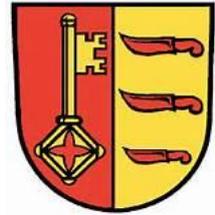


Kreis Heidenheim  
**Gemeinde Dischingen**  
Gemarkung Dischingen



## **Begründung**

### **zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“**

Gefertigt:  
Steinheim 31.05.2021

.....  
Helmut Kolb



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zeppelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

## 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dischingen und fügt sich in die angrenzende Bebauung im Norden, Osten und Westen ein.

Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung, die dem Innenraum zugeordnet wird. Die dort bestehenden Bauten werden im Zuge der Planung von Wohngebäuden weichen und auch in der Gesamtplanung (siehe Bebauungskonzept, Anlage 2) berücksichtigt. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung ist eine harmonische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung gegeben. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich).

## 2. Erfordernis der Maßnahme

Die Gemeinde Dischingen beabsichtigt am südlichen Ortsrand, welcher bereits durch bestehende Wohnbebauung geprägt ist, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Bebauung zu erhalten. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Der nördliche Teil des Gesamtplangebiets wird aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Bebauung dem Innenbereich zugeordnet. Für den südlichen Teil des Gesamtplangebiet besteht kein Baurecht, da dieser Bereich derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird. Durch die Einbeziehung des Plangebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dischingen soll eine bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und somit eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

### Bedarf

Der ländliche Raum ist ein „Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik“, schreibt der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002, S. B17).

Die Gemeinde Dischingen möchte ihre Wachstumsdynamik nutzen und weiteres Bauland erschließen um die geordnete und nachhaltige Gemeindeentwicklung voranzubringen. Diesbezüglich ist es der Gemeinde unter anderem wichtig einen schonenden Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource - Grund und Boden - anhand von Innenentwicklungen, Nachverdichtungen und sinnvollem Brachflächenmanagement in-

nerörtliche Flächenreserven zu aktivieren. Auch möchte die Gemeinde damit den Vorgaben des LEP 2002 entsprechen, die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken und zudem vorrangig Baulücken und Baulandreserven zu erschließen.

Mit dem Gesamtvorhaben „An der Halde/ Mühlbergstraße“ setzt die Gemeinde an diesen Punkten zur Innentwicklung an. Ziel der Einbeziehungssatzung bzw. der Gesamtplanung ist ein innerörtlicher Siedlungslückenschluss mit der Absicht einer sinnvollen Arrondierung. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die städtebauliche Arrondierungen einer momentan bestehenden Siedlungslücke hinwirken. Nördlich des Geltungsbereichs (Innenbereich) wird ein in die Jahre gekommenes landwirtschaftliches Anwesen abgerissen um Bauland zu reaktivieren und somit die Gesamtplanung zu ermöglichen. Aufgrund dieser Wiederverwertung und Aufwertung von innerörtlicher Fläche wird die Flächenbeanspruchung deutlich zurückgeführt. Nur durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche der vorliegenden Einbeziehungssatzung und der Aktivierung der brachliegenden Innenbereichsfläche ergibt sich eine ausreichende Wirtschaftlichkeit für die Umsetzung der Gesamtplanung.

Zu der genannten Innenentwicklung trägt die Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand von Dischingen maßgebend bei, indem es sich um Flächen handelt, die in unmittelbarer Nähe zu bestehender Bebauung liegen (Lückenschluss und Arrondierung). Hierdurch ist eine verkehrsgünstige Erschließung möglich und gegeben und auch die Zuordnung von Versorgungseinrichtungen ist naheliegend.

Bisher war das Plangebiet in Privatbesitz, bei der Fläche handelt es sich größtenteils um intensiv genutztes Grünland. Hochwertiger landwirtschaftlicher Boden ist in diesem Sinne nicht betroffen, da die Fläche aufgrund der angrenzenden bebauten Umgebung im Norden und Westen nicht für die direkte Lebensmittelproduktion eingesetzt wurde.

Die Absicht der Gemeinde Dischingen Bauland zur Verfügung zu stellen liegt nicht vorrangig auf dem Augenmerk: Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Lage ist eine Mischnutzung möglich, denkbar und wünschenswert.

Die dargestellten Grundstückszuschnitte basieren zum einen auf dem Wunsch nach der Möglichkeit einer verdichteten Bebauung und zum anderen der Einhaltung und Er-

haltung von umwelt- und artenschutzrechtlichen Belangen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Grünzäsur zur Biotopsvernetzung von Nord nach Süd umzusetzen. Der schützenswerte Baumbestand ist wo möglich zu erhalten und darf nur z.B. durch Zufahrten zu Grundstücken unterbrochen werden. Um diesen Auflagen zu entsprechen sind Einschränkungen bei der Einteilung und Ausnutzung der Grundstücke zu berücksichtigen, daraus resultieren die dargestellten Grundstückszuschnitte.

Die Gemeinde führte bereits intensive Gespräche mit Bauwilligen und erhielt mehrere Anfragen auch in Bezug auf eine verdichtete Bauweise. Der Gemeinde liegt eine Anfrage zum Bau einer Doppelhaushälfte im mittleren Planbereich und eine Anfrage zur Mehrfamilienhausbebauung im nördlichen Planbereich vor.

Zur Umsetzung von verdichteter Bebauung sind großflächige Grundstücke notwendig, eine dementsprechende unverbindliche Darstellung wird im Bebauungskonzept (Anlage 2 der Begründung) aufgezeigt. Zudem kann man dort entnehmen, dass nach jetzigem Planungsstand ca. 8 Grundstücke angestrebt werden. Die Gemeinde bemüht sich parallel zum laufenden Verfahren der Einbeziehungssatzung um die Veräußerung der geplanten Grundstücke. Starke Bemühung muss die Gemeinde nicht aufbringen. Die Nachfrage an Grundstücken in Dischingen ist ununterbrochen sehr hoch. Interessierte können bereits vorab auf der gemeindeeigenen Homepage Einsicht in die Planung nehmen. Die Gemeinde hat vor und seit der Bekanntmachung der Reservierungsmöglichkeit der Grundstücke zahlreiche Anfragen mit Kaufabsicht erhalten.

Sollten alle Interessenten, die bisher eine Reservierung wünschten tatsächlich auch Grundstücke erwerben, werden in kürzester Zeit alle der ca. 8 Plätze vergeben sein. Es handelt sich hierbei um konkrete Absichten.

Die baulichen Festsetzungen werden an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich angepasst. Die geplanten Grundstücksflächen sollen sich hinsichtlich Art, Maß und Bauweise in die nähere Umgebung einfügen, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Hierfür werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt (überbaubare Grundstücksflächen). Mit dieser Herangehensweise wird dem Gebiet eine gewisse Flexibilität zu teil, die auf die jeweilige Nachfrage (Einzel- oder Doppelhausbebauung, Mischnutzung) ausgelegt werden kann. In den einzelnen Bauanträgen werden die rechtlichen Grundlagen und Vorschriften verankert.

Die Ausweisung des Plangebiets als - Gemischte Baufläche - im aktuellen Flächennutzungsplan ergänzt diese flexible Herangehensweise.

Auf die ausgewiesenen Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan kann derzeit nicht zurückgegriffen werden, da sich der dafür notwendige Grunderwerb äußerst schwierig gestaltet und eine zeitnahe Nutzung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

## Siedlungsdichte

<i>Siedlungsdichte im Gebiet "An der Halde/ Mühlbergstr." in Dischingen</i>		
	<b>Plangrundlagen (Annahme)</b>	<b>Berechnung</b>
Anzahl der Grundstücke insgesamt	<b>8 bzw. 11</b>	(11 mit Doppelhäusern)
Anzahl <b>Einzelhäuser (EH)</b> Anzahl <b>Doppelhäuser (DH)</b>	<b>5</b> <b>3</b>	<b>= 5 Grundstücke</b> <b>= 6 Grundstücke</b>
Anzahl <b>WE pro Grundstück (EH)</b> Anzahl <b>WE pro Grundstück (DH)</b>	<b>1,3</b> <b>1,0</b>	5 x 1,3 = 6,5 WE ≈ 7 WE 6 x 1,0 = 6 WE <b>Σ WE = <u>13 WE</u></b>
Anzahl <b>Einwohner (EW) pro WE</b> (Belegungsdichte)	<b>2,2</b>	13 x 2,2 = 28,6 EW / ha ≈ <b><u>29 EW / ha</u></b>
<b>Bruttofläche geplantes Baugebiet [ha]</b>	<b>0,67 ha</b>	
<b>Siedlungsdichte [EW / ha]</b>		29 EW / 0,67 ha = 38,8 EW / ha ≈ <b><u>43 EW / ha</u></b>

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 45 EW/ha vor. Gemäß dieser Vorgabe wird ein Wert von 43 EW / ha im Bereich „An der Halde/ Mühlbergstraße“ annähernd eingehalten.

Das Gesamtgebiet umfasst neben den direkt zugeordneten Flächen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche mit RRB) Bereiche, die einem übergeordneten Interesse zuzuordnen sind. Dies betrifft die öffentliche Grünfläche im Süden sowie die Zufahrtsstraßen im Westen (Mühlbergstr. - die bereits bestehende Straße wird lediglich verbreitert um das Plangebiet zu erschließen). Diese Flächen sind

deshalb in der Berechnung abgezogen. Das ergibt für die Bruttofläche einen Wert von 0,67 ha.

Die Gemeinde Dischingen ist der Auffassung, dass die Ausweisung einer weiteren Baulandfläche als standort- und bedarfsgerecht zu beurteilen ist und der Vorgabe der innerörtlichen Eigenentwicklung Rechnung trägt.

### **3. Städtebauliche Entwicklung / Raumordnung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet größtenteils eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) aus. Das Vorhaben entspricht somit größtenteils den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.

### **4. Bestehende Nutzungen**

Das Gelände des Planbereichs ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet weist ein West-Ost-Gefälle auf. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich ist ein kleiner Gehölzbestand vorhanden.

### **5. Erschließung**

#### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung der im Planbereich gelegenen Grundstücke ist über die vorhandene Mühlbergstraße, die auf eine Breite von 5,50 m mit Wendeanlage ausgebaut wird, gesichert.

#### Trinkwasser:

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz wird vom bestehenden Anschlussnetz in der Straße „An der Halde“, über eine neu zu verlegende Wasserleitung in der Mühlbergstraße, gesichert.

#### Abwasser:

Durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist eine Abwasserbeseitigung gesichert. Im Bereich des dargestellten Leitungsrechts wird ein neu zu verlegender Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „An der Halde“ verlegt.

#### Regenwasser:

Durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation wird das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen durch eine ortsnahe,

zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage im Außenbereich besteht aus einem Versickerungsbecken in Erdbauweise mit Notüberlauf.

Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

#### Strom, Breitband:

Die Versorgung erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in der Straße „An der Halde“.

#### Abfall:

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt. Am Ende des geplanten Stichweges ist eine Wendefläche für das Wenden eines **dreiaxigen** Müllfahrzeugs vorgesehen.

**Der einseitige Wendehammer mit Abmessungen von ca. 20 m x 15 m mit einer Freihaltezone von 1 m Breite wird eingeplant. Diese Zone ist von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen freizuhalten. Das Wenden im Wendehammer ist mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich.**

## **6. Festlegung der Bauliche Nutzung**

Die Bauliche Nutzung wird an die vorhandene Bebauung im Umgebungsbereich angepasst. Hierbei werden nur die maßgebenden Kriterien zur städtebaulichen Einbindung festgelegt.

## **7. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist der Begründung beigelegt.

#### Anlagen:

**Anlage 1** - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zeeb vom 31.05.2021

**Anlage 2** - Bebauungskonzept, Ingenieurbüro Kolb vom 31.05.2021