

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil



Große Kreisstadt
und die Gemeinden

Rottweil
Deißlingen
Dietingen
Wellendingen
Zimmern o. R.

Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 - 2. Änderung „EZH - Dietingen“

2.1 „EZH – Dietingen“
Ausweisung einer Sonderbaufläche für die
Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit dazugehöriger Grünfläche“,
Gemeinde und Gemarkung Dietingen



Begründung

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
Stand: 05.08.2024

INHALT	SEITE
A. Rechtsgrundlagen	3
B. Verfahren	3
C. Begründung	4
D. Umweltbericht	8

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

B. Verfahren

Punktueller Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 – 2. Änderung „EZH – Dietingen“:

Verfahrensvermerke:

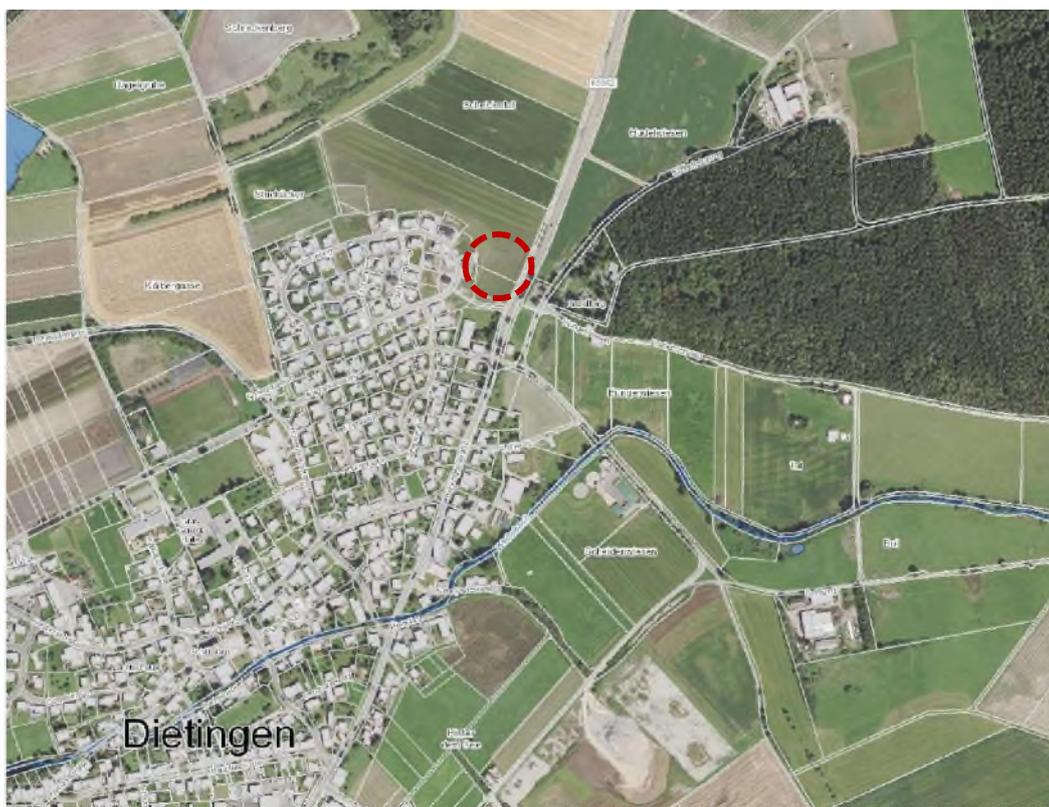
- | | |
|---|------------|
| ➤ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am | 10.10.2024 |
| ➤ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | 10.10.2024 |
| ➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse | |
| ➤ Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | |
| ➤ Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| ➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse | |
| ➤ Durchführung der Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| ➤ Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss | |
| ➤ Genehmigung der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 – 2. Änderung „EZH – Dietingen“ durch das RP Freiburg | |
| ➤ Bekanntmachung und Inkrafttreten der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 – 2. Änderung „EZH – Dietingen“ | |

C. Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 – 2. Änderung „EZH - Dietingen“:

Die Gemeinde Dietingen hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt und verzeichnet seit Jahren eine positive Einwohnerentwicklung. Ein infrastrukturelles Defizit beinhaltet jedoch die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Der Ort verfügt über Bäckereien und Metzgereien in den einzelnen Teilorten, die übrigen Grundnahrungsmittel sind jedoch in Dietingen selbst nicht zu erhalten. Dies führt dazu, dass der tägliche Bedarf an Lebensmittel und Grundnahrungsmittel in den benachbarten Gemeinden und Städten bezogen werden muss. Einhergehend damit sind zusätzlicher Verkehrsströme. Auch sind gerade älter Personen auf Unterstützung angewiesen. Bis 2022 war ein Lebensmittelmarkt in Dietingen an der Schmiedestraße ansässig. Dieser musste allerdings aufgrund der ungeklärten Nachfolge und aufgrund von Investitionsstau schließen. Eine Übernahme an diesem Standort scheiterte trotz intensiver Versuche. Nach langen Bemühungen und Beratungen seitens des Gemeinderates und der Verwaltung von Dietingen ist es nun gelungen einen Investor und ein Baugrundstück für einen Lebensmittelmarkt für die Bewohner des Ortes zu gewinnen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes schließt die vorhandene Lücke im Bereich der Lebensmittelversorgung und dient der Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde. Insbesondere jungen Familien, Pendlern aus den Teilorten und älteren Mitbürgern wird so ein Einkauf in ortsnaher Lage ermöglicht. Da der geplante Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 1.200 m² ausgewiesen werden soll, ist eine Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) gegeben.



Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 in Teilen als Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ geändert werden.

Ziel der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 – 2. Änderung „EZH – Dietingen“ ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels durch Umwandlung der Grünfläche und landwirtschaftlichen Fläche zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fläche für großflächigen Einzelhandel und dazugehöriger Grünfläche.

Verfahren:

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dies wird in der Planungshoheit der Gemeinde Dietingen erarbeitet und verfahrenstechnisch durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde am 06.03.2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Dietingen gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 22.07.2024 bis 23.08.2024 öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung parallel dazu durchgeführt.

Da die Fläche in der wirksamen Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035, der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche ausgewiesen ist, ist die Planung eine Sonderbaufläche mit dazugehöriger Grünfläche erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 10.10.2024 wird das Verfahren auf Ebene des Flächennutzungsplanes offiziell eingeleitet und im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Da zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Ebene des Bebauungsplanes noch kein Umweltbericht vorlag und die Umweltprüfung noch nicht abgeschlossen war, werden die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Umweltbericht zum Zeitpunkt der Offenlage den Unterlagen beigelegt.

Lage und räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dietingen in Richtung Böhringen, direkt an der Kreisstraße K 5562. 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 hanglastig dar. Landschaftlich prägende Elemente sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder Biotop sind von der Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 – 2. Änderung „EZH – Dietingen umfasst mit einer Gesamtfläche von 6.600 m² folgende Flurstücke: Teilbereich des Flurstückes 3446, Flurstück 3447 und Teilbereiche des Flurstückes 3448. Der 6.600 m² (0,66 ha) große Geltungsbereich beinhaltet eine geplante Sonderbaufläche (6.000m²) mit der Zweckbestimmung Fläche für großflächigen Einzelhandel (EZH) und dazugehöriger Grünfläche (600 m²).

Einzelfallbetrachtung:

Das Plangebiet wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche ausgewiesen, damit sich daraus auf Ebene des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickeln kann. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes wird auf maximal 1.200 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche übersteigt somit die Grenze der Großflächigkeit von 800 m². Dietingen besitzt nach dem gültigen Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg keinen Zentrencharakter und ist somit eigentlich nicht berechtigt für großflächigen Einzelhandel. Dies ist nur im Zuge einer Ausnahme möglich und entsprechend gutachterlich zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Dietingen“ vom 13.02.2024 (durch die Firma GMA, Ludwigsburg) erstellt. Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass folgende raumordnerische Vorgaben erfüllt sind:

- ausreichendes Einwohnerpotenzial in der Standortkommune (aktuell rund 4.300 Einwohner, mit steigender Tendenz)
- überdurchschnittlich hohe Kaufkraft am Ort
- gute Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe, gute Exposition zur Kreisstraße)
- gute verkehrliche Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen der Gemeinde durch Lage an einer zentralen Verkehrsachse im Ortsgebiet
- Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
- Nahversorgungsfunktion durch angrenzende Wohngebiete
- siedlungsstrukturell integrierte Lage
- bedingt Zuführungseffekte von auswärtigen Kunden durch Lage an der K 5562
- günstige Wettbewerbssituation in der Standortkommune (keine Lebensmittelmärkte vorhanden), erhebliche Distanz zu Lebensmittelmärkten in umliegenden Städten

Verkehrliche Erschließung:

Der geplante Lebensmittelmarkt befindet sich direkt an der Kreisstraße K 5562 in Richtung Böhringen außerhalb der OD-Grenze von Dietingen. Zur verkehrstechnischen Erschließung wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein Anschluss geplant, welcher der Andienung des Marktes und dem Kundenverkehr dient. Eine Linksabbiegespur, die Verlängerung des Gehweges und eine Überplanung mit integrierter Querungshilfe werden auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der Böhlinger Straße.

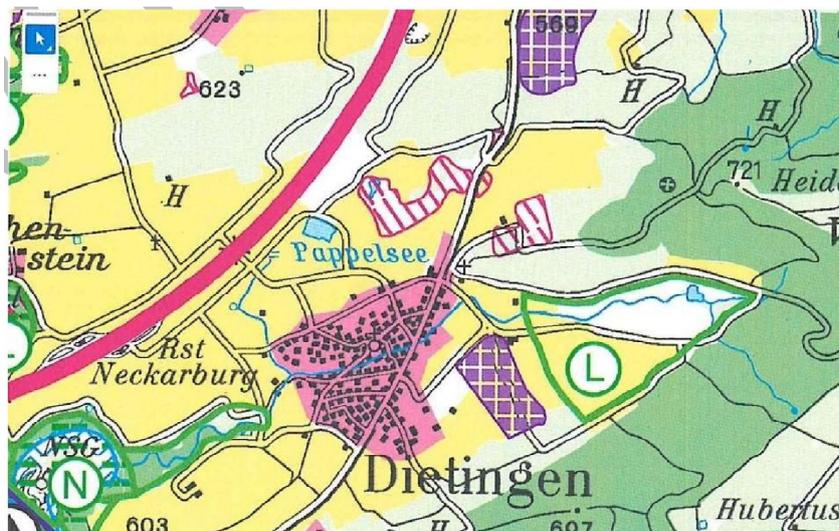
Die anfallenden Schmutzwässer werden an den bestehenden Mischwasserkanal in der Böhlinger Straße geführt. Ausreichende Kapazitäten sind in der bestehenden Kanalisation vorhanden.

Anfallende Regenwässer aus Dach- und Hofflächen werden in die bestehende Retentionsfläche des Baugebietes „Stuckäcker II“ eingeleitet. Die konkrete Planung der Entwässerung wird auf Ebene des Bebauungsplanes und des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) abgestimmt und durchgeführt.

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

Übergeordnete Planungen:

Regionalplan 2003:



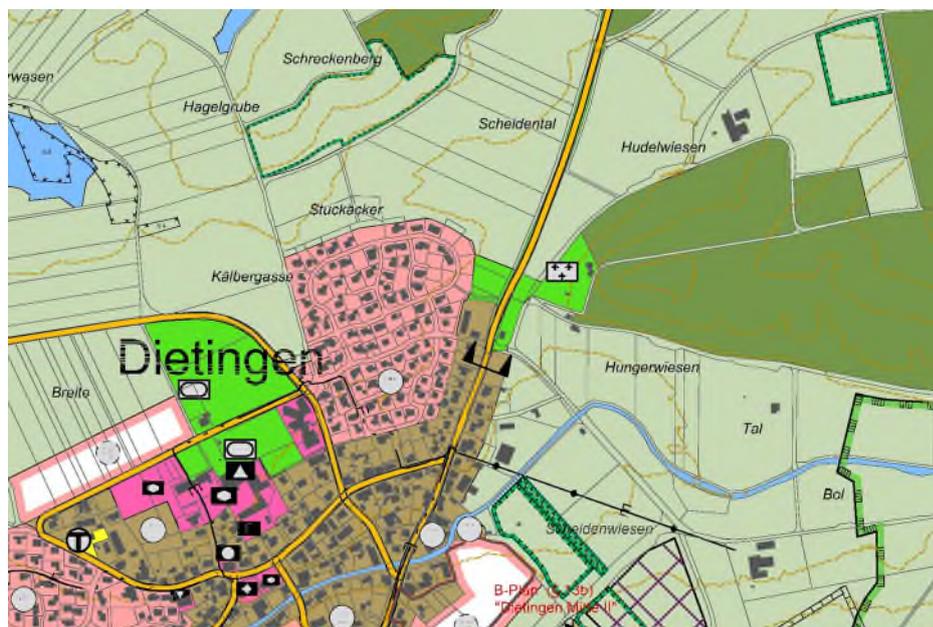
Gemäß des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsgebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Raumordnerische Belange werden dadurch nicht ausgelöst.

Bild: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 2003

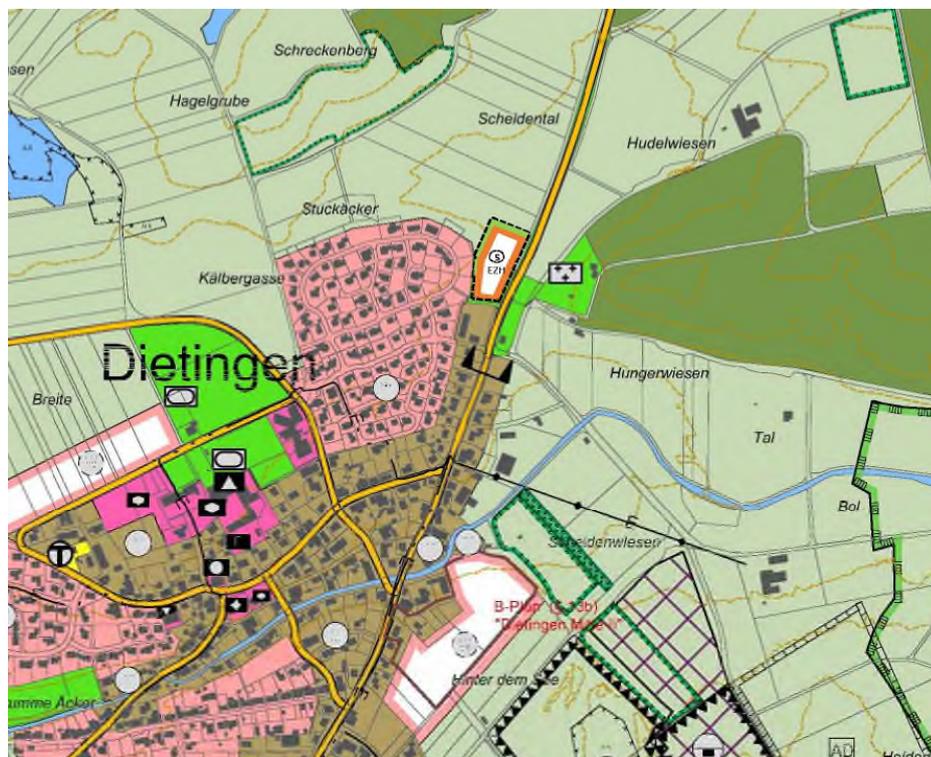
Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Dietingen gehört als Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil an. Die Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 ist am 27.04.2024 rechtswirksam geworden. Die Punktuelle Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035 stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der 2. Änderung der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 wird im Parallelverfahren eine Sonderbaufläche für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels sowie einer dazugehörigen Grünfläche umgewandelt.

Vergleich Punktuelle Fortschreibung des FNP 2035 und Punktuelle Fortschreibung des FNP 2012 – 2. Änderung „EZH - Dietingen“:



Punktuelle Fortschreibung Flächennutzungsplan 2035 – unmaßstäbliche Darstellung



Punktuelle Fortschreibung FNP 2035 - 2. Änderung „EZH -,Dietingen“ – unmaßstäbliche Darstellung

Flächenbilanz:

Fläche in ha

Größe des Geltungsbereiches

ca. 0,66 ha

Darin enthalten:

Sonderbaufläche

ca. 0,60 ha

Grünfläche

ca. 0,06 ha

D. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Wird eine Umweltprüfung z. B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten (Bauleitplan)-Verfahren (hier: Flächennutzungsplanänderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Absichtungsregelung sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Die Absichtungsmöglichkeit beschränkt sich dabei nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planhierarchie höherrangigen Planungsebene (Flächennutzungsplan) zur Absichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Somit kann im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung auf die Inhalte einer Umweltprüfung, die für den parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt wird, zurückgegriffen werden.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum

Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen werden erst auf Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

Da zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Ebene des Bebauungsplanes noch kein Umweltbericht vorlag und die Umweltprüfung noch nicht abgeschlossen war, werden die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Umweltbericht zum Zeitpunkt der Offenlage den Unterlagen beigelegt.

Rottweil, den 05.08.2024

Planverfasser:

Silke Hauß

Stadtplanerin

i. A. der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil