

**GEMEINDE DIETINGEN**

**GEMARKUNG DIETINGEN**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

**Sondergebiet großflächiger Einzelhandel**

**>>SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT<<**

## **B E G R Ü N D U N G**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

## **Ziffer    Inhalt**

---

1.        Allgemeines
2.        Erfordernis der Planaufstellung
3.        Abgrenzung des Plangebiets
4.        Verfahrensweg
5.        Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5.1      Flächennutzungsplan
- 5.2      rechtskräftige Bebauungspläne
- 5.3      Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
6.        Lage in der Ortschaft und Nutzung
7.        Planungskonzept
- 7.1      Art der baulichen Nutzung
- 7.2      Maß der baulichen Nutzung
- 7.3      Bauweise
- 7.4      Verkehr
- 7.4.1    Verkehrliche Erschließung
- 7.4.2    Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- 7.4.3    Landwirtschaftlicher Verkehr
- 7.4.4    Ruhender Verkehr
- 7.4.5    Fußgängerverkehr
8.        Ver- und Entsorgung
- 8.1      Wasserversorgung
- 8.2      Abwasserableitung
- 8.3      Stromversorgung
- 8.4      Fernmeldetechnik
- 8.5      Abfall und Wertstoffe
9.        Umweltprüfung
10.      Bodenordnung
11.      Geologie
- 11.1     Archäologische Denkmalpflege
- 11.2     Geotechnik
12.      Immissionen
13.      Örtliche Bauvorschriften
- 13.1     Dachformen und Dachneigungen

- 13.2 Einfriedungen
- 13.3 Werbeanlagen
- 14. Städtebauliche Daten
  - 14.1 Flächenbilanzierung
  - 14.2 Städtebauliche Kennzahlen
- 15. Zeitliche Realisierung

VORENTWURF

## 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). Diese Bevölkerungsentwicklung wird sich hauptsächlich im größten Teilort Dietingen abspielen.

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde sehr stark auf den Ausbau der Infrastruktur konzentriert und ist mittlerweile vor allem als Wohngemeinde hoch attraktiv.

Ein infrastrukturelles Defizit ist allerdings in der Grundversorgung mit Lebensmitteln festzustellen. Der Ort verfügt zwar teilweise über Bäckereien und Metzgereien in den einzelnen Teilorten, die übrigen Grundnahrungsmittel sind jedoch in Dietingen selbst nicht zu bekommen. Dies führt dazu, dass der tägliche Bedarf an Lebensmitteln und Grundnahrungsmitteln in den benachbarten Gemeinden und Städten (Rottweil und Oberndorf) erledigt werden muss. Dies führt zu zusätzlichen Verkehrsströmen und ist städtebaulich für die Gemeinde Dietingen nicht förderlich. Bis in das Jahr 2022 war eine Lebensmittelmarkt in Dietingen an der Schmiedestraße ansässig. Dieser musste allerdings dann aufgrund der ungeklärten Nachfolge und aufgrund Investitionstau schließen. Eine Übernahme an diesem Standort ist trotz mehrerer Versuche ohne Erfolg geblieben.

Aus diesem Grunde haben sich der Gemeinderat und die Verwaltung von Dietingen seither darum bemüht, einen Lebensmittelmarkt im Ort wieder anzusiedeln. Nach langen Bemühungen und Beratungen ist es nun gelungen einen Investor und ein Baugrundstück einen entsprechenden Markt für Dietingen und seine Bewohner zu gewinnen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts schließt die vorhandene Lücke im Bereich der Lebensmittelversorgung und dient der Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde. Insbesondere jungen Familien und älteren Mitbürger wird so ein Einkauf in ortsnahe Lage ermöglicht.

Durch begleitende Maßnahmen, wie z.B. Verlängerung der Gehwege bis zum Markt und Schaffung einer Querungshilfe an der K 5562, soll eine optimale Anbindung an den Ort erfolgen. Die Lage an der Kreisstraße K 5562 in Richtung Böhringen ermöglicht darüber hinaus auch den Pendlern und dem Durchgangsverkehr eine Einkaufsmöglichkeit, und sorgt so für eine Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde Dietingen.

Der Markt selbst soll eine Verkaufsflächenbegrenzung von ca. 1.200 m<sup>2</sup> bekommen. Damit ist großflächiger Einzelhandel möglich.

Der Gemeinderat hat am 06.03.2024 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ gefasst.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Nachdem Dietingen seit 2022 keine eigene Grundversorgung aufweisen kann, ist elementares Planungsziel die Schaffung von Planungsrecht für den Bau eines Lebensmittelmarkts auf den ausgewählten Flächen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat aus diesem Grunde am 06.03.2024 in öffentlicher Sitzung einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Sondergebiet Lebensmittelmarkt<< gefasst. Ebenfalls wird eine Satzung für örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO für den Geltungsbereich des Plangebiets aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann für die Gemeinde Dietingen in absehbarer Zeit ein Verbrauchermarkt angesiedelt werden, der die Grundversorgung der Gemeinde übernehmen kann. Dies ist vor allem für ältere und nicht mobile Mitbürger von großer Wichtigkeit und fördert die Lebensqualität aller Bewohner. Auch in infrastruktureller Hinsicht ist dies ein wichtiger Aspekt zur Erhaltung der Attraktivität des Ortes, des Weiteren steigt auch die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien. Die Überplanung des Gebiets ist unter volkswirtschaftlichen, sozialen, politischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten für die Gemeinde von großer Bedeutung.

Da der geplante Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 1.200 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll, ist eine Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) gegeben. Somit ist ein Marktanalysegutachten erforderlich. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in der Gemeinde Dietingen“ vom 13.02.2024 (erstellt durch die Firma GMA, Ludwigsburg) liegt dieser Begründung als Anlage bei.

## **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Sondergebiet Lebensmittelmarkt<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

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

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:

3446, 3447, 3448 und 3456

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 06.03.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >>Sondergebiet Lebensmittelmarkt<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen. In der gleichen Sit-

zung hat der Gemeinderat auch beschlossen, dass der Vorentwurf der Planung frühzeitig der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Möglichkeit der Stellungnahme vorgelegt werden soll. Gleichmaßen sollen parallel dazu die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung nach § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt werden. Diese Verfahrensschritte werden nachfolgend durchgeführt.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VGRW) noch als landwirtschaftliche Fläche enthalten ist, hat die Gemeinde bereits einen Änderungsantrag an die VGRW gestellt zur Änderung des FNP. Die VG Rottweil wird im Rahmen eines punktuellen Änderungsverfahrens die bauleitplanerischen Voraussetzungen entsprechend schaffen.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Dietingen bildet mit der Großen Kreisstadt Rottweil und den Gemeinden Deißlingen, Zimmern o.R. und Wellendingen eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

Das Plangebiet >>Sondergebiet Lebensmittelmarkt<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Damit ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Änderung des FNP ist deshalb notwendig. Hier wurde ein entsprechender Antrag zur Änderung bereits an die VGRW gestellt. Im Vorfeld der Planungen wurde der künftige Standort mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Im Rahmen des Besuchs der Regierungspräsidentin im Jahre 2023 wurde diese Haltung nochmals untermauert.

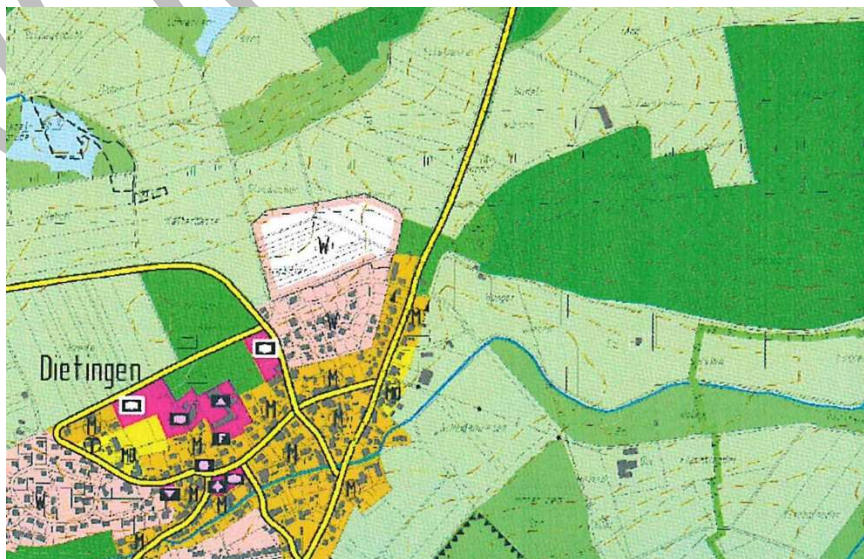


Bild: Auszug aus dem FNP der VGRW

## 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Stuckäcker – 2. Änderung an“. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die ursprünglichen Festsetzungen.

## 5.3 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg ist das Plangebiet nahezu komplett als Siedlungsbereich dargestellt. Insofern sprechen keine raumordnerischen Belange gegen die Ansiedlung des Markts. Ein entsprechendes Marktanalysegutachten wird erstellt.

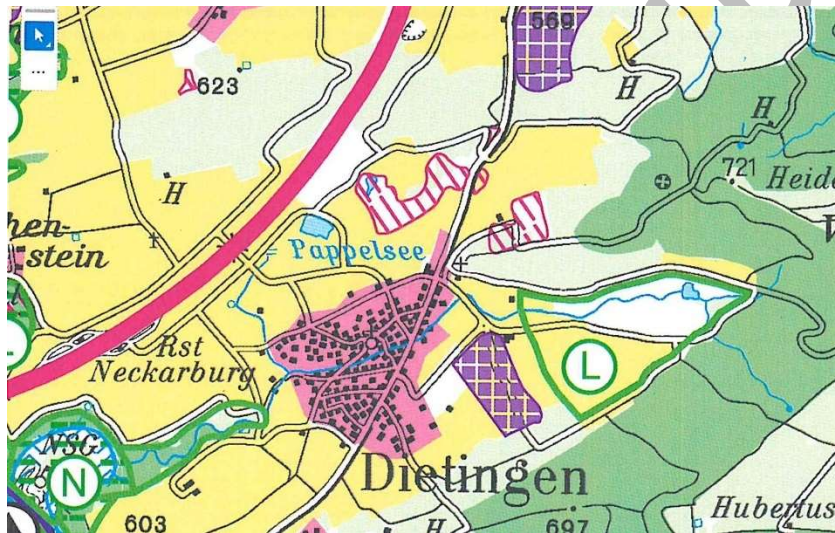


Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

## 6. **LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dietingen in Richtung Böhringen, direkt an der Kreisstraße K 5562.





- ausreichendes Einwohnerpotenzial in der Standortkommune (aktuell rund 4.300 Einwohner, mit steigender Tendenz)
- überdurchschnittlich hohe Kaufkraft am Ort
- gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition zur Kreisstraße)
- gute verkehrliche Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen der Gemeinde durch Lage an einer zentralen Verkehrsachse im Ortsgebiet
- Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
- Nahversorgungsfunktion durch angrenzende Wohngebiete
- siedlungsstrukturell integrierte Lage
- bedingt Zuführungseffekte von auswärtigen Kunden durch Lage an der K 5562.
- günstige Wettbewerbssituation in der Standortkommune (keine Lebensmittelmärkte vorhanden), erhebliche Distanz zu Lebensmittelmärkten in umliegenden Städten

Die Aussagen des Gutachtens sowie die Ausnahme der Großflächigkeit wurden im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Raumordnung) diskutiert und entsprechend einvernehmlich festgelegt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die künftige Planung >>Sondergebiet Lebensmittelmarkt<< legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 fest. Damit werden die Obergrenzen der BauNVO nahezu ausgeschöpft. Dies begründet sich vor allem auch damit, dass neben dem Discountmarkt größere Flächen für Anlieferung und Kundenparkplätze notwendig werden und diese entsprechend Fläche benötigen. Gleichermaßen werden in den Randbereichen größere Flächen als Offenland festgesetzt und somit eine Kompensation erreicht.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung setzt die Planung eine maximale Gebäudehöhe fest. Diese wird in Meter über Normalnull (m ü.NN) im Bebauungsplan festgelegt und ist entsprechend einzuhalten.

## **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine >>abweichende Bauweise (a)<< festgesetzt. Diese besagt, dass Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig sind. Hier führt die Planung die Parameter der umgebenden Bebauung fort.

## **7.4 Verkehr**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Der geplante Lebensmittelmarktmarkt liegt direkt an der Kreisstraße K 5562 in Richtung Böhringen außerhalb der OD-Grenze von Dietingen. Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist es notwendig einen Anschluss

an die Kreisstraße K 5562 vorzunehmen, der der Andienung des Markts und dem Kundenverkehr gerecht werden soll.

Um diesen Anschluss verkehrssicher und gefahrlos gestalten zu können, ist für den aus Dietingen kommenden Verkehr eine Linksabbiegespur notwendig. Diese ist im Plan integriert.

Diesbezüglich fand am 06.02.2024 eine Verkehrsschau mit den maßgeblichen Behörden statt. Hier wurde neben der Linksabbiegespur auch die Verlängerung des bestehenden Gehwegs angeregt. Gleichmaßen sollte geprüft werden, ob eine Querungshilfe im Bereich des Marktes möglich wäre. In der Planung wurden die entsprechenden Punkte aufgenommen und integriert. Dadurch kann eine maximale Verkehrssicherheit für KFZ-Verkehr und Fußgänger gleichermaßen erreicht werden.

#### **7.4.2 Fußgänger**

Im Bereich der „Böhringer Straße“ ist bereits ein Gehweg hergestellt. Dieser hat eine Breite von 1,5 m. Zur sicheren Erreichbarkeit des künftigen Lebensmittelmarkts wird dieser Gehweg bis zur Höhe des Grundstücks des Markts verlängert. Durch eine integrierte Querungshilfe im Bereich der Linksabbiegespur kann eine gefahrlose Überquerung der K 5562 geschaffen werden.

#### **7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt. Die landwirtschaftlichen Erschließungswege im Bereich der K 5562 bleiben erhalten.

#### **7.4.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird durch die Planung dahingehend berücksichtigt, dass der Lebensmittelmarkt ausreichend Stellplätze schaffen muss. Deren Anzahl wird über die Landesbauordnung (LBO BW) vorgeschrieben.

### **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

#### **8.1 Wasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der „Böhringer Straße“. Die notwendigen Kapazitäten werden bereits vorgehalten.

## **8.2 Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer sind an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Böhringer Straße“ geleitet. Ausreichende Kapazitäten sind in dieser bestehenden Kanalisation vorhanden. In den Mischwasserkanal werden ausschließlich häusliche Schmutzwässer geleitet.

Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen werden in die bestehende Retentionsfläche des Baugebiet „Stuckäcker II“ eingeleitet (Lage zwischen Ortseingang und Friedhof). Hier sind noch ausreichend Kapazitäten zur Rückhaltung von Regenwässern vorhanden. Die Retentionsanlage wurde seinerzeit nicht mit einer Filterungs- bzw. Abscheidetechnik ausgestattet, da ausschließlich Regenwässer aus Wohnbebauung eingeleitet werden sollten. Im Rahmen der konkreten Überplanung des Markts sind entsprechende Nachweis zu führen, ob eine Behandlung des Regenwassers erforderlich sein wird. Grundlage dafür stellt die ATV-DVWK-M153 dar.

Die konkrete Entwässerung des Lebensmittelmarkts ist im Baugesuchverfahren sehr eng mit dem Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) abzustimmen.

## **8.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die EnRW GmbH+Co.KG durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

## **8.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

## **8.5 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.

## **9. UMWELTPRÜFUNG**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur geprüft werden. Im Umweltbericht werden diese Auswirkungen dargestellt, der Eingriff und der Ausgleich bilanziert und entsprechende Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird durch die Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH verfahrensbegleitend erstellt.

Zusätzlich zur Umweltprüfung werden auch die Belange des Artenschutzes untersucht und Verbotstatbestände überprüft. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird durch die die Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH verfahrensbegleitend erstellt.

## **10. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Gemeinde Dietingen, bzw. der Investor wird die erforderlichen Flächen sichern.

## **11. GEOLOGIE**

### **11.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **11.2 Geotechnik**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

## **12. IMISSIONEN**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Wohngebiet Stuckäcker II. Um hier ein konfliktfreies Nebeneinander der beiden Nutzungen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Dietingen ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das bearbeitende Büro Kurz und Fischer wird hier verfahrensbegleitend die Lärmsituation analysieren und entsprechende Maßnahmen vorschlagen.

## **13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **13.1 Dachformen, Dachneigung**

Zu den Dachformen wird festgehalten, dass folgende Dachformen zulässig sein sollen. Dachneigungen werden keine festgesetzt:

- Flachdach
- Satteldach
- Pultdach
- Walmdach
- Sonstige geneigte Dächer

Mit der Festlegung der o.g. Dachformen möchte die Gemeinde Dietingen die bisherige Dachlandschaft fortführen.

### **13.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Gleichmaßen wird aus der bestehenden Planung ein Passus übernommen, der Sammelantennen regelt.

### **13.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes tragen. Im Bereich des Anbauverbots zur K 5562 sind keine Werbeanlagen zulässig.

## 14. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteil %
Sondergebiet	6.000 m <sup>2</sup>	0,60 ha	67 %
Straßen und Wege	1.800 m <sup>2</sup>	0,18 ha	20 %
Pflanzfestsetzung PFF 1	600 m <sup>2</sup>	0,06 ha	7 %
Pflanzfestsetzung PFF 2	500 m <sup>2</sup>	0,05 ha	6 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.900 m<sup>2</sup></b>	<b>0,89 ha</b>	<b>100 %</b>

### 14.2 Grundflächenzahl

Sondergebiet 0,7

## 15. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

### **Aufgestellt:**

Dietingen, den 06.03.2024

.....  
**Frank Scholz**

Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Dietingen, den

.....  
**Frank Scholz**

Bürgermeister