

Kreis Heidenheim

**Gemeinde Dischingen**

**Gemarkung Dischingen**



**1. Änderung  
des Flächennutzungsplans 2030  
im Parallelverfahren**

**zum Bebauungsplan  
Mischgebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“**

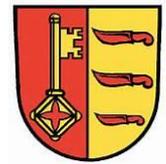
**- Entwurf -**

- Begründung
- Zeichnerischer Teil



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zeppelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Kreis Heidenheim  
**Gemeinde Dischingen**  
**Gemarkung Dischingen**



**1. Änderung  
des Flächennutzungsplans 2030  
im Parallelverfahren  
zum Bebauungsplan  
Mischgebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“**

Begründung  
**- Entwurf -**

Gefertigt:  
Steinheim 01.03.2021

.....  
Helmut Kolb



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zeppelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung.....	3
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren.....	3
<b>2.</b>	<b>Planerfordernis .....</b>	<b>3</b>
2.1	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.2	Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung.....	3
<b>3.</b>	<b>Planänderung .....</b>	<b>4</b>
3.1	Umfang der Flächennutzungsplanänderung .....	4
3.2	Flächenbilanz.....	4
3.3	Bestand und Änderung .....	4
<b>4.</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>4</b>

## **Beilage 1: Zeichnerischer Teil**

# **1. Plangebiet**

## **1.1 Lage und Abgrenzung**

Am südwestlichen Ortsrand von Dischingen befindet sich das Plangebiet zum Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“. Das Plangebiet liegt am Hang, es fällt von Süden von ca. 479 m ü. NHN in Richtung Norden auf ca. 473 m ü. NHN ab. Im Osten, Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden befinden sich bestehende Gewerbe- und Mischgebiete. Derzeit wird das Grundstück 1010/7 landwirtschaftlich genutzt.

## **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Dischingen: 1010/7 sowie Teile von 962, 965, 968, 1008 und 1010/8.

## **1.3 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

# **2. Planerfordernis**

## **2.1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Die Gemeinde Dischingen stellt den Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ in Dischingen auf. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebiets im Parallelverfahren geändert wird. Das Baugebiet wurde entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan 2030 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **2.2 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Eisbühl/ Zwinkelweg“ soll Wohnbaufläche und nichtstörende Gewerbebaufläche am südwestlichen Ortsrand entwickelt und angeboten werden, um der weiterhin hohen Nachfrage der Bevölkerung - insbesondere von ortsansässigen Familien und Gewerbebetrieben - nach Bauland zu begegnen. Auf die Bedarfsbegründung im Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird verwiesen.

### 3. Planänderung

#### 3.1 Umfang der Flächennutzungsplanänderung

#### 3.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	9.690 m <sup>2</sup>	
Geplante Mischgebietsfläche	ca.	6.310 m <sup>2</sup>	65 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	2.700 m <sup>2</sup>	28 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	680 m <sup>2</sup>	7 %

#### 3.3 Bestand und Änderung

Der Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Dischingen weist den neu zu überplanenden Teil des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) aus. Zukünftig soll die Fläche als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Diese Anpassung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und für die Realisierung des bedarfsbegründeten Mischgebiets unverzichtbar.

Der Beilage 1 - Zeichnerischer Teil - kann der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

### 4. Umweltprüfung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

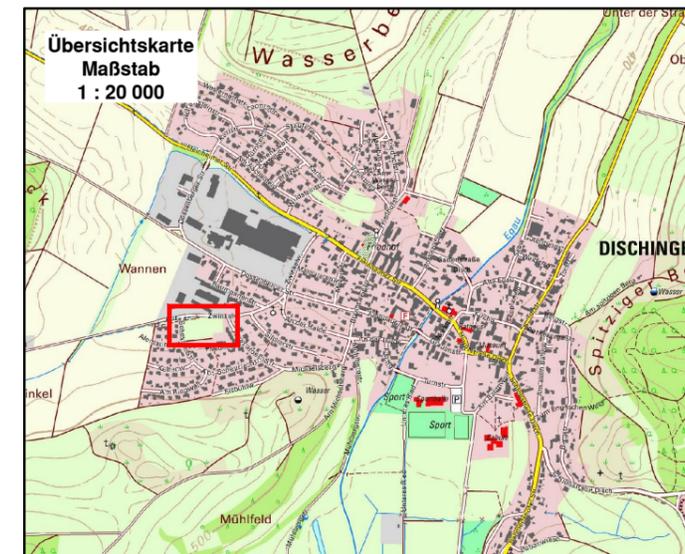
Zur Prüfung der Betroffenheit des Artenschutzes wurde eine Einschätzung nach § 44 BNatSchG im Zuge des Bebauungsplanverfahren „Eisbühl/ Zwinkelweg“ erstellt. Auf diese Einschätzung im Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird verwiesen.



Flächennutzungsplan Bestand



Flächennutzungsplan Änderung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

Bestand	
	Flächen für Landwirtschaft

Wasserflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Bestand	
	Wasserflächen

Aufgestellt: Steinheim, den 01.03.2021

**Gemeinde Dischingen**  
 1. Änderung des Flächennutzungsplans  
 2030 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Eisbühl/ Zwinkelweg"  
 Zeichnerischer Teil - Entwurf

Maßstab: 1 : 2500