

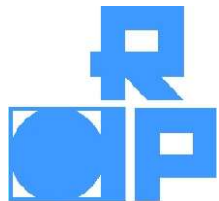
GEMEINDE DIETINGEN
GEMARKUNG DIETINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>>SONDERGEBIET FÜLGRABEN<<

Anregungen

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der Benachrichtigung
der Behörden nach § 4 (2) BauGB



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil

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

Rottweil, den 04.04.2026

1. Keine Stellungnahme abgegeben

Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung
1.1	Wasserversorgung Oberer Neckar	
1.2	Verwaltungsgemeinschaft Rottweil	
1.3	Landesnaturschutzverband BW	
1.4	NABU BW	
1.5	BUND BW	
1.6	IHK Villingen	
1.7	Handelsverband BW	
1.8	Netze BW	
1.9	Vermögen und Bau	Baden – Württemberg

2. Keine Anregungen vorgebracht

Lfd. Nr.	Behörde	Abteilung	Eingang Schreiben
2.1	Regierungspräsidium Stuttgart	Abteilung 4 Luftfahrt	07.01.2026
2.2	AZV Unteres Schlichemtal		05.12.2025
2.3	EnRW GmbH+Co.KG		04.12.2025
2.4	Regionalverband SBH		30.01.2026
2.5	Deutsche Telekom AG		09.01.2026
2.6	Vodafone BW GmbH		06.01.2026

3. Anregungen vorgebracht

Lfd. Nr.	Stellungnahme Behörde	Stellungnahme Verwaltung und Beschlussvorschlag
3.1	<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Denkmalpflege Schreiben vom 10.12.2025</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. 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 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. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	<p>Der Hinweis ist bereits unter Ziffer 3.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen nachrichtlich enthalten. Der Anregung ist bereits entsprochen.</p>

<p>3.2</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 (LGRB) Schreiben vom 26.01.2026</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>Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockersteinseinheit „Holozäne Abschwemmassen“ vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Grabfeld-Formation“ (Gipskeuper) und „Erfurt-Formation“ (Lettenkeuper) im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2 <u>Geochemie</u></p> <p>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.</p> <p>1.3 <u>Bodenkunde</u></p> <p>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------	---	--

<p>Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>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.</p> <p>2.1 <u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des</p>	<p>Der Hinweis ist bereits nachrichtlich unter Ziffer 3.3 in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Der Anregung ist entsprochen.</p>
---	---

	<p>tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>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. lehmgefüllten 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

	<p>2.4 <u>Rohstoffgeologie</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Raumordnung Schreiben vom 13.02.2026</p> <p>Wie bereits in der Frühzeitigen Beteiligung geäußert, wird die Planung aus raumordnerischer Sicht begrüßt. Sie steht in Einklang mit den einschlägigen raumordnerischen Zielen. Mit Blick auf die Rechtssicherheit der Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche möchten wir jedoch nochmals auf die aktuelle Rechtsprechung bzgl. der Unzulässigkeit gebietsbezogener Verkaufsflächenobergrenzen verweisen (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18).</p> <p>Die Ergänzung in der Begründung, dass die Verkaufsflächenobergrenze vorliegend als vorhaben- und nicht gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze zu verstehen ist, dürfte nicht ausreichend sein. Nach unserem Kenntnisstand umfasst das Plangebiet mehrere Grundstücke. Sollte es vorgesehen sein, diese Grundstücke zu einem zu vereinen, oder eine Vereinigungsbaulast anzustreben, so könnten wir uns der vorgetragenen Sichtweise (Vorliegen einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze) anschließen. Dies sollte zur Nachvollziehbarkeit jedoch in der Begründung ergänzt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, so wäre es u.E. zielführend eine Verkaufsflächenzahl festzusetzen, mit der im Ergebnis max. 1.200 m² Verkaufsfläche im Plangebiet zulässig wären. Diese Änderung würde u.E. einer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkaufsflächenzahl wird entsprechend der Anregung des RP in der Begründung erläutert. Gleichmaßen wurde auch der Geltungsbereich der Planung reduziert. Der Anregung wird entsprochen.</p>

	<p>redaktionellen Anpassung entsprechen und würde entsprechend keine erneute Offenlagen erforderlich machen.</p>	
<p>3.4</p>	<p>Polizeipräsidium Konstanz – Stelle Tuttlingen Schreiben vom 27.01.2026</p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der Planunterlagen und Ihre Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Nach sorgfältiger Prüfung der vorliegenden Unterlagen können wir aus verkehrspolizeilicher Sicht seitens des Polizeipräsidiums Konstanz zum aktuellen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken äußern.</p> <p>In Bezug auf unsere vorherige Stellungnahme vom 30. Mai 2025 möchten wir ergänzend noch folgende Anmerkungen machen. Wir schließen uns den Anregungen des Straßenbauamtes im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich an. Entlang der Rottweiler Straße gibt es am Ortsausgang in Richtung Rottweil derzeit keine Gehwege. Für Fußgänger, die den geplanten Markt erreichen möchten, ist die fußläufige Erreichbarkeit in Richtung Rottweil rechtsseitig der Straße ausschließlich über die Dahlienstraße möglich. Für Fußgänger, die von der Fronstraße kommen, gibt es auf der gegenüberliegenden Straßenseite keinen offiziellen Fußweg zur Kapellenstraße. Es existiert jedoch bereits ein Trampelpfad mit einer provisorischen Brücke über den Graben. Dieser führt von der Fronstraße über eine Wiesenfläche zur Rottweiler Straße in Höhe der Kapellenstraße. Dies deutet darauf hin, dass bereits jetzt ein Querungsbedarf besteht, der sich durch den geplanten Lebensmittelmarkt sehr wahrscheinlich noch erhöhen wird. Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird daher dringend empfohlen, die fußläufige Anbindung von der Fronstraße aus deutlich zu verbessern. Denkbar wäre die Anlage eines befestigten Fußwegs über die Wiesenfläche in Kombination mit einem kurzen, normgerechten Gehwegabschnitt entlang der Rottweiler Straße.</p> <p>Unabhängig von der Anhörung möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass der Anlieferverkehr bei der weiteren Planung des Marktes unbedingt berücksichtigt werden muss. Aus verkehrspolizeilicher Sicht favorisieren wir eine Planung, bei der Kunden- und Lieferverkehr räumlich und funktional getrennt werden. So lassen sich Berührungspunkte und daraus resultierende Gefährdungen vermeiden. Sollte eine</p>	<p>Hinsichtlich der Anbindung des Markts an das örtliche Fußwegesystem werden die Vorschläge des Polizeipräsidiums außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft und nach Möglichkeit mittelfristig umgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Anlage der Anlieferung wird an den Investor weitergegeben und sind hier wichtige Erkenntnisse in der Genehmigungsplanung des Marktes. Im Rahmen der Bauleitplanung können hier keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>vollständige Trennung nicht realisierbar sein, muss die Anlieferung so gestaltet werden, dass die Laderampe ohne Rangierbewegungen in Rückwärtsfahrt angefahren und auch wieder verlassen werden kann. Eine An- und Abfahrt ausschließlich in Vorwärtsbewegung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt anzustreben.</p>	
<p>3.5</p>	<p>Landratsamt Rottweil Schreiben vom 30.01.2026</p> <p>1. <u>Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt</u></p> <p>1.1 Bauplanungsrechtliche Beurteilung</p> <p>Die Berücksichtigung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird begrüßt. Auf die Erfordernisse zum Parallelverfahren wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>1.2 Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p><u>Dicke Trespe</u></p> <p>Die Art wurde im Zuge einer Begehung am 18.7.2025 nicht gefunden.</p> <p><i>Wertung:</i> Die Darlegungen können nachvollzogen werden.</p> <p><u>Vögel</u></p> <p>Auf Basis von 5 Begehungen zwischen 03.04.2025 und 20.05.2025 konnten 12 Vogelarten festgestellt werden. Am Holzschuppen war eine künstliche Niststätte durch Stare belegt. Trotz mehrerer Begehungen konnte im Wirkungsbereich des Vorhabens, also innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angesprochene Nistkasten wird im angrenzenden Bereich aufgehängt. Eine entsprechende Festsetzung wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.</p>

	<p>einschließlich eines Pufferstreifens von 150 m, keine revieranzeigenden Feldlerchen festgestellt werden. Als Ausgleich für den Verlust der vom Star belegten künstlichen Niststätte, sollen zwei entsprechenden Nistkästen angebracht werden. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.</p> <p><i>Wertung:</i> Die untere Naturschutzbehörde kann die Darlegungen nachvollziehen, wenngleich die Tatsache, dass kein Feldlerchen-Revier festgestellt wurde, angesichts der an sich günstigen Habitatbedingungen in den nach Südwesten angrenzenden Wirkungsbereiche, verwunderlich ist. Die untere Naturschutzbehörde behält sich vor, die Situation in der kommenden Brutsaison zu überprüfen. Die Lage der Ersatzstandorte, für den verloren gehenden Nistkasten, ist noch nicht festgelegt. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die künstlichen Niststätten vor der Beseitigung des Holzschuppens angebracht sein müssen, was bedeutet, dass sie im Gebiet selbst vermutlich nicht angebracht werden können. Die untere Naturschutzbehörde bittet darum, die ausgewählten Standorte vor dem Satzungsbeschluss abzustimmen.</p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Vor dem Abbruch des Holzschuppens ist dieser auf ein potentielles Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.</p> <p><i>Wertung:</i> Die Darlegungen können nachvollzogen werden. Soweit Individuen festgestellt werden, ist ein Ausgleich der Quartiere (vermutlich Tagesquartiere) notwendig.</p> <p><u>Geschützte Lebensraumtypen</u></p> <p>Am Rande des Planungsgebietes wurde auf einer relativ kleinen Fläche von ca. 260 m² eine artenreiche Mähwiese gefunden, die auf Basis einer Schnel-aufnahme als geschützte Magerwiese der Kategorie „C“ eingestuft wurde.</p>	<p>Der Schuppen wurde bereits mehrfach auf Individuen untersucht. Bisher wurden hier keine gefunden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass vor Abbruch eine erneute Begehung vorzunehmen ist. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Im Bereich der Retentionsflächen werden artenreiche Mähwiesen vorgesehen, so dass hier ein planinterner Ausgleich vorgenommen werden kann. Der Anregung wird entsprochen.</p>
--	---	---

<p><i>Wertung:</i> Die untere Naturschutzbehörde kann die Darlegungen nachvollziehen und geht davon aus, dass im Bereich der planexternen Ausgleichsmaßnahme artenreiche Mähwiesen entwickelt werden.</p> <p><u>Eingriff-Ausgleich</u></p> <p>Auf Basis der Einzelbilanzen zu dem Schutzgut „Biotop“ in Höhe von 25.014 ÖP und dem Schutzgut Boden in Höhe von 75.955 ÖP entsteht ein Gesamtdefizit von 116.892 ÖP (Umweltbericht S. 32). Das Defizit soll über die Ökomaßnahme „Entwicklung einer artenreichen Magerwiese und anderen Habitatstrukturen“ erbracht werden; die Maßnahmenbeschreibung soll dem Umweltbericht als Anlage beiliegen.</p> <p><i>Wertung:</i> Die Bilanz ist prinzipiell nachvollziehbar. Die Angaben zum auszugleichenden Defizit sind im Umweltbericht aber unterschiedlich. So steht auf S. 32 zu lesen, dass sich das Defizit auf 116.892 ÖP beläuft, während in der Tabelle auf S. 35 ein Gesamtdefizit von 100.969 ÖP berechnet ist. Daneben ist dem Umweltbericht keine Anlage angefügt – die Maßnahmenbeschreibung fehlt also. Die untere Naturschutzbehörde bittet einerseits den Sachverhalt unterschiedlicher Defizitsummen zu prüfen und zu korrigieren und andererseits den Anteil des Ausgleichs, der diesem Eingriff zugeordnet wird, zeichnerisch/kartographisch darzulegen.</p> <p><u>Sonstiges</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde erlaubt sich darauf hinzuweisen, dass im Umweltbericht offensichtlich nicht alle Bereiche vollständig erarbeitet wurden und noch Lücken bestehen. So ist die Tabelle in Kapitel 4.1 nicht ausgefüllt und soll später ergänzt werden. Die untere Naturschutzbehörde bittet Umweltberichte im Zuge der Offenlage vollständig erarbeitet vorzulegen, da danach i.d.R. keine Beteiligung mehr erfolgt.</p>	<p>Die unterschiedlichen Ansätze wurden aufeinander abgestimmt und entsprechend korrigiert. Die externe Ausgleichsmaßnahmen wurde gleichermaßen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die fehlenden Punkte wurden der UNB nochmals zugesandt und entsprechend abgestimmt. Der Anregung wird entsprochen.</p>
---	---

<p>1.3 Gewerbeaufsichtsamt</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine Schallimmissionsprognose durch ein von der DAKKS akkreditiertes und gleichzeitig als Messstelle für Schallimmissionsmessungen anerkanntes Ingenieurbüro erstellt worden. Auf Basis der vorliegenden Informationen des Betriebes kommt die Sachverständige zum Schluss, dass die Lärmimmissionsrichtwerte in der benachbarten Wohnbebauung durch den Betrieb des Einkaufsmarktes nicht überschritten werden. Gleichzeitig wird auf den im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweis auf Basis der detaillierteren Planung verwiesen. Die vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen dienen dem Baukörper im Gebiet selbst zum Schutz vor Verkehrslärm. Weitere Lärmschutzmaßnahmen wurden vorgeschlagen. Aus Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes bestehen nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.</p> <p>2. <u>Vermessungs- und Flurneordnungsamt</u></p> <p>Im Planungsgebiet liegen keine laufenden oder beantragten Baulandumlageungs- und Flurbereinigungsverfahren. Weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p> <p>3. <u>Landwirtschaftsamt</u></p> <p>An der Kreisstraße K 5562 in Richtung Rottweil soll ein Lebensmittelmarkt auf den oben genannten Flurstücken angesiedelt werden. Ursprünglich war geplant das SO Lebensmittelmarkt am Ortsausgang Richtung Böhringen zu realisieren. Auftretende Probleme hinsichtlich der Erschließung und der Geländemodellierung führten dazu, dass ein Alternativstandort gesucht und der jetzige Standort favorisiert wird. Das neue Plangebiet umfasst 1,25 ha Ackerland wovon der überwiegende Anteil aktuell von einem Haupterwerbslandwirt bewirtschaftet wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit den Bewirtschaftern der Flächen wurde bereits gesprochen und entsprechende Abstimmungen durchgeführt. Die Belange der Landwirtschaft wurden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt und in die Abwägung entsprechend eingestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Ausgleichmaßnahmen erforderlich werden. Geplant ist, dass auf den Flurstücken 3498 und 3501 eine artenreiche Magerwiese und anderen Habitatsstrukturen entwickelt werden soll. Eine genauere Maßnahmenbeschreibung soll dem Umweltbericht als Anlage beigefügt sein. Dem Landwirtschaftsamt liegt diese Anlage nicht vor.

Wir verweisen an dieser Stelle auf § 15 Abs. 3 BNatSchG, wonach bei der Auswahl an Ausgleichsmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Wir regen an frühzeitig mit dem Bewirtschafter der Fläche in Kontakt zu treten. Generell sind Ausgleichsmaßnahmen so zu gestalten, dass diese mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen umzusetzen sind.

Des Weiteren sind dem Bewirtschafter der Flächen alle anfallenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in voller Höhe zu entschädigen. Beachtet werden sollte, dass der bewirtschaftende Betrieb zukünftig vermutlich weniger Ernteerträge erzielen wird. Teilweise entstehen Entsorgungskosten, da das Erntegut keine Verwendung findet. Hinweisen möchten wir auf ggf. laufende Pachtverträge, welche mit den aktuellen Bewirtschaftern abgeschlossen wurden. Die Kündigungsfristen sind im § 594a BGB gesetzlich geregelt. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

4. Straßenbauamt

Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 27.06.2025. Die Bushaltestelle möchten wir indes noch einmal thematisieren. In der Würdigung der Anregungen vom 03.09.2025 wurde unser Hinweis als künftig nicht mehr relevant angesehen, weil es sich um eine temporäre Einrichtung handele. Dieser Umstand ist jedoch weder beim Nahverkehrsamt bekannt, noch sind von der Gemeinde weitere Informationen hierzu zu bekommen. Auch dem Umstand, dass durch die Errichtung eines Lebensmittelmarkts ein höheres Aufkommen an Fußverkehr zu erwarten ist, wird an dieser Stelle nicht ausreichend Rechnung getragen. Es wird angeregt, das Nahverkehrsamt zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie uns ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bushaltestelle wurde aufgrund der Sperrung der Ortsdurchfahrt Dietingen (Sanierung 2024 und 2025) temporär an die besagte Stelle verlagert. Die Sperrung ist mittlerweile aufgehoben. Insofern ist die Stellungnahme obsolet.

Die Verbesserung der Erreichbarkeit für Fußgänger wird außerhalb dieses Verfahrens angestrebt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>5. <u>Straßenverkehrsamt</u></p> <p>Nachdem die Möglichkeit einer Querung von der Fronstraße zum Einkaufsmarkt in der neuen Planung vorgesehen ist, und ein Gehweg auf dem Teilstück der Kapellenstraße zwischen der K5562 und dem Einkaufsmarkt geplant ist, bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde hinsichtlich der Planung keine Bedenken.</p> <p>Die Ausfahrtssituation von der Kastanienstraße in die Rottweiler Straße sollte im Zuge des Baus des Lebensmittelmarktes verbessert werden. Durch vorhandenen Bewuchs ist die Sicht, wenn man von der Kastanienstraße in die Rottweiler Straße nach links abbiegen möchte, eingeschränkt. Bei den aktuell geringen Verkehrszahlen in der Kastanienstraße ist dies unproblematisch, bei der zu erwartenden, deutlichen Zunahme des Verkehrs, wenn der Markt gebaut wird, wäre dies hingegen kritisch, hier müsste ein Rückschnitt des sichtbehindernden Bewuchses rechtzeitig veranlasst werden. Bei der Planung sind die Vorgaben der RAST 06, der RAL sowie der ERA (Bezüglich der Gehwege) einzuhalten.</p> <p>6. <u>Umweltschutzamt</u></p> <p>6.1 Abwasserbeseitigung</p> <p>Dem Anregungsprotokoll vom 03.09.2025 und den Ergänzungen in den Begründungen wird zugestimmt. Unsere ursprüngliche Stellungnahme bleibt vollumfänglich aufrechterhalten.</p> <p>6.2 Bodenschutz</p> <p>Der im Umweltbericht vom 15.10.2025 (RIP GmbH) dargelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Hinblick auf das Schutzgut Boden zugestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Rückschnitt der Bepflanzung wird nach Abschluss der Maßnahme durch die Gemeinde durchgeführt. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

	<p>6.3 Dränungen</p> <p>Da eine inhaltsgleiche Übernahme nicht für alle formulierten Punkte festgestellt werden konnte, erhalten wir unsere ursprüngliche Stellungnahme vollumfänglich aufrecht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--