

GEMEINDE DIETINGEN
GEMARKUNG DIETINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>>LEBENSMITTELAMRKT <<

Anregungen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (1) BauGB



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13 Mail: info@rip-rw.de

Rottweil, den 14.01.2025

1. Keine Stellungnahme abgegeben

Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung
1.1	Regierungspräsidium Stuttgart	Abteilung 4 - Luftfahrt
1.2	Vodafone BW GmbH	
1.3	Landesnaturschutzverband BW	
1.4	NABU BW	
1.5	BUND BW	
1.6	AZV Unteres Schlichemtal	
1.7	VG Rottweil	
1.8	Wasserversorgung Oberer Neckar	
1.9	Gemeinde Villingendorf	
1.10	Gemeinde Epfendorf	

1.11	Stadt Rottweil		
1.12	IHK Villingen		
2. Keine Anregungen vorgebracht			
Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung	Eingang Schreiben
2.1	Netze BW Tuttlingen		19.07.2024
2.2	Stadt Rosenfeld		13.08.2024
2.3	Handelsverband BW		12.08.2024

3. Anregungen vorgebracht

Lfd. Nr.	Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung und Beschlussvorschlag
3.1	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schreiben vom 03.07.2024</p> <p>Grundstücke oder öffentliche Interessen der Vermögens- und Hochbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg werden durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ in Dietingen nicht berührt. Wir haben daher keine Anregungen oder Einwendungen gegen den Planentwurf vorzubringen. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren sehen wir ab. Bei geplanten Bauten von über 20 m Höhe ist zur Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen der Funkwellen die</p> <p><i>Autorisierte Stelle Digitalfunk Bade-Württemberg / ASDBW Präsidium Technik, Logistik und Service der Polizei Referat 32 – Funkbetrieb / ASDBW Nauheimer Straße 99-100 70372 Stuttgart</i></p> <p>im Verfahren zu beteiligen. Hierbei geben wir zu beachten, dass auch die Höhe vorübergehend aufgestellter Einrichtungen (wie z.B. ein Kran), punktuelle Anlagen sowie technische Dachaufbauten ausschlaggebend sind.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Gebäude möglich, die über 20 m hoch sein können. Dies ist durch entsprechende maximale Gebäudehöhen gewährleistet. Eine Beteiligung der Fachbehörde ist insofern nicht notwendig und zielführend.</p>
3.2	<p>Deutsche Telekom AG Schreiben vom 02.07.2024</p> <p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Lebensmittelmarkt in Dietingen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als</p>	<p>Die Deutsche Telekom AG wird am weiteren Verfahren beteiligt</p>

	<p>Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojekts sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigstenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrenserservice zu beantragen ist.</p>	<p>und insbesondere in der Erschließungsphase eng mit eingebunden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine weiteren Berücksichtigungen notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Denkmalpflege Schreiben vom 19.07.2024</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p><i>„Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist</i></p>	<p>Der Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen nachrichtlich aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>

	<p><i>zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“</i></p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	
3.4	<p>Regionalverband Schwarzwald – Baar - Heuberg Schreiben vom 08.08.2024</p> <p>von Seiten des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Da es in der Gemeinde Dietingen keinen Lebensmittelmarkt mehr gibt, dient das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung. Bei Gegenüberstellung der vorhabenbezogenen Kaufkraft im Verflechtungsbereich (Gemeinde Dietingen) von rund 13,1 Mio. Euro und dem zu erwartenden Umsatz des neuen Lebensmittelmarktes von 5,4 Mio. Euro ist das Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m² als raumordnerisch verträglich einzustufen. Darüber hinaus ist der Standort aus unserer Sicht als integriert anzusehen. Dass alle Ziele des Regionalplans eingehalten werden, wird zudem in der für uns schlüssigen Auswirkungsanalyse der GMA nachgewiesen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (LGRB) Schreiben vom 05.08.2024</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1 <u>Geologie</u></p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3 Bodenkunde

Die im Folgenden erneut aufgeführten bodenkundlichen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 22.05.2024 (LGRB-Az. RPF9-4700-67/15/2) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1 Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation, die teilweise von Holozänen Abschwemmungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt ist. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

	<p>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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2 <u>Hydrogeologie</u></p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3 <u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4 <u>Rohstoffgeologie</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1 <u>Bergbau</u></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.6</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Raumordnung Schreiben vom 08.08.2024</p> <p>für die Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde sind die Bemühungen der Gemeinde zur Verbesserung der Nahversorgungssituation sehr zu begrüßen. Die vorgelegte Planung entspricht den erfolgten Vorabstimmungen. Im Vor-Ort Termin am 10.06.2024 wurde insbesondere das Integrationsgebot ausführlich erörtert. Herr Bürgermeister Scholz hat uns im Nachgang zu dem Termin ein Schreiben zukommen lassen, aus dem die intensive Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen in der Gemeinde Dietingen hervor ging. Wir bitten darum, die wesentlichen Ergebnisse der Standortalternativenprüfung in die Planunterlagen aufzunehmen. Dies kann in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir die einschlägigen raumordnerischen Vorgaben (PS 3.3.7ff. Landesentwicklungsplan sowie Kap. 2.7 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg) in die Begründung mit aufzunehmen. Die Einhaltung der entsprechenden raumordnerischen Ziele sollte u.E. nicht unter dem Kapitel 7.1 Art der baulichen Nutzung erfolgen, sondern dem vorangestellt im Bereich der übergeordneten Planungen.</p> <p>Die Aussagen im Kap. 5.3 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg sind nicht korrekt. Die (nachrichtliche) Darstellung des Plangebiets als Siedlungsbereich steht in keinem</p>	<p>Die entsprechenden Ergänzungen werden in der Begründung ergänzt. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die entsprechenden Ergänzungen werden in der Begründung</p>

	<p>Zusammenhang mit der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben, hier sind die o.g. Ziele des Kap. 2.7 ausschlaggebend. Die Einhaltung der o.g. einschlägigen Ziele der Raumordnung wird eine Auswirkungsanalyse beigefügt. Auf diese sollte in der Begründung verwiesen werden. Die Ausführungen zum Integrationsgebot sind u.E. wie oben beschrieben zu ergänzen.</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Ausweislich der Begründung wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Wir bitten um Ergänzung der Verfahrensdaten der FNP-Änderung in der Begründung. Es werden keine weiteren raumordnerischen Bedenken vorgetragen.</p>	<p>ergänzt. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der FNP wird parallel nach § 8 BauGB geändert. Diese befindet sich derzeit ebenfalls in der frühzeitigen Anhörungsphase.</p>
<p>3.7</p>	<p>EnRW GmbH + Co.KG Schreiben vom 15.07.2024</p> <p>vielen Dank für ihre E-Mail, mittels welcher Sie uns als Träger öffentlicher Belange am <u>Verfahren</u> beteiligen. Aus dem bestehenden 0,4kV Stromnetz heraus ist eine Versorgung des Lebensmittelmarktes voraussichtlich nicht möglich. In Abhängigkeit der benötigten elektrischen Leistung wird entweder ein 0,4kV Netzausbau, ein langer 0,4kV Netzanschluss ab der nächsten Netzstation der ENRW, oder evtl. sogar eine kundeneigene Umspannstation nebst Mittelspannungsanschluss mit entsprechend langer Vorlaufzeit erforderlich. Damit es nicht zu Verzögerungen beim Projekt kommt, sollte der Vorhabenträger möglichst zeitnah die Details zum Netzanschluss mit unserem Anschlussservice abstimmen (Anmeldung an <u>Anschlussservice@enrw.de</u>)</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>3.7</p>	<p>Polizeipräsidium Konstanz – Stelle Tuttlingen Schreiben vom 13.08.2024</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht seitens des Polizeipräsidiums Konstanz bei derzeitigem Stand grundsätzlich keine</p>	<p>Die Linksabbiegespur und die Änderungen in der Topographie werden im Rahmen der</p>

	<p>Bedenken. Ein 15 m breiter anbaufreier Schutzstreifen zur K 5562 ist im Plan eingezeichnet. Im Bereich der Einfahrt sind erforderliche Sichtfenster freizuhalten. Hier konnte bei der Verkehrsschau am 06.02.24 vor Ort festgestellt werden, dass in Richtung Böhringen die Sicht durch die Böschung eines an die K 5562 angrenzenden Grundstück, über die der Rad-/Gehweg führt, beeinträchtigt ist. Diese Einschränkung der Sichtbeziehungen muss behoben und bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die bei der Verkehrsschau geforderte Linksabbiegespur ist im Plan verzeichnet. Diese muss, wie auch die eingezeichnete Querungshilfe den Vorgaben der RAL entsprechen. Die Schleppkurven der Ein-/Ausfahrt, insbesondere im Bereich der Querungshilfe müssen stimmig sein, insbesondere auch für größere Fahrzeuge, da hier auch Lastkraftwagen einbiegen.</p>	<p>Erschließungsplanung nochmals detailliert abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>3.8</p>	<p>Landratsamt Rottweil Schreiben vom 16.08.2024</p> <p>1. <u>Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt</u></p> <p>1.1 Bauplanungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das hier relevante Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan, punktuelle Fortschreibung 2035, der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als „Grünfläche ohne bestimmte Zweckbestimmung“ dargestellt und kann somit nicht aus diesem entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen ist ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich. Insofern wird die in der Begründung zu Entwurf angekündigte parallele Änderung des Flächennutzungsplanes begrüßt. Der Antrag auf Änderung sei bei der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil bereits gestellt. Indes ist dem Landratsamt Rottweil bislang ein entsprechendes Änderungsverfahren nicht bekannt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Parallelverfahren nur zulässig ist, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Hierfür müssen in dem Flächennutzungsplan Darstellungen vorgesehen sein, die, wäre er bereits wirksam, i.S.d.</p>	<p>Die VG Rottweil hat mittlerweile den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP beschlossen und führt derzeit die frühzeitige Beteiligungsphase durch. Insofern sind die Vorgaben für ein Parallelverfahren nach § 8 BauGB eingehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Entwicklungsgebots Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes sein können. Der Flächennutzungsplan muss des Weiteren zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan bekannt gemacht werden soll, bereits materielle Planreife i.S.v. § 33 Baugesetzbuch erreicht haben. Entscheidend ist, dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinanderstehen und im jeweiligen Fortgang der beiden Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist. Größere zeitliche Differenzen zwischen den einzelnen Verfahrensabschnitten können ein Indiz dafür sein, dass beide Pläne nicht mehr in inhaltlicher Abstimmung aufeinander und damit nicht parallel aufgestellt werden. Das Verfahren darf nicht so gestaltet werden, dass die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes als Anpassung an den bereits weitestgehend aufgestellten Bebauungsplan erscheint oder der Flächennutzungsplan praktisch im Hinblick auf den Stand des Bebauungsplanverfahrens „berichtigt“ werden soll.

Anregungen/Hinweise:

1. Die Art der Nutzung des Sondergebiets ist gemäß Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels als Lebensmittelmarktes festgelegt. Es wird angeregt die Nutzung in den Planunterlagen anzupassen. Zudem wird angeregt die festgesetzte maximale Verkaufsfläche im Planwerk mit aufzunehmen.
2. Die notwendigen Stellplätze zum geplanten Einkaufsmarkt fallen nicht unter die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sind somit nicht generell außerhalb des Baufensters zulässig. Es wird dringend empfohlen, die geplanten Parkflächen im Bebauungsplan auszuweisen, z.B. als Private Parkierungs- und Verkehrsflächen.

Hinweis: Diese Flächen sind ebenfalls für die geplante Analyse der Lärmsituation zu berücksichtigen. Das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel grenzt direkt an ein allgemeines Wohngebiet an. Dieser Sachverhalt ist kritisch zu sehen, es wird empfohlen dies im Bebauungsplanverfahren genau zu betrachten. Auf

Die Nutzung und die Verkaufsfläche werden in die Planung aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

Die möglichen Flächen für Parkplätze werden im zeichnerischen Teil explizit dargestellt. Aufgrund der Nähe zu einem Wohngebiet wurde eine Lärmimmissionsprognose durch das Büro Kurz und Fischer erstellt. In der Lärmimmissionsprognose sind die Parkplätze berücksichtigt. Der Anregung wird entsprochen.

die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamts wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.2 Untere Naturschutzbehörde

Eingriff und Ausgleich

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriff/Ausgleich-Bilanz liegen noch keine Unterlagen bei. Es ist davon auszugehen, dass es zu großflächigen Versiegelungen kommen wird, für deren Eingriff in Natur und Landschaft ein entsprechend großer Ausgleich herangezogen werden muss. Vermutlich wird der Ausgleich nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht werden können. Die untere Naturschutzbehörde weist bereits jetzt darauf hin, dass zur Sicherung eines ggf. erforderlichen planexternen Ausgleichs der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages notwendig ist, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftig sein muss. In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass neben der flächigen Versiegelung im Zuge des Baus des Lebensmittelmarktes, auch weitere Versiegelung im Zuge der Verbreiterung der Straße (mit Abbiegespur und parallel geführtem Gehweg) und damit einhergehende ggf. entstehende Verluste in der Baumreihe östlich der Straße zu berücksichtigen sind.

Artenschutz

Die Darlegungen in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind für die untere Naturschutzbehörde weitgehend nachvollziehbar. Die untere Naturschutzbehörde bittet, im weiteren Verfahren explizit darzulegen, dass auch im Bereich der Böschungen beidseits der Straße keine Vorkommen von streng geschützten Arten, hier im Besonderen der Zauneidechse, vorkommen. Denn nicht weit nördlich des Eingriffs in der Böschung westlich der K 5562 zwischen der Straße und dem Radweg sind die dortigen Lebensräume durch Zauneidechsen besiedelt. Zur Erfassung der Vögel wurden fünf Begehungen

Mittlerweile wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Diese wird der UNB im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugesandt. Der Anregung wird entsprochen.

Die Anregungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen werden im artenschutzrechtlichen Beitrag ergänzt und mit der UNB abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.

durchgeführt, zwei davon an zwei unmittelbar aufeinanderfolgenden Tagen. Es wurden keine planungsrelevanten Arten entdeckt.

Wertung: Von den fünf Begehungen sind nur vier verwertbar (s. o., die beiden ersten werden wie eine gewertet). In Agrarlandschaften sind nach Südbeck et al 2005 sechs Begehungen notwendig. Die untere Naturschutzbehörde bittet darzulegen, weshalb bei der reduzierten Anzahl von Begehungen von einem Kartierergebnis ausgegangen werden kann, das nicht von einem abweicht, das nach den üblichen Standards durchgeführt wird. Des Weiteren bittet die untere Naturschutzbehörde darzulegen, ob die Bäume beidseits der Straße vollständig erhalten bleiben oder nicht. Im letztgenannten Fall ist eine Überprüfung auf vorhandene Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen notwendig.

1.3 Gewerbeaufsichtsamt

Mit dem B-Plan-Entwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ soll ein Lebensmittelhandelsbetrieb direkt an eine per Bebauungsplan Stuckäcker II, 2. Änderung im Westen als Allgemeines Wohngebiet und südlich als MI überplante Nutzung platziert werden. Erfahrungsgemäß kann eine solche Ansiedlung zu die Wohnnutzung störenden Schallimmissionen führen. Daher wird die Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens begrüßt. Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes kann allerdings erst nach Vorlage dieses Gutachtens abgegeben werden.

1.4 Brandschutzsachverständiger

1. Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung über die öffentliche Trinkwasserversorgung, gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) eine planerische Grundlage. Das Arbeitsblatt findet Anwendung für verschiedene Baugebiete. Wir bitten Sie hier einen plausiblen Ansatz zu wählen bzw. im Benehmen mit der Feuerwehr den Löschwasserbedarf festzulegen, um die

Die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer ist in die Planung eingeflossen und liegt der Planung als Anlage bei. Der Anregung wird entsprochen.

Die brandschutzrechtlichen Vorgaben werden im Rahmen der Erschließungsplanunberücksichtigt. Der Anregung wird entsprochen.

	<p>wirksamen Löscharbeiten sicherzustellen. § 3 Feuerwehrgesetz (FwG) - Verpflichtung der Gemeinde - in der jeweils geltenden Fassung bleibt unberührt. Für Gewerbe- und Industriegebäude ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 und des DVGW Arbeitsblattes auszuführen. 3. Die Zufahrt, die die Feuerwehr befahren muss, um löschen zu können, muss so gefestigt sein, dass sie den "Flächen für die Feuerwehr" entspricht. <p>2. <u>Flurneordnungs- und Vermessungsamt</u></p> <p>Laufende oder beantragte Flurneordnungs- oder Baulandumlegungsverfahren sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Hinweis: Die Aufzählung der Flurstücke unter Abschnitt 3 der Begründung (Abgrenzung des Plangebiets) ist nicht vollständig, bspw. fehlen -ausgehend von der Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im zeichnerischen Teil- die Flurstücke Nr. 3455, 3510, sowie Flurstück Nr. 3511.</p> <p>3. <u>Landwirtschaftsamt</u></p> <p>Zu den bislang vorliegenden Planungen bestehen seitens des Landwirtschaftsamtes keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Die Aufzählung der Flurstücke wird in der Begründung angepasst. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

planerisch dargestellt und eine harmonischere Linienführung berücksichtigt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die entsprechende bauliche Veränderung der Kreisstraße zwingend die Zustimmung des Landkreises als Straßenbaulastträger erfordert. Sofern die bestehenden Sicherheitsbedenken nicht im Zuge der weiteren Planung bzw. im Rahmen einer Verkehrsschau ausgeräumt werden können, müsste eine entsprechende Zustimmung voraussichtlich verwehrt werden.

Die Berücksichtigung einer Linksabbiegespur wird hingegen begrüßt. Vor Baudurchführung sind die Details des Linksabbiegers noch mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Hierzu sind detaillierte Planungsunterlagen einschließlich eines Markierungs- und Beschilderungsplanes vorzulegen. Die Markierung ist gemäß den Richtlinien für die Markierung von Straßen (RMS) auszubilden. Auch die Schleppkurven für den Linksabbieger sind noch planerisch darzustellen. Die Kosten für den Bau der Linksabbiegespur sind von der Gemeinde Dietingen zu tragen. Entsprechende Fahrbahnteile gehen nach der Fertigstellung in die Bau- und Unterhaltungslast des Landkreises über. Zur Deckung des späteren Unterhaltungsmehraufwandes hat die Gemeinde an den Landkreis einen einmaligen Ablösebetrag zu entrichten. Dieser ist nach den Regeln der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) zu ermitteln. Über die Durchführung der Bauarbeiten und die Ablösung des Unterhaltungsmehraufwandes ist vorab eine schriftliche Vereinbarung zwischen Landkreis und Gemeinde abzuschließen.

Im Bereich der Grundstücksausfahrt ist ein Sichtfeld in den im folgenden angegebenen Abmessungen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe von 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Die Sichtfelder sind planerisch darzustellen. Hierbei ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zu Grunde zu legen.

Abmessungen des Sichtdreiecks:

Tiefe ab befestigten Fahrbahnrand mind. 3,00 m

Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt: 200,00 m.

Die Details der Linksabbiegespur werden parallel zum Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt. Die Angaben werden berücksichtigt. Der Anregung wird entsprochen.

Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Straße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Falls erforderlich, ist über die gesamte Zufahrtsbreite eine Querrinne mit Gitterrost und Abfluss zur Grundstücksentwässerung auf Kosten der Gemeinde vorzusehen. Der Entwässerungsgraben im Endbereich des neuen Gehweges muss verdolt werden.

Weitere Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Rottweil, Straßenbauamt, vorgenommen werden.

6. Straßenverkehrsamt

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt befindet sich allerdings außerhalb der geschlossenen Ortschaft, und auch außerhalb der Ortstafel. Eine Versetzung der Ortstafel alleinig wegen des Lebensmittelmarktes kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die Ortstafel erst am Beginn der geschlossenen Bebauung aufgestellt werden darf. Daher sollte die Zufahrt so geplant werden, dass diese den Voraussetzungen für eine außerörtliche Einmündung entsprechend der RAL entspricht.

Dies bezieht sich in erster Linie auf die Sichtweiten. Die Sicht in Richtung Dietingen ist gut, insbesondere da Fahrzeuge, die aus dieser Richtung kommen, langsamer fahren. Fahrzeuge, die aus Richtung Böhringen kommen, können hingegen weniger gut gesehen werden, insbesondere aufgrund eines Hügels, der die Sicht beeinträchtigt. Hier wäre, da in diesem Bereich 100 km/h erlaubt sind, ein Sichtfenster von 200m freizuhalten. Es muss sichergestellt werden, dass Fahrzeuge, die vom Einkaufsmarkt zur K5562 ausfahren, Fahrzeuge aus Richtung Böhringen bereits in einer Entfernung von 200m sehen können. Bei der Querungshilfe muss sichergestellt sein, dass die beiden Spuren weiterhin mindestens eine Breite von 3,75m haben, um den Winterdienst gewährleisten zu können. Des Weiteren muss die Aufstellfläche eine Breite von mindestens 2,0m haben (Bzw. 2,5m, wenn sie auch Radfahrern und Rollstuhlfahrern dienen soll), eine Mindestlänge ist in der RASt nicht vorgegeben, sie sollte aber ausreichen, damit mehrere Fußgänger gleichzeitig die Querungshilfe nutzen können, etwa 4,0m. Bei der Querungshilfe ist zudem

Die Details der Linksabbiegespur werden parallel zum Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt. Die Angaben werden berücksichtigt. Der Anregung wird entsprochen

nachzuweisen, dass die Schleppkurven eingehalten werden können, gerade größere Fahrzeuge, die in Richtung Böhringen fahren möchten, müssen wegen der Querungshilfe stark rangieren, es ist nachzuweisen, dass auch größere Fahrzeuge die Querungshilfe passieren können (Ebenso LKW, die vom Lebensmittelmarkt in Richtung Böhringen fahren möchten). Da die Querungshilfe außerörtlich liegt, ist zudem über eine Beleuchtung nachzudenken, damit querende Fußgänger besser erkannt werden können. Bei der Planung sind die Vorgaben der RASSt 06 (Bezüglich der Querungshilfe), der RAL sowie der ERA (Bezüglich der Gehwege) einzuhalten. Der Straßenverkehrsbehörde ist rechtzeitig vor Verkehrsübergabe ein Verkehrszeichen- und Markierungsplan für die noch zu erteilenden verkehrsrechtlichen Anordnungen vorzulegen.

7. Umweltschutzamt

7.1 Abwasserbeseitigung

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird die geplante Entwässerung unter Kapitel 8.2 lediglich verbal beschrieben. Berechnungen, Pläne und Unterlagen zur tieferen Prüfung sind dem Vorentwurf des Bebauungsplans nicht beigelegt. Nach der Begründung zum Bebauungsplan soll das häusliche und gewerbliche Abwasser über die bestehende Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll dem bereits bestehenden Rückhaltebecken des Baugebietes Stuckäcker zugeleitet werden.

An dieser Stelle wird auf Punkt 4.1 der Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Erlaubnis „Entwässerung des Baugebietes Stuckäcker“ vom 18.01.2018 verwiesen. Demnach erfordert die Änderung des Abwassers oder die Erhöhung der Abwassermenge eine neue wasserrechtliche Zulassung. Diese neue wasserrechtliche Zulassung muss sowohl den Geltungsbereich des Baugebietes Stuckäcker als auch des Sondergebietes Lebensmittelmarkt abdecken.

Nach § 5 Abs. 1 Ziffer 4. WHG ist die Niederschlagswasserableitung so zu planen und auszuführen, dass es zu keiner Abflussverschärfung, bzw. zur Erhöhung der

Die entsprechenden Nachweise und hydraulischen Berechnungen werden nach Abschluss des Verfahrens in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Rottweil eingereicht. Insgesamt sieht der Bebauungsplan eine dezentrale Entsorgung der Regenwässer vor. Der Anregung wird entsprochen.

	<p>Hochwassergefahr für Unterlieger kommt, das natürliche Wasserrückhaltevermögen erhalten bleibt (§ 12 Abs. 3 WG) und die Einleitung in die Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) stofflich unbedenklich und mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften des nachfolgenden Vorfluters vereinbar ist (§ 57 Abs. 1 Ziffer 2. WHG).</p> <p>Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist nach DWA-A 102 zu prüfen. Die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis sind so rechtzeitig beim Landratsamt, Umweltschutzamt, einzureichen, dass das Wasserrecht vor Baubeginn erteilt werden kann. Wir empfehlen den Entwurf des Wasserrechtsantrages vor der abschließenden Einreichung mit dem Umweltschutzamt vorzubespochen und abzustimmen.</p> <p>7.2 Bodenschutz</p> <p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Ein Umweltbericht mit zugehöriger Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist für das Schutzgut Boden zu erstellen.</p> <p>Gemäß der Begründung (RIP, März 2024) beträgt die Eingriffsfläche in den Boden > 0,5 ha. Es wird darauf hingewiesen, dass daher im Zuge eines Baugesuches gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts notwendig und bei Antragsstellung mit einzureichen ist.</p> <p>7.3 Dränungen</p> <p>Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die Hinweise sind bereits in den Textteilen enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>7.4 Grundwasserneubildung</p> <p>Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen, von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>7.5 Gefahr durch wassergefährdende Stoffe</p> <p>Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.9</p>	<p>Bürger 1 Schreiben vom 22.03.2024</p> <p>sowie einige unsere Nachbarn haben auch meine Frau und ich bedenken mit dem Standort des geplanten Supermarkts der sich außerhalb der Ortsgrenze befindet und an unseren Wohnhäusern grenzt. Ein geeigneter Platz dafür wäre ein Industriegebiet indem keine Anwohner belästigt werden und die Mitarbeiter der Betriebe in der Umgebung z.b etwas zum Frühstück oder Mittagessen besorgen können ohne das Auto nutzen zu müssen. Die Dorfانbindung ist hier am Ulmenring auch nicht optimal da damit geworben wird, dass der Supermarkt zu Fuß gut begehbar sein soll, aber der größte Teil der Bewohner Dietingens vor allem die älteren die nicht aus dem Neubaugebiet kommen und Probleme wegen der Entfernung haben werden.</p>	<p>Der Standort des Lebensmittelmarkts wurde gutachterlich überprüft und auch von den Raumordnungsbehörden begutachtet. Er wurde als sinnvoll und genehmigungsfähig beurteilt. Das Gutachten liegt der Planung bei. Insgesamt wurden Alternativen geprüft. Als Ergebnis der Prüfungen wurde</p>

<p>Bei der Grundstücksauswahl hat natürlich auch die schöne Ortsrandlage eine wichtige Rolle gespielt weshalb das Haus mit den Fenstern und der Garten verstärkt dorthin ausgerichtet wurden wo jetzt der Supermarkt entstehen soll das wiederum zu einem Wertverlust der Immobilie führen würde. Damit geht ein Teil der Privatsphäre verloren da wir nicht mehr ohne viele Blicke der Kunden des Supermarktes ungestört in unseren Wohnbereich oder Garten verbringen können, Abhilfe würden z.B Bäume, Hecken und Schallschutzwände schaffen.</p> <p>Wegen dem Schallschutz und der Sicherheit machen wir uns auch große Sorgen da noch mehr Verkehr durch Dietingen (Kastanienstraße ,Ulmenring , Hauptstraße) fahren wird und die Kastanienstraße ein direkter Schul/Kindergartenweg ist der eh schon meist durch gehetzte Eltern die mit dem Auto rücksichtslos durch die 30er Zone fahren in der auch die wenigsten wissen (selbst Anwohner) dass da die Regel rechts vor links gilt was durch einfache Fahrbahnmarkierungen schon Abhilfe schaffen würde.</p> <p>Da wir eine ELW im UG vermieten mit direkter Sicht Richtung Supermarkt wirkt sich das durch den Lärm und die Aussicht auf den Supermarkt negativ für weitere Interessen aus und wir gehen davon aus, dass es zukünftig zu unserem Nachteil wird. Es waren bis heute keine Pläne des Supermarktes ersichtlich und da aus unserer Sicht bisher keine Rücksicht auf die betroffenen Anwohner genommen wurde bitte ich Sie darum das Projekt nicht zu überstürzen und sich enger mit Betroffenen abzusprechen, dass sollte an erster Stelle stehen da wir unser Leben neben einem Supermarkt verbringen müssten mit dem keiner von uns jemals gerechnet hätte.</p>	<p>der vorliegende Standort auserkoren.</p> <p>Die Entwicklung einer Gemeinde schreite immer wieder voran, so dass damit gerechnet werden muss, dass Ortsrandlagen nicht auf Dauer so beschaffen sein werden. Eine Wertminderung entsteht darauf indes nicht. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Standort des Markts ist auch deshalb städtebaulich günstig, da die Bewohner der Teilorte eben nicht durch Dietingen fahren müssen, um einkaufen zu können. Deshalb kann hier kein Mehrverkehr aufgrund des Markts abgeleitet werden. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Wahrung der Grundversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger Belang im Zuge der Abwägung. Die Belange der Anwohner werden gleichermaßen hoch bewertet, weshalb die Gemeinde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben hat, um hier</p>
---	---

		<p>unzulässige Beeinträchtigungen von Beginn an auszuschließen. Wirtschaftliche Nachteile könne indes nicht erkannt werden.</p>
<p>3.10</p>	<p>Bürger 2 Schreiben vom 21.08.2024</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung möchte ich als direkter Anwohner mit diesem Schreiben Stellung nehmen. Ich habe erhebliche Bedenken hinsichtlich der Errichtung des neuen Sondernutzungsgebiets und des Neubaus eines Lebensmittelmarktes, die ich im Folgenden darlegen möchte.</p> <p>Die geplante Fläche für die Errichtung eines Sondernutzungsgebiets ist aus meiner Sicht ungeeignet. Sie befindet sich außerhalb der Ortsgrenze und grenzt direkt an bebaute Privatgrundstücke in einem naturgeprägten, allgemeinen Wohngebiet gegenüber des Friedhofs. Die Ruhe und Abgeschlossenheit, die von den Anwohnern sehr geschätzt wird, würde durch den entstehenden Lärm und die Hektik an sieben Tagen die Woche von früh bis spät stark beeinträchtigt werden. Dies würde die Lebensqualität in einem unzumutbaren Maße senken. Es gibt alternative Grundstücke, die besser geeignet und kostengünstiger wären. Insbesondere weist die aktuell geplante Fläche aufgrund der zu geringen Abstände zu Wohnhäusern und Hauptstraße, der geringen Grundstücksbreite sowie der Hanglage zahlreiche Hindernisse auf.</p> <p>Die gesamte Standortsuche verlief bis zum heutigen Zeitpunkt sehr intransparent. Es liegen keine Protokolle vor, welche potenzielle Grundstücke angefragt wurden und welche nicht bzw. was die Ergebnisse aus den Gesprächen waren. Eigene Nachforschung und Gespräche mit Grundstückseigentümern haben ergeben, dass teilweise keine oder nicht angemessene Angebote der Gemeinde vorlagen und nur deshalb kein Verkaufsinteresse bestand. Am Ende wurde dem Gemeinderat nur dieser eine Standort zum Aufstellungsbeschluss</p>	<p>Die Wahrung der Grundversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger Belang im Zuge der Abwägung. Die Belange der Anwohner werden gleichermaßen hoch bewertet, weshalb die Gemeinde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben hat, um hier unzulässige Beeinträchtigungen von Beginn an auszuschließen.</p> <p>Der Standort des Lebensmittelmarkts wurde gutachterlich überprüft und auch von den Raumordnungsbehörden begutachtet. Er wurde als sinnvoll und genehmigungsfähig beurteilt. Das</p>

<p>vorgelegt ohne jegliche Alternativen aufzuzeigen oder die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf das benachbarte Wohngebiet anzusprechen. Es wurden bei der Standortsuche lediglich die Interessen des Investors berücksichtigt. Dies wird auch an der Tatsache deutlich, dass auf Anfrage der Anwohner, das Sondernutzungsgebiet weiter vom Wohngebiet wegzuschieben, zunächst eine Verschiebung von 12 Meter (über 800 qm) zugesagt wurde. Im jetzigen Bebauungsplan zeigt sich jedoch, dass das Sondernutzungsgebiet nicht um 12 Meter verschoben, sondern die Gesamtfläche kurzerhand um die 12 Meter vergrößert wurde.</p> <p>Darüber hinaus wurde beim Erwerb unseres Baugrundstückes (der noch nicht lange zurückliegt) von der Gemeinde versichert, dass hinter unserem Grundstück nie etwas gebaut wird. Daher haben wir unsere Schlaf- und Kinderzimmer entsprechend in diese Richtung gebaut. Hierbei handelt es sich um schutzwürdige Räume, die gerade einmal 3,6 Meter zur Grundstücksgrenze entfernt liegen.</p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt wird zu erheblichen Lärmbelastungen führen. Insbesondere durch technische Anlagen wie Kälte- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen, den Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (einschließlich PKW-Zu- und Abfahrt, Starten der Fahrzeuge, Türeenschlagen und Einkaufswagenboxen) und den Anlieferungsverkehr (einschließlich Fahr- und Rangiergeräusche der LKWs sowie Geräusche bei Verladetätigkeiten). Diese Lärmbelastungen überschreiten die zulässigen Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und stellen eine erhebliche Beeinträchtigung und Verletzung der Immissionsschutzrechte dar. Darüber hinaus würde eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte nicht nur die Lebensqualität erheblich beeinträchtigen, sondern auch das Recht auf einen ruhigen Wohnraum und das Gebot der Rücksichtnahme als grundlegendes Prinzip im öffentlichen Baurecht verletzen. Es liegt kein Lärmgutachten vor, das die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf die</p>	<p>Gutachten liegt der Planung bei. Insgesamt wurden Alternativen geprüft. Als Ergebnis der Prüfungen wurde der vorliegende Standort auserkoren. Die Alternativprüfung wurde in der Begründung mittlerweile ergänzt und die Ausschlussfaktoren entsprechend dargestellt.</p> <p>Die Planungshoheit für Bauleitplanungen liegt beim jeweils aktuellen Gemeinderat. Insofern sind Nebenabsprachen aus vergangener Zeit immer kritisch zu sehen, da die rechtliche Legitimation zweifelhaft ist. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Eine Immissionsprognose ist mittlerweile erstellt und ist als Anlage der Planung beigelegt. Gleichermaßen stellt diese ein wichtiges Abwägungshilfsmittel dar und wurde in der Planung beachtet. Insofern sind keine Immissionsüberschreitungen zu erwarten und die dargestellten Szenarien nicht realistisch.</p>
---	--

<p>umliegenden Wohngebiete bewertet. Ich fordere daher die Erstellung eines solchen Gutachtens und die Ergreifung notwendiger Maßnahmen, um das Leben in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen (z.B. größere Abstände, Schallschutzmauern etc.). Es ist jedoch fraglich, ob trotz dieser Maßnahmen die rechtlichen Vorgaben eingehalten werden können oder ob der geplante Standort schlichtweg ungeeignet für den Bau eines Lebensmittelmarktes ist.</p> <p>Weiterhin wird es durch die geplante Errichtung eines Parkplatzes in unmittelbarer Nähe zu den Schlafräumen zu einer direkten Lichteinstrahlung kommen. Diese Lichteinstrahlung wird die Nachtruhe erheblich stören. Hinzu kommt die direkte Einsicht in Fenster vom Parkplatz aus. Auch hier liegt eine Verletzung meiner schutzwürdigen Interessen vor. Ferner wird durch den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes aufgrund der erheblichen Lärmbelastung und direkten Lichteinstrahlung die Zumutbarkeitsgrenze für die direkten Anlieger überschritten. Dadurch liegt eine merkantile Wertminderung der Immobile durch Immissionen vor und Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde können gelten gemacht werden. Zusätzlich haben die Immobilien teilweise Einliegerwohnungen im Untergeschoss, die direkt an den Parkplatz des Lebensmittelmarkts angrenzen. Dadurch ändert sich die Mietsituation komplett. Von naturgeprägter, ruhiger Wohnlage zu andauernder Lärmbelastung. Dadurch wird es sehr schwer, Mieter zu finden bzw. einen angemessenen Mietpreis erzielen zu können.</p> <p>Ein weiterer Punkt der Besorgnis sind die möglichen Ansammlungen von Menschen, insbesondere Jugendlichen oder Fremden auf dem Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes. Solche Ansammlungen können zu zusätzlichen Lärmbelastungen führen, die die Nachtruhe der Anwohner erheblich stören. Um dies zu verhindern, sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, wie zum Beispiel die Installation von Schranken oder anderen Zugangsbeschränkungen. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Müll- und Geruchsbelastung durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes deutlich zunehmen wird. Auch hier sind größere Abstände zu den angrenzenden Wohngebieten notwendig, um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.</p>	<p>Durch die topographische Situation und die intensive Begrünung zu den bestehenden Wohnhäusern kann eine Belastung durch Lichtquellen ausgeschlossen werden. Wirtschaftliche Nachteile entstehen den angrenzenden Eigentümern nicht. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des Projekts wird sichergestellt, dass unzulässige Nutzungen überwacht und geahndet werden. Dies ist allerdings nicht innerhalb des Bebauungsplans möglich, sondern muss durch den Betreiber sichergestellt werden. Dies gilt entsprechend für die ordnungsgemäße Lagerung von Müll. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

	<p>Insgesamt zeigt die Offenlegung erhebliche Mängel auf. Dies wird daran deutlich, dass wichtige Gutachten, insbesondere im Bereich der Immissionsschutzrechte, nicht beigelegt sind und bis heute weiterhin unklar ist, wo genau die Gebäude und Parkplätze des Lebensmittelmarktes platziert werden sollen. Aufgrund der oben genannten Punkte fordere ich, dass das geplante Bauvorhaben in der derzeitigen Form nicht genehmigt wird. Ich bitte die zuständigen Behörden, die Bedenken der Anwohner ernst zu nehmen und alternative Standorte für den Lebensmittelmarkt zu prüfen, die weniger belastend für die umliegenden Wohngebiete sind. Es ist von größter Bedeutung, dass die Lebensqualität und die Rechte der Anwohner gewahrt bleiben.</p>	<p>Alternative Standorte wurden geprüft und die Standortwahl in der Begründung entsprechend dargestellt. Die besagten Gutachten wurden mittlerweile ebenfalls eingeholt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.11</p>	<p>Bürger 3 Schreiben vom 23.08.2024</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung zur Errichtung eines Sondernutzungsgebiets für den Neubau eines großen Lebensmittelmarktes möchte ich als direkter Anwohner folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt wird erhebliche Lärmemissionen verursachen, die meine schutzwürdigen Räume in Form von Wohn- und Schlafräumen, die sich in Richtung des Sondernutzungsgebiet befinden, direkt beeinträchtigen. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Es ist zu erwarten, dass durch die technischen Anlagen (Kühleinrichtungen, Lüftungen, Klimaanlage, Wärmepumpe) den Lieferverkehr inklusive Be- und Entladung, den Kundenverkehr (PKW Zu-/Abfahrt) und den Betrieb des Marktes (Einkaufswagenbox, Türenschlagen) diese Richtwerte überschritten werden. Dies stellt eine unzumutbare Belastung dar und verletzt meine Rechte auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. In der Offenlage der Gemeinde ist bisher kein Gutachten hinsichtlich der Immissionen zu finden. Dies ist essenziell, um die tatsächlichen Auswirkungen auf die Anwohner zu bewerten. Daraus abgeleitet müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.</p>	<p>Eine Immissionsprognose ist mittlerweile erstellt und ist als Anlage der Planung beigelegt. Gleichmaßen stellt diese ein wichtiges Abwägungshilfsmittel dar und wurde in der Planung beachtet. Insofern sind keine Immissionsüberschreitungen zu erwarten und die dargestellten Szenarien nicht realistisch.</p>

	<p>Insgesamt ist die Wahl des Standortes ungeeignet und stark in Frage zu stellen. Das geplante Sondernutzungsgebiet befindet sich direkt angrenzend an ein naturbelassenes Wohngebiet am Ortsrand, das vor allem durch seine Ruhe und Erholungsmöglichkeiten besticht. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt würde nicht nur das Landschaftsbild erheblich stören, sondern auch die Erholungsqualität der Umgebung massiv beeinträchtigen. Dabei gilt es gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme, dass bei der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben die Interessen der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt werden. Es gibt besser geeignete Flächen im Gemeindegebiet, die für ein solches Bauvorhaben genutzt werden könnten, ohne die Anwohner in ihrer Lebensqualität zu beeinträchtigen.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Sondernutzungsgebiet mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort meine Rechte auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Ich fordere daher die Gemeinde auf, die Sorgen der Anwohner ernst zu nehmen, das geplante Sondernutzungsgebiet in derzeitiger Form nicht zu genehmigen und nochmals intensiv alternative Standorte für den Lebensmittelmarkt zu prüfen.</p>	<p>Der Standort des Lebensmittelmarkts wurde gutachterlich überprüft und auch von den Raumordnungsbehörden begutachtet. Er wurde als sinnvoll und genehmigungsfähig beurteilt. Das Gutachten liegt der Planung bei. Insgesamt wurden Alternativen geprüft. Als Ergebnis der Prüfungen wurde der vorliegende Standort auserkoren. Die Alternativprüfung wurde in der Begründung mittlerweile ergänzt und die Ausschlussfaktoren entsprechend dargestellt.</p>
<p>3.12</p>	<p>Bürger 4 Schreiben vom 19.08.2024</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist das im Betreff genannte Bebauungsplanverfahren für das mit Veröffentlichungsdatum vom 18.07.2024 eine Offenlage in der Zeit vom 22. Juli bis 23. August 2024 mit Gelegenheit zur Stellungnahme bekannt gemacht wurde. Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir zu dem bezeichneten Bebauungsplanverfahren im Betreff nach § 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne, also auch Bebauungspläne, aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei haben Bauleitpläne sich den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Unter diesen Gesichtspunkten mag es zunächst der kommunalen Planungshoheit vorbehalten sein, einen Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes festzulegen. Doch erfolgt eine solche Festlegung unter den genannten Vorschriften eben auch</p>	<p>Die parallele Änderung des FNP im Planbereich wurde bereits durch die VG Rottweil beschlossen und gleichermaßen die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Insofern sind beide Planwerke im</p>

nicht schrankenlos, so dass bei allen Bemühungen der Gemeinde Dietingen in der Zwischenzeit - zunächst einmal festzustellen ist, dass der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft an der für den Bebauungsplan vorgesehenen Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist und deshalb ohne Änderung des Flächennutzungsplans derzeit mit dem Bebauungsplan gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen wird.

Zu Recht bezweifelt unser Mandant auch, dass mit der vorgesehenen Bebauungsplanung die Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB eingehalten werden. Auch Flächennutzungspläne, genauso wie Bebauungspläne, müssen sich den Zielen der Raumordnung unterordnen und es ist im Hinblick auf die geplante Örtlichkeit des Lebensmittelmarktes (nicht im Hinblick auf dessen Existenz überhaupt) zu bezweifeln, dass nach dem Landesplanungsrecht und dem Raumordnungsrecht ausgewiesene landwirtschaftliche Flächen ohne weiteres für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten geopfert werden können, vor allen Dingen dann nicht, wenn es im Gemeindegebiet Alternativflächen gibt, die hierfür überplant werden könnten. Hier weist unser Mandant darauf hin, dass es in der Ortsmitte sowie im Gewerbegebiet von Dietingen Alternativflächen gibt, die im Rahmen der Festlegung des Standortes eines bauplanungsrechtlich nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlichen Lebensmittelmarktes bei der Standortauswahl berücksichtigt werden müssten. Es ist nicht erkennbar, dass dies hier der Fall ist. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu nichts beschrieben.

So ergibt sich für den Flächennutzungsplan unter Z. 5.1 der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplan, dass offensichtlich die zuständigen Behörden für die Genehmigung des Flächennutzungsplans und seiner Änderung sich noch nicht für eine entsprechende Ansiedlung an der geplanten Stelle erwärmen konnten. Eine Willenskundgabe in dieser Hinsicht gibt es offensichtlich nicht.

Es ist aber auch aus der Auswirkungsanalyse der GMA auf den Seiten 15 und 25 nicht zu erkennen, dass im Hinblick auf die Standortanalyse eine Auseinandersetzung mit nachteilhaften Wirkungen der Standortumgebung auf den künftigen Lebensmittelmarkt, insbesondere in bauplanungsrechtlicher Hinsicht, stattgefunden hätte, außer den auf Seite 15 genannten Vorzügen des geplanten Standorts hätten nach richtiger Auffassung unseres

Parallelverfahren zu sehen. Der Hinweis war zum Zeitpunkt der Stellungnahme richtig; ist aber nicht mehr aktuell.

Im Rahmen der FNP-Änderung wurden die Alternativstandorte untersucht und die Alternativprüfung ausführlich dargestellt. Um die Transparenz auch im BBP-Verfahren herzustellen, wurde diese Alternativprüfung nun auch in die Begründung zum BBP aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

Wie bereits zuvor beschrieben wurde ein ausführliche Alternativprüfung mit den geforderten Darstellungen erstellt. Die endgültige Wahl fiel darin eindeutig auf das vorliegende Plangebiet.

Der angesprochene Publikumsverkehr wurde durch ein Lärmimmissionsgutachten untersucht und entsprechend. Die Untersuchung

Mandanten auch eingestellt werden müssen, dass (was später noch erörtert wird) der entsprechende Lebensmittelmarkt wegen seiner Auswirkungen auf die Nachbarschaft unübliche Anlieferzeiten haben wird, nicht ganztägig und vor allen Dingen auch abends nicht länger geöffnet bleiben wird und gegebenenfalls auch nicht im Hinblick auf die in Abhängigkeit zum Publikumsverkehr vorgesehene Größe der Verkaufsfläche in der geplanten Art und Weise ermöglicht werden könnte. Dies allerdings würde dann im Rahmen der Standortanalyse insbesondere für die Wirtschaftlichkeit des Marktbetriebes entsprechende negative Auswirkungen haben, die in der angesprochenen Standortanalyse hätten eingeführt werden müssen. Das hätte dann auch zwangsweise dazu geführt, dass der vorgesehene Standort in den Vergleich mit anderen möglichen Standorten treten muss damit auch die Erforderlichkeit der kommunalen Planung für nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB überdacht werden muss.

Da das nicht erfolgt ist, wird hier ein Standort für den Lebensmittelmarkt verfolgt, der, wie später ausgeführt wird, entsprechenden Restriktionen unterliegen muss, die diesen Standort für den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zweck und damit in rechtlicher Hinsicht die notwendige Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB infrage stellt. Es ist aus allen Unterlagen nicht zu erkennen, dass die Gemeinde Dietingen im Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die Standortfrage in irgendeiner Weise eine Abwägung zwischen verschiedenen möglichen Standorten vorgenommen hätte. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht jedenfalls nicht hervor, dass sich eine Standortanalyse auf das jetzt zu planende Gebiet verengt hätte und welche Kriterien dazu geführt haben. Soweit, was Erkenntnisstand unseres Mandanten ist, mit verschiedenen Grundstückseigentümern Grundstückskaufverhandlungen geführt wurden, hat die Gemeinde Dietingen offensichtlich dort keine dem Markt angemessenen Preise angeboten, weshalb es dann auch nicht verwunderlich ist, wenn der eine oder andere Grundstückseigentümer eines alternativen Grundstücks das Grundstück nicht an die Gemeinde Dietingen verkaufen möchte.

Das bedeutet aber nicht, dass die Gemeinde Dietingen, um entsprechende Widerstände zu umgehen oder die kommunalen Finanzen zu schonen, einfach ohne weitere Standortanalyse einen Standort im jetzt noch so zu bezeichnenden Außenbereich für eine Bauleitplanung in Anspruch nehmen kann und selbstverständlich dann auch noch der Abänderung des Flächennutzungsplans bedarf. Das ist Ausfluss aus der Planungsmaxime in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Daher ist ein Bebauungsplan, der ohne Erfüllung dieser Voraussetzungen auf den

ergab, dass keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind und der Markt somit gebietsverträglich wäre.

Preis- und Grundstücksverhandlungen sind nicht Gegenstand dieser städtebaulichen Planung. Insofern sind die Mutmaßungen reine Spekulation und werden zurückgewiesen.

Die Erforderlichkeit des BBP ergibt sich aus der örtlichen Situation und dem Marktanalysegutachten der Fa. GMA. Die Alternativprüfung wurde durchgeführt und

<p>Weg gebracht wird, nicht mehr als erforderlich Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB zu bezeichnen.</p> <p>2. Das Grundstück unseres Mandanten liegt in einem als allgemeines Wohngebiet (WA) liegenden Bebauungsplangebiet, sodass unser Mandant im Hinblick auf sein nach Art. 14 GG geschütztes Grundeigentum sowie seine nach Art. 2 GG geschützte Unversehrtheit von Leben und Gesundheit, auch wenn er nicht im Bebauungsplangebiet mit seinem Grundstück liegt, gegen eine heranrückende Nachbarbebauung die Einhaltung seiner Rechte über § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verlangen kann.</p> <p>Dazu würde aus richtiger Sicht unseres Mandanten gehören, dass die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes im Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ auf das benachbarte, als allgemeines Wohngebiet geplante Wohngebiet zu ermitteln und zu bewerten wären (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Dies ist zwar formelhaft in Nr. 9 der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt. Eine entsprechende Untersuchung hat aber nicht stattgefunden, denn es wird in den für die Offenlage vorgelegten Unterlagen auch kein entsprechender Umweltbericht veröffentlicht oder entsprechende Gutachten zur Verfügung gestellt. Dieses Defizit ist zunächst einmal ein Verstoß gegen das oben beschriebene Ermittlungsprinzip und damit in diesem Zusammenhang ein Abwägungsausfall, der einen Rechtseingriff in die oben genannten Rechte unseres Mandanten darstellt. Im Hinblick auf eine entsprechende Untersuchung wäre aus Sicht unseres Mandanten zurecht einzustellen, dass in dem Gebäude auf seinem Grundstück, das eine Baugenehmigung erhalten hat, geschützte Räumlichkeiten, wie z.B. Schlafräume, genau in Richtung des neuen Baugebiets in das genehmigte Gebäude eingebaut wurden, wofür er dann auch ein entsprechend hohes Schutzniveau verlangen kann. Nach richtiger Ansicht unseres Mandanten wäre dieses Schutzniveau bei allen zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen des Betriebs des Lebensmittelmarkt.es sicherzustellen, wobei Lärmbeeinträchtigungen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Kunden, durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes als solches (Kühleinrichtungen, Lüftungen, Klimaanlage, Wärmepumpe) sowie durch den Anlieferverkehr in die Bewertung nach Ermittlung eingestellt werden müssten. Unser Mandant ist nicht zu Unrecht der Auffassung, dass die dort zu erwartenden Ergebnisse wenigstens zu Restriktionen für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes führen müssen, die hier bereits im Bebauungsplanverfahren</p>	<p>eine Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde getätigt. Insofern sind die genannten Punkte erfüllt.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden die Planunterlagen zunächst sondierend zur Einsichtnahme zusammengetragen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die kompletten Unterlagen mit den genannten Dokumenten ausgelegt. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Lage des Wohnhauses im Allgemeinen Wohngebiet wurde genauso im Lärmimmissionsgutachten berücksichtigt, wie auch die weitere benachbarte Bebauung. Insofern sind die Belange des Bürger 4 ausreichend darin berücksichtigt worden.</p>
---	---

vorgesehen werden müssen, weil es sich bauplanungsrechtlich im Rahmen der Angebotsplanung tatsächlich auch (nur) um ein Sondernutzungsgebiet handelt, das lediglich für den „großflächigen Einzelhandel“ zur Verfügung steht. Solche Nutzungen im Rahmen der Angebotsplanung habe alle Auswirkungen, die hier gerade auf den Lebensmittelmarkt bezogen werden müssen.

Vor allen Dingen wird hier auch eine Rolle spielen müssen, dass auf dem Baugrundstück zur Verwirklichung eines Bauvorhabens im Vergleich zu den Nachbarbebauung im allgemeinen Wohngebiet eine Abgrabung stattfinden wird und auf Höhe des Grundstücks unseres Mandanten die insoweit ohne jeden aktiven Lärmschutz geplanten Stellplätze des Lebensmittelmarktes liegen sollen, ungefähr zehn Stellplätze davon quasi in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze zum Grundstück unseres Mandanten.

Berücksichtigt werden muss insoweit auch, dass der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes und damit auch die Unterstellboxen für Einkaufswagen im Einwirkungsbereich auf das Grundstück unseres Mandanten liegen., was zusätzliche Lärmentwicklungen verursacht, zum Beispiel von Durchsagen oder von Musik, auch von den Einkaufswagen selbst, wenn Sie bewegt oder verbracht werden. Unser Mandant ist hier zu Recht der Auffassung, dass im Rahmen des Bebauungsplangebietes, wenn nicht aufgrund entsprechend zu erwartender Einwirkungen auf die Nachbarbebauung im allgemeinen Wohngebiet die Planung schon nicht möglich ist, dann aber gehörige aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des neuen Bebauungsplans zu dem Grundstück unseres Mandanten hin vorzusehen sind, wie z.B. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall, wobei selbstverständlich im Hinblick auf die erstgenannte Lärmschutzbereichen in der Folgezeit auch beachtet werden muss, dass aus nachbarrechtlichen Regelungen heraus hier nicht jede Größe einer Lärmschutzwand zum Grundstück unseres Mandanten hin zulässig ist.

Weiter ist hier über den in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO beschriebenen Zusammenhang neben der Lärmeinwirkungen auch die Einwirkung von Licht auf das Grundstück unseres Mandanten zu beachten. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge werden in Fällen von Lebensmittelmärkten regelmäßig und gewöhnlich stark ausgeleuchtet mit entsprechenden Lichtmasten, deren Licht dann auch auf das benachbarte Grundstück unseres Mandanten dringend wird. Auch eine solche Ermittlung und Bewertung kommt im bisherigen Bebauungsplanverfahren nicht vor. Sie wäre ebenfalls Thema eines Umweltbericht, weil

Das Gutachten hat eindeutig ergeben, dass keine Lärmschutzmaßnahmen zu Nachbarschaft notwendig sind; dies liegt nicht zuletzt daran, dass der künftige Markt wesentlich tiefer als das Wohngebiet liegt. Mit dem Investor wurde aber auch besprochen, dass großer Wert auf die Umsetzung des PPF 1 gelegt wird, was eine weitere optische Abschirmung gewährleistet.

Eine Beeinträchtigung durch Licht der parkenden Fahrzeuge kann aufgrund der deutlich versetzten Höhenlage sowie durch die dichte Bepflanzung PFF 1 ausgeschlossen werden. Dies kann anhand von Geländeschnitten eindeutig

Lichteinflüsse zu den Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG gehören, die zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen im Sinne der oben genannten Vorschrift führen können. Unser Mandant ist hier zu Recht der Auffassung, dass vor allen Dingen in der Herbst- und Winterzeit bei entsprechend langen Öffnungszeiten des geplanten Lebensmittelmarktes es auch zu entsprechenden Lichtbeeinträchtigungen auf sein Grundstück kommen wird, die vor allen Dingen die Nutzung der oben genannten schutzwürdigen Räumlichkeiten beeinträchtigen werden. Auch dieser Einwand wäre als Belang im Sinne des §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in eine Abwägung einzustellen. Derzeit ist festzustellen, dass das nicht einmal angedacht ist, geschweige denn geschehen wäre, sodass diesbezüglich von einem glatten Abwägungsausfall gesprochen werden muss, der im Hinblick auf die geschützten Rechte unseres Mandanten zur Rechtswidrigkeit der Bebauungsplanung führt. Auch hier gilt, dass die Beachtung dieses Belangs und die Lösung entsprechender Konflikte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung vorzunehmen ist. In einem „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ findet die entsprechende Lichtbeeinträchtigung unabhängig davon statt, ob in einem solchen Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt betrieben wird oder sonst ein Einzelhandelsbetrieb. Öffnungszeiten im Einzelhandel sind heutzutage lang und gehen auch immer in die Abend- und Nachtzeit hinein. Wenn aus diesen Gründen hier nicht von der Unzulässigkeit einer Planung im Ergebnis auszugehen ist, dann sind zumindest entsprechende Restriktionen im Bereich des Betriebs eines Einzelhandelsbetriebs, hier des Lebensmittelmarktes, vorzusehen, sodass die Beleuchtung der Parkplätze aber auch des Betriebsgebäudes in den Abend- und Nachtstunden ausgeschaltet werden muss, was dann auch den gesamten Betrieb des hier geplanten Lebensmittelmarktes im Hinblick auf seine Öffnungszeiten bestimmt.

Diese Ausführungen ergeben letztlich, dass ohne Einholung entsprechender Sachverständigengutachten, die dann in einen Umweltbericht einfließen müssen, so dass eine konkrete Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des hier geplanten Bebauungsplans im Sinne der §§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen werden, das Bebauungsverfahren rechtmäßig nicht zu einem Beschluss nach § 10 BauGB geführt werden kann. Ohne Ermittlung dieser Belange wäre unserem Mandanten anzuraten, in jedem Fall ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO gegen einen beschlossenen Bebauungsplan

dargestellt und entkräftet werden. Diese wurde in der Begründung entsprechend ergänzt.

zu führen, denn aus hiesiger Sicht wäre ein Bebauungsplan ohne die Ermittlung und Bewertung der oben beschriebenen Belange wegen eines mehrfachen Abwägungsausfall und der Verstöße gegen Rechtsvorschriften insgesamt rechtswidrig und gerichtlich für unwirksam zu erklären.

Sollten die entsprechenden Ermittlungen noch angestellt werden, ist aus hiesiger Sicht eine wiederholte Offenlage im Bebauungsplanverfahren durchzuführen und sind die Ergebnisse der Ermittlungen und ihre Bewertungen im Rahmen eines Umweltbericht und der für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen auch öffentlich bekanntzugeben. Es entscheidet sich dann, ob und in welcher Hinsicht bei einer erneuten offenen Lage von unserem Mandanten weitere Einwendungen noch vorzubringen sind.

Entsprechende Korrespondenz in diesem Zusammenhang für unseren Mandanten bitten wir unter Beachtung der oben beigefügten Vollmacht mit unserem Büro zu führen. Diesseits wird davon ausgegangen, dass wir nicht gesondert die Akteneinsicht in die Bebauungsplanakten beantragen müssen, wenn die entsprechenden nach Ermittlungen und Bewertungen vorgenommen werden. Wir bitten um entsprechenden Hinweis, wenn dies geschehen ist, und gehen dann davon aus, dass wir die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Dietingen auch finden werden, um sie mit unserem Mandanten zusammen zu bewerten. Sollte ein Bebauungsplanbeschluss der § 10 BauGB gefasst werden, weisen wir auf § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB hin, wonach wir über die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahme(n) für unseren Mandanten gleichzeitig zu unterrichten sind.

Entgegen der Annahme des Bürger 4 befindet sich der Bebauungsplan bisher in der frühzeitigen Beteiligungsphase nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Insofern sind die Unterlagen in der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entsprechend enthalten.

