

**GEMEINDE DIETINGEN**

**GEMARKUNG DIETINGEN**

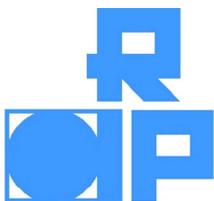
**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **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

ENTWURF

## 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.

Die Lage an der Kreisstraße K 5562 in Richtung Böhringen ermöglicht auch den Pendlern und dem Durchgangsverkehr eine Einkaufsmöglichkeit, und sorgt so für eine Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde Dietingen.

**Betrachtet man die gesamte Gemeinde Dietingen, samt Ortsteilen, so liegt der Markt günstig für alle Ortsteile und ermöglicht eine Erreichbarkeit, ohne dass man die Ortslage von Dietingen komplett queren muss.**

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. **Im Gutachten wurden der jetzt gewählte Standort sowie alternative Standorte dargestellt und somit auch die raumordnerischen Gesichtspunkte beleuchtet (siehe Ziffer 5.3).**

**Der einzige bisher in Dietingen vorhandene Lebensmittelmarkt im Bereich der Köhlerstraße/Schmiedestraße wurde bis zum Jahre 2022 betrieben. Im Jahre 2016 bestand im Bereich des GE Hennegraben die Möglichkeit eine renommierte Discountkette anzusiedeln. Dies wurde aber durch den Ortschaftsrat seinerzeit abgelehnt, da die örtliche Betreiberfamilie des damals bestehenden Markts unterstützt werden sollte. Parallel dazu wurde mit der Betreiberfamilie immer wieder versucht, dass der bestehende Markt hätte erweitert werden sollen, da die Größe von 450 m<sup>2</sup> VK nicht mehr den Bedürfnissen der wachsenden Gemeinde Dietingen entsprochen hat. Schon damals war eine gewisse Zurückhaltung beim Betreiber zu spüren. Schließlich gelang es den Betreiber zu motivieren, eine Baugenehmigung (2021) einzuholen und den für die Erweiterung notwendigen Grunderwerb zu tätigen. Anfang 2022 schloss dann er Markt überraschend endgültig. Eine Veräußerung des Markts bzw. des Grundstücks wurde durch die bisherigen Betreiber abgelehnt und auch langfristig nicht in Aussicht gestellt. Auch lukrative Angebote von Investoren zur Realisierung eines neuen Markts am bisherigen Standort wurden ausgeschlagen. Schließlich wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eingereicht. Somit war dieser Standort für Einzelhandel dauerhaft verloren.**

Daraufhin hat sich die Gemeinde nach Alternativstandorten umgesehen, um die Grundversorgung wieder herzustellen.

Etwas südlich des bisherigen Marktes befindet sich ein Stellplatz für Wohnmobile. Das Grundstück hat ein Flächenmaß von ca. 6.000 m<sup>2</sup> wurde wäre aufgrund der Anbindung an die Kreisstraße und die nahe Wohnbebauung hervorragend für eine Standort für Einzelhandel geeignet. Die Fläche befindet sich im Privateigentum. Hier wurde in den 1980er Jahren zwischen Gemeinde und den Eigentümern eine Ansiedlung eines Baubetriebs verhandelt und beide Seiten haben sich darüber verworfen. Dies wirkt bis zum heutigen Tage nach, so dass eine Einigung im Jahre aufgrund dieser emotionalen Hypothek unmöglich war. Somit musste dieser Standort ebenfalls aufgegeben werden.

Ein weiterer Alternativstandort wurde eine Freifläche hinter dem Gasthaus „Kreuz“ (Rottweiler Straße 19) geprüft. Auch diese Fläche befindet sich im Privatbesitz. Hier wurden im Rahmen der Anfragen durch die Gemeinde gleichermaßen abgelehnt, da sich die Eigentümerfamilie in den 1970er Jahren mit der Gemeinde im Zuge einer Flurneuordnung überworfen hatte. Insofern wurde auch dieser Standort verworfen.

Weitere Standortmöglichkeiten wurden im Bereich des Gewerbegebiets „Henengraben“ untersucht. Hier wäre eine Erweiterung in Richtung Rottweil bzw. alternativ jenseits der Kreisstraße eine Möglichkeit gewesen. Der Erweiterung in Richtung Rottweil stand aber das raumordnerische Ziel einer Integration (Integrationsgebot) gravierend entgegen. Damit wurde auch diese Möglichkeit ausgeschlossen.

Die Ansiedlung an der Straße „Im Gaißäcker“ hätte die raumordnerische Belange erfüllt, wäre auch sonst gut geeignet gewesen. Leider konnte hier eine Einigung mit den privaten Grundstückseigentümern erreicht werden. Unangemessene Preisvorstellungen brachten diese Verhandlungen schließlich zum Scheitern.

Nachdem der politische Druck in den kommenden Monaten (Ende 2023) immer größer wurde, wurden 2023 2 weitere Standorte untersucht. Diese liegen zum einen an nördlich der Ortsrandlage von Dietingen und zum anderen im Bereich des „Bolweg“ an der östlichen Ortsrandlage. Im Bereich des Bolwegs ist die Gemeinde hier auf Widerstand der Eigentümer gestoßen. Gleichermaßen erwies sich der Zuschnitt des Grundstücks als suboptimal für eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts. Somit konnte die Gemeinde auch diesen Standort nicht aktivieren.

Abschließend wurde dann das nun vorliegende Grundstück geprüft und als potentiell geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts eingestuft. Vor allem erwies sich die Flächenverfügbarkeit als unkritisch.

### **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 Sitzung 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. Gleichermäßen 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 hat hier mittlerweile einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich gefasst. Die Planung sieht hier ein Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel vor.

### **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 Flächen-

nutzungsplan entwickelt. Eine parallele Änderung des FNP ist deshalb notwendig. Hier wurde ein entsprechender Antrag zur Änderung bereits an die VGRW gestellt.

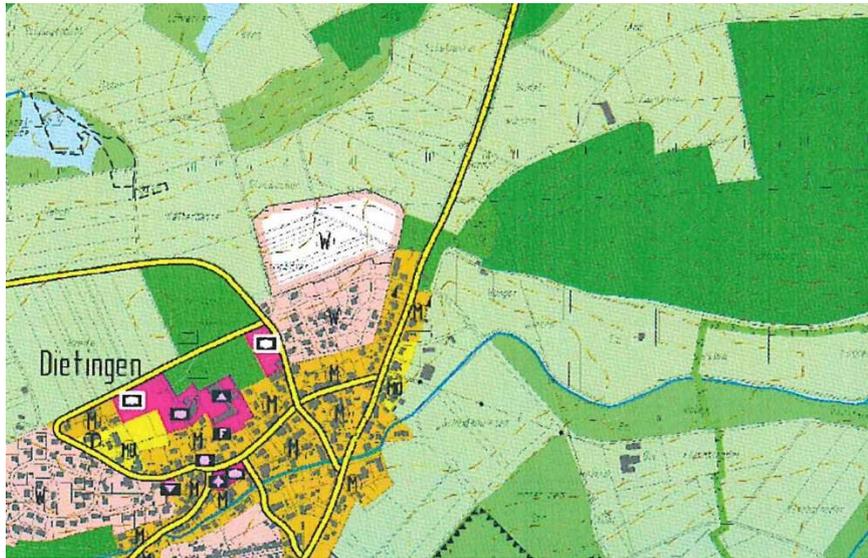


Bild: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der VGRW

Die Punktuelle Änderung des FNP der VG Rottweil sieht in diesem Bereich eine Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ vor und schafft somit die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Umsetzung des Projekts. Der FNP hat bereits die frühzeitige Beteiligungsphase nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB durchlaufen.

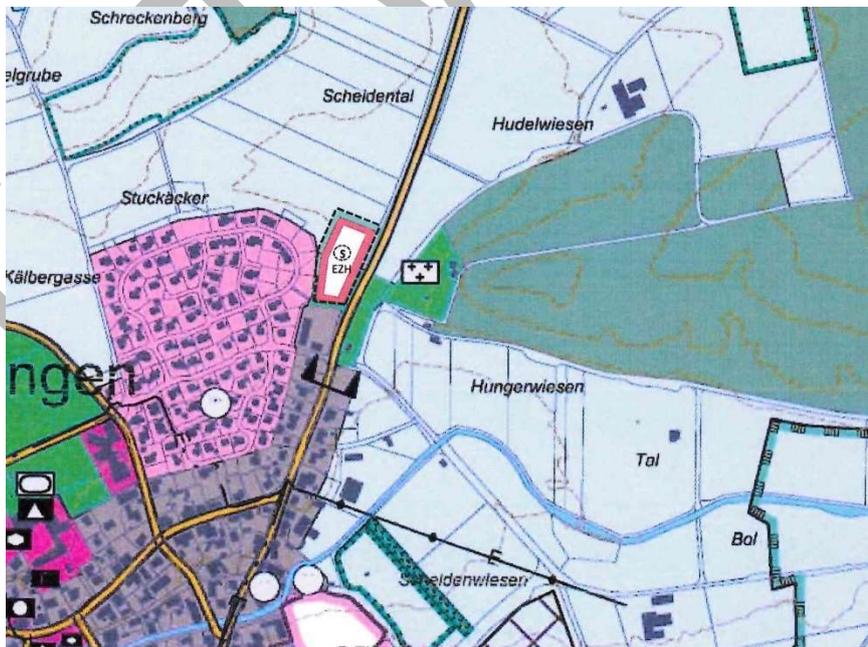


Bild: Auszug aus der Punktuellen Änderung des FNP der VGRW

## 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.

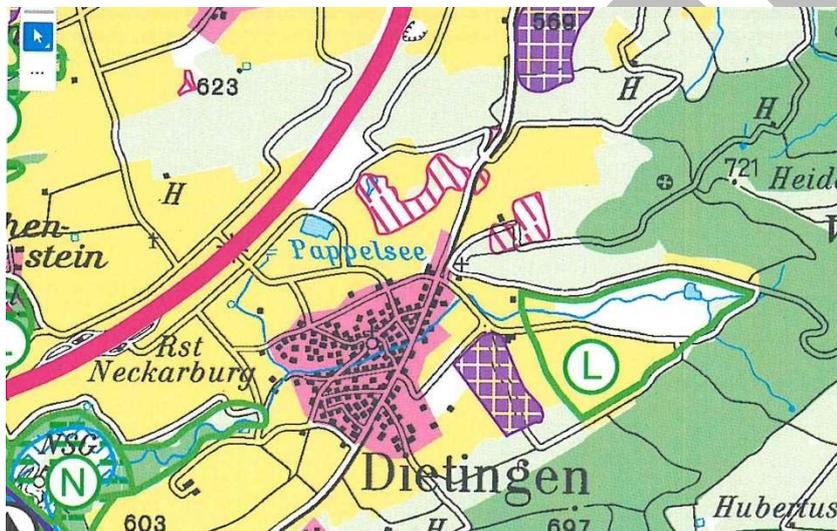


Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

Die raumordnerische Integration und Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in diesem Bereich wurde durch ein entsprechendes Gutachten untersucht und entsprechend nachgewiesen. Die „Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in der Gemeinde Dietingen (LK Rottweil)“ vom 13.02.2024, erstellt durch die Firma GMA, kommt hier zu folgenden Ergebnissen:

- Die Planung erfüllt die Maßgaben zur Anwendung des Ausnahmefalles vom Konzentrationsgebot.
- Die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten.
- Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten erfüllt der Vorhabenstandort die wesentlichen Vorgaben des Integrationsgebotes.
- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Kongruenzgebotes.

Damit konnte eine raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen werden. Dies wurde insbesondere hinsichtlich des Integrationsgebots auch intensiv mit dem RP Freiburg diskutiert und durch die vorgenannte Alternativprüfung bestätigt. Hierzu wurde gleichermaßen am 10.06.2024 ein Vor-Ort-Termin mit allen Beteiligten abgehalten, um die Prüfung zu veranschaulichen. Der Regionalverband Schwarzwald – Baar – Heuberg sowie das RP Freiburg haben mittlerweile auch die raumordnerische Verträglichkeit bestätigt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

## 6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

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

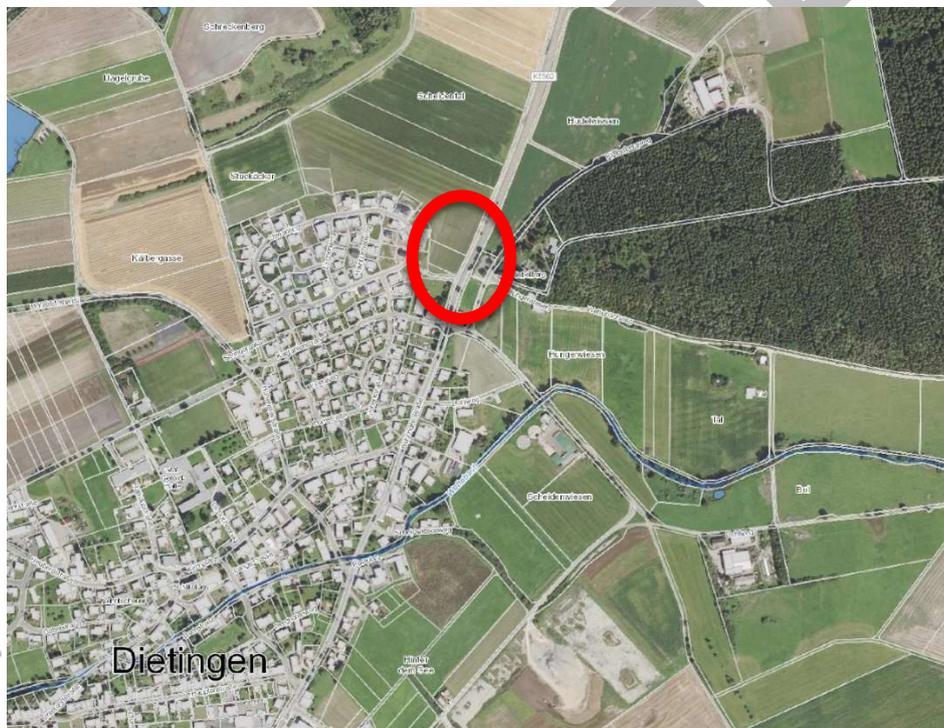


Bild: Übersichtsplan – Lage in der Ortschaft

Im Süden wird das Plangebiet durch die Ortslage von Dietingen, im Westen durch das Wohngebiet „Stuckäcker II“ abgegrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie stellt sich im Gebiet als hängig dar.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet ausgeräumt dar und weist keine markanten, landschaftlich prägende Elemente auf. Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht berührt.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Die Verkaufsfläche des künftigen Lebensmittelmarkts wird auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Neben der Hauptnutzung des „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ ermöglicht die Planung gleichermaßen die Errichtung möglicher Nebenanlagen in den bebaubaren Flächen sowie ausnahmsweise auch außerhalb der bebaubaren Flächen. Die Stellplätze sind in der Planung ebenfalls dargestellt und bilden Grundlage für eine spätere Baugenehmigung dieser.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die künftige Planung >>Sondergebiet Lebensmittelmarkt<< legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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. Gleichermaßen sollte geprüft werden, ob eine Que-

rungshilfe im Bereich des Marktes möglich wäre. **Im Rahmend es Verfahrens kamen hier allerdings verkehrsrechtliche Bedenken auf, diese Querung außerorts zu planen. Insofern wurde dies wieder verworfen.** In der Planung wurden weitere entsprechenden Punkte aufgenommen und integriert. **Durch die Anlage einer Linksabbiegespur und neuen Einmündung in den Bereich des Lebensmittelmarkts müssen entsprechende Sichtdreiecke eingehalten werden. Dies lässt sich hier nur bewerkstelligen, wenn der Erdwall zwischen Kreisstraße und Radweg in Richtung Böhringen entsprechend abgetragen wird. Dies ist eine zwingende Voraussetzung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und ist bei der Umsetzung zu beachten. Gleichmaßen muss der Radweg samt Wasserleitung entsprechend tiefer gelegt werden.**

#### **7.4.2 Fußgänger**

**Im Bereich der „Böhringer Straße“ ist derzeit ein beidseitiger Gehweg, bzw. ein Gehweg und ein Radweg vorhanden. Der Fußgängerverkehr soll hauptsächlich über den bestehenden Radweg erfolgen, so dass im Außenbereich keine Querung erfolgen kann. Hier wurden im Laufe des Verfahrens straßenbaurechtliche Bedenken aufgenommen und berücksichtigt.**

#### **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. **Deren Lage wird in den Planzeichnungen dargestellt.**

### **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. Im Bereich des Radwegs muss eine bestehende Hauptwasserleitung tiefer gelegt werden, um die notwendigen Überdeckungen auch künftig gewährleisten zu können.**

## **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 Baugesuchsverfahren 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. **Der Investor des Lebensmittelmarkts hat sich hier bereits mit der EnRW GmbH+Co.KG in Verbindung gesetzt und entsprechende Details abgeklärt.**

## **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 wurde durch die Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH verfahrensbegleitend erstellt.

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

Beide Dokumente liegen der Begründung als Anlage bei. Die entsprechenden Maßnahmen und Kompensationen wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen dokumentiert und festgesetzt.

Als externe ökologische Ausgleichsmaßnahme wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Maßnahme definiert:

Das Defizit aus dem Eingriff in die Schutzgüter Boden und Biotope im Umfang von 116.892 Ökopunkten wird durch folgende externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen:

Ausgleichs-Maßnahme „Entwicklung einer artenreichen Magerwiese und anderen Habitatstrukturen“

Gemarkung: Dietingen

Flurstück: 3498 und 3501

Wert an Ökopunkten: 401.014 Ökopunkte

Benötigte Punkte: 116.892 Ökopunkte

## 10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Gemeinde Dietingen, bzw. der Investor hat die erforderlichen Flächen bereits gesichert.

## 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.

Folgender Hinweis wurde vom Landesdenkmalamt vorgebracht und entsprechend berücksichtigt:

*„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 zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“*

## **11.2 Geotechnik**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Folgender Hinweis ging hierzu ein und wurde nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation, die teilweise von Holozänen Abschwemmmassen 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 lehrerfüllte 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. 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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

## **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 hat hier die Lärmsituation analysiert. Das Gutachten „15575-01 Ermittlung und Begutachtung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Lebensmittelmarkt“ in Dietingen, hat hierzu folgende Lärmsituationen erkannt und bewertet:

#### Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Die Isophonendarstellungen unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung in der Anlage 2.2 für die kritischste Höhe von 8 m zeigen, dass der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 [1] für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag entlang der Böhringer Straße (K 5562) überschritten werden. Innerhalb des Plangebietes treten Geräuscheinwirkungen von bis zu 68 dB(A) im geplanten Baufenster auf. Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswert der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden sollten (vgl. Abschnitt 7).

Aufgrund dieser Beurteilung durch den Gutachter wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen folgender Eintrag aufgenommen:

*Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zum Schutze der schützenswerten Aufenthaltsräume (z. B. Büro- / Aufenthaltsräume) vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.*

*Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 4 des Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegel der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5.*

*Für die Anforderungen an die Außenbauteile gilt Abschnitt 7 der DIN 4109:2018. Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 4 des Gutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 22.01.2025 (Gutachten 15575-01).“*

#### Schalltechnische Auswirkungen durch die geplante Nutzung auf die Umgebung

Den Ergebnissen der Anlage 3.4 kann entnommen werden, dass an den untersuchten Immissionsorten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete I 1

– I 4 Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) im Tagzeitraum und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auftreten. Die maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden somit mindestens eingehalten. Am untersuchten Immissionsorten I 5 des Friedhofes wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag um 10 dB und der Orientierungswert der DIN 18005 [1] von 55 dB(A) um 5 dB unterschritten.

Nach Abschnitt 4.2 c) der TA Lärm ist die Ermittlung der Geräuschvorbelastung (Geräuscheinwirkungen aller weiterer gewerblichen Anlagen im Einwirkungsbereich des Immissionsortes) erforderlich, wenn der Immissionsrichtwert der TA Lärm durch die zu beurteilende Anlage um weniger als 6 dB unterschritten wird.

Im Einwirkungsbereich der Anlage sind keine weiteren gewerblichen Anlagen vorhanden oder planungsrechtlich zulässig, weshalb die ermittelten Beurteilungspegel der Gesamtbelastung nach TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten entsprechen. Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen gemäß der TA Lärm von 80 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden deutlich unterschritten. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nachrangigen Genehmigungsverfahren mit technischen und organisatorischen Maßnahmen nachgewiesen werden kann.

Insofern sind hier keine Maßnahmen oder Kompensationen erforderlich.

#### Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit durch die geplanten Nutzungen ein Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht, der zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt.

Hinsichtlich des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Plangebiets ist mit maximal 1.600 zusätzlichen Fahrbewegungen je Tag (24 h) zu rechnen. Sofern die Verkehrszunahme ausschließlich in eine Verkehrsrichtung (z.B. Ortsdurchfahrt Dietingen) angesetzt wird (worst case) betragen die Zunahmen der durch das Plangebiet verursachten Straßenverkehrslärmimmissionen an der benachbarten Bebauung rund 1 dB.

Anhand einer überschlägigen Prüfung innerhalb der Ortsdurchfahrt Dietingen (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) konnte festgestellt werden, dass die Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, die in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen werden (z. B. Urteil des BVerwG, Urt. v. 15.12.2011 – 7 A 11.10), eingehalten sind. Aufgrund der Höhe der Pegelzunahme von weniger als 2 dB und vorliegenden Beurteilungspegeln in diesem Bereich von  $L_r < 70$  dB(A) tags bzw.  $L_r < 60$  dB(A) nachts können die Pegelzunahmen im Sinne der hilfsweise zur Beurteilung herangezogene 16. BImSchV [9] als nicht wesentlich und somit zumutbar eingestuft werden.

Insofern sind hier keine Maßnahmen oder Kompensationen erforderlich.



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**

<b>Flächentyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil %</b>
Sondergebiet	6.000 m <sup>2</sup>	0,60 ha	67 %
Straßen und Wege	1.800 m <sup>2</sup>	0,18 ha	20 %
PFF 1	600 m <sup>2</sup>	0,06 ha	7 %
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 0,8

## 15. **ZEITLICHE REALISIERUNG**

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

### **Aufgestellt:**

Dietingen, den 06.03.2024

geändert am 05.02.2025

.....  
**Felix Hezel**

Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Dietingen, den

.....  
**Felix Hezel**

Bürgermeister

ENTWURF