



**GEMEINDE**

**DIETINGEN**

**ORTSTEIL**

**BÖHRINGEN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# Bebauungsplan

**GEWERBEGEBIET**

**>> HOCHBOLL <<**

# Begründung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Prüfung von Alternativstandorten
4.	Abgrenzung des Plangebietes
5.	Verfahrensweg

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>6.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>7.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>8.</b>	<b>Planungskonzept</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung
8.2	Maß der baulichen Nutzung
8.3	Bauweise
8.4	Verkehr
8.4.1	Verkehrliche Erschließung
8.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
8.4.3	Ruhender Verkehr
8.4.4	Fußgängerverkehr
8.4.5	ÖPNV
8.5	Grünordnung
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserableitung
9.3	Stromversorgung
9.5	Fernmeldetechnik
9.6	Gasversorgung
9.7	Abfall, Wertstoffe
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>12.</b>	<b>Geologie</b>
12.1	Archäologische Denkmalpflege
12.2	Geotechnik
<b>13.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
13.4	Werbeanlagen
<b>14.</b>	<b>Städtebaulichen Daten</b>
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
<b>15.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## 1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Dietingen besteht aus den Gemarkungen Dietingen, Böhringen, Gösslingen, Irslingen und Rotenzimmern. Insgesamt hat Dietingen ca. 4.300 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung zeigt in Dietingen deutlich nach oben. So stieg die Zahl der Einwohner von 2010 an kontinuierlich von 3.935 auf 4.250 in 2022 an. Bis zum Jahr 2035 ist ein weiterer Anstieg der Bevölkerung auf 4.350 Einwohner prognostiziert (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist aber auch eine deutliche Entwicklung der Gemeinde im gewerblichen Bereich festzustellen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse ist im Zeitraum 2008 bis 2022 von 446 Beschäftigten auf 560 Beschäftigte angestiegen (ca. 25 %). Dabei waren die zusätzlichen Flächenausweisungen und Entwicklungen eher moderat. Die gewerbliche Tätigkeit finden vornehmlich in den Ortsteilen Dietingen, Böhringen und Irslingen statt.

Eine bisher in der Raumschaft ansässige Firma plant den Neubau ihres Logistikzentrums in Böhringen. Die Firma ist im Bereich Großhandel für Gebäudetechnik tätig und überregional bekannt. Durch das stetige Wachstum der Firma ist der jetzige Firmenstandort mittlerweile an seine Grenzen gestoßen. Hier ist eine Erweiterung der Firma zwingend notwendig, um weiterhin leistungsfähig und konkurrenzfähig zu sein.

Gebäude allesamt genutzt und gleichermaßen ohne Erweiterungsmöglichkeit.

Aufgrund der Wirtschaftsbranche, in welcher sich die Firma bewegt ist, es nicht möglich einen weiteren Firmenstandort zu etablieren. Dies würde die Konkurrenzfähigkeit enorm belasten und wäre ein wirtschaftliches Risiko für die Firma. Aus diesem Grund gibt es einzig 2 Alternativen um die Zukunft planen zu können:

1. Erhalt des bisherigen Standorts mit der Konsequenz, dass keinerlei Erweiterungen mehr möglich sind. Das wirtschaftliche Wachstum der Firma wäre auf den Status quo beschränkt.
2. Komplette Verlagerung der Firma an einen neuen Standort mit Sicherung von Erweiterungsflächen, um hier dauerhaftes Wachstum zu gewährleisten.

In der wirtschaftlichen Abwägung kommt für die benannte Firma nur die Alternative 2 in Frage, da nur dadurch das dauerhaft Überleben der Firma und die Sicherung der Arbeitsplätze gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund hat sich die Firma mittlerweile mit der Gemeinde Dietingen in Verbindung gesetzt und hier eine Anfrage nach Gewerbeflächen in einem Umfang von zunächst ca. 4,5 ha gestellt. In den Gewerbegebieten Dietingen und Irslingen ist eine solche Flächenbereitstellung nicht möglich und auch die langfristige Entwicklung der Firma nicht möglich. Einzig

im Gewerbegebiet „Müllergässle/Hochboll“ in Böhringen ist eine solche Flächenbereitstellung möglich und auch weitere Erweiterungen denkbar.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen am 14.06.2023 dazu entschlossen, das Plangebiet >>Hochboll<< zu entwickeln und somit den Ansiedlungswunsch des Betriebs zu befriedigen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls am 14.06.2023 gefasst.

## **2. PLANUNGSZIEL**

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Hochboll<< geschaffen.

Ziel ist, neben der Schaffung von zweckmäßigen Gewerbeflächen, auch die wirtschaftliche und Flächen sparende Erschließung, sowie die gute Einbindung in die bisherige Siedlungsstruktur.

Neben der gewerblichen Entwicklung sollen mit der vorliegenden Planung aber auch die Belange der benachbarten Nutzungen sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Hier sind insbesondere auch artenschutzrechtliche Punkte in die Planung eingeflossen.

Im Rahmen des Verfahrens sind weiter die Anforderungen an den Anschluss an die bestehende Kreisstraße K 5506 sowie wasserwirtschaftliche Themen von großer Bedeutung.

**Alle Themen werden nachfolgend dargestellt und abgehandelt.**

## **3. PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN**

Im Rahmen der Ansiedlungsanfrage in Böhringen wurde zunächst geprüft, ob alternative Standorte in der Gesamtgemeinde oder auch in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil möglich wären. Hierzu wurde zusammen mit der Verwaltungsgemeinschaft in einem gemeinsamen Termin am 23.01.2023 die Situation erörtert. Hier wurde von der VGRW bestätigt, dass vor allem in der Stadt Rottweil (und Stadtteilen) keine entsprechende Fläche zu Verfügung gestellt werden kann.

Im Rahmen der Besprechung am 23.01.2023 war es auch Konsens, dass der Betrieb und die Arbeitsplätze unbedingt in der Verwaltungsgemeinschaft gehalten werden sollen. Dies ist auch ausdrücklicher Wunsch des betroffenen Betriebs, welcher aufgrund der Firmengeschichte in der Region verankert bleiben möchte.

Somit beschränkte sich die Prüfung der Alternativen auf die Gemeinde Dietingen und die entsprechenden Ortsteile. Hier wurden vor allem auch

möglich Konflikte sowie die städtebauliche Integration detailliert untersucht.

### Dietingen

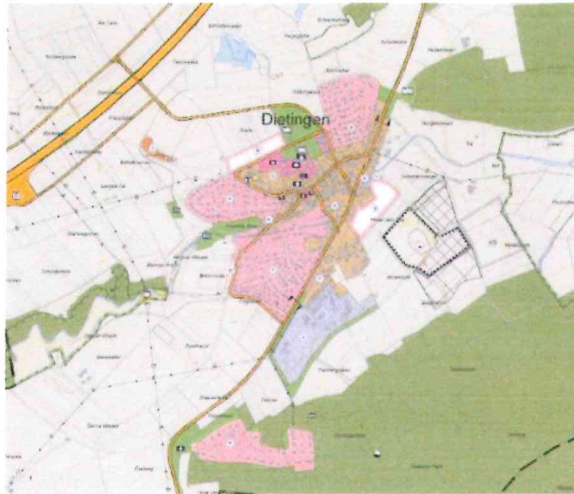


Bild: Auszug aus dem FNP 2035 (VGRW) – Teilort Dietingen

Die gewerbliche Entwicklung von Dietingen erstreckte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf den Bereich Hennegraben / Schillgasse. Hier wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Betriebe angesiedelt. Allerdings stößt dieses Gewerbegebiet mittlerweile an seine Grenzen. Hier sind nur noch geringfügige Erweiterungen in Richtung des Gewanne Teicher und Hennegraben möglich. Durch die bestehende Wohnbebauung „Wasen“ und die schwierige Topographie im Gewann „Hennegraben“ sind hier Grenzen der Entwicklung vorgegeben. Eine Ansiedlung des Betriebs scheidet hier somit aus. Innerhalb des GE Schillgasse ist zwar noch eine größere Freifläche; diese befindet sich allerdings im Privateigentum einer Familie, welche selbst gewerblich tätig ist. Ein Zugriff durch die Gemeinde ist nicht möglich.

Die Schaffung neuer Gewerbeflächen in Dietingen an anderer Stelle ist derzeit nicht angedacht und auch städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern scheidet Dietingen als Standort der Firmenansiedlung aus.

### Irslingen



Bild: Auszug aus dem FNP 2035 (VGRW) – Teilort Irslingen

Die gewerbliche Entwicklung von Irslingen erstreckte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf den Bereich Brühl / Waidbachstraße. Hier wurde jüngst ein weiterer Abschnitt erschlossen und weitere Grundstücke veräußert. Kurzfristig sind weitere kleinere Grundstücksvermarktungen zu erwarten und dann die Enderschließung dieses Gebiets.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung ist allenfalls in nördlicher Richtung denkbar, wobei sich hier aufgrund der sehr bewegten Topographie allenfalls kleinere Ansiedlungen städtebaulich rechtfertigen lassen. Eine Flächenentwicklung in der vorgesehenen Ausdehnung ist hier nicht denkbar. Gleichermaßen wäre auch ein Heranrücken an die Wohnbebauung kritisch zu sehen.

Die Schaffung neuer Gewerbeflächen in Irslingen an anderer Stelle ist derzeit nicht angedacht und auch städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern scheidet Irslingen als Standort der Firmenansiedlung aus.

### Böhringen

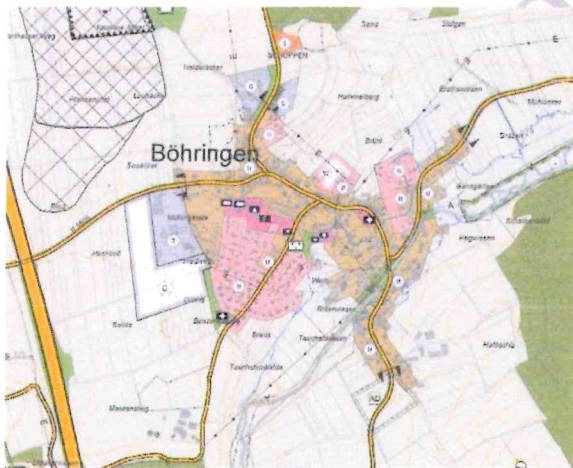


Bild: Auszug aus dem FNP 2035 (VGRW) – Teilort Böhringen

Die gewerbliche Entwicklung von Böhringen erstreckte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf den Bereich Müllergässle / Hochboll. Hier wurden in den vergangenen Jahren der örtliche Bedarf abgedeckt und es hat sich hier eine Gewerbestandort etabliert. Zwischen diesem Bereich „Müllergässle / Hochboll“ und der Trasse der BAB 81 steht ein Korridor von 400 m x 400 m für mögliche gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung. In der Aufstellung des FNP 2035 wurde dies richtigerweise erkannt und eine Reservefläche von 6,4 ha an gewerblicher Entwicklungsfläche im Gebiet „Hochboll“ ausgewiesen. Die Herleitung des Flächenbedarfs für den Flächennutzungsplan 2035 erfolgt anhand des „Konzept zur Wirtschaftsentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil“ (CIMA, Beratung und Management GmbH, Oktober 2017). In der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sind die benötigten Flächenbedarfe, über den von CIMA errechneten Bedarf, ausführlich dargestellt.

Aufgrund der bereits 6,4 ha ausgewiesener Gewerbefläche und der Möglichkeit langfristig weitere Flächen zu generieren, ist der Standort „Hochboll“ hervorragend zur Ansiedlung der Firma geeignet.

Gleichermaßen liegt das Gebiet Müllergässle / Hochboll direkt an klassifizierten Straßen und ist somit optimal erschlossen. Die Erreichbarkeit der A 81 in Richtung Stuttgart und Singen ist gleichermaßen sehr gut. Durch die bereits vorhandenen Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet (Osten), die BAB 81 (Westen), die „Harthäuser Straße“ (Norden) und einen Aussiedlerhof (Süden), ist die Potentialfläche von allen Seiten mit Vorbelastung umrandet.

### Gösslingen



Bild: Auszug aus dem FNP 2035 (VGRW) – Teilort Gösslingen

Die gewerbliche Entwicklung von Gösslingen erstreckt sich derzeit ausschließlich auf kleinere Betriebe, die in der Ortslage in Mischgebieten ansässig sind. Gösslingen ist bisher überwiegend als Wohnsiedlung anzusehen. Die Entwicklung eines großen Gewerbegebiets ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Insofern scheidet Gösslingen als Standort der Firmenansiedlung aus.

### Rotenzimmern

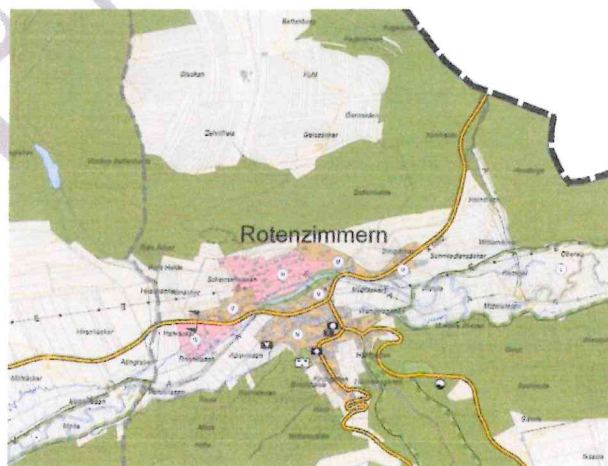


Bild: Auszug aus dem FNP 2035 (VGRW) – Teilort Rotenzimmern

Die gewerbliche Entwicklung von Rotenzimmern erstreckt sich derzeit ausschließlich auf kleinere Betriebe, die in der Ortslage in Mischgebieten ansässig sind. Rotenzimmern ist bisher überwiegend als Wohnsiedlung anzusehen. Die Entwicklung eines großen Gewerbegebiets ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Insofern scheidet Rotenzimmern als Standort der Firmenansiedlung aus.

Im Rahmen der Alternativprüfung in der Gemeinde Dietingen kann nur der Bereich Müllergässle/ Hochboll in Böhringen als realistischer Standort einer Gewerbeansiedlung in vorgenannter Größe erfolgen. Dies ist für die weiteren Betrachtungen der elementare Ansatz.

#### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Hochboll<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3235/1, 3236, 3237, 3238, 3238/1, 3252, 3253 und 3254

#### **5. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 14.06.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Hochboll<< aufzustellen. Zum Bebauungsplan wird parallel eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) und die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen. Ebenfalls wurde die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen.

Die beiden Verfahrensschritte wurden nachfolgend durchgeführt und entsprechende Stellungnahmen eingeholt. **Die beiden Verfahrensschritte wurden vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 durchgeführt.**

**Nachdem die Stellungnahmen und Anregungen aus beiden Verfahrensschritten eingegangen sind, wurden diese aufgearbeitet und am 06.03.2024 dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Dieser hat in öffentlicher Sitzung über sie beraten und entschieden. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass die Planung**



nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll. Parallel dazu werden die Behörden nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BINDUNGEN

### 6.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dietingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Hauptaufgabe u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.

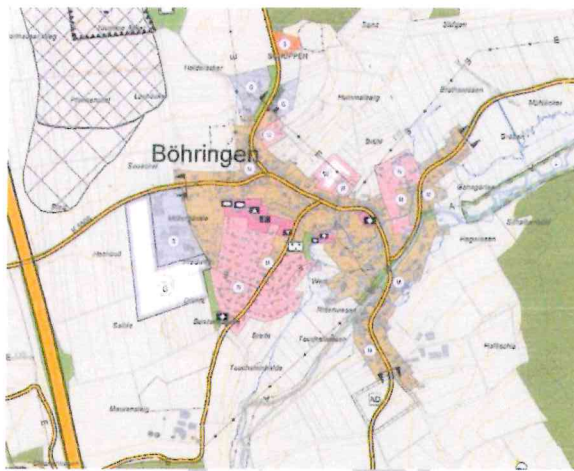


Bild: Auszug aus dem FNP 2035 (VGRW) – Teilort Böhringen

Das Plangebiet ist im derzeit in der Aufstellung (Verfahrensstand öffentliche Auslegung) befindlichen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der FNP 2035 der VG Rottweil wurde **beschlossen und ist derzeit in der Phase der Genehmigung durch das RP Freiburg**. In den Unterlagen der FNP-Aufstellung ist das Plangebiet „Hochboll“ bereits mit ca. 6,4 ha als gewerbliche Entwicklungsfläche beinhaltet. Diese 6,4 ha waren aber bisher in den dort erarbeiteten Dokumenten als Flächen für den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Zieljahr 2035 angedacht. Die jetzige Anfrage nach Gewerbeflächen konnte in diesen Dokumenten nicht berücksichtigt werden, da sich dies zeitlich überschneiden hat.

Insofern ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VG Rottweil parallel zu diesem Verfahren notwendig werden, damit die im FNP ausgewiesenen Flächen an den nun konkreten Standort getauscht werden können. **Dazu wird eine Parallelverfahren nach § 8 BauGB erforderlich. Dieses Parallelverfahren wurde durch die VG Rottweil im November 2023 eingeleitet. Die parallele Änderung befindet sich derzeit im Verfahrensstand „frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB“.**



Bild: Auszug aus dem FNP 2012 – 37. Änderung (VGRW) – Teilort Böhlingen

## 6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den künftigen Bebauungsplan „Hochboll“ grenzen folgende Bebauungspläne:

- a) BBP „Müllergässle / Hochboll“  
In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die Ursprüngliche.

## 7. **LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Die Planung erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande der bisherigen Gewerbeflächen >>Müllergässle / Hochboll<<.

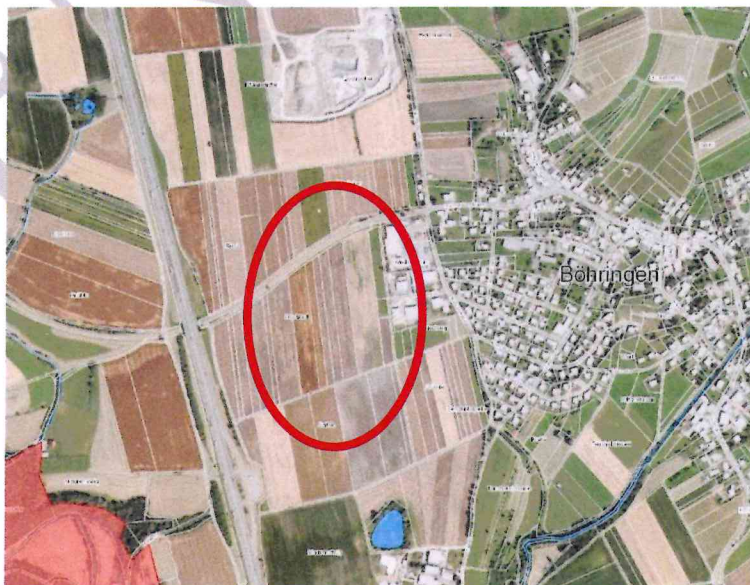


Bild: Lage des Plangebiets in Böhlingen

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar und führt diese in Richtung der BAB 81 fort. Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortschaft.

Die Planung greift sowohl auf landwirtschaftliches Grünland als auch Ackerflächen zurück. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Kreisstraße K 5506 in Richtung Harthausen an.

Das Gebiet ist insgesamt leicht in Richtung Süden geneigt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 7,2 ha.

## **8. PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Gewerbe- und Mischbauflächen, die im Einzugsgebiet des künftigen Gewerbegebiets liegen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im GE „Hochboll“ zum einen nicht wirtschaftlich darstellbar, zum anderen auch im Mischgebiet möglich. Gleichmaßen gilt dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hier sind u.a. auch die Verkehrsaufkommen teilweise sehr hoch, so dass eine Gebietsverträglichkeit nicht gewährleistet werden kann.

In gleichem Maße gilt dies auch für Vergnügungsstätten. Hier hat sich der Gemeinderat für einen Ausschluss entschieden, da ein wichtiger Planungsgrundsatz der Erhalt und die Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist. Gewerbliche Flächen, die mit Vergnügungsstätten versehen werden, sind für Produktion und Dienstleistung verloren. Gleichmaßen wären solche nicht Gebiet verträglich mit zahlreichen Betriebsleiterwohnungen.

Die Gemeinde setzt mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen ein deutliches Zeichen zur Entwicklung und Stärkung des Gewerbes und der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

In vergleichbaren Verfahren hat das Regierungspräsidium Freiburg angeregt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zugelassen werden sollte. Dies soll auch für den Bebauungsplan „Hochboll“ gelten. Aus städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Erwägungen heraus wird diese Nutzungsform als unzulässig definiert. Damit hat der Gemeinderat die Belange des bestehenden örtlichen Einzelhandels sehr hoch gewichtet.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Ausformungen künftiger gewerblicher Anlagen entsprechen der im angrenzenden Umfeld bereits realisierten Größenordnung. Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung von neu zu erstellenden Gewerbeanlagen entspricht die Gemeinde den Rahmenvorgaben für eine landschaftsgerechte Übergangssituation zur freien Flur.

Damit wird sichergestellt, dass neu entstehendes Volumen von Baukörpern sich landschaftsgerecht einfügt.

Die im Planbereich festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass:

- genügend Spielraum und Flexibilität für Bauwerke verbleiben
- zum Außenbereich ausreichend Flächen für Pflanzmaßnahmen verbleiben
- Gewerbebetriebe kompakt und verdichtet errichtet und somit Flächen eingespart werden können.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sorgen gleichermaßen dafür, dass Gewerbebetriebe kompakt und effizient bauen können. Damit können Flächen angepasst werden.

## **8.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Damit soll den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen ermöglicht werden.

Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist in Gewerbe- und Industriegebieten unbedingt erforderlich, um entsprechende Gebäude zulassen zu können. Damit können insgesamt deutlich kompaktere und damit Flächen sparende Gewerbebetriebe errichtet werden.

## **8.4 Verkehr**

### **8.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrliche Erschließungssystematik wird aus der Eigenheit des Gebiets heraus entwickelt. Das Plangebiet wird an die Kreisstraße K

5506 angeschlossen. Dabei wird eine Linksabbiegespur notwendig. Aufgrund der Lage außerhalb besiedelter Bereiche wird die Linksabbiegespur als Linksabbiegespur (LAS) ohne Verzögerungsstrecke mit offener Einleitung konzipiert. Grundlage hierfür ist die RAS 06. Nach Vorgabe der Straßenverkehrsbehörde sollte als Entwurfsgeschwindigkeit 100 km/h gewählt werden. Dieser Parameter wurde im Rahmen der Anlage der LAS berücksichtigt. Die entsprechenden Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil nach RAL festgesetzt. Die detaillierte Ausformung der LSA wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Landratsamt Rottweil (Straßenbauamt) als Baulastträger abgestimmt.

Im weiteren Verlauf führt die „Planstraße A“ durch das komplette Gebiet. Dadurch kann die ansiedlungswillige Firma komplett verkehrlich erschlossen werden. Ein Anschluss an das bestehende Gebiet „Müllergässle / Hochboll“ wird über eine „Planstraße B“ erreicht, welche die „Planstraße A“ mit der bestehenden „Riedstraße“ verbindet.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Ausformung und den Parametern der künftigen Straße befasst und hat sich hier dazu entschieden, dass die Straßen eine Breite von 6,5 m vorzusehen. Straßenbegleitend ist ein separater Gehweg von 1,5 m vorgesehen

Mit den vorgesehenen Straßenführungen und Straßenparametern kann eine sichere, funktionale Erschließung gewährleistet werden.

#### 8.4.2 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch die Planung berührten bestehenden landwirtschaftliche Erschließungswege werden durch die Planung dahingehend berücksichtigt, so dass eine weitere Erschließung gewährleistet ist.

#### 8.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

In den Örtlichen Bauvorschriften ist die Ausformung der privaten Stellplätze für KFZ in wasserdurchlässiger Bauweise geregelt.

#### 8.4.4 **Fußgängerverkehr**

Straßenbegleitende Gehwege sind in der Planung mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen und werden an die bestehenden Gehwege“ angeschlossen.

#### 8.4.5 **ÖPNV**

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Haltestelle „Böhringen, Schwanen“. Das Plangebiet liegt in akzeptabler Entfernung zu dieser Haltestelle.

### **9. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

#### **9.1 Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet >>Müllergässle / Hochboll<< im Bereich der „Riedstraße“. Eine Ringverbindung zur „Harthäuser Straße“ ist gleichermaßen geplant.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um das künftige Gewerbegebiet ausreichend versorgen zu können.

#### **9.2 Abwasserableitung**

Das künftige Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist hier geplant, dass das anfallende Schmutzwasser über neu herzustellende Freispiegelkanäle in die bestehenden Ortskanäle eingeleitet wird.

Dazu wird eine neue Schmutzwasserleitung im Plangebiet errichtet. Das anfallende Schmutzwasser wird dann dem bestehenden Verbandsammler im Süden des Gebiets zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser aus Straßen-, Dach- und Hofflächen wird über separate Regenwasserkanäle in Richtung Süden zum Gewann „Dörnle / Benzenkapelle“ geleitet und dort den neu herzustellenden Reinigungs- und Retentionsflächen zugeführt. **Diese sind im zeichnerischen Teil dargestellt.**

Die Retentions- und Reinigungsanlagen werden als Erdbecken mit Sandfilter geplant. Das gereinigte Wasser wird dann über den bestehenden Entwässerungsgraben zeitverzögert an die Vorflut „Schlichem“ abgegeben.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden parallel zum Bebauungsplan-Verfahren mit dem Landratsamt Rottweil abgestimmt und werden nach Satzungsbeschluss eingereicht. **Darin sind auch die hydraulischen Nachweise und Dimensionierungen von Kanälen und Retentionsbereichen enthalten.**

### **9.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung wird über die Netze BW GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

### **9.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

### **9.5 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

## **10. UMWELTBERICHT**

Die Gemeinde Dietingen hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Auftrag gegeben. Das Büro RIP GmbH, Rottweil hat die entsprechenden grünordnerische und artenschutzrechtlichen Leistungen erbracht und wird diese über das gesamte Jahr 2023 fortführen. **Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.**

## **11. BODENORDNUNG**

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes sichert die Gemeinde Dietingen durch den Erwerb von erforderlichen Flächen.

## **12. GEOLOGIE**

### **12.1 Archäologische Denkmalpflege**

**Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Denkmalpflege wurde im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Hier erging ein Hinweis auf eine Prüfung eines archäologischen Kulturdenkmals. Der entsprechende Hinweis der Behörde wurde nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:**

*„Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Prüffalls auf ein Archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Dietingen, Böhringen,*

*"Hochboll" (Denkmalliste Nr. 13 = ADABld.104527511, s. Karte im Anhang). Im Luftbild erkennbare Verfärbungen lassen hier eine wohl vorgeschichtliche Siedlung vermuten. In Anbetracht dieser Sachlage ist daher möglicherweise mit archäologischer Substanz im Boden des Antragareals zu rechnen. Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Zerstörung von Teilen der möglichen Denkmalsubstanz führen könnten.*

*Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es geeigneter Maßnahmen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals, so es tatsächlich von den Baumaßnahmen berührt wird, als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten (vgl. § 6 DSchG).*

*Es ist nach aktueller Einschätzung nicht sicher, dass die denkmalfachlichen Arbeiten nur einen geringen Umfang haben werden. Ein zusätzlicher Zeitrahmen für die eventuell nötigen archäologischen Arbeiten ist daher einzukalkulieren. Für Planungssicherheit würde eine Sachständermittlung mittels Baggersondagen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme sorgen, deren Ziel die Bestimmung der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Befunde sowie die Festlegung von Art und Umfang der erforderlichen nachfolgenden Maßnahmen. Diese Sachständermittlung erfolgt in Zusammenhang mit dem LAD.*

*Die Kosten für sämtliche archäologische Maßnahmen hat die Bauherrschaft als Verursacher zu tragen. Die Baumaßnahmen so auszuführen, dass Bodeneingriffe möglichst minimiert werden, ist daher im Interesse der Bauherrschaft. Es empfiehlt sich eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Rottweil, Dr. Christoph Wulfmeier [aussenstelle-rottweil@gmx.de](mailto:aussenstelle-rottweil@gmx.de), Tel. 01715578174 oder [klaus.kortuem@rps.bwl.de](mailto:klaus.kortuem@rps.bwl.de), Telefon u. Adresse s. oben), so dass eine genaue Terminabsprache zwischen den Beteiligten erfolgen kann."*

*Im weiteren Verfahren muss mit der Behörde erörtert werden, ob vorgezogene Erkundungsgrabungen notwendig werden.*

## **12.2 Geotechnik**

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Folgender Hinweis wurde vom LGRB vorgebracht und in die örtlichen Bauvorschriften nachrichtlich aufgenommen:*

*„Das Bauvorhaben befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume,*



*Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.*

Gleichermaßen wurden im Gebiet Probeschürfe erstellt, um die anstehende Geologie und eventuelle Belastung mit geogenen Schadstoffen zu ermitteln. Dies ist vor allem auch für die Hoch- und Tiefbaumaßnahmen der Gemeinde und der Gewerbetreibenden wichtig, um Baukosten kalkulieren zu können.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **13.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt. Mit dieser Flexibilität soll es künftigen Gewerbetreibenden möglich sein, so kompakt und wirtschaftlich wie möglich bauen zu können. Damit kann auch erheblich Grund und Boden eingespart werden.

### **13.2 Einfriedungen**

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Ausreichende Abstände von 0,5 m bzw. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Erschließungswegen verhindern eventuelle Konflikte.

### 13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

### 13.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den Straßen berücksichtigen.

## 14. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil %
Gewerbegebiet	63.400	6,34	77
Straßen, Wege, Gehweg	5.000	0,50	6
Grünflächen	3.700	0,37	4
Landwirtschaftliche Fläche	2.600	0,26	3
Retentionsbereiche	8.000	0,80	10
<b>Gesamtfläche</b>	<b>82.700</b>	<b>8,27</b>	<b>100</b>

### 14.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet GE 0.8

## 15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

**Aufgestellt:**

Dietingen, den 14.06.2023  
geändert am 06.03.2024

.....  
Frank Scholz  
**Bürgermeister**

Dietingen, den .....

.....  
Frank Scholz  
**Bürgermeister**

ENTWURF