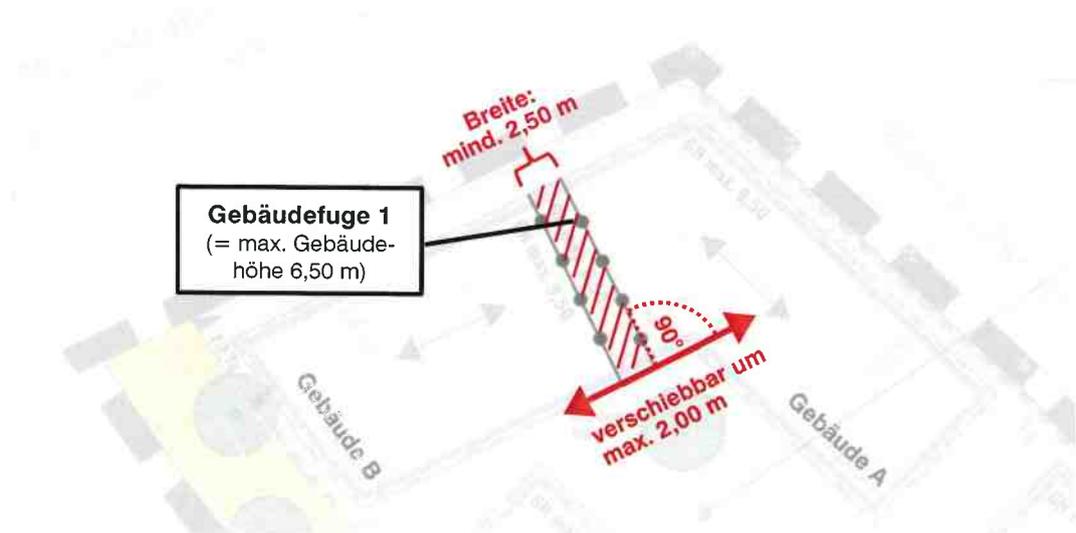
Somit wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in das Gelände einfügen können.

Die Gebäudehöhe ist im Großteil des Plangebietes mit 9,50 m vorgesehen. In Kombination mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) können maximal zwei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Dachgeschoss entstehen. Das Dachgeschoss muss zurückgesetzt als Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss ausgeführt werden. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich somit ebenfalls an dem städtebaulichen Konzept.

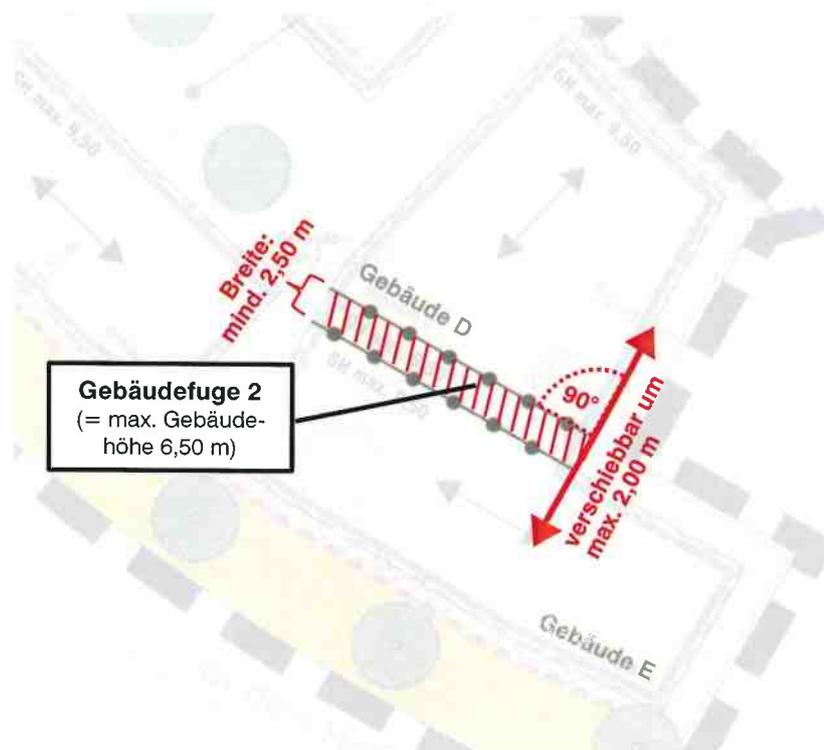
Um der vorgesehenen Bebauung die Massivität zu nehmen und den dörflichen Charakter der Gemeinde zu erhalten, ist eine Höhenstaffelung vorgesehen. In den Bereichen, die als Verbindungselement angedacht sind (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Gebäudefugen 1 und 2), ist eine geringere Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Diese macht die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses – im Vergleich zu den Bereichen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m – nicht möglich (vgl. Kapitel 5).

Die Gebäudefugen sind verschiebbar festgesetzt, um für die spätere Bebauung eine Flexibilität zu ermöglichen. Eine Verschiebung ist um max. 2,00 m senkrecht zu den Gebäudefugen zulässig (siehe nachfolgende Erläuterungsskizze). Trotz einer Verschiebung muss die Breite der Gebäudefuge mindestens 2,50 m betragen.

#### Erläuterungsskizze – Gebäudefuge 1:



### Erläuterungsskizze – Gebäudefuge 2:



Die Regelungen für haustechnische Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ (Kapitel Nr. 5) dargelegt, sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes Mehrfamilienhäuser entstehen, die einen Ortseingang schaffen und gleichzeitig den dörflichen Charakter erhalten. Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, wurde die offene Bauweise festgesetzt.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die Systematik orientiert sich am erstellten städtebaulichen Konzept und soll die Umsetzung dieses ermöglichen ohne jedoch zum jetzigen Vorhabenstand zu enge Vorgaben zu machen.

### A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Da die überbaubare Grundstücksfläche zum Teil relativ eng um die geplante Bebauung festgesetzt wurde, sind Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten durch die geplanten Vorhaben möglich. Diese untergeordneten

Bauteile und Vorbauten stellen ein festes Gestaltungselement der Fassade dar, wirken sich aber nicht wesentlich auf die Gebäudekubatur aus. Die Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons ist vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude zu viel Varianz haben und die ursprüngliche städtebauliche Konzeption verfremdet wird. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

Die Ermöglichung eines Heranrückens der Bebauung an die öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts untersucht und als sinnvoll und wichtig erachtet (siehe auch Kapitel 5). Um jedoch sowohl an der Bahnhofstraße als auch in der Straße „In den Hofwiesen“ ein weiteres Hervorkragen durch Vorbauten verschiedener Art, z.B. Balkone oder Terrassen auszuschließen wurde ein entsprechender Ausschluss festgesetzt.

#### **A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

siehe Begründung zu Ziff. A6

#### **A4.3 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gebäudevorzonen nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß für die Unterbringung von Nebenanlagen dimensioniert. Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhaltungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

### **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen wird abgeleitet aus der gewünschten städtebaulichen Struktur. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5). Insbesondere ist die Hofsituation mit randlich angeordneten, an den Grundstücksgrenzen orientierten Gebäuden städtebauliche gewollt und soll daher gesichert werden. Die ermöglichte Abweichung trägt dem frühen Planungsstadium der Gebäude Rechnung.

Um der vorgesehenen Bebauung die Massivität zu nehmen und den dörflichen Charakter der Gemeinde zu erhalten, ist eine Höhenstaffelung vorgesehen. In den Bereichen, die als Verbindungselement angedacht sind (Gebäudefugen), ist eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt. Diese macht die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auch das Verschieben der Bereiche mit unterschiedlichen Stellungen der baulichen Anlagen ermöglicht. Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudefugen (Gebäudefuge 1 und 2) ist keine Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, da die Gebäudefugen als Scharnier bzw. Bindeglied zwischen den beiden in L-Form platzierten Gebäuden liegen und somit flexibel sein sollen (siehe auch Skizze, Ziff. A2.4).

## **A6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Es ist planerisches Ziel, im Plangebiet alle privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Zulässigkeit der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür gekennzeichneten Bereichen, soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet sicherstellen, ohne dass die Gefahr besteht, dass die überbaubare Fläche zu groß festgesetzt und gegebenenfalls für weitere bauliche Anlagen genutzt wird. Hierdurch werden die verbleibenden Freibereiche gesichert und die Stellplatzversorgung auf den privaten Flächen – nicht oberirdisch - in ausreichender Form gewährleistet. Die Festsetzung soll insgesamt zu einer Beruhigung der Erschließungssituation beitragen. Die notwendige Parkierung der Wohngebäude soll in einer Tiefgarage erfolgen, damit die nicht bebauten Bereiche als Freibereiche genutzt werden können. Planerisches Ziel des städtebaulichen Konzeptes war insbesondere der Innenhof, der unter anderem als begrünter Aufenthaltsbereich dient und durch die besondere Gebäudestellung entsteht.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche ist aufgenommen worden, da der bestehende Bebauungsplan hier nicht mit der geplanten Aufteilung und Zufahrtsmöglichkeiten der vorgesehenen Bebauung übereinstimmt. Hier soll demnach eine Anpassung an den Bestand sowie die vorgesehene Ausbildung des öffentlichen Straßenraums erfolgen.

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungs- und Tiefgaragenplanung, ohne den Bebauungsplan im Folgenden ändern zu müssen.

### **A7.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße. Auch von der südlich des Plangebietes liegenden Straße „In den Hofwiesen“ soll nicht auf voller Breite auf das Plangebiet zugefahren werden, da u.a. hier öffentliche Senkrechtstellplätze sowie Bepflanzung vorhanden ist und diese Großteils erhalten werden soll.

### **A7.3 Ein- / Ausfahrtsbereiche**

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgarage dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll über die südlich gelegene Straße „In den Hofwiesen“ erfolgen. Dadurch soll Konflikten im Bereich der viel befahrenen Bahnhofstraße vorgebeugt werden (siehe auch Begründung zu Ziff. A6). Zudem bietet sich eine Einfahrt von Süden aufgrund der Topographie an.

Obwohl im Bereich des Bauvorhabens die Nutzung durch oberirdische Stellplätze nicht zugelassen wird, soll dennoch die Zufahrt in den innenliegenden Hofbereich für temporäre Anliegen, wie z.B. Anlieferung, Handwerker oder für einen Umzug, ermöglicht werden.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A8.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswasser soll jedoch lediglich von nicht verschmutzten Flächen versickert werden. Zudem spielen gestalterische Aspekte eine Rolle.

### **A8.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung.

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Dachbegrünungen dienen zudem als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper in der Regel besser in das Stadt- und Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Begrünung der Dachflächen wirkt sich somit positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse, die Wasserbewirtschaftung und den Artenschutz aus.

### **A8.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

### **A8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Maßnahme ist der „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“, Gemeinde Talheim, Landkreis

Heilbronn, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 25.05.2020“, entnommen. Sie dient dem Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen.

## **A9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Die Festsetzung basiert auf der „Schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“, Gemeinde Talheim, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 14. April 2020“. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.2).

Anmerkung: Seit der baurechtlichen Einführung der DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 müssen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt werden. Die Anforderung zur Darstellung in der Planzeichnung entfällt.

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung (pb 1) – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

### **A10.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Durch die freie Anordnung der Bäume können die Bäume leichter gepflegt und mit der geplanten Bebauung abgestimmt werden. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Stadtraum und die umgebenden Grünbereiche / Straßengrün ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden.

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgarage**

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

## **A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform / -neigung

Durch die Dachform „Flachdach“ können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Gebäudehöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5). Hierbei wurden u.a. die Eingangssituation und die Flachdachbebauung in der Nachbarschaft untersucht.

Hinzu kommt bei Flachdächern die Möglichkeit der Dachbegrünung mit positiven Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse, den Artenschutz und die Wasserbewirtschaftung (siehe hierzu Ziff. A8.2).

#### Dachdeckung

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Die Installation von Solaranlagen ist auch auf einer begrünten Dachfläche problemlos möglich.

#### Dachaufbauten

Die Beschränkung der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Bei der vorgesehenen Flachdachbebauung sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben städtebaulich nicht gewollt.

### B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

## B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig den Gewerbetreibenden Plangebiet diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Der Bereich entlang der Bahnhofstraße erhält dabei eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht entlang einer Ortsdurchfahrt vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da

solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Festsetzung dient der Gestaltung bzw. Aufwertung des Gebietes sowie der Durchgrünung. Zudem dient die Festsetzung dem Schutz der ökologischen Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Kleinklimas.

### **B3.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen bieten nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze, zudem besteht ein erhöhter Nutzungsdruck durch die innerstädtische Lage und die Nachbarschaft zu öffentlichen Nutzungen wie Schule, Bücherei oder Sport-/Veranstaltungshalle. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen die innerhalb der Gemeinde angewandte Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

## 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,33 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	2.720 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	ca.	1.790 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	590 m <sup>2</sup>

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits durch die Bahnhofstraße sowie die Straße „In den Hofwiesen“ erschlossen.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet zu einem attraktiven Standort entwickelt, welches für die Bewohner im Quartier und für die Nachbarschaft einen Mehrwert hat. Durch die Nutzung von Flächenpotentialen im Innenbereich wird zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Talheim, den

.....

Rainer Gräßle,  
Bürgermeister