

**Gemeinde Talheim**



**Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse  
1. Änderung“**

**Teil II Begründung**

**Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplan nach §13a BauGB</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung / Technische Infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Gutachten und Untersuchungen</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO) .....	11
8.4	Offene Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).....	12
8.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
8.6	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	12
8.7	Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	12
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	13
8.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	13
8.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	14
<b>9</b>	<b>Umweltbelange nach § 1a BauGB</b> .....	<b>14</b>
9.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.....	14
9.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.....	14
9.3	Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB.....	14
9.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB .....	14

<b>10 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB .....</b>	<b>14</b>
10.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB .....	14
10.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....	15
10.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....	15
10.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB .....	15
10.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB .....	15
10.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB .....	15
10.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	15
10.7.1 Fläche .....	15
10.7.2 Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt .....	15
10.7.3 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	15
10.7.4 Boden und Geologie, Altlasten .....	16
10.7.5 Oberflächenwasser .....	16
10.7.6 Grundwasser .....	16
10.7.7 Klima / Luft .....	17
10.7.8 Landschaftsbild und Erholung .....	17
10.7.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Umweltauswirkungen.....	17
10.7.10 Erhaltungsziele und Schutzzwecke .....	18
10.7.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	18
10.7.12 Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie .....	18
10.7.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne.....	18
10.7.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	18
10.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	19
10.8.1 Land- und Forstwirtschaft.....	19
10.8.2 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit.....	19
10.8.3 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung.....	19
10.8.4 Verteidigung und Zivilschutz .....	19
10.8.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	19
10.8.6 Hochwasserschutz .....	20
10.8.7 Flüchtlinge und ihre Unterbringung .....	21
<b>11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>22</b>
11.1 Dachgestaltung.....	22
11.2 Fassadengestaltung .....	22
11.3 Anlagen zur Energiegewinnung.....	22
11.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	22
11.5 Werbeanlagen .....	22

11.6	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	23
<b>12</b>	<b>Bodenordnung / Folgeverfahren.....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>23</b>
14.1	Fachgutachten zur Planung.....	23
14.2	Gesetze und Verordnungen.....	23
14.3	Sonstige verwendete Literatur und Quellen.....	24
<b>15</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>24</b>
15.1	<i>PLANUNG+UMWELT</i> (2020) im Auftrag der Gemeinde Talheim: Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ .....	24
15.2	Gruppe für ökologische Gutachten (2012): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung.....	24
15.3	Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Talheim und der Unteren Naturschutzbehörde über die Planung und Durchführung der CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ in der Gemeinde Talheim.....	24

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ ist die Neustrukturierung des ehemaligen innerörtlichen Geländes der Feuerwehr, das seit Juni 2015 nicht mehr genutzt wird. Das Gelände liegt seitdem brach. Der Geltungsbereich schließt den angrenzenden Parkplatz mit ein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ dient der baulichen Nachverdichtung, der Schaffung von zentralem Wohnraum und der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortskern von Talheim unter Berücksichtigung der Verkehrssituation. Ferner soll der bestehende Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse“ (rechtsverbindlich seit dem 23.01.2001) teilweise überarbeitet werden.

Die Gemeinde Talheim hat am 16.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Der Flächennutzungsplan<sup>1</sup> wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angepasst. Die Flurstücke 106 und 108 sind nicht mehr Teil des Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 56 (teilweise), 107, 107/1, 122 und 123.

## 2 Bebauungsplan nach §13a BauGB

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm festgesetzte überbaubare Fläche gemäß § 13a Abs. 1 insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Bebauungsplan überschreitet die zulässige Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht und erfordert daher keine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht sowie keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach § 17 UVPG kann verzichtet werden.

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006<sup>2</sup> ist das Gebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und für Mischgebiete ausgewiesen. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

---

<sup>1</sup> Gemeindeverwaltungsverband Flein-Talheim (2002)

<sup>2</sup> Regionalverband Heilbronn-Franken (2006)

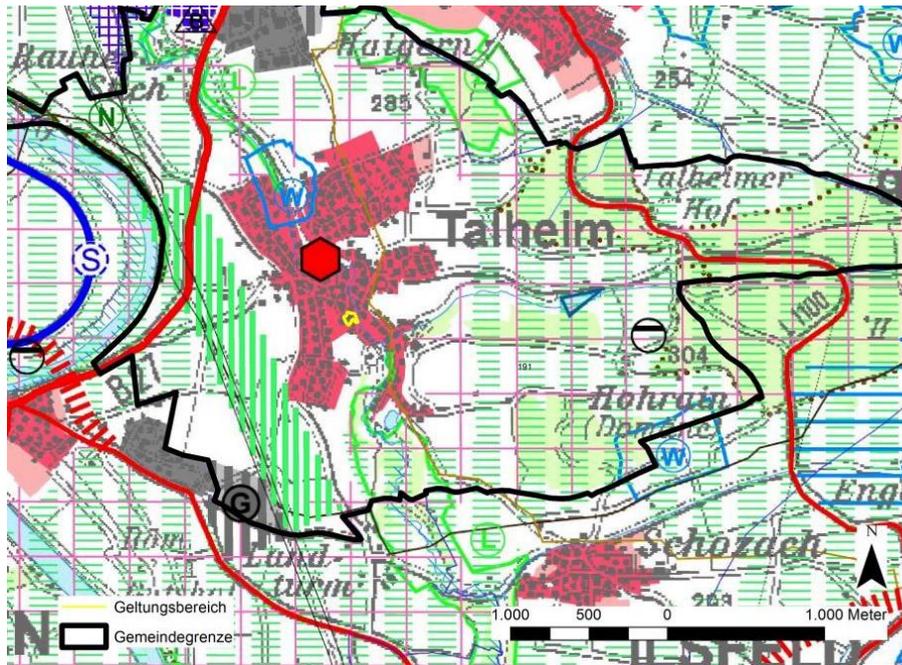


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, grafisch ergänzt

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim vom 27.12.2002 ist das Plangebiet im Innenbereich als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und als Mischgebietsfläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

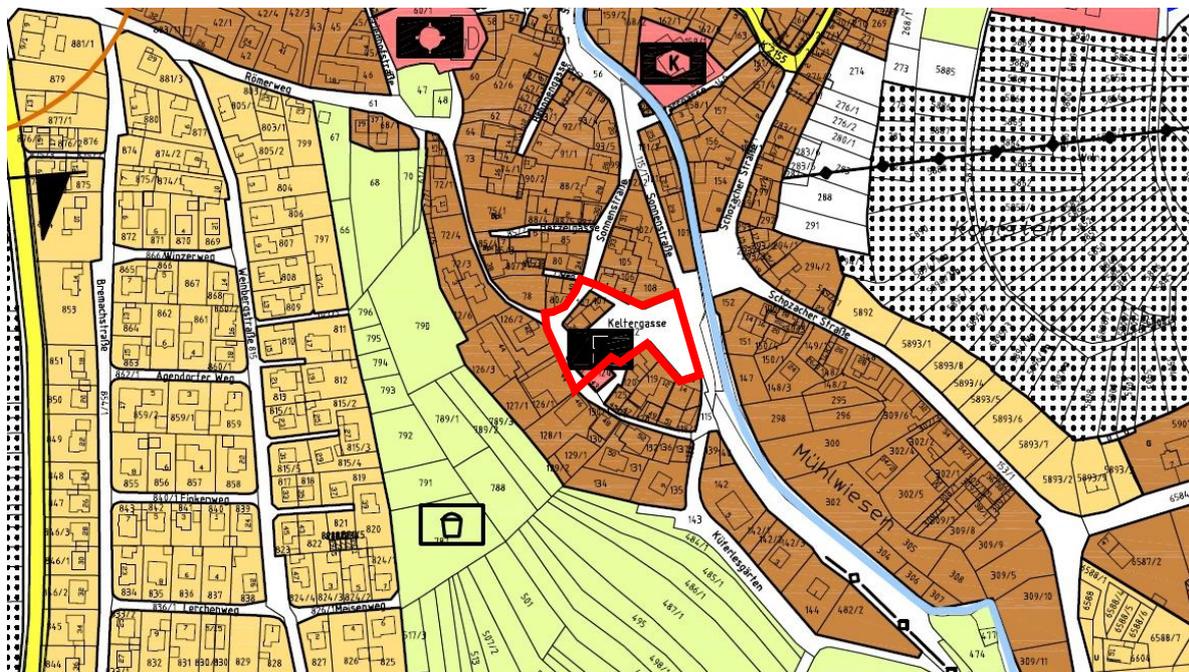


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit dem 27.12.2002, grafisch ergänzt

## Bebauungsplan

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse rechtsverbindlich seit dem 23.03.2001, wird durch den Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ zu Teilen überlagert und mit Rechtskraft in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

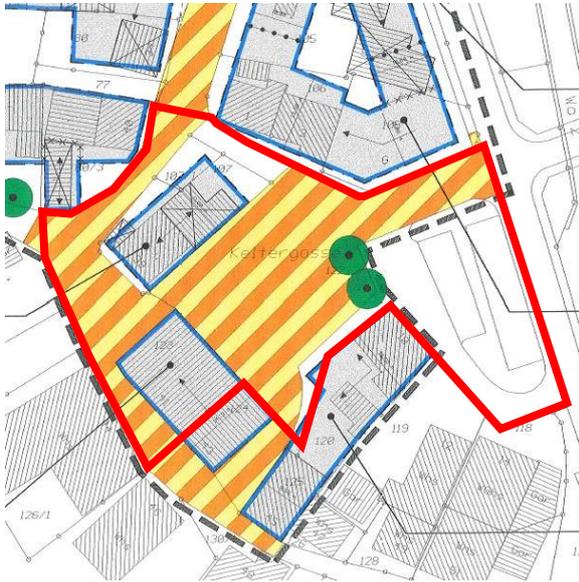


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Sonnenstraße-Hetzelgasse"; rechtsverbindlich seit dem 23.03.2001, grafisch ergänzt

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

### Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung sowie gemischter Nutzung umgeben. Im Osten grenzen die Sonnenstraße und die dahinterliegende Schozach an. Neben dem brach liegenden Feuerwehrhaus befinden sich derzeit Parkierungs- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches im Zentrum von Talheim. Erschlossen wird das Plangebiet über die Sonnenstraße und die Keltergasse. Östlich verläuft die Schozach. Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten ab. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 0,3 ha groß und weist einen Höhenunterschied von der westlichen Spitze (194 m ü. NN) bis zur östlichen Spitze (191 m ü. NN) von 3 m auf.

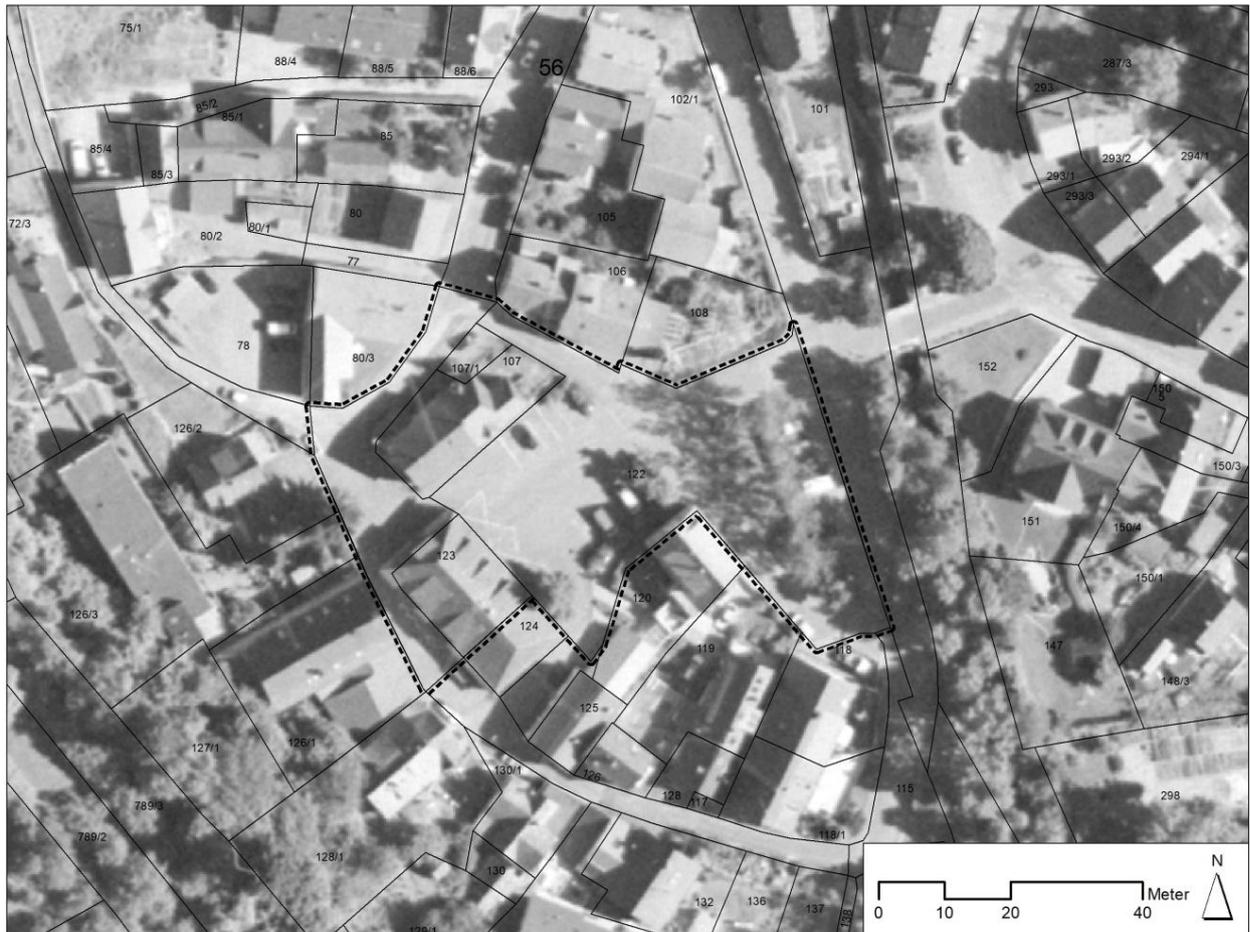


Abbildung 4: Übersicht Plangebiet und Umgebung, Grundlage: Luftbild Gemeinde Talheim, grafisch ergänzt

## 5 Planungskonzeption

Die Gemeinde Talheim sieht für die Fläche ein Wohngebiet vor, das über die Sonnenstraße und die Keltergasse erschlossen wird. Die Neuordnung des öffentlichen Parkplatzes sowie Grünflächen sind ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Durch die Höhenentwicklung und die offene Bauweise der Konzeption fügt sich die geplante Bebauung in das Ortsbild ein. Sie ergänzt den bisher für die Feuerwehr genutzten Ortskern von Talheim. Vorgesehen sind Gebäude über zwei Vollgeschosse, die die bestehende Verkehrsführung der Sonnenstraße aufnehmen. Die zwei Baufenster werden so zugeschnitten, dass sich eine geordnete Verkehrsführung ergibt und großzügige Grünflächen und Flächen für private Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen „Sonnenstraße“ und „Keltergasse“ erschlossen. Geplant ist die Erschließung über eine gemischt genutzte Verkehrsfläche. Öffentliche Stellplätze werden zur Verfügung gestellt.

### Ver- und Entsorgung

#### Niederschlagsentsorgung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird das Dachflächenwasser gespeichert, teilweise verdunstet und geordnet abgeleitet.

#### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die bereits bestehende Kanalisation.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen gewährleistet.

#### Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes ist über das vorhandene Netz der umliegenden Siedlungsflächen gesichert.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das bestehende Netz gesichert.

#### Fernmeldenetz

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

#### Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Heilbronn. Die Abfallbehälter dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und keine Belästigungen hervorrufen.

## 7 Gutachten und Untersuchungen

### Artenschutz

Das Gutachten „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Bebauungsplan Hetzelgasse 1. Änderung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart 2012“, wurde schon vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ erstellt. Auf das Gutachten im Anhang wird verwiesen.<sup>3</sup>

Eine Aktualisierung der faunistischen Untersuchung am 05.11.2019 ergab keine relevanten Veränderungen der vorkommenden Tierarten.<sup>4</sup>

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geklärt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden.

Bei einer Geländebegehung wurden im Geltungsbereich nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie relevante geschützte Vogelarten registriert. Die vorhandenen Gebäude stellen geeignete Habitate für häufige Gebäudebrüter wie den Hausrotschwanz und den Haussperling dar. Geeignete Nistmöglichkeiten für anspruchsvolle Arten wie den Mauersegler, den Turmfalken und die Schleiereule waren im Gelände nicht erkennbar. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens sind die Fledermäuse Großer Abendsegler und die Zwergfledermaus nachgewiesen. Beide Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und darüber hinaus bundesweit streng geschützt. Ein Quartierpotenzial innerhalb des Geltungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass Verbotstatbestände (§ 44 (1) 1 BNatSchG) durch baubedingte Handlungen (Entnahme von Gehölzen) während der Fortpflanzungszeit der Brutvögel ausgelöst werden können. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und Gehölzpflanzungen im Gebiet erforderlich. Ausweichmöglichkeiten für Brutvögel sind in der Umgebung vorhanden. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (44 (1) 3 BNatSchG) bzw. der Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Wuchsstandorte (§ 44 (1) 4 BNatSchG) werden nicht ausgelöst. Zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen werden Nistkästen (6 Fledermaus-Spaltkästen und 4 Nistkästen für Höhlenbrüter) in der Umgebung aufgehängt (vgl. öffentlich-rechtlicher Vertrag mit Lageplan).

## 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dabei werden die zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwe-

<sup>3</sup> Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart 2012

<sup>4</sup> PLANUNG+UMWELT, Stuttgart 2019

cke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, um die Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen und ein Einfügen in das bestehende Ortsbild und die umgebende Nutzung zu gewährleisten.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

### **Geschossflächenzahl**

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt, um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der angedachten Wohnformen wurde festgesetzt, dass höchstens acht Wohnungen je Wohngebäude im Gebiet WA 2 zulässig sind. Die Erschließungs- und Parksituation erfordert eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, dadurch kann das Verkehrsaufkommen auf ein in dieser Situation verträgliches Maß reduziert werden.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Staffelgeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, dessen Grundfläche drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Maßgebend für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist das Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur.

## **8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**

### **Bauweise**

Entsprechend des umgebenden Charakters, der gekennzeichnet ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt, die im Gebiet WA 1 ausschließlich Hausgruppen und Doppelhäuser zulässt. Hiermit wird der Bedarf nach Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, gedeckt.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung bzw. Ausnutzung der GRZ ermöglicht wird. Um das Anbringen von Balkonen zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von maximal 10 m um bis zu 1,5 m zulässig. An der westlichen Fassadenlängsseite des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und an der nordöstlichen Fassadenlängsseite im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Erschließung ausgeschlossen.

**Hinweis:** Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ , vgl. zeichnerischer Teil) gem. § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Es werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Extremhochwasser empfohlen.

#### 8.4 Offene Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### Flächen für offene Stellplätze

Baurechtlich notwendige offene Stellplätze sind in ausreichender Zahl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen herstellbar.

##### Flächen für Carports und Garagen

Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen schaffen ergänzende Parkierungsmöglichkeiten zu den offenen Stellplätzen.

##### Flächen für Tiefgaragen

Die topographische Situation im Gebiet WA 2 (Höhenunterschied von 3 m) bietet die Errichtung einer Tiefgarage an. Durch eine Tiefgarage können ergänzend überdachte Stellplätze für Bewohner zur Verfügung gestellt werden.

##### Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden in der Zulässigkeit eingeschränkt, um der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets gerecht zu werden.

#### 8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „gemischt genutzte Verkehrsfläche“ festgesetzt.

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

Zum Erhalt der öffentlichen Parkmöglichkeiten im Ortskern von Talheim wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Der zu Grunde gelegte städtebauliche Entwurf sieht 17 Stellplätze vor.

#### 8.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Gewährleistung eines durchgrünten Ortsbildes und zur Auflockerung der Siedlungsstruktur werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### 8.7 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Gewährleistung von begrünten Erholungsflächen für die Anwohner werden neben öffentlichen Grünflächen auch private Grünflächen festgesetzt.

## 8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Unbebaute Flächen

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

### Dachbegrünung

Durch die Begrünung der Dachflächen und einem hohen Maß an Grünflächen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Dachbegrünungen verhindern die rasche Erwärmung der Dachflächen und bewirken eine klimarelevante Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlags.

### Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Durch die Ausführung der Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und im Gegensatz zur Versiegelung wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

## 8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen als Erholungsflächen für die Bewohner, dem Klimaschutz, der Gestaltung des Gebiets, einer Unterteilung der Parkplätze und zur Auflockerung der Bebauung.

### Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen

Das Pflanzgebot dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes und der Auflockerung der Bebauung. Einer Erwärmung der Fläche wird durch die Pflanzung von Rasenansaat entgegengewirkt.

### Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen

Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

### Pfg 3: Pflanzung von Sträuchern

Die Pflanzung von Sträuchern und Rasenansaat dient der Anlage eines straßenbegleitenden Verkehrsgrüns und der Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes zu den angrenzenden Grundstücken. Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 108 darf eine maximal 2,5 m breite Zufahrt auf der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich zwischen Sonnenstraße und Keltergasse angelegt werden.

### Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen

Das Pflanzgebot dient der Durchgrünung der Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen. Ziel ist die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung.

## 8.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **Pb: Pflanzbindung Einzelbäume**

Die Pflanzbindung hat den größtmöglichen Erhalt der Bäume für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild zum Ziel.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

## 9 Umweltbelange nach § 1a BauGB

### 9.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer Inanspruchnahme von bereits bebauten Flächen im Innenbereich.

### 9.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt und ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

### 9.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG beeinträchtigt.

### 9.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen getroffen (vgl. Kapitel 8.8 und 8.9). Es wird die Nutzung von solarer Energie empfohlen.

## 10 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Die nachfolgend genannten Belange sind insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### 10.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan strebt eine verdichtete Wohnbebauung an. Die Bebauung ist weitgehend von Verkehrslärm unberührt und liegt zentral im Ortskern von Talheim. Die angrenzende Bebauung steht einer natürlichen Belichtung und Belüftung nicht entgegen.

## 10.2 **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB**

Durch das Schaffen von Wohnraum, welcher sich für verschiedene Bevölkerungsgruppen eignet, wird eine altersbezogene Durchmischung erreicht und dem demographischen Wandel, insbesondere einer Überalterung der Bevölkerung, entgegengewirkt.

## 10.3 **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB**

Die Stärkung der Wohnfunktion hat positive Auswirkungen auf die Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen.

## 10.4 **Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, angrenzend an bestehende Wohngebiete. Art und Maß der Bebauung orientieren sich am Bestand.

## 10.5 **Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB**

Denkmalgeschützte Sach- und Kulturgüter werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

## 10.6 **Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB**

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

## 10.7 **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

### 10.7.1 **Fläche**

Neben dem Belang „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) steht mit dem Belang „Fläche“ das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Vordergrund. Dabei ist das Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von 30ha/Tag für Deutschland maßgeblich. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer Inanspruchnahme von Grundstücken im Innenbereich, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und bereits versiegelt sind. Es kommt zu keiner Neuausweisung von Bauflächen.

### 10.7.2 **Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet dient als Wohngebiet und der Parkierung. Eine unzumutbare Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen ist nicht gegeben. Durch die Planung entfallen Stellplätze, welche jedoch in der Neuplanung ersetzt werden. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbevölkerung der Umgebung erwartet.

### 10.7.3 **Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Es befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet liegt derzeit brach und wird als Parkierungsfläche genutzt. Da das Plangebiet im Innenbereich liegt, gehen durch eine Bebauung keine wertvollen Grünbestände verloren. Die bestehenden Bäume in den Verkehrsgrünflächen, die beseitigt werden, werden ersetzt.

## Artenschutz

Im Jahr 2012 fand eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Gebietes statt.<sup>5</sup> Bei den Untersuchungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie relevante geschützte Vogelarten registriert. Im Wirkraum des Vorhabens sind der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus nachgewiesen. Eine Aktualisierung der faunistischen Untersuchung am 05.11.2019 ergab keine relevanten Veränderungen der vorkommenden Tierarten.<sup>6</sup>

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass Verbotstatbestände (§ 44 (1) 1 BNatSchG) ausgelöst werden können. Zu ihrer Vermeidung müssen für Vögel und Fledermäuse eine zeitliche Beschränkung der Baufeldbereinigung realisiert und Gehölzpflanzungen im Gebiet vorgenommen werden. Ausweichmöglichkeiten für Brutvögel sind in der Umgebung vorhanden. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (44 (1) 3 BNatSchG) bzw. der Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Wuchsstandorte (§ 44 (1) 4 BNatSchG) werden nicht ausgelöst. Zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen werden Fledermauskästen (6 Stück) und Nistkästen für Höhlenbrüter (4 Stück) auf dem Gelände des Friedhofs aufgehängt (siehe öffentlich-rechtlicher Vertrag mit Lageplan).

### 10.7.4 Boden und Geologie, Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich des Auenlehms<sup>7</sup>, der vor allem in Überschwemmungsgebieten vorhanden ist. Das Gebiet liegt im besiedelten Bereich, die Fläche ist weitgehend bebaut oder versiegelt. Der Anteil der versiegelten Flächen wird mit der Neubebauung nicht erheblich zunehmen. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung - teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden. Es liegen keine Informationen über altlastenverdächtige Flächen aus der flächendeckenden Erhebung des Landkreises vor.

### 10.7.5 Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Schozach. Im Plangebiet selbst befinden sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund des hohen Lehmantils ist das Versickerungsvermögen des Bodens eingeschränkt. Aufgrund der Gefahr von Auswaschungen in den tiefer liegenden geologischen Schichten wird eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht empfohlen.

### 10.7.6 Grundwasser

Der Auenlehm weist eine geringe Grundwasserhöflichkeit<sup>8</sup> auf. Das Plangebiet ist zum Großteil bebaut oder versiegelt. Die geplante Neubebauung hat keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung. Gefährdungen des Grundwassers insbesondere während der Bauzeit können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Im Plangebiet ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

---

<sup>5</sup> Gruppe für ökologische Gutachten (2012)

<sup>6</sup> PLANUNG+UMWELT, Stuttgart 2019

<sup>7</sup> LGRB Kartendienst, Abfrage 30.01.2019

<sup>8</sup> LGRB Kartendienst, Abfrage 30.01.2019

### 10.7.7 Klima / Luft

Die Kaltluft fließt östlich des Plangebietes entlang der Schozach ab. Es entsteht kein Verlust an klimawirksamen Freiflächen durch die geplante Neubebauung, da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist.<sup>9</sup> Dachbegrünungen und Pflanzgebote tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation insbesondere der Anpassung an den Klimawandel bei. Durch den angrenzenden Flusslauf wird das Gebiet mit Frischluft versorgt. Die Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen oder durch Hausbrand wird als gering eingestuft.

### 10.7.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Gebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Insgesamt wird das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit als gering bedeutend eingestuft. Es hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Durch die erneute Bebauung bereits versiegelter oder bebauter Flächen entsteht keine große Veränderung im Landschaftsbild. Die bestehenden Grünstrukturen werden weitgehend ersetzt, um einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken.

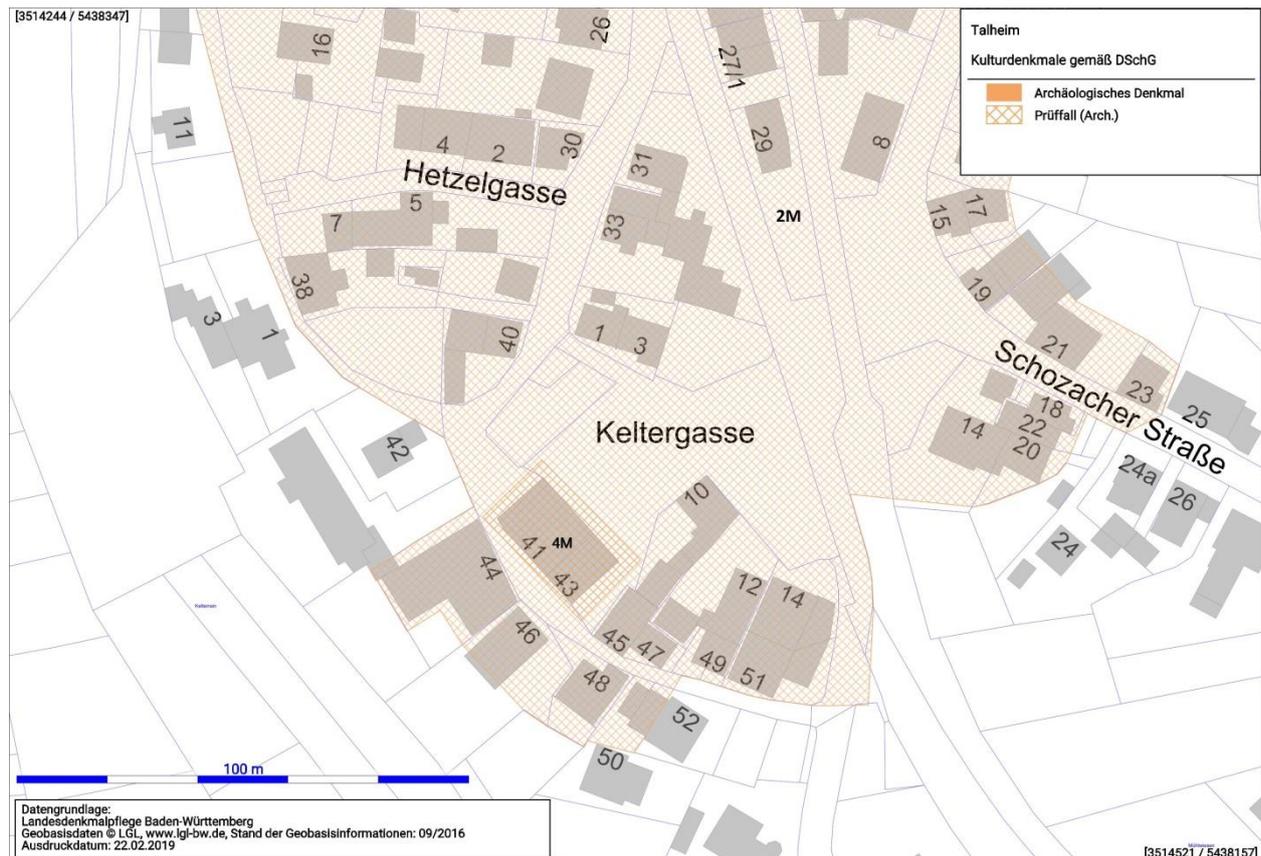
### 10.7.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Talheim“ sowie der Verdachtsfläche „(Abgegangene) Kelter“ (vgl. Abbildung 5). Innerhalb der ausgewiesenen Areale sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und (früh)neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> PLANUNG+UMWELT (2016)

<sup>10</sup> Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart/ Z. Sagol vom 26.02.2019



**Abbildung 5: Kartierung der archäologischen Verdachtsflächen, Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, abgefragt am 22.02.2019**

#### 10.7.10 Erhaltungsziele und Schutzzwecke

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG beeinträchtigt.<sup>11</sup>

#### 10.7.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Gebiet ist an die öffentliche Entsorgung von Abfällen und an die Kanalisation angeschlossen.

#### 10.7.12 Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie

Die Nutzung regenerativer Energien und effizienter Heizsysteme wird empfohlen.

#### 10.7.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne

Das Gebiet liegt im Landschaftsplan der Gemeinde Talheim im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen.

#### 10.7.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

<sup>11</sup> LUBW Kartendienst, Abfrage 30.01.2019

## 10.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen).

### 10.8.1 Land- und Forstwirtschaft

Durch die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden Land- und Forstwirtschaftsflächen nicht beeinträchtigt.

### 10.8.2 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Das Gebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen (Abwasser, Frischwasser, Gas, Strom, Fernmeldenetz). Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

### 10.8.3 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Mobilität, da die entfallenden Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt werden.

### 10.8.4 Verteidigung und Zivilschutz

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

### 10.8.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das Vorhaben entspricht nicht dem in der „Gemeindeentwicklungsplanung Talheim 2025“<sup>12</sup> formulierten Ziel, betreutes Wohnen in der Ortsmitte zu ermöglichen. Die Schaffung von Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird dennoch nicht ausgeschlossen.

In einem Standortvergleich wurde im Jahr 2016 das Plangebiet als Standort für ein Pflege- und Seniorenheim mit betreutem Wohnen hinsichtlich der Aspekte Umwelt, Städtebau und Verkehr untersucht und mit einem Standort im Gewann Tannenäcker verglichen. Nach einer Abwägung aller Vor- und Nachteile der beiden Standorte, hat der Gemeinderat Talheim am 11. Juli. 2016 die Weiterentwicklung des Standorts „Tannenäckerweg/ Hundsbergstraße“ als Pflege- und Seniorenheim mit betreutem Wohnen beschlossen. Das Plangebiet „Sonnenstraße-Hetzelgasse“ wurde hinsichtlich seiner Eignung als unzureichend für altersgerechtes, betreutes Wohnen eingestuft.<sup>13</sup>

Der Bebauungsplan hat positive Auswirkungen auf das Ziel der Gemeindeentwicklungsplanung, die Innenentwicklung zu stärken und eine kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten und damit einhergehend die Schaffung von attraktivem Wohnraum im Ortskern für junge Familien zu ermöglichen. Der Bebauungsplan entspricht dem Ziel der Aktivierung brachliegender Grundstücke und der Verringerung des Flächenverbrauchs.

<sup>12</sup> Zoll Architekten, PLANUNG+UMWELT (2010), Gemeindeentwicklungsplan Talheim 2025

<sup>13</sup> PLANUNG+UMWELT (2016)

### 10.8.6 Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes abzuwägen.

Informationen über die Betroffenheit von Gebieten durch Hochwasser (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) sind in Form von Gefahren- und Risikokarten auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg bereitgestellt. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG), die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt.

Zur Vermeidung eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) wurden bereits im Rahmen eines örtlichen Hochwasserschutzkonzeptes (Stand 2006) Hochwasserschutzmaßnahmen in der Gemeinde Talheim durchgeführt (Baufertigstellung 2008)<sup>14</sup>. Mit Umsetzung aller überörtlich wirkenden Hochwasserrückhaltebecken im Einzugsgebiet der Schozach und örtlicher Maßnahmen hat die gesamte Gemeinde Talheim einen Hochwasserschutz für HQ<sub>100</sub> unter Berücksichtigung des Lastfalls Klimaänderung.

Im Falle eines HQ<sub>100</sub> würde an der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahme der erforderliche Freibord von 0,3m eingehalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ sind demnach beim HQ<sub>100</sub> keine Überflutungsflächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (Stand April 2017, vgl. Abbildung 6) dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>). In HQ<sub>extrem</sub>-Gebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen ohne Ausnahmegeheimigung möglich, es wird jedoch eine hochwasserangepasste Planung empfohlen.

---

<sup>14</sup> Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (2006)

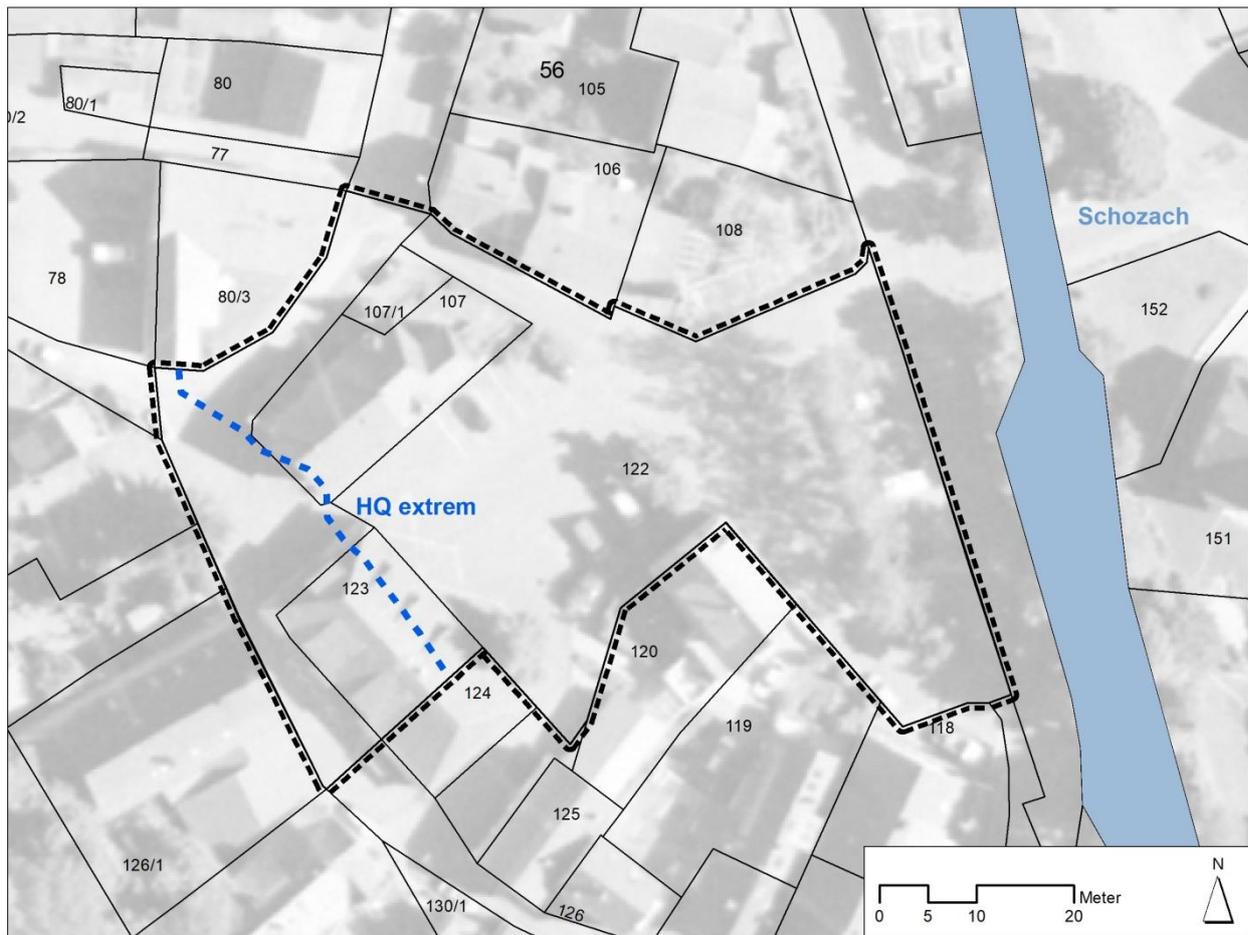


Abbildung 6: Überflutungsbereiche HQ<sub>extrem</sub>, Grundlage: Luftbild Gemeinde Talheim, grafisch ergänzt

### 10.8.7 Flüchtlinge und ihre Unterbringung

Das geplante Wohngebiet hat keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und ihre Unterbringung.

## 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 11.1 Dachgestaltung

Durch die Festsetzung von Flach- und Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 10° bzw. 15° soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und die Möglichkeit zur Begrünung der Dachflächen erreicht werden.

### 11.2 Fassadengestaltung

Um ein Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, sind Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen nicht zulässig.

### 11.3 Anlagen zur Energiegewinnung

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels sind Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

### 11.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aufschüttungen zu Erschließungszwecken und zu Belichtungszwecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch entsprechend hohe Bepflanzung oder Einfriedung eingefasste Flächen aufgestellt werden, damit die auf den öffentlichen Raum gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche – und ökologische – Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

Mit der Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m und der Zulässigkeit von nicht lebenden Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,8 m soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

**Hinweis:** Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ , vgl. zeichnerischer Teil) gem. § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Es werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Extremhochwasser empfohlen.

### 11.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigen- und Fremdwerbung und sollen daher nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe bis zu 1 m<sup>2</sup> angebracht werden. Mit der Beschränkung der Größe in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen.

## 11.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Freileitungen sind insbesondere aufgrund von Platzgründen in das Erdreich zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen entlastet.

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Talheim. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet bisher als Gemeinbedarfsfläche und als gemischt genutzte Fläche aus. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung des Wohngebiets und des öffentlichen Parkplatzes wird der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum und nach Parkmöglichkeiten entsprochen. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation vor Ort oder die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

## 14 Literatur- und Quellenverzeichnis

### 14.1 Fachgutachten zur Planung

GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2012) - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sonn 1. Änderung

### 14.2 Gesetze und Verordnungen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BAUNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, [geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 \(GBl. S. 313\)](#)

LBOAVO - Allgemeine Ausführungsverordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Landesbauordnung, vom 05.02.2010, mehrfach geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 08.12.2020 (GBl. S. 1182).

NRG - Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, mehrfach geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65).

PLANZEICHENVO - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

WG BW - Wassergesetz für Baden-Württemberg Vom 3. Dezember 2013

### 14.3 Sonstige verwendete Literatur und Quellen

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS FLEIN-TALHEIM (2002)- Flächennutzungsplan

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND FLEIN-TALHEIM (1994)- Landschaftsplan

INGENIEURBÜRO WINKLER UND PARTNER GMBH (2006) – Zweckverband Hochwasserschutz Schozachtal, Gewässer-  
ausbau Talheim, Stuttgart.

LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2019): Daten- und  
Kartendienst, Karlsruhe.

LRGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2019): Kartendienst, Freiburg.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016): Hochwasserrisikoma-  
nagement Baden-Württemberg - Hochwassergefahrenkarte, Stuttgart.

*PLANUNG+UMWELT* (2016): Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim Talheim, Stuttgart

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG – ALTERSSTRUKTUR: [https://www.statistik-  
bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035410.tab?R=GS125094](https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035410.tab?R=GS125094), Zugriff: 28.05.2018

VERBAND HEILBRONN-FRANKEN - Regionalplan 2020; rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006

ZOLL ARCHITEKTEN, *PLANUNG+UMWELT* (2010) - Gemeindeentwicklungsplan Talheim 2025, Stuttgart.

## 15 Anlagen

15.1 ***PLANUNG+UMWELT* (2020) im Auftrag der Gemeinde Talheim: Bebauungsplan „Sonnenstra-  
ße-Hetzeltgasse 1. Änderung“**

15.2 **Gruppe für ökologische Gutachten (2012): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Sonnen-  
straße-Hetzeltgasse 1. Änderung**

15.3 **Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Talheim und der Unteren Naturschutz-  
behörde über die Planung und Durchführung der CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit  
der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenstraße-Hetzeltgasse 1. Änderung“ in der Ge-  
meinde Talheim**