

GEMEINDE

DIETINGEN

ORTSTEIL

BÖHRINGEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

GEWERBEGEBIET

>> HOCHBOLL <<

1. Änderung

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.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige 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	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
7.4.5	ÖPNV
7.5	Grünordnung
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Gasversorgung
8.6	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Dietingen besteht aus den Gemarkungen Dietingen, Böhringen, Gösslingen, Irslingen und Rotenzimmern. Insgesamt hat Dietingen ca. 4.300 Einwohner.

Im Jahre 2025 wurde der Bebauungsplan „Hochboll“ als gewerbliche Entwicklungsfläche im Ortsteil Böhringen aufgestellt und wurde am 30.07.2025 als Satzung beschlossen.

Im Herbst 2025 wurden die Erschließungsarbeiten begonnen und im Juli 2026 entsprechend abgeschlossen, so dass die Grundstücke nun durch die Gemeinde vermarktet werden können. Zahlreiche Interessenten sind bisher schon bei der Gemeinde Dietingen vorstellig geworden; große Teile des Gebiets wurden bereits veräußert.

Nun ist unter anderem ein Interessent auf die Gemeinde zugekommen, mit der Bitte um Unterstützung der Ansiedlung einer Einrichtung für Lager und angeschlossene Eventlocation.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wäre dies eine „Vergnügungsstätte“ im Sinne des § 8 BauNVO; somit nach derzeitigem Rechtsstand des Bebauungsplans nicht zulässig. Hier hat sich der Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung allerdings dahingehend positioniert, dass er eine Nutzung, wie vorgenannten, als städtebaulich unschädlich für das Gebiet und für die benachbarten Nutzungen hält. Insofern könnte für diese konkrete Nutzung eine Verträglichkeit festgestellt werden. Um weitere solche Nutzungen zu ermöglichen, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert werden soll:

- a) Nach § 8 BauNVO sind „Vergnügungsstätten“ ausnahmsweise zulässig. Bisher hat der Bebauungsplan „Hochboll“ festgesetzt, dass Vergnügungsstätten (nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB) nicht zulässig sein sollen. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange in dieser Thematik, ist der Gemeinderat zur Auffassung gekommen, dass hier eine Änderung vorgenommen werden soll und Vergnügungsstätten künftig nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein sollen.
- b) Ein zweiter Änderungspunkt betrifft die örtlichen Bauvorschriften. Hier wird eine gesetzliche Anpassung zu erneuerbaren Energien in die Planung aufgenommen, wonach Solarzäune nicht durch örtliche Bauvorschriften eingeschränkt werden dürfen.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen am 22.07.2026 dazu entschlossen, das Plangebiet >>Hochboll<< zu ändern. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hochboll – 1. Änderung“ wurde ebenfalls am 22.07.2026 gefasst.

2. PLANUNGSZIEL

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung möglicher Vergnügungsstätten entsprechend der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats angepasst.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass Vergnügungsstätten, die sich in ihrer Eigenart in das Plangebiet integrieren und vor allem die benachbarten Bereiche nicht einschränken, zugelassen werden können. Dies soll aber immer auf den Einzelfall bezogen durch den Gemeinderat beraten werden und jeder Einzelfall separat beschlossen werden. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten auch nur „ausnahmsweise“ nach § 8 BauNVO zulässig sein.

Der Gemeinderat ist es in seiner Abwägungsentscheidung hierbei wichtig, dass durch die künftigen Vergnügungsstätten folgende Punkte nicht tangiert werden, bzw. folgende Einrichtungen in der Einzelfallbetrachtung nicht ermöglicht werden sollen:

- a) Einrichtungen mit jugendgefährdenden Nutzungen
- b) Einrichtungen mit zu erwartenden Immissionen, die benachbarten Gebiete einschränken könnten
- c) Einrichtungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen

Neben den vorgenannten Punkten unterliegen die bisherigen Festsetzungen, die durch die vorliegende 1. Änderung nicht verändert wurden, nicht der Abwägung.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Hochboll – 1. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt. Der Geltungsbereich ist identisch mit der ursprünglichen Planung „Hochboll“.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3235/1, 3236, 3237, 3238, 3238/1, 3252, 3253 und 3254

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen hat am 22.07.2026 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Hochboll – 1. Änderung<< aufzustellen.

Zum Bebauungsplan wird parallel eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Als Verfahrensart wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt. Damit verbunden kann auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) BauGB sowie § 3 (1) BauGB verzichtet werden. Auf eine detaillierte Umweltprüfung wird gleichermaßen verzichtet.

In der Sitzung vom 22.07.2026 wurde ebenfalls beschlossen, dass die Planung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll. Parallel dazu werden die Behörden nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten. Diese beiden Verfahrensschritte werden nachfolgend bearbeitet.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dietingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, deren Hauptaufgabe u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.

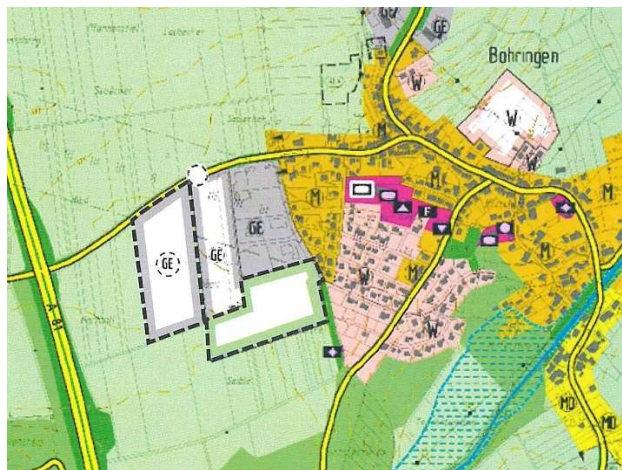


Bild: Auszug aus dem FNP 2012 – 37. Änderung (VGRW) – Teilort Böhlingen

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplans „gewerbliche Fläche“ vor. Somit ist die Änderungsplanung aus dem FNP entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den künftigen Bebauungsplan „Hochboll“ grenzen folgende Bebauungspläne:

- a) BBP „Müllergässle / Hochboll“

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die Ursprüngliche.

Das Plangebiet ist gleichermaßen deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Hochboll“. Nach Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird die ursprüngliche Planung durch diesen ersetzt.

7. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planung erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande der bisherigen Gewerbeflächen >>Müllergässle / Hochboll<<.



Bild: Lage des Plangebiets in Böhlingen

Das Gewerbegebiet ist mittlerweile komplett erschlossen. Das Gebiet ist insgesamt leicht in Richtung Süden geneigt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 7,2 ha.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wurde in der ursprünglichen Bebauungsplanung als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Nun ist unter anderem ein Interessent auf die Gemeinde zugekommen, mit der Bitte um Unterstützung der Ansiedlung einer Einrichtung für Lager und angeschlossene Eventlocation.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wäre dies eine „Vergnügungsstätte“ im Sinne des § 8 BauNVO; somit nach derzeitigem Rechtsstand des Bebauungsplans nicht zulässig. Hier hat sich der Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung allerdings dahingehend positioniert, dass er eine Nutzung, wie vorgenannt, als städtebaulich unschädlich für das Gebiet und für die benachbarten Nutzungen hält. Insofern könnte

für diese konkrete Nutzung, sowie künftig ähnlich gelagerte Nutzungen, eine Verträglichkeit festgestellt werden. Um weitere solche Nutzungen zu ermöglichen, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass nach § 8 BauNVO „Vergnügungsstätten“ ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Alle sonstigen bisherigen Festsetzungen bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bleiben im Vergleich zur ursprünglichen Planung unverändert und unterliegen nicht der Abwägung.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben im Vergleich zur ursprünglichen Planung unverändert und unterliegen nicht der Abwägung.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde mittlerweile komplett hergestellt und entspricht der Konzeption der ursprünglichen Planung. Die Erschließung unterliegt nicht der Abwägung.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch die Planung berührten bestehenden landwirtschaftliche Erschließungswege werden durch die Planung dahinreichend berücksichtigt, so dass eine weitere Erschließung gewährleistet ist.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb weiterhin nicht erforderlich.

7.4.4 **Fußgängerverkehr**

Straßenbegleitende Gehwege sind in der Planung mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen und werden an die bestehenden Gehwege“ angeschlossen.

7.4.5 **ÖPNV**

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Haltestelle „Böhringen, Schwanen“. Das Plangebiet liegt in akzeptabler Entfernung zu dieser Haltestelle.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung wurde mittlerweile hergestellt. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung wurde ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 150 m³ errichtet,

8.2 Abwasserableitung

Das künftige Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser über bereits gebaute Freispiegelkanäle in die bestehenden Ortskanäle eingeleitet wird. Das anfallende Schmutzwasser wird in das Plangebiet „Müllergässle / Hochboll“ in den entsprechenden bestehenden Kanal geleitet.

Das anfallende Regenwasser aus Straßen-, Dach- und Hofflächen wird über separate Regenwasserkanäle in Richtung Süden zu einer neu gebauten Retentions- und Filteranlage geleitet. Diese ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Retentions- und Reinigungsanlagen wurden als Erdbecken mit Sandfilter errichtet. Das gereinigte Wasser wird dann über den bestehenden Entwässerungsgraben zeitverzögert an die Vorflut „Schlichem“ abgegeben.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind mittlerweile erteilt. Darin sind auch die hydraulischen Nachweise und Dimensionierungen von Kanälen und Retentionsbereichen enthalten.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die Netze BW GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt.

8.4 Fernmeldetechnik

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

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. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Dietingen hat im ursprünglichen Verfahren zum Bebauungsplan „Hochboll“ einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Auftrag gegeben und entsprechend beschlossen. Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bleiben unverändert bestehen und auch für diesen Bebauungsplan gültig. Durch die Änderungen in der Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen im Umweltbericht oder in den artenschutzrechtlichen Einschätzungen ausgelöst. Insofern unterliegen diese Belange nicht der Abwägung.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auch für dieses Verfahren weiterhin gültig. Dafür wurde bereits ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landratsamt Rottweil abgeschlossen.

A4 Baurechtlicher Ausgleich: Externe Ausgleichsmaßnahme für „Entwicklung einer Magerwiese“ im Gewann Kapiteläcker:

FISTNrn. 3258, Gemarkung: Dietingen

Fläche: 18.956 m² (davon benötigt: 18.956 m²)

Entwicklung einer Magerwiese

Zugeordneter Umfang: 327.938 ÖP (von 327.938 ÖP)

A5 Baurechtlicher Ausgleich: Externe Ausgleichsmaßnahme „Espan nördlich Gösslingen“:

FISTNrn. 662, 516, 518, 664 und 516/1, Gemarkung: Gößlingen

Fläche: 52.455 m² (davon benötigt: 52.455 m²)

Entbuschung und Wiederherstellung von Grünland und Streuobst

Zugeordneter Umfang: 388.975 ÖP (von 388.975 ÖP)

A6 Baurechtlicher Ausgleich: Externe Ausgleichsmaßnahme „Extensivierungsmaßnahme Frankenreute“:

FISTNr. 410, 411, 415, Gemarkung: Zimmern ob Rottweil

Fläche: 30.262 m² (davon benötigt: 9.517 m²)

Entbuschung und Wiederherstellung von Grünland und Streuobst

Zugeordneter Umfang: 73.398 ÖP (von 233.390 ÖP)

:

Ausgleichsmaßnahmen für drei Brutpaare „Feldlerche“:

Bereich 1

FISTNr. 3200, Gemarkung: Böhringen

Fläche: 1.500 m² (davon benötigt: 1.500 m²)

Anlage von Buntbrachen zur Förderung der Feldlerche

Bereich 2

FISTNr. 3291, Gemarkung: Böhringen

Fläche: 1.500 m² (davon benötigt: 1.500 m²)

Anlage von Buntbrachen zur Förderung der Feldlerche

Bereich 3

FISTNr. 3204, Gemarkung: Böhringen

Fläche: 1.500 m² (davon benötigt: 1.500 m²)

Anlage von Buntbrachen zur Förderung der Feldlerche

Ausgleichsmaßnahmen für „magere Mähwiese“:

FISTNr. 3258, Gemarkung: Dietingen

Fläche: 2.300 m²

Entwicklung einer Magerwiese im Gewinn Kapitelacker

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch die Änderungsplanung nicht ausgelöst.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Denkmalpflege wurde im ursprünglichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Hier erging ein Hinweis auf eine Prüfung eines archäologischen Kulturdenkmals. Der entsprechende Hinweis der Behörde wurde nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Prüffalls auf ein Archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Dietingen, Böhringen, "Hochboll" (Denkmalliste Nr. 13 = ADABld.104527511, s. Karte im Anhang). Im Luftbild erkennbare Verfärbungen lassen hier eine wohl vorgeschichtliche Siedlung vermuten. In Anbetracht dieser Sachlage ist daher möglicherweise mit archäologischer Substanz im Boden des Antragareals zu rechnen. Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Zerstörung von Teilen der möglichen Denkmalsubstanz führen könnten.

Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es geeigneter Maßnahmen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals, so es tatsächlich von den Baumaßnahmen berührt wird, als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten (vgl. § 6 DSchG).

Es ist nach aktueller Einschätzung nicht sicher, dass die denkmalfachlichen Arbeiten nur einen geringen Umfang haben werden. Ein zusätzlicher Zeitrahmen für die eventuell nötigen archäologischen Arbeiten ist daher einzukalkulieren. Für Planungssicherheit würde eine Sachstandermittlung mittels Baggersondagen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme sorgen, deren Ziel die Bestimmung der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Befunde sowie die Festlegung von Art und Umfang der erforderlichen nachfolgenden Maßnahmen. Diese Sachstandermittlung erfolgt in Zusammenhang mit dem LAD.

Die Kosten für sämtliche archäologische Maßnahmen hat die Bauherrschaft als Verursacher zu tragen. Die Baumaßnahmen so auszuführen, dass Bodeneingriffe möglichst minimiert werden, ist daher im Interesse der Bauherrschaft. Es empfiehlt sich eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Rottweil, Dr. Christoph Wulfmeier aussenstelle-rottweil@gmx.de, Tel. 01715578174 oder klaus.kortuem@rps.bwl.de, Telefon u. Adresse s. oben), so dass eine genaue Terminabsprache zwischen den Beteiligten erfolgen kann.“

Im weiteren Verfahren muss mit der Behörde erörtert werden, ob vorgezogene Erkundungsgrabungen notwendig werden.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im ursprünglichen Verfahren nach § 4 (1) BauGB wird das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Folgender Hinweis wurde vom LGRB vorgebracht und in die örtlichen Bauvorschriften nachrichtlich aufgenommen:

„Das Bauvorhaben befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarsungserscheinungen (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. In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.“

Gleichermaßen wurden im Gebiet Probeschürfe erstellt, um die anstehende Geologie und eventuelle Belastung mit geogenen Schadstoffen zu ermitteln. Dies ist vor allem auch für die Hoch- und Tiefbaumaßnahmen der Gemeinde und der Gewerbetreibenden wichtig, um Baukosten kalkulieren zu können.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Einfriedungen

In den örtlichen Bauvorschriften wurde nur unter der Rubrik „Einfriedungen“ eine Anpassung vorgenommen. Hier wird eine gesetzliche Anpassung zu erneuerbaren Energien in die Planung aufgenommen, wonach

Solarzäune nicht durch örtliche Bauvorschriften eingeschränkt werden dürfen

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Gewerbegebiet	63.400	6,34	79
Straßen, Wege, Gehweg	5.000	0,50	6
Grünflächen	3.700	0,37	5
Retentionsbereiche	8.000	0,80	10
Gesamtfläche	80.000	8,00	100

13.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet GE 0.8

Aufgestellt:

Dietingen, den 14.06.2023
geändert am 06.03.2024 / 11.09.2024
geändert am 22.07.2026

.....
Felix Hezel
Bürgermeister

Dietingen, den

.....
Felix Hezel
Bürgermeister