

GEMEINDE DIETINGEN

GEMARKUNG DIETINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

Sondergebiet großflächiger **Lebensmittelmarkt**

>>SONDERGEBIET FÜLGRABEN<<

BEGRÜNDUNG



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: 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 Bodenschutzkonzept**
- 8.4 Stromversorgung
- 8.5 Fernmeldetechnik
- 8.6 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 gelungen einen Investor und ein Baugrundstück einen entsprechenden Markt für Dietingen und seine Bewohner zu gewinnen.

Der Standort des Lebensmittelmarkts war zunächst am Ortsausgang in Richtung Böhringen vorgesehen. Hier wurde im Jahre 2024 das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ begonnen und bis kurz vor Satzungsbeschluss vorangetrieben. Im Hinblick auf die Umsetzung des Projekts waren aber Probleme hinsichtlich der Erschließung und Geländemodellierung aufgetreten, so dass die Umsetzung wirtschaftliche Grenzen überschritten hat. Daraufhin hat sich die Gemeinde Dietingen erneut mit den Eigentümern möglicher Standorte beraten und einen alternativen Standort auserkoren.

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 Rottweil ermöglicht auch den Pendlern und dem Durchgangsverkehr eine Einkaufsmöglichkeit, und sorgt so für eine Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde Dietingen.

Der Markt selbst soll eine Verkaufsflächenbegrenzung von ca. 1.200 m² bekommen. **Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts möglich.**

Der Gemeinderat hat am 07.05.2025 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Fülgraben“ gefasst.

Das bereits begonnene Verfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ wird bis zum Satzungsbeschluss dieses Verfahrens ausgesetzt und nach einer Rechtskraft dieses Plans aufgehoben. Es soll hier insbesondere auch klar herausgestellt werden, dass nur ein Standort für ein Sondergebiet „**großflächiger Lebensmittelmarkt**“ etabliert werden soll.

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 07.05.2025 in öffentlicher Sitzung einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Sondergebiet Fülgraben<< 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 **Lebensmittelmarkt** mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 1.200 m² ausgewiesen werden soll, ist eine Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) gegeben. Somit ist ein Marktanalysegutachten erforderlich. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in der Gemeinde Dietingen“ vom 15.04.2025 (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 m² 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 m² 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 „Hennegraben“ 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. Gleichermäßen erwies sich der Zuschnitt des Grundstücks als suboptimal für eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts. Somit konnte die Gemeinde auch diesen Standort nicht aktivieren.

Schließlich wurde dann das Grundstück im Bereich des Ortsausgangs nach Böhringen (Entwurf BBP Sondergebiet Lebensmittelmarkt) geprüft und als potentiell geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts eingestuft. Vor allem erwies sich die Flächenverfügbarkeit als unkritisch. Allerdings wurde aufgrund der Topographie und der bereits verlegten Leitungen sowie der schwierigen straßenbaurechtlichen Situation im Laufe des Verfahrens deutlich, dass die Kosten für die Umsetzung nicht mehr wirtschaftlich darstellbar wären. Aus diesem Grund hat die Gemeinde diesen Standort, trotz weitreichendem Planungsstand, auf „Eis“ gelegt.

Im Rahmen dieser Diskussionen konnte die Gemeinde fruchtbare Gespräche mit Grundstückseigentümern im Bereich des Ortsausgangs in Richtung Rottweil führen. Diese Grundstücke liegen gegenüber des GE Hennegraben und in der Verlängerung des WA Blumen III. Die Verfügbarkeit der Flächen würde durch die Eigentümer ermöglicht, so dass hier ein Standort für einen großflächigen **Lebensmittelmarkt** entstehen könnte. Raumordnerische Belange wurden im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Freiburg besprochen und keine grundlegenden Hindernisse für den Standort gesehen. Insofern werden die Planungen für diesen neuen Standort weitergeführt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans >>Sondergebiet Fülgraben<< 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:

3063, 3065, 3066, 3067, 3068, 3075 und 3714

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 07.05.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >>Sondergebiet Fülgraben<< 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. Gleichmaßen sollen parallel dazu die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung nach § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt werden. Diese Verfahrensschritte wurden 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 Rottweiler hat hier mittlerweile die entsprechenden Beschlüsse gefasst und eine frühzeitige Beteiligungsphase eingeleitet.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan wurde vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt.

Nachdem die Anregungen und Stellungnahmen aus den beiden Verfahrensschritten gesammelt und aufgearbeitet wurden, hat sich der Gemeinderat am 15.10.2025 in öffentlicher Sitzung mit diesen Stellungnahmen beschäftigt und hat über sie entschieden. Dabei wurden die öffentlichen und privaten Belange miteinander und gegeneinander abgewogen.

Aufgrund einer Stellungnahme des RP und erneuter Absprachen mit dem Investor hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass das Flurstück 3069 nicht mehr Bestandteil der Planung sein soll. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs ist somit eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erforderlich. Der Gemeinderat hat am 17.06.2026 entsprechend eine erneute Auslegung nach § 3 (2) BauGB i.V. § 4a (3) BauGB beschlossen. Dabei soll eine verkürzte Auslegungsfrist angewendet werden und nur Stellungnahmen zu den Änderungen möglich sein. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls nach § 4 (2) i.V. § 4a (3) BauGB davon benachrichtigt werden.

Nachfolgend werden die ergänzenden Verfahrensschritte durchgeführt.

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 Fülgraben<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Damit ist die Planung nicht aus dem Flächennut-

zungsplan entwickelt. Eine parallele Änderung des FNP ist deshalb notwendig. Hier wurde ein entsprechender Antrag zur Änderung bereits an die VGRW gestellt. Die VG Rottweil hat mittlerweile die öffentliche Auslegung sowie die Benachrichtigung der Behörden eingeleitet. Die Verfahrensschritte werden derzeit parallel durchgeführt. Insofern sind die Grundsätze eines Parallelverfahrens nach § 8 BauGB eingehalten.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Blumen III“ an. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die ursprünglichen Festsetzungen.

Gleichermaßen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Gewerbegebiets BBP „Hennegraben“ an. Das Gebiet ist als Gewerbebaufläche 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 als Vorrangflur für Landwirtschaft und Bodenerhaltung dargestellt. Diese Festsetzung umgibt nahezu die gesamte Ortslage von Dietingen. Innerörtliche Flächen wurden vergeblich versucht zu aktivieren. Insofern ist die Inanspruchnahme dieser Vorrangflächen alternativlos.



Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

Die raumordnerische Integration und Zulässigkeit eines großflächigen **Lebensmittelmarkts** 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 15.04.2024, 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 Integrationsgebotes auch mit dem RP Freiburg abgestimmt und durch die vorgenannte Alternativprüfung bestätigt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dietingen in Richtung Rottweil, direkt an der Kreisstraße K 5562 (Rottweiler Straße).

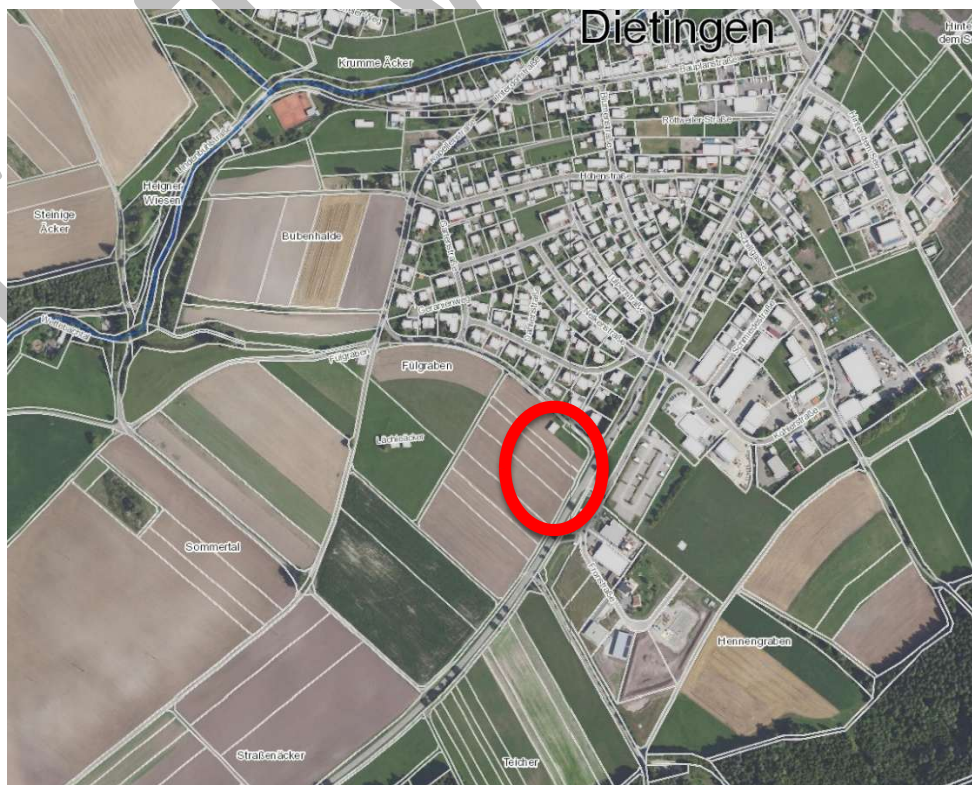


Bild: Übersichtsplan – Lage in der Ortschaft

Im Norden wird das Plangebiet durch die Ortslage von Dietingen (Baugebiet Blumen III), im Osten durch das Gewerbegebiet „Hennegraben“ abgegrenzt.

Das Plangebiet ist überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie stellt sich im Gebiet als eben 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 **Lebensmittelmarkt**“ ausgewiesen. Die Verkaufsfläche des künftigen Lebensmittelmarktes wird auf maximal 1.200 m² begrenzt. **Klarstellend ist hier aufzuführen, dass die Verkaufsfläche als projektbezogene Größe des künftigen Marktes zu verstehen ist und nicht als gebietsbezogene Größe, die auf mehrere Märkte aufgeteilt werden könnte.**

Neben dem Lebensmittelmarkt sollen aber auch noch kleiner Strukturen wie Bäckerei mit Backshop oder Gastronomiebetriebe (bsp. Imbiss) zulässig sein. Die Verkaufsfläche aller Betriebe darf aber die 1.200 m² nicht überschreiten. **Dabei ist es ausdrückliche städtebaulich Zielsetzung des Gemeinderats, dass die eventuellen Backshops, Bäckereien oder Gastronomiebetriebe der Hauptnutzung untergeordnet sind, so dass hier keine städtebaulichen Fehlentwicklungen entstehen können.**

Neben der Hauptnutzung des „Sondergebiet – großflächiger **Lebensmittelmarkt**“ 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 Fülgraben<< 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. Gleichermäßen 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 Rottweil innerhalb 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 eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Landkreis Rottweil erfolgt. Das Straßenbauamt hat sich hier dahingehend positioniert, dass keine weitere zusätzliche Zufahrt auf die K 5562 erfolgen soll. Die Anbindung an die Kreisstraße soll durch die Einmündung des bestehenden asphaltierten Flurwegs „Kapellenstraße“ erfolgen. Dieser muss dann entsprechend der neuen Situation angepasst werden.

Die künftige Straße wird zur Andienung des Markts entsprechend auf einem Teilstück auf eine Breite von 9 m ausgebaut und die Radian auf die K 5562 auf 14 m aufgeweitet.

Auf eine Linksabbiegespur kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil verzichtet werden.

7.4.2 Fußgänger

Im Bereich der „Rottweiler Straße“ ist derzeit ein Gehweg, bzw. ein Gehweg und ein Radweg vorhanden. Der Fußgängerverkehr soll hauptsächlich über den bestehenden Radweg erfolgen.

7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt. Die landwirtschaftlichen Erschließungswege im Bereich der „Kappellenstraße“ 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 „Rottweiler Straße“ Die notwendigen Kapazitäten werden bereits vorgehalten.

8.2 Abwasserableitung

Die anfallenden Schmutzwässer werden durch eine neu herzustellende Schmutzwasserleitung an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Rottweiler Straße“ geleitet. Ausreichende Kapazitäten sind in dieser bestehenden Kanalisation vorhanden. In den Mischwasserkanal werden ausschließlich häusliche Schmutzwässer geleitet. **Die Kanaldimension des bestehenden Mischwasserkanals ist DN 500.**

Die anfallenden Regenwässer aus Dach- und Hofflächen werden separat im Plangebiet, durch entsprechende interne Regenwasserkanäle gesammelt. Die stoffliche Immissionsbetrachtung erfolgt über das Arbeitsblatt DWA A-102 und wird in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren behandelt.

Die anfallenden Regenwässer aus dem Gebiet werden über eine Sedimentationsanlage auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts geleitet. Hier wird die weitere Klärung der Regenwässer erfolgen. Diese Sedimentationsanlage wird künftig in der Trägerschaft des Lebensmittelmarkt bleiben. Die vorgeklärten Regenwässer werden weiter an eine kommunale, noch zu bauende Retentionsanlage (in offener Bauweise) geleitet. Hier werden die Wässer zurückgehalten. Diese Becken sind als Erdbecken im Plan dargestellt. Das Regenwasser wird dort zurückgehalten und gedrosselt an den längs des Plangebiets verlaufenden Wassergraben in Richtung Kapellenstraße abgegeben. In diesem Zusammenhang wurde die Kategorisierung des Grabens geprüft und es konnte ausgeschlossen werden, dass es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt.

Die Retentionsanlage wird mit einer belebten Bodenzone ausgestattet, um weitere Klärungsvorgänge zu fördern. Filterungs- bzw. Abscheidetechnik im Bereich der Retentionsfläche ist nicht erforderlich. Der Drosselabfluss aus dem Retentionsbecken wurde einvernehmlich mit dem Landratsamt Rottweil geklärt und als Abflussmenge des unbebauten Zustands festgelegt.

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.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden die vorgenannten Punkte in Form eines Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rottweil beantragt. Entsprechende Vor-Ort-Termine sowie Vorabstimmungen wurden bereits durchgeführt.

8.3 Bodenschutzkonzept

Innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits Vorüberlegungen zum Umgang mit Boden im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme gemacht. Ziel der Planung ist die Vollständige Nutzung des anstehenden Erdmaterials zur Schaffung eines großflächigen Massenausgleichs im Gelände. Der künftige Markt ist darauf angewiesen, dass sich die Neigungsverhältnisse innerhalb der befestigten Flächen auf maximal 3 % Gefälle beschränken. Das bisher anstehende Gelände kann diese Anforderung nur bedingt erfüllen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass innerhalb des Geländes ein Massenausgleich erfolgt. Erdmaterial aus dem südwestlichen und südlichen Teil des Plangebiets wird in die Senke bei der Einmündung Kapellenstraße / Rottweiler Straße eingebaut und so verbessert, dass eine Bebauung erfolgen kann. Gleichermaßen wird im Bereich der künftigen Retention eine entsprechende Geländemodellierung erfolgen, so dass auch dort Erdmaterial eingebaut werden kann. In den Bereichen PFF 3 und PFF 2 wird ausdrücklich zugelassen, dass hier projektspezifische Lärmschutzvorrichtungen (bsp. durch Erdwall) zugelassen werden können. Somit ist hier auch eine Verwendung von Erdmaterial vorgesehen. Insgesamt kann durch die Vorliegende Konzeption davon ausgegangen werden, dass maximal 300 bis 500 m³ Erdmaterial abgefahren werden muss. Die Planung kommt somit dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Boden und Erdmaterial nach.

8.4 Stromversorgung

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

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

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

8.5 Fernmeldetechnik

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

8.6 Abfall, Wertstoffe

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

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

9. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur geprüft werden. Im Umweltbericht werden diese Auswirkungen dargestellt, der Eingriff und der Ausgleich bilanziert und entsprechende Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird durch die Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH verfahrensbegleitend erstellt. Zusätzlich zur Umweltprüfung werden auch die Belange des Artenschutzes untersucht und Verbotstatbestände überprüft. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird durch die die Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH verfahrensbegleitend erstellt. Im weiteren Verfahren werden diese Dokumente der Planung beigelegt.

10. BODENORDNUNG

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

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 bereits in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

„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 An-

zeige 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. Hier wurde von der Fachbehörde vorgebracht, dass folgender Hinweis in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden sollte:

„Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

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.“

12. IMMISSIONEN

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Wohngebiet Blumen III an. 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 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Das Gutachterbüro kommt hier zu folgenden Ergebnissen:

An der schützenswerten Bebauung innerhalb Allgemeiner Wohngebiete wird durch die Zusatzbelastung des geplanten Lebensmittelmarktes der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag um mindestens 4 dB unterschritten. In diesem Fall ist die Vorbelastung anderer im Umfeld der Planung befindlicher gewerblicher Anlagen und Gewerbeflächen zu ermitteln (Gewerbeflächen östlich Rottweiler Straße). Eine Abschätzung anhand

von pauschalen, flächenbezogenen Ansätzen zeigt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nachrangigen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung aller gewerblicher Flächen (Gesamtbelastung) gerade eingehalten werden kann. Für die nachfolgende Genehmigung wird eine detaillierte Untersuchung der Vorbelastung empfohlen.

Für die Abhandlung im Bebauungsplan empfehlen wir die Voraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwand/ geschlossene, überdachte Carports entlang der Parkplätze an der Kapellenstraße, zu schaffen. Unter Berücksichtigung von aktiven und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Veränderung der Lage der Einkaufswagen-sammelbox) kann der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag um mindestens 6 dB unterschritten werden und auf eine Betrachtung der Vorbelastung durch andere Anlagen verzichtet werden. Im Nachtzeitraum werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten (Öffnungszeiten im beispielhaften Betriebsmodell sind zu beachten).

Die Ergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Konflikt auf das nachrangige Genehmigungsverfahren verlagert werden kann und dort mit Schallschutzmaßnahmen lösbar ist. Entsprechende Vorkehrungen wurden im Bebauungsplan dahingehend getroffen, dass im Bereich der Pflanzgebote entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz möglich wären.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

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

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

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

13.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen

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

fest. Gleichmaßen wird aus der bestehenden Planung ein Passus übernommen, der Sammelantennen regelt.

13.3 Werbeanlagen

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

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Sondergebiet	6.200 m ²	0,62 ha	65 %
Straßen und Wege	900 m ²	0,09 ha	9 %
PFF 1	1.100 m ²	0,11 ha	12 %
PFF 2	1.300 m ²	0,13 ha	14 %
Gesamtfläche	9.500 m²	0,95 ha	100 %

14.2 Grundflächenzahl

Sondergebiet 0,8

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

Aufgestellt:

Dietingen, den 07.05.2025

geändert am 15.10.2025 / 17.06.2026

.....
Felix Hezel

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dietingen, den

.....
Felix Hezel

Bürgermeister

ENTWURF