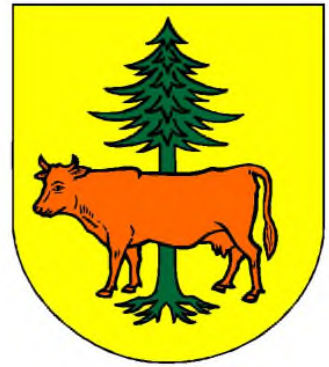


Gemeinde Talheim

Landkreis Tuttlingen



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried-Ost“

Begründung

Entwurf

Stand: 25.02.2026

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 2126

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Plangebiet	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Angrenzender Bebauungsplan	6
3	PLANGEBIET	6
3.1	Naturräumliche Situation / Ökologische Belange	6
3.2	Gewässer, Hochwasserschutz	7
3.3	Untergrund.....	8
3.4	Erschließung / Verkehr	8
3.5	Leitungsstrassen - Bestand	9
3.6	Altlasten	10
3.7	Eigentumsverhältnisse.....	10
4	PLANUNGSKONZEPTION	10
4.1	Planungsleitbilder	10
4.2	Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung.....	10
4.3	Bauformen	10
4.4	Sondergebiet „Recyclinganlage Ried“	11
4.5	Technische Erschließung / Versorgung des Plangebietes.....	12
4.5.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	12
4.5.2	Straßenausbau.....	14
4.6	Geo- und abfalltechnische Untersuchung.....	15
4.7	Lärmschutz	15
4.8	Staubimmissionen	15
4.9	Erschütterungen	16
4.10	Flächenbilanz	17
5	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Verkehrsflächen	18
5.5	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
5.6	Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	19
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
5.9	Anbaufreie Zone.....	19
5.10	Sichtfelder.....	19
5.11	Leistungsbestand	19
5.12	Grenzen des Geltungsbereiches	19
5.13	Gewässerrandstreifen	19
6	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	20
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen.....	20
6.2	Gestaltung und Nutzung der Freiflächen, Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen	20
6.3	Müllbehälter-Standplätze.....	20
6.4	Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenaushub	20
6.5	Ordnungswidrigkeiten	20

7	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT / KOSTEN DER PLANUNG.....	20
8	UMWELTAUSWIRKUNGEN UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20
9	VERFAHRENSDATEN	21

Anlagen:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.02.2026, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 29.01.2026, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Natura 2000-Vorprüfung vom 29.01.2026, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchung vom 29.01.2026, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.01.2026, Heine + Jud, Stuttgart
- Staubimmissionsprognose vom 18.12.2025, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe
- Erschütterungsprognose vom 08.09.2025, GUS Geophysik, Karlsruhe
- Bericht zur geo- und abfalltechnischen Untersuchung vom 20.09.2024, Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz, Allensbach

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Gewerbebauflächen soll das südlich der Deponie Talheim gelegene Gewerbegebiet „Ries-West“ um ca. 5,3 ha in Richtung Osten erweitert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, stellte die Gemeinde den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried Ost“ am 09.11.2021 auf.

Mit der Ausweisung des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes sollen neue Standorte für die Ansiedlung bzw. Verlagerung von heimischen und regionalen Gewerbebetrieben geschaffen werden. Für die Gemeinde Talheim soll damit langfristig zum Erhalt und der Verbesserung der Arbeitsplatzsituation beigetragen werden.

Dabei ist es für die Gemeinde auch von Bedeutung, sich in der regionalen Standortkonkurrenz zu behaupten und einerseits für ortsansässige Betriebe ein eigenes Flächen- und Erweiterungsangebot anbieten zu können, um Betriebsabwanderungen zu vermeiden, andererseits aber auch wie die Umlandgemeinden an den Standortvorteilen des nahen Autobahnanschlusses zu partizipieren.

In Talheim stehen keine gewerblichen Bauflächen für die Entwicklung des gewerblichen Sektors mehr zur Verfügung. Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes ist notwendig, um einem Engpass in der wirtschaftlichen Entwicklung der Kommune ausschließen zu können und für heimische Betriebe wie auch den überörtlichen Bedarf angepasste Baugrundstücke bereitstellen zu können. Dabei ist festzustellen, dass sich kaum ein Unternehmen auf längerfristige Generierungsprozesse einlässt. Ansiedlungsvorhaben sollten längstens innerhalb eines Jahres umgesetzt werden können. Die Ausweisung von Gewerbebauflächen ist somit nicht allein bedarfsorientiert, sondern auch zukunftsorientiert als Angebotsplanung zu betrachten. Die Umsetzung der Planung soll in Abschnitten, angepasst an den konkreten Bedarf erfolgen.

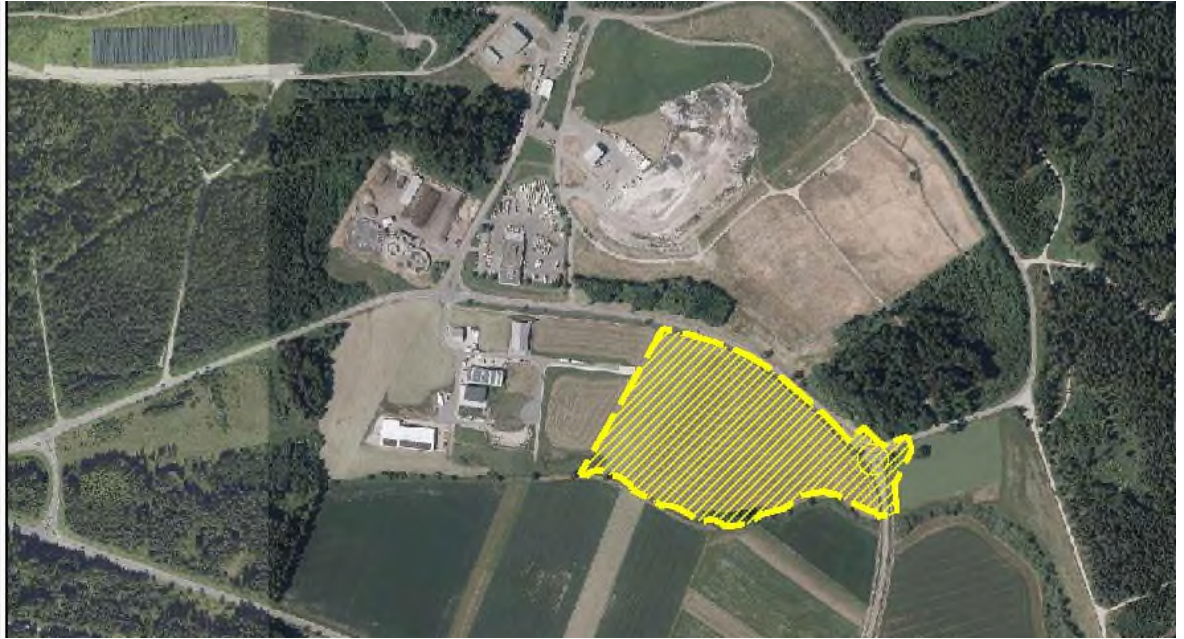
1.2 Plangebiet

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nahe der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Tuningen, ca. 1,4 km vom nordwestlichen Ortsrand von Talheim entfernt zwischen der K 5919 und der B 523. Die Zufahrt zur Autobahn A 81 befindet sich ca. 1,8 km westlich des Planungsraumes. Nördlich der Kreisstraße liegt in unmittelbarer Nähe die Kreismülldeponie.

Das Plangebiet selbst wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt, den südlichen Abschluss bildet der von Nordwesten nach Südosten verlaufende Krähenbach.

Die Fläche des vorgesehenen Gewerbebebauungsplans „Ried-Ost“ hat eine Länge von ca. 350 m (West – Ost) und eine Breite von ca. 200 m (Nord – Süd). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von **ca. 5,0 ha**.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 767 m ü. NN bis 763 m ü. NN mit einer gleichmäßigen Neigung von im Mittel ca. 2,7 % von Nordwest nach Südost auf.

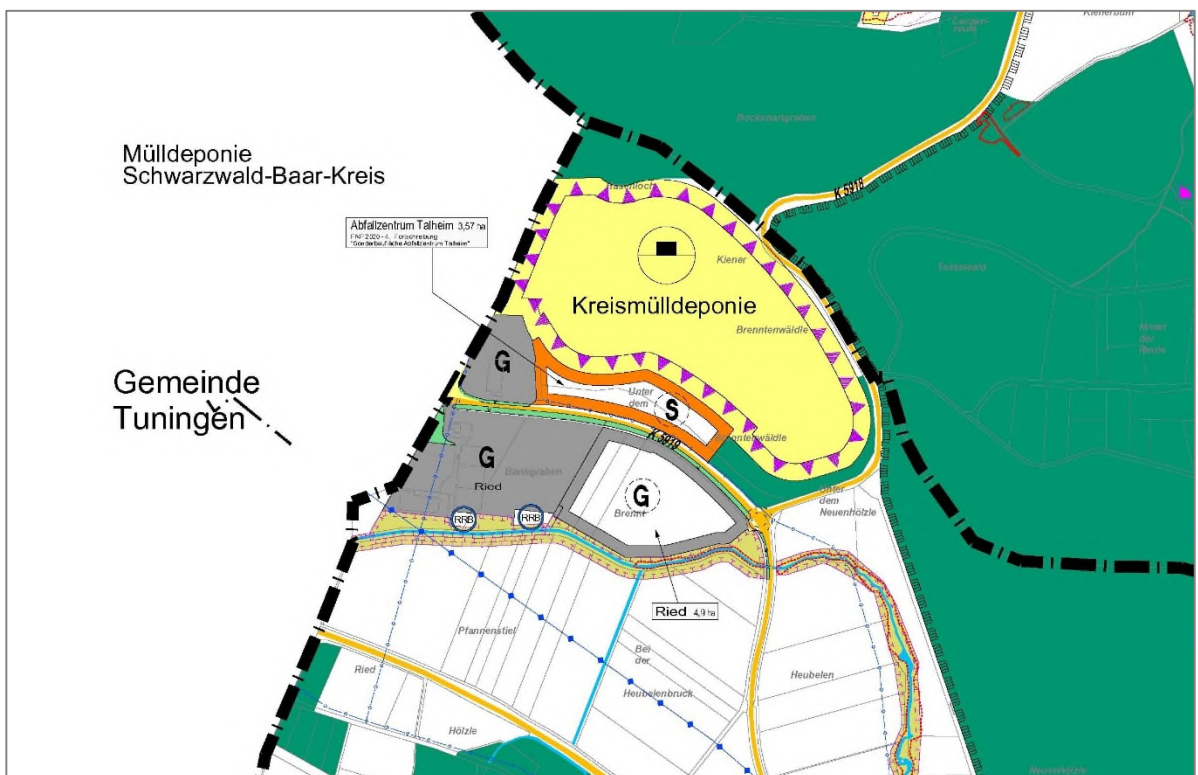


Übersichtsplan – Lage des Bebauungsplans

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Flächennutzungsplan

Die gewerbliche Baufläche (G) „Ried“ mit 10,2 ha ist rechtskräftig im FNP ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan-Bebauungsplan ist damit entsprochen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stand 03-2021

2.2 Angrenzender Bebauungsplan

Direkt westlich angrenzend zum Plangebiet Gewerbegebiet „Ried Ost“ liegt das Gewerbegebiet „Ried-West“.

Der Bebauungsplan wurde mit seiner 1. Änderung 2010 rechtskräftig. Das Gebiet ist erschlossen und teilweise bebaut.



Bebauungsplan „Ried-West 1. Änderung“ von 2010

3 Plangebiet

3.1 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Eingehende Ausführungen zur naturräumlichen Situation und den ökologischen Belangen im Bereich des Planungsraums enthalten die als Anlage beiliegenden Untersuchungen des Büros Fritz & Grossmann, Entwurf des Umweltberichts vom 10.02.2026, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.01.2026 und der Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchung vom 29.01.2026.

Bestand

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben und bewertet.

Für das Gebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und durch die bauzeitliche Beanspruchung der verdichtungsempfindlichen schweren Lehm- und Tonböden erhebliche Beeinträchtigungen.

Ausgleich der Eingriffswirkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die naturnahe Begrünung der geplanten Retentionsfläche sowie die Begrünung der öffentlichen Erschließungselemente und privaten Grundstücke. Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wege-, Hof- und oberirdischen Stellplatzflächen und nicht von Schwerlastverkehr betroffenen Verkehrsflächen sowie die Umsetzung der Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen erzielt werden.

Zur weiteren Kompensation der Eingriffswirkungen auf die erheblich betroffenen Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden werden ca. 1,3 km südlich des Plangebiets zur Schaffung neuer Habitatstrukturen für den Neuntöter und den Raubwürger (auch Goldammer) Strauch- und Heckenbiotope mit Saumstreifen angelegt, die gleichzeitig zur Förderung des Rotklee-Bläulings und des Kleinen Feuerfalters dienen soll. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von -777.988 Ökopunkten soll durch den Zukauf von Ökopunkten der Ökoko-Maßnahme „Lebensraum und Brutrevier für den Kiebitz“ (Aktenzeichen gem. Ökoko-Verzeichnis: 326.02.013) ausgeglichen werden.

Überwachung

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden gemäß § 4c BauGB die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen durch Ortsbesichtigungen überprüft, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen gegensteuern zu können.

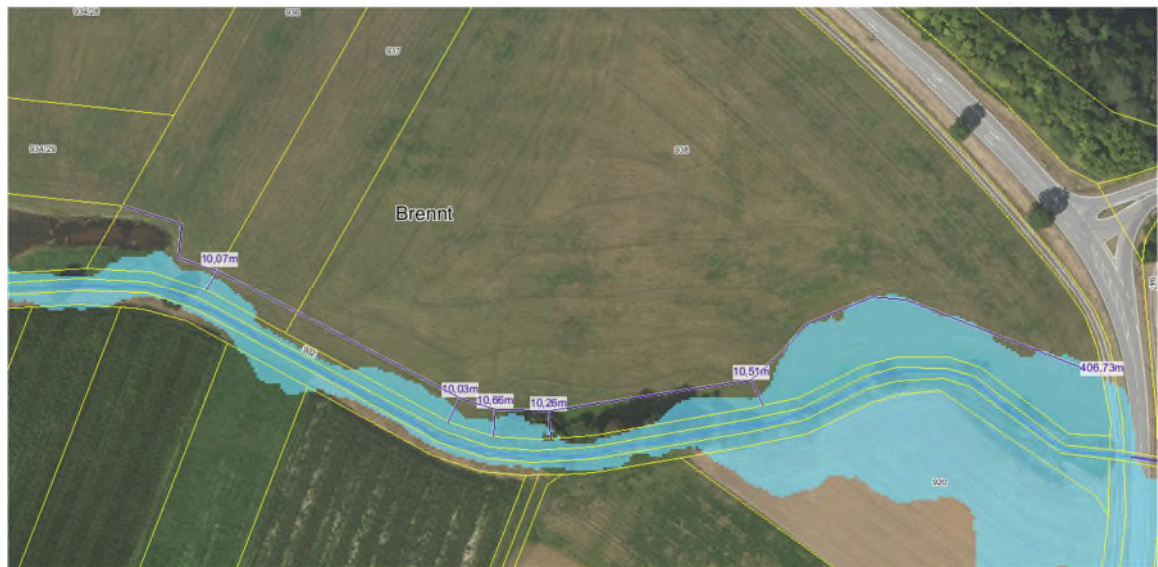
Artenschutzrechtliche und Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Falle der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen kein maßgebliches Konfliktpotenzial mit dem Artenschutz. Im Falle des Gebietsschutzes können hingegen maßgebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des betroffenen Vogelschutzgebiets „Baar“ (Schutzgebiets-Nr. 8017441) bei Realisierung des Vorhabens nicht sicher ausgeschlossen werden.

3.2 Gewässer, Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt südlich an den Krähenbach mit seinen Hochwasserzonen an.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so gewählt, dass keine Flächen des HQ 100 überplant wurden und ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen außerhalb des Planungsraums gesichert ist.



Krähenbach mit Überschwemmungsflächen HQ 100 und Abgrenzung eines Gewässerrandstreifens (Quelle Wasserwirtschaftsamt – LRA TUT)

3.3 Untergrund

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Allensbach, durchgeführt.

Der Untersuchungsbericht vom 30.09.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei (s. Ziff. 4.6).

3.4 Erschließung / Verkehr

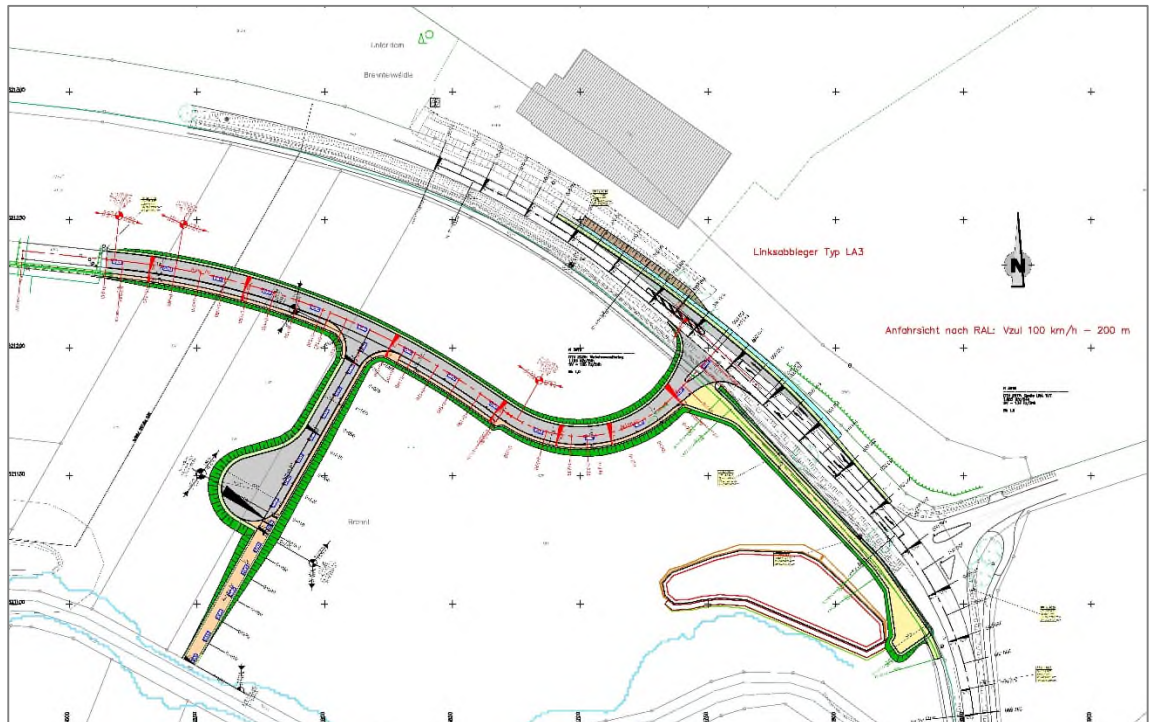
Das Gewerbegebiet wird von der K 5919 aus erschlossen. Die Anbindung erfolgt durch Bau eines neuen Anschlusspunktes mit Linksabbiegespur, westlich des vorhandenen Anschlusses der K 5918 an die K 5919.

Zusätzlich wird die Gewerbestraße „Riedweg“ im Baugebiet „Ried-West“ im Plangebiet weitergeführt, so dass hiermit auch eine Erschließung über den vorhandenen Knotenpunkt zur Kreismülldeponie geschaffen wird.

Die Führung der inneren Erschließung ist durch die Vorgabe einer günstigen Parzellierbarkeit und vor dem Hintergrund einer möglichst wirtschaftlichen Erschließung grob vorbestimmt. Die parallel zur Kreisstraße verlaufende Erschließungsstraße übernimmt die Funktion einer Sammelstraße (Planstraße A) und verlängert damit die Haupteerschließung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Ried.

Die Haupteerschließungsstraße ist mit einer Trassenbreite von insgesamt 10,00 m dimensioniert (Fahrbahn 6,50 m, Parkstreifen 2,00 m und Gehweg ca. 1,50 m). Die südliche Stichstraße weist eine Breite von insgesamt 8,00 m auf (Fahrbahn 6,50 m, Gehweg 1,50 m). Die geplanten Wendeanlagen wie auch die Ausrundungsradien der Einmündungen sind in ausreichender Dimensionierung vorgesehen.

Zur Bewirtschaftung der Retentionsanlage wird ein Versorgungsweg angelegt.



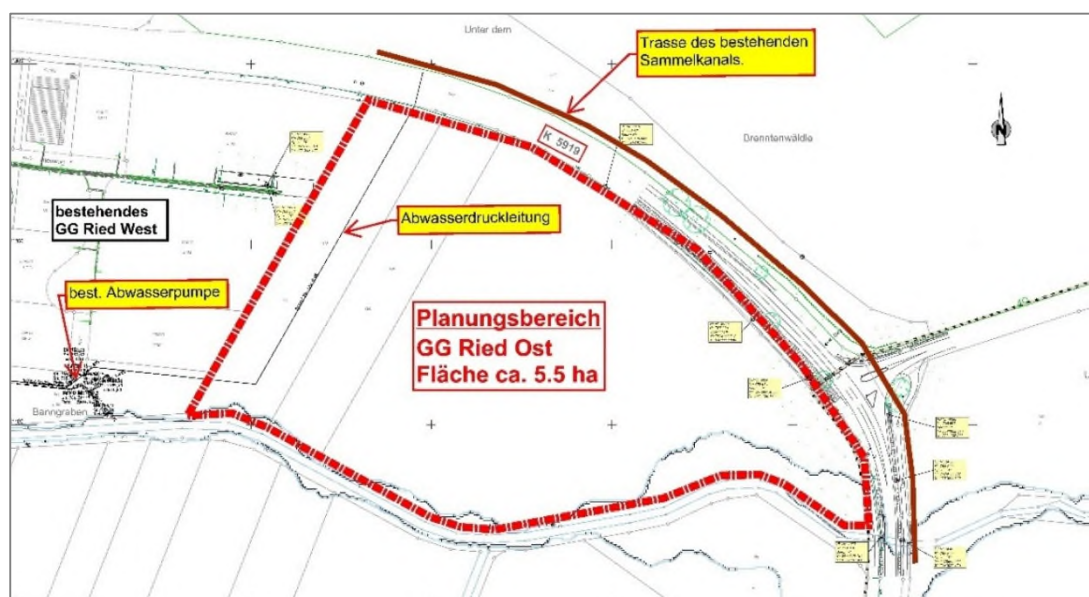
Straßenplanung Entwurf Büro Breinlinger Ingenieure vom 07.10.2025

Die Wirtschaftsräume Villingen-Schwenningen und Tuttlingen sind über die B 523 sehr gut zu erreichen. Mit der Nähe zur Autobahn A 81 liegt das Gewerbegebiet äußerst verkehrsgünstig. Verkehrsbedingte Spannungen durch ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen in Innerortsbereichen können damit ausgeschlossen werden.

3.5 Leitungstrassen - Bestand

Im Planungsraum verlaufen u.a. folgende Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, die zu berücksichtigen sind:

- Regenwasser-Ableitungskanal DN 400 vom Abfallzentrum zum Krähenbach.
Die genaue Lage des Regenwasserkanaals ist nicht bekannt und muss noch ermittelt werden.
- Abwasser-Druckleitung DA 110 x 10 PE 100.



Vorhandene Abwasser-Druckleitung (Büro Breinlinger)

Die Leitungstrassen sollen verlegt werden.

3.6 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Die plangemäße Umsetzung des Baugebietes ist damit ohne ein Umlegungsverfahren möglich.

4 Planungskonzeption

4.1 Planungsleitbilder

Der städtebauliche Entwurf ist nach folgenden Leitgedanken entwickelt worden:

- Entwicklung einer städtebaulichen Figur aus der Geometrie und Struktur des Ortes, mit Bezugsachsen aus den Gegebenheiten des Naturraumes, der örtlichen Lage und Höhe.
- Schaffung eines attraktiven, flexiblen und wirtschaftlichen Gewerbegebietes (GE) mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen für Handwerks- und Kleinbetriebe, Dienstleister und "klassische" Gewerbebetriebe.
- Ausweisung eines Sondergebiets zur Ansiedlung eines regionalen Bau- und Recyclingbetriebes.
- Flächensparende Verkehrserschließung mit zwei Anschlusskonten an die K 5919.
- Berücksichtigung von ökologischen Aspekten wie zum Beispiel der Umgang mit dem Übergangsbereich und der Randzone zum Krähenbach.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung

Bau- und Nutzungsstruktur des zukünftigen Gewerbegebietes ergeben sich einerseits aus den Standortanforderungen der zukünftigen Gewerbebetriebe, andererseits sind auch Aspekte des Ortsbildes, der Topographie und der Ökologie einzubeziehen.

Für differenzierte Nutzungen werden bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte ermöglicht:

- "mittlere" Grundstücke (2.100 – 2.350 m²)
- "größere" Grundstücke (4.500 – 5.400 m²) auch für Betriebe mit Option auf Erweiterung
- Sondergebiet – Grundstück mit ca. 21.000 m²

Die Einteilung der Gewerbegrundstücke sowie ihre Größe ist innerhalb der verschiedenen Baufelder variabel möglich.

4.3 Bauformen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen breiten Spielraum bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Gewerbebauten und damit ein hohes Maß gewerblicher Flexibilität. Im Rahmen einer maximalen Gebäudehöhe von 14.0 m sind Gebäude mit Dachneigungen bis 30° im Gewerbegebiet (GE) zulässig.

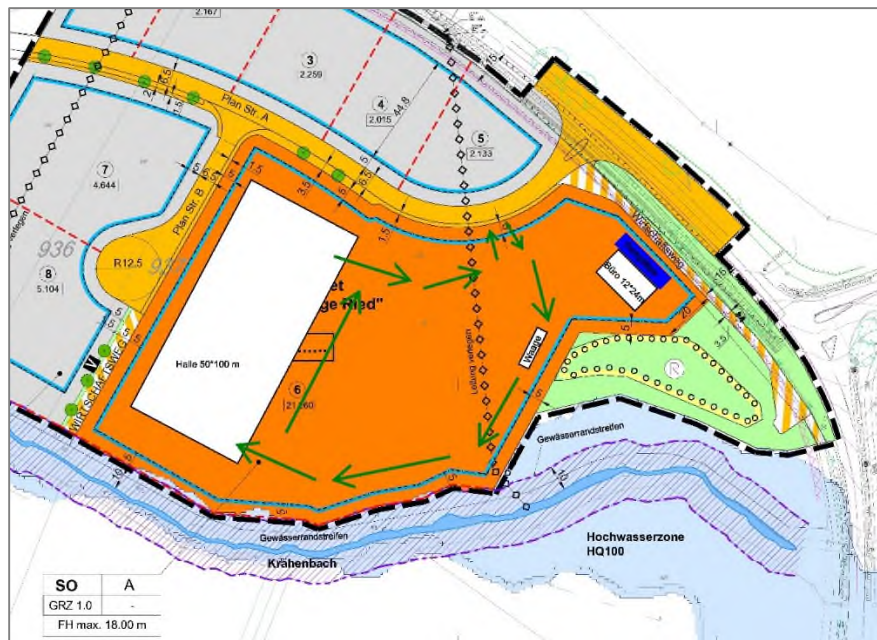
Für eine bedarfsgerechte Nutzung des Sondergebietes (SO) wird eine maximale Gebäudehöhe (FH) ohne Festsetzungen der Dachneigung ausgewiesen.

Durch Festsetzung der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m möglich.

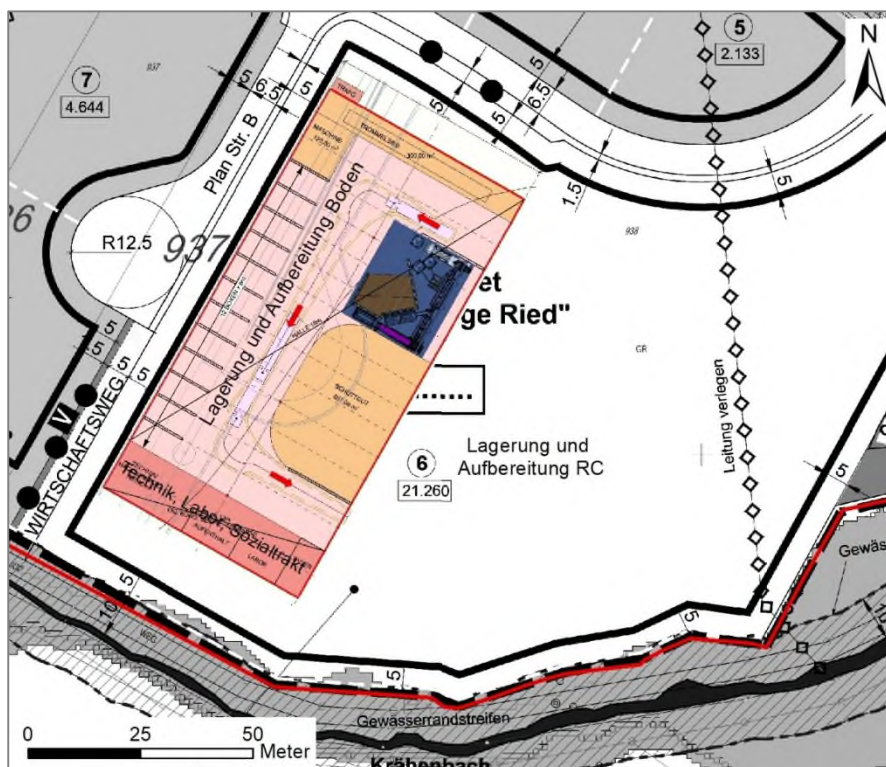
4.4 Sondergebiet „Recyclinganlage Ried“

Gegenstand der Planung für das Sondergebiet ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung und zum Betrieb eines Unternehmens des Bauhauptgewerbes, in Verbindung mit dem Betrieb einer Recyclinganlage.

Die Fa. Frank Mattes, Baggerbetrieb, mit ihrem Firmensitz in Aldingen benötigt einen neuen Standort zur Erweiterung mit einem neuen Betriebshof, durch den stetigen Anstieg der Auftragslage mit Spezialisierung im Bereich „Stoffstrom“. Damit wird die Wiederaufbereitung, Reinigung bzw. Verbesserung bereits produzierter oder verunreinigter Stoffe weiter optimiert.



Geplanter Betriebshof Fa. Frank Mattes, Baggerbetrieb



Betriebsgelände der geplanten Anlage (Staubimmissionsprognose v. 18.12.25, Lohmeyer GmbH)

Der Stoffstrom Boden soll in der Halle gelagert und bearbeitet werden. Der Umschlag, die Lagerung sowie die Aufbereitung von Bauschutt werden offen auf dem Gelände stattfinden. Der südliche Hallenbereich ist für Technik, Labor und Büroräume vorgesehen.

Geplant sind folgende Betriebseinheiten:

- Umschlagshalle mit einer Höhe von ca. 18 m
- Brechanlage
- Siebanlage
- Grobhäckselanlage
- Feinhäcksler
- Trommelsiebanlage
- stationäre Bodenaufbereitungsanlage
- stationäre Betonmischanlage
- Büroeinheit mit Labor
- ca. 20 LKW-Stellplätze.

4.5 Technische Erschließung / Versorgung des Plangebietes

(Breinlinger Ingenieure vom 30.01.2026)

4.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Nach dem § 55, Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Entsprechend diesem Grundsatz entwässert das geplante Gewerbegebiet in Trennsystem.

Die geplanten Kanäle sind unter den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

Regenwasser

Sämtliche befestigten Flächen, wie Dächer, Höfe oder Verkehrsanlagen, werden am Regenwasserkanal aus Stahlbeton angeschlossen. Der Zufluss wird durch einen Lamellenklärer ohne Dauerstau gereinigt, bevor er zum Regenrückhaltbecken abgeleitet wird.

Eventuelle stärker verschmutzte Hofflächen (z.B. Umschlagplätze, Waschplätze etc.) sind dann gegebenenfalls dezentral auf den Grundstücken vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal zu behandeln. Dies ist im Einzelfall mit den künftigen Gewerbetreibenden zu prüfen.

Die vorhandene Regenwasserleitung für Deponieentwässerung mit DN 400 und Auslauf im Krähenbach wird entlang der K 5919 umgelegt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Ried West“ wird im Freispiegelkanal im südlichen Bereich gesammelt und am östlichen Rand des bestehenden Gebiets zum Kanal am nördlichen Rand der K 5919 gepumpt. Da diese vorhandene Druckleitung durch geplante Gewerbeflächen verläuft, wird sie entlang der Grenze zwischen „Ried West“ und „Ried Ost“ umgelegt und an geplanten Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen. Die bisherige Unterquerung der K 5919 ist somit nicht mehr erforderlich und wird außer Betrieb genommen.

Der geplante Schmutzwasserkanal in Gewerbegebiet „Ried Ost“ verläuft in der Erschließungsstraße und in der Beckenzufahrt, sie quert im Bereich der Wendefläche dann die K 5919 und schließt am vorhandenen Kanal DN 300 am Schacht 20 am östlichen Rand der K 5919.

Aus betrieblichen Gründen (u. a. Verstopfungsgefahr, Hochdruckspülung, spätere Kanalsanierung, TV-Befahrung, nachträgliche Herstellung von Anschlüssen) wird im Arbeitsblatt DWA-A 118 empfohlen, unabhängig vom rechnerischen Gesamtabfluss in öffentlichen Schmutzwasserkanälen mit Freispiegelabfluss die Nennweite DN 250 nicht zu unterschreiten.

Anschlüsse

Die Planung der Kanalhausanschlüsse erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstückseinteilung gemäß Bebauungsplan. Die Schächte sind jeweils weitestgehend im Bereich des Tiefpunkts der parallel geplanten Straße angeordnet.

Die Anschlusskontrollschächte werden als Einzelschächte jeweils für Schmutz- und für Regenwasser gebaut. Um Fehlanlüsse zu vermeiden, werden die Anschlüsse mit farblich unterschiedlichen Rohrleitungen hergestellt (Schmutzwasser orange, Regenwasser blau). Die in Richtung Grundstück zeigenden Schachtanschlüsse werden durch entsprechende farbige Abschlussteller verschlossen.

Die Anschlussleitungen sind mit einem Mindestgefälle von 1% geplant. Eine Entwässerung von eventuellen Untergeschossen im freien Gefälle ist auf Grund des Höhenzwangspunkts am Schacht 20 und der kollisionsfreien Kanal- und Leitungsplanung nicht bei allen Grundstücken möglich.

Die Schmutzwasserhausanschlüsse werden als DA 160 PP ausgeführt.

Die Regenwasserhausanschlüsse werden je nach Grundstückgröße als DA 250 PP oder als DA 315 PP ausgeführt.

Straßenentwässerung

Vorgesehen sind 16 Straßenabläufe, 14 davon werden am Regenwasserkanal angeschlossen. Um die Anfangshaltungen der Schmutzwasserstränge zu spülen, werden zwei Abläufe an Schmutzwasserschächten angeschlossen.

Die gepl. Fahrbahn ist geländegleich bzw. in leichter Dammlage. Nach Fertigstellung der Flurstücke und ggf. Anhebung des Geländes ist die Fahrbahn im leichten Einschnitt bzw. geländegleich. Um eine Vernässung des Planums oder des Bodenaustauschs zu verhindern, ist eine Planums-Entwässerung vorgesehen. Sie wird an den Tiefpunkten, jeweils in der Stich- und in der Erschließungsstraße an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen.

Ableitung des Drainagewassers

Das bisher landwirtschaftlich benutzte Gebiet wird derzeit drainiert. Vorgefundene Drainageleitungen dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Damit wird vermieden, dass Fremdwasser zur Kläranlage geführt wird, bzw. dass bei Starkregen zu Rückstau aus dem Kanal in die Drainage kommt und dadurch behandlungsdürftiges Wasser in den Untergrund versickert.

Grund- und Schichtwasser, das beim Bau von Gebäuden angetroffen wird, darf ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht abgeleitet werden. Es muss vielmehr wieder versickert werden. Wenn dies in schwer durchlässigem Untergrund nicht möglich ist, muss das Untergeschoss des Gebäudes wasserundurchlässig ausgebildet werden.

Ggf. sind die weiterhin gebrauchten Drainageleitungen umzuschließen.

Geplante Wasserversorgung

Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird wie im westlichen Teil im württembergischen System versorgt. Der Anschluss am Bestand erfolgt am vorhandenen Wasserschacht in der Erschließungsstraße.

Für das Gebiet „Ried Ost“ befinden zukünftig 3 Hydranten in den Wasserschächten: im Schacht TWL02 ist der Hydrant bereits vorhanden, in den geplanten Schächten TWL01 und TWL03 ist jeweils ein Hydrant vorgesehen.

Becken

Die Rückhalteanlage wird als Erdbecken mit versickerungsfähiger Sohle und Böschungen gebaut. Der gedrosselte Überlauf ins Gewässer erfolgt über einen Schacht, dessen Einlaufrost sich 30 cm über die Beckensohle befindet.

Zur besseren Integration in die Landschaft und zur besseren Beckenwartung werden die Böschungen mit einer Neigung von 1:2 abgebildet.

Betrieb

Die Kanalisation und die Bauwerke sind entsprechend der Vorgaben der DWA regelmäßig zu reinigen. Gerade in der anfänglichen Entwicklungsphase des Baugebietes sollte eine Reinigung halbjährig bis jährlich erfolgen. Bei Geruchsbelästigungen ist dieses Intervall entsprechend zu verkürzen.

Wasserhaushaltsbilanz

Der Niederschlag teilt sich als gedrosselter Abfluss zum Krähenbach, Grundwasserneubildung und Evapotranspiration auf, wobei der Krähenbach ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Mit der Erschließung des Baugebiets verlagert sich der Niederschlag von der Verdunstung hin zum Abfluss und vor allem zur Grundwasserneubildung.

Die Verdunstung und die Grundwasserneubildung sollen jedoch gefördert werden, wohingegen der Direktabfluss verringert bzw. nicht übermäßig erhöht werden sollte. Folgende Maßnahmen können bei den einzelnen Gewerbegrundstücken getroffen werden, um den Zufluss über das Becken zum Gewässer zu verringern:

- Innerhalb der Baugrenze sollte nicht voll bebaut werden.
- weitestgehende Rückhaltung des Niederschlagswassers mit verzögerter Einleitung in den Kanal. Durch die Verzögerung ist der Zufluss zum Becken langsamer, sodass das Wasser dort sich langsamer anstaut, dadurch fließt weniger Wasser über den Drosselschacht direkt in den Krähenbach, was wiederum die Versickerung und Verdunstung begünstigt. Das zurückgehaltene Wasser könnte außerdem selbst auf dem Grundstück benutzt werden.
- Verringerung des Anteils an Metalldächern, damit direkt auf dem Grundstück versickert werden kann. Damit verringert sich der Zufluss zum Becken und den Abfluss zum Gewässer.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Es liegt keine Starkregenrisikokarte für das Gebiet vor.

Nach erster Einschätzung (Breinlinger Ingenieure) liegen auf Grund der Topographie keine nennenswerten Gefahren aus dem Starkregen vor. Eventuell auftretende Außengebietsabflüsse werden durch die oberhalb des Planungsraumes verlaufende Kreisstraße K 5919 überwiegend abgefangen.

4.5.2 Straßenausbau

Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets „Ried Ost“ wird die bestehende Erschließungsstraße aus dem Gebiet „Ried West“ verlängert.

Vor der Einmündung in die qualifizierte Straße (K 5919) wird parallel zu dieser eine Zufahrt zu dem geplanten Becken und der geplanten Behandlungsanlage angelegt. Am Ende des Weges ist ein Wendekreis vorgesehen. Der Wartungsweg schließt am bestehenden Grasweg an.

Ca. 110 m nach dem Anschluss am vorhandenen Gewerbegebiet ist eine Stichstraße Richtung Südwesten vorgesehen. Am Ende dieser ist ebenfalls eine Wendemöglichkeit in Anlehnung an das Gebiet „Ried West“ als Wendeschleife geplant.

Ein 1,50 m breiter Gehweg ist parallel zur Erschließung und zur Stichstraße vorgesehen: auf der Süd- bzw. auf der Ostseite der jeweiligen Straßen. Parallel zur Erschließungsstraße sind 2,0 m breite Stellplätze geplant. Der Gehweg und die Stellplätze sind zur Fahrbahn geneigt.

4.5.3 Geo- und abfalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten des Büros für Boden- und Grundwasserschutz aus Allensbach vom 17.09.2024 dem Bebauungsplan bei.

Prinzipiell ist der Untergrund für die geplanten Baumaßnahmen geeignet und ausreichend standfest.

4.5.4 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken und von ihm ausgehen. Die Schallquellen sind im Einzelnen:

- Bestehendes Gewerbe im Umfeld
- Geplantes Gewerbe im Plangebiet (u. a. Baggerbetrieb)
- Straßenverkehr der Kreisstraße K 5919 und der Bundesstraße B 523

In den Bebauungsplan wurden passive Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen, die im Gutachten des Büros Heine + Jud, Stuttgart vorgeschlagen wurden.

4.5.5 Staubimmissionen

Für die geplante Ausweisung des Sondergebietes „SO – Recyclinganlage Ried“ wurde durch das Büro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, ein Gutachten zur „Staubimmissionsprognose“ mit folgenden Ergebnissen erarbeitet:

Die ermittelte Gesamtzusatzbelastung an Feinstaub (PM10, PM2.5) und Staubbiederschlag wird auf den benachbarten Grundstücken nicht als irrelevant im Sinne der Anhangs 7 der TA Luft (2021) errechnet. Damit muss eine Erhebung der Gesamtbelastung erfolgen.

Die ermittelten Gesamtbelastungen zeigen eine deutliche Einhaltung der Jahresmittelgrenzwerte von Feinstaub (PM10, PM2.5) und Staubbiederschlag als auch des Äquivalentwertes (28 ug PM10/m³) zur Beurteilung des PM10-Tagesmittelgrenzwertes.

Auch mit Blick auf die strengeren Jahresmittelgrenzwerte ab 2030 kann an der maximal beaufschlagten Stelle im nördlichen Grundstück von einer Einhaltung ausgegangen werden.

Die Ergebnisse gelten unter der Beachtung der Maßnahmen, wie

- Minimieren der Fallhöhe beim Abwurf
- Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf 10 km/h
- Regelmäßige Reinigung und/oder Befeuchtung der Fahrwege
- Mauer im nördlichen Betriebsgelände von 5 m

Es kann aufgezeigt werden, dass mit den beschriebenen Daten und Maßnahmen aus lufthygienischer Sicht keine Konflikte mit den derzeit geltenden einschlägigen Beurteilungswerten für Feinstaub und Staubbiederschlag sowie auch mit den strengeren Beurteilungswerten ab 2030 bestehen. Für eine konkrete Ausgestaltung eines anzusiedelnden Betriebes und die Genehmigungsfähigkeit wird auf den Immissionsschutz im Rahmen des anlagenbezogenen Genehmigungsverfahrens auf Basis des BImSchG (2013) bzw. des Bauordnungsrechts verwiesen.

Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.

4.5.6 Erschütterungen

Im zentralen Bereich soll ein Sondergebiet ausgewiesen und dort die Recyclinganlage des Baggerbetriebs Frank Mattes GmbH & Co. KG angesiedelt werden.

Der Bau und der Betrieb der Recyclinganlage führt werktags (7:00 Uhr bis 19:00 Uhr) zu Immissionen von Erschütterungen in benachbarte Flurstücke und von Erschütterungen und Sekundärluftschall in benachbarte Gebäude.

Das Büro GUS – Geophysik, Karlsruhe, wurde beauftragt diese Immissionen zu prognostizieren und hinsichtlich der Einwirkung auf Bauwerke nach der DIN 4150-3 und auf Menschen in Gebäuden nach der DIN 4150-2 und der TA Lärm zu bewerten.

Die GUS führte am 21.8.2025 Messungen am bestehenden Standort des Baggerbetriebs Frank Mattes GmbH & Co. KG in Aldingen und am geplanten Standort in Talheim durch. Auf Basis der Messergebnisse, der technischen Daten weiterer Baumaschinen und von Betriebsdaten mit Einsatzzeiten werden gemäß der Richtlinie 820.2050, veröffentlichter Prognoseformeln und Erfahrungswerten die Schwinggeschwindigkeit im Boden und die Schwinggeschwindigkeit, die bewertete Schwingstärke und der Sekundärluftschallpegel auf Geschossdecken in Gebäuden prognostiziert. Die Prognose ergibt

Betrieb der Recyclinganlage:

- Erschütterungen:
 - Die Anhaltswerte für Bauwerke nach DIN 4150-3 werden eingehalten.
 - Die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 für Menschen in Gebäuden werden eingehalten. Die prognostizierten Erschütterungen in Bestandsgebäuden liegen unterhalb der Fühlschwelle. In diesem Entfernungsbereich befindet sich heute nur die Umschlaghalle des Abfallzentrums.
- Sekundärluftschall: Die Grenzwerte der TA Lärm werden eingehalten.

Bauarbeiten an der Recyclinganlage:

- Erschütterungen:
 - Die Anhaltswerte für Bauwerke nach DIN 4150-3 werden eingehalten, zur SW-Druckleitung sind bei Verdichtungsarbeiten mit der Vibrationswalze oder dem Anbauverdichter die Mindestabstände nach Tabelle 8 einzuhalten.
 - Die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 für Menschen in Gebäuden werden eingehalten. Sollten bei den Verdichtungsarbeiten im Sondergebiet Recyclinganlage bereits Gebäude im Gewerbegebiet Ried Ost errichtet sein sind bei Verdichtungsarbeiten die Mindestabstände nach Tabelle 7 einzuhalten.

LKW-Lieferverkehr

Der LKW Lieferverkehr mit bis zu 60 An- und Abfahrten je Tag an der geplanten Recyclinganlage in Talheim führt an Unebenheiten der Straße (z.B. Kanaldeckel, Übergänge, Schadstellen, Verschmutzungen) zur Emission von Erschütterungen. Die Stärke der Erschütterungen nimmt im Allgemeinen mit der Fahrzeugmasse und der Fahrgeschwindigkeit zu. Dabei können in Gebäuden an Straßen die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 für Menschen in Gebäuden überschritten werden.

Für die Gewerbegebiete Ried West und Ried Ost kann die Erschütterungseinwirkung gemindert werden, wenn der LKW Lieferverkehr ausschließlich über eine Anbindung des Gewerbegebiets nach Osten zur Kreisstraße 5919 und weiter zur Bundesstraße 523 erfolgt.

4.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	50.331 m²	100 %
Netto Bauland GE	40.275 m²	80,02 %
GE-1	10.470 m ²	
GE-2	9.435 m ²	
SO Sondergebiet	20.370 m ²	
Straßenverkehrsfläche	6.043 m²	12,01 %
Planstr. A	3.917 m ²	
Planstr. B	1.065 m ²	
Wirtschaftsweg	1.061 m ²	
Retentionsfläche PFG / Grünfläche	4.013 m²	7,97 %

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**5.1 Art der baulichen Nutzung****Gewerbegebiet (GE)**

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Vergnügungsstätten werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherung der in der städtebaulichen Planung angestrebten Nutzung, Gestaltung und des Charakters des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet soll in vollem Umfang der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Das Wohnen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter wird aufgrund des angrenzenden Sondergebietes nicht zugelassen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen werden ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll der Betriebsansiedlung bzw. der örtlichen und regionalen Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, Handwerk, Handels- und Dienstleistungsbereich dienen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus unterbleiben.

Sondergebiet (SO)

Das Plangebiet dient überwiegend der Unterbringung einer Betriebsanlage zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfall- und Baustoffen.

Der Betrieb umfasst die Errichtung und Nutzung von gewerblichen Gebäuden mit Büros und sonstigen Flächen zur Durchführung der gewerblichen Tätigkeiten im Bereich Umwelttechnik (Engineering-Entkernung-Sanierung-Rückbau-Recycling). Mitinbegriffen ist auch die Stationierung der hierfür notwendigen Geräte, Fahrzeuge und Maschinen (z.B. LKW, Baumaschinen und Werkzeuge).

Darüber hinaus ist im Plangebiet die Stationierung des Geschäftsfeldes des Baugewerbes mit Tiefbau, Hochbau und Landschaftsbau vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen NutzungGrundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung. Sie gewährleisten eine angemessene und flexible Grundstücksnutzung.

Im Sondergebiet erfolgt die Festsetzung der GRZ mit 1,0. Damit wird ermöglicht, eine Versiegelung bis zu 100 % zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen zu ermöglichen.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung verschiedener Belange festgesetzt. Dabei sollen öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen Gebäudehöhen und erlauben ein hohes Maß gewerblicher Flexibilität.

Als Bezugshöhen zur Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen wurde die Firsthöhe als oberer bzw. die im Plan ausgewiesenen Bezugshöhen (BZ) als unterer Bezugspunkt gewählt. Damit wird ein eindeutiger Höhenbezug der Gewerbebebauung zum Gelände hergestellt. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das neue Gewerbegebiet soll ein möglichst hohes Maß an gewerblicher Entfaltung und Flexibilität zugelassen werden. Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise und der Zulässigkeit größerer Gebäudelängen wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich weitgehend an den Bestimmungen des Nachbarrechts. Damit erlauben sie ein hohes Maß an Flexibilität bzgl. der Grundstücksnutzung.

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der neuen Erschließungsstraßen werden entsprechend den technischen Anforderungen aus der zu erwartenden Nutzung (Fahrbahn mit Schwerlastverkehr, Schneeablage im Winter, Straßenbegleitgrün, Parkierung, Fußgängerverkehr) festgesetzt.

Das gewählte Erschließungsmuster hat sich im Rahmen der Entwurfsplanung und Variantendiskussion als praktikabelste Lösung in Bezug auf Parameter wie

- Aufteilung des Plangebietes
- nutzbare Grundstückstiefen (Grundstückszuschnitte)
- Trassenführung in Bezug auf die Anschlusspunkt K 5919
- wirtschaftliche Erschließung des Gebietes

herausgestellt.

Die Dimensionierungen entsprechen den Anforderungen der zu erwartenden Verkehrsbelastungen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Norden des Plangebietes wird der bestehende Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der Seitenbereiche der Kreisstraße (Baumreihe, Straßenbegleitgrün, Entwässerungsgraben) aufgegeben und den Baugrundstücken zugeschlagen.

Zur Bewirtschaftung und Pflege des Retentionsbereiches und des Gewässerrandstreifens zum Krähenbach wird ein Zugangsweg von der Planstraße A mit Wendeanlage vorgesehen.

Flächen für Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Gewährleistung eines fachgerechten Straßenbaus nach dem Stand der Technik werden entsprechende Bestimmungen getroffen.

5.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird eine zentrale Retentionsfläche mit dem Zweck der Sammlung und Versickerung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt. Durch die naturnahe Gestaltung wirkt sich diese Maßnahme nicht nur ausgleichend auf das Schutzgut Wasser, sondern auch auf weitere Schutzgüter (Landschaftsbild, Arten und Biotope) aus.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

**5.7 Flächen für Versorgungsanlagen
Elektro-Trafostation**

Gemäß Vorgaben des Versorgungsträgers werden zwei Standorte für Trafostationen gesichert.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit diesem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Trasse zur Verlegung der vorhandenen Abwasser-Druckleitung gesichert.

5.9 Anbaufreie Zone

Längs der Kreisstraße ist nach den Bestimmungen des § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg eine anbaufreie Zone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5919, von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

5.10 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. zur Gewährleistung der sog. „Anfahrtssicht“ ist die in der Planung festgesetzte Schutzzone von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

5.11 Leitungsbestand

Die im Plan nachrichtlich ausgewiesenen Abwasserleitungen im Bereich der Baugrundstücke werden verlegt.

5.12 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat festgelegt und an die Grenze des Gewässerrandstreifens im Süden des Plangebietes angepasst.

5.13 Gewässerrandstreifen

Nachrichtliche Übernahme und Darstellung des Gewässerrandstreifens gem. § 68b WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) außerhalb des Plangebietes.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Gewerbebauten festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen, Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und angemessene Gestaltung des Gewerbegebietes gefördert werden.

6.3 Müllbehälter-Standplätze

Um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden, werden entsprechende Bestimmungen getroffen.

6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenaushub

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen können nach § 75 LBO mit Bußgeld geahndet werden.

7 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Umsetzung der Planung ist über das kommunale Investitionsprogramm abgesichert.

Zu den Kosten der Planung ist zum derzeitigen Planungsstand noch keine konkrete Aussage zu treffen. Dies wird erst im weiteren Planungsverlauf mit der Erarbeitung der Erschließungsplanung, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes aufbaut, möglich sein.

8 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben und bewertet.

Für das Gebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und durch die bauzeitliche Beanspruchung der verdichtungsempfindlichen schweren Lehm- und Tonböden erhebliche Beeinträchtigungen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die naturnahe Begrünung der geplanten Retentionsfläche sowie die Begrünung der öffentlichen Erschließungselemente und privaten Grundstücke. Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung, die Verwendung von

wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wege-, Hof- und oberirdischen Stellplatzflächen und nicht von Schwerlastverkehr betroffenen Verkehrsflächen sowie die Umsetzung der Boden- und Grundwasserschutzmaßnahmen erzielt werden.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von -777.988 Ökopunkten soll durch den Zukauf von Ökopunkten der Ökokonto-Maßnahme „Lebensraum und Brutrevier für den Kiebitz“ (Aktenzeichen gem. Ökokonto-Verzeichnis: 326.02.013) ausgeglichen werden.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden gemäß § 4c BauGB die vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen durch Ortsbesichtigungen überprüft, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen gegensteuern zu können.

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Im Falle der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen kein maßgebliches Konfliktpotenzial mit dem Artenschutz. Im Falle des Gebietsschutzes können hingegen maßgebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des betroffenen Vogelschutzgebiets „Baar“ (Schutzgebiets-Nr. 8017441) bei Realisierung des Vorhabens nicht sicher ausgeschlossen werden.

9 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat		09.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie		
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		08.05.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und	vom	12.05.2025
Beteiligung der Behörden und TÖB	bis	13.06.2025
Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss im Gemeinderat		17.03.2026
Bekanntmachung der Offenlage		26.03.2026
Beteiligung der Behörden / TÖB und der Öffentlichkeit	vom	07.04.2026
	bis	08.05.2026
Schlussabwägung und Satzungsbeschluss		...
Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplans		...

Aufgestellt, Tuttlingen 25.02.2026

kommunalPLAN GmbH