



Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

- Gemeinderatsitzung -
31.05.2021



Trägeranhörung – Eingegangene Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Ostalbkreis /Landkreis Heidenheim , Flurneuordnung und Landentwicklung, Dienstsitz Ellwangen
- terranets bw GmbH, Stuttgart
- Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH, Ellwangen
- IHK Ostwürttemberg, Heidenheim
- Abwasserzweckverband Härtsfeld, Neresheim
- GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kassel
- Vodafone BW GmbH (Unitymedia), Kassel
- Vermögen und Bau Baden Württemberg, Schwäbisch Gmünd
- Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr
- Handwerkskammer Ulm



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Zweckverband Landeswasserversorgung, Stuttgart



Anregung

- Bezug auf das WSG Egautal und die Rechtsverordnung ist zu ändern
- Erster Absatz der Nr. 11 Niederschlagswasser ist zu streichen. Modifizierte Sickerschächte an der Grenze zur engeren WSZ wird nicht zugestimmt
- Beteiligung im parallellaufenden Verfahren der Entwässerungsmaßnahmen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.01.2021	Belange werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, keine Einwände.	Kenntnisnahme.	
Zweckverband Landeswasserversorgung, Stuttgart	22.01.2021	<p>Der Bebauungsplan liegt in der weiteren Wasserschutzzone für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal. Das Wasserschutzgebiet ist seit über 50 Jahren durch die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 (GBl. S. 289) i. d. F. der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) rechtskräftig festgesetzt.</p> <p>Im schriftlichen Teil der Einbeziehungssatzung wird unter Nr. 12 Grundwasserschutz das Wasserschutzgebiet ins Brenztal verortet. Der Bezug auf das WSG Egautal und die o.g. Rechtsverordnung ist zu ändern.</p> <p>In der Begründung zur Einbeziehungssatzung wird ausgeführt, dass das Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt werden soll. In diesem Fall ist der erste Absatz der Nr.11 Niederschlagswasser des schriftlichen Teils zu streichen. Dem Bau auch von modifizierten Sickerschächten kann aufgrund der Lage direkt an der Grenze zur engeren Wasserschutzzone nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, uns am parallellaufenden Verfahren der Entwässerungsmaßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Gegen die vorgelegte Einbeziehungssatzung haben wir darüber hinaus keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unter Nr. 12 im Schriftlichen Teil wird die Rechtsverordnung korrigiert.</p> <p>Der erste Absatz von Nr. 11 wird teilweise gestrichen. Sickerschächte sind generell unzulässig, eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser auf Privatgrundstück ist weiterhin möglich.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Vorschlag

Seite 1

- Unter Nr. 12 im Schriftlichen Teil wird die Rechtsverordnung korrigiert
- Erster Absatz von Nr. 11 Niederschlagswasser wird teilweise gestrichen, Sickerschächte sind generell unzulässig. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken ist weiterhin möglich.
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
LVN-Arbeitskreis HDH und NABU-KV HDH



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Ostalbkreis/ Landkreis Heidenheim, Flumeuordnung und Landentwicklung, Dienstleistungsamt Ellwangen	24.02.2021	Keine laufenden oder geplanten Flumeuordnungsverfahren. Bäume sind nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.	
Terranet bwh GmbH, Stuttgart	24.02.2021	Keine Anlagen im Geltungsbereich. Von Maßnahme nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Netgesellschaft Ostwürttemberg Donau-Ries GmbH, Ellwangen	24.02.2021	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.	
LVN-Arbeitskreis HDH und NABU-KV HDH	25.02.2021	Wir sehen keine grundsätzlichen Einwände, da eine Arrondierung und Einbettung in ein bereits bestehendes Weidengebiet angestrebt wird. Es findet dann keine nennenswerte Beeinflussung bedrohter Vogelarten statt, sofern bei den Baumhöhlenkartierungen der tangierten Streuobstbäume hier keine seltenen Brutvorkommen nachgewiesen wurden. Für die Entfernung der beschriebenen Streuobstbäume ist jedoch eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme anzustreben. In der Relevanzprüfung wird aus Sicht des privaten Naturschutzes zu Recht in Bezug auf höhlenbrütende Vogelarten und höhlenbewohnende Fledermausarten eine Baumhöhlenkartierung empfohlen. Diese bitten wir auf alle Fälle umzusetzen. Bei den Nistkästen für Vögel und Fledermäuse ist sicherzustellen, dass diese jährlich gereinigt werden. In der „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung“ sind unter Pkt. 8 entsprechende Minderungsmaßnahmen beschrieben. Diese Maßnahmen müssen als Nebenbestimmung in den Baulandplan mit aufgenommen werden, ebenso die zu planende Ausgleichsmaßnahme sowie das Pflanzgebot zur Biotopvernetzung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Wie in der Relevanzprüfung beschrieben, werden die Streuobstbäume soweit möglich erhalten. Es finden vorsorglich jedoch Ersatzpflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens, sowie in den neu entstehenden Hausgärten statt. Wird berücksichtigt. Die Nebenbestimmungen, Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote werden in den Schriftlichen Teil mit aufgenommen.	

Seite 2

Anregung

Vorschlag

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Für die Entfernung der Streuobstbäume ist eine Ausgleichsmaßnahme anzustreben. Umsetzung der Baumhöhlenkartierung in Bezug auf höhlenbrütende Vogelarten und höhlenbewohnende Fledermausarten. Sicherstellung der jährlichen Reinigung der Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.- Aufnahme der Nebenbestimmungen, Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote zur Biotopvernetzung. | <ul style="list-style-type: none">- Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
Wie in der Relevanzprüfung beschrieben, werden die Streuobstbäume soweit möglich erhalten. Es finden vorsorglich jedoch Ersatzpflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens, sowie in den neu entstehenden Hausgärten statt.- Berücksichtigung.
Die Nebenbestimmungen, Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzangebote werden in den schriftlichen Teil mit aufgenommen. |
|---|---|



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		Zusätzlich sollten PV-Anlagen für die Wohnhäuser vorgeschrieben werden, ebenso keine Schottergärten. Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist bereits vorgesehen und wird von uns begrüßt.	Kenntnisnahme PV-Anlage. Ein Hinweis, dass keine großflächigen Schottergärten zugelassen werden wird ergänzt. Kenntnisnahme.	
IHK Ostwürttemberg, Heidenheim	01.03.2021	Kein Anlass zu Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche.	Kenntnisnahme.	
Abwasserzweckverband Hirtfeld, Neresheim	18.03.2021	Interessen sind ausreichend berücksichtigt. Ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal ist möglich und das Regenwasser soll über eine zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.	Kenntnisnahme.	
GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, Kassel	17.03.2021	Anlagen sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Vodafone BW GmbH (Unitymedia), Kassel	18.03.2021	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.	
Polizeipräsidium Ulm	19.03.2021	Vorweis auf gemeinsame Stellungnahme mit LRA HDH.	Kenntnisnahme.	
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd	24.03.2021	Durch die Einbeziehungssatzung soll im Süden von Dischingen ein Baugebiet mit acht Grundstücken für Wohnen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (2) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen	Durch die Einbeziehungssatzung wird die Gesamtplanung, wie im Bebauungskonzept dargestellt, realisierbar und trägt damit zur maßvollen Innenentwicklung und Arrondierung von Dischingen bei. Mit der Gesamtplanung wird eine sinnvolle, nachhaltige Weiterentwicklung an der bereits bebauten und verkehrstechnisch gut erreichbaren Orttrandlage verwirklicht.	

Seite 3

Träger

LVN-Arbeitskreis HDH
und NABU-KV HDH



Anregung

Vorschlag

- Vorschreibung von PV-Anlagen für Wohnhäuser
- Keine Schottergärten

- Kenntnisnahme
- Hinweis, dass keine großflächigen Schottergärten zugelassen werden wird ergänzt



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		Zusätzlich sollten PV-Anlagen für die Wohnhäuser vorgeschrieben werden, ebenso keine Schottergärten. Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist bereits vorgesehen und wird von uns begrüßt.	Kenntnisnahme PV-Anlage. Ein Hinweis, dass keine großflächigen Schottergärten zugelassen werden wird ergänzt. Kenntnisnahme.	
IHK Ostwürttemberg, Heidenheim	01.03.2021	Kein Anlass zu Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche.	Kenntnisnahme.	
Abwasserzweckverband Hirtfeld, Neresheim	18.03.2021	Interessen sind ausreichend berücksichtigt. Ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal ist möglich und das Regenwasser soll über eine zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.	Kenntnisnahme.	
GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, Kassel	17.03.2021	Anlagen sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Vodafone BW GmbH (Unitymedia), Kassel	18.03.2021	Keine Einwände.	Kenntnisnahme.	
Polizeipräsidium Ulm	19.03.2021	Verweis auf gemeinsame Stellungnahme mit LRA HDH.	Kenntnisnahme.	
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd	24.03.2021	Durch die Einbeziehungssatzung soll im Süden von Dischingen ein Baugebiet mit acht Grundstücken für Wohnen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (2) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen	Durch die Einbeziehungssatzung wird die Gesamtplanung, wie im Bebauungskonzept dargestellt, realisierbar und trägt damit zur maßvollen Innenentwicklung und Arrondierung von Dischingen bei. Mit der Gesamtplanung wird eine sinnvolle, nachhaltige Weiterentwicklung an der bereits bebauten und verkehrstechnisch gut erreichbaren Ortsrandlage verwirklicht.	

Seite 3

Träger

Regionalverband Ostwürttemberg,
Schwäbisch Gmünd

Anregung

Vorschlag

- Baulücken und Baulandreserven sind vorrangig zu erschließen, so dass bestehende Wohngebiete verdichtet werden oder Arrondierungen entstehen.
- Eine sinnvolle, nachhaltige Weiterentwicklung an der bereits bebauten und verkehrstechnisch gut angebundenen Ortsrandlage wird verwirklicht. Durch Umnutzung des stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebsareals im Norden zur Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung. Das Gesamtvorhaben trägt zur maßvollen Innenentwicklung und Arrondierung bei.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		sind, sodass bestehende Wohngebiete verdichtet werden oder Arrondierungen entstehen, zumal laut Website der Gemeinde noch Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung stehen. Darüber hinaus weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Dischingen geplante Wohnbauflächen aus, die vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden sollten. Die Bedarfsbegründung ist im weiteren Verfahren dahingehend zu vertiefen. Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Dischingen handelt es sich um ein Kleinzentrum. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 45 EW/ha vor. Ausgehend von einer Wohnbebauung mit acht Einfamilienhäusern und unter der Annahme von 1,2 Wohneinheiten je Bauplatz (d.h. je der dritte Bauplatz ist mit zwei Wohneinheiten belegt) sowie 2,2 Einwohner je Wohneinheit (aktuelle Daten des Statistischen Landesamtes) ließe sich eine Bruttowohndichte von ca. 27 EW/ha erreichen. Die Planung sollte so angepasst werden, dass die Mindestsiedlungsdichte von 45 EW/ha erreicht wird (z.B. durch Zulassen von Reihenhäuserbebauung oder Verkleinerung der Grundstücke), um einem schonenden und verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.	Die Umnutzung des stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebsareals im Norden zur Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung. Auf der gemeindeeigenen Homepage werden zukünftige Baugelände vorgestellt. Die Anzahl der Bauplätze die momentan noch zur Verfügung stehen ist minimal. Die Nachfrage an Bauplätzen ist jedoch sehr hoch. Konkret liegen für das Gebiet Anfragen zur verdichteten Bebauung in Form von einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus, sowie weitere Anfragen zur Einfamilienhausbebauung vor. Das Gesamtplanungsgebiet ist überzeichnet. Da Bauvorhaben vorrangig am Bestand zu erschließen sind, ist die gewünschte Flächenbevorzugung der ausgewiesenen Wohnbaugelände im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) nicht nachvollziehbar. Zudem gestaltet sich der dafür notwendige Grunderwerb zum Erhalt der ausgewiesenen Wohnbauflächen im FNP äußerst schwierig und eine zeitnahe Nutzung ist nicht machbar. An der Gesamtplanung für innerörtliche Entwicklung wird festgehalten, da der angestrebte Lückenschluss sich stark am Innenbereich orientiert und größtenteils im FNP liegt und dessen Vorgaben entspricht. Die Berechnung der Wohndichte wurde ergänzt. Mit 43 EW/ha wird annähernd der geforderte Wert erreicht	

Seite 4

Anregung

Vorschlag

- Die geplanten Wohnbauflächen des aktuellen Flächennutzungsplans sollen vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden. Bedarfsbegründung dahingehend vertiefen.

- Bauvorhaben sind vorrangig am Bestand zu erschließen. Die genannte Flächenbevorzugung des ausgewiesenen Wohnbaugelbiets im Flächennutzungsplan ist nicht nachvollziehbar. Des dafür notwendige Grunderwerb gestaltet sich äußerst schwierig und eine zeitnahe Nutzung ist nicht umsetzbar.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		<p>sind, sodass bestehende Wohngebiete verdichtet werden oder Arrondierungen entstehen, zumal laut Website der Gemeinde noch Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung stehen.</p> <p>Darüber hinaus weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Dischingen geplante Wohnbauflächen aus, die vorrangig zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden sollten. Die Bedarfsbegründung ist im weiteren Verfahren dahingehend zu vertiefen.</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Dischingen handelt es sich um ein Kleinzentrum. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 45 EW/ha vor. Ausgehend von einer Wohnbebauung mit acht Einfamilienhäusern und unter der Annahme von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz (d.h. je der dritte Bauplatz ist mit zwei Wohneinheiten belegt) sowie 2,2 Einwohner je Wohneinheit (aktuelle Daten des Statistischen Landesamtes) ließe sich eine Bruttowohndichte von ca. 27 EW/ha erreichen. Die Planung sollte so angepasst werden, dass die Mindestsiedlungsdichte von 45 EW/ha erreicht wird (z.B. durch Zulassen von Reihenhausbauweise oder Verkleinerung der Grundstücke), um einem schonenden und verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.</p>	<p>Die Umnutzung des stilletgelegten landwirtschaftlichen Betriebsareals im Norden zur Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Auf der gemeindeeigenen Homepage werden zukünftige Baugelände vorgestellt. Die Anzahl der Bauplätze die momentan noch zur Verfügung stehen ist minimal. Die Nachfrage an Bauplätzen ist jedoch sehr hoch. Konkret liegen für das Gebiet Anfragen zur verdichteten Bebauung in Form von einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus, sowie weitere Anfragen zur Einfamilienhausbebauung vor. Das Gesamtplanungsgebiet ist überzeichnet. Da Bauverfahren vorrangig am Bestand zu erschließen sind, ist die gewünschte Flächenbevorzugung der ausgewiesenen Wohnbaugelände im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) nicht nachvollziehbar. Zudem gestaltet sich der dafür notwendige Grunderwerb zum Erhalt der ausgewiesenen Wohnbauflächen im FNP außerordentlich schwierig und eine zeitnahe Nutzung ist nicht machbar. An der Gesamtplanung für innerörtliche Entwicklung wird festgehalten, da der angestrebte Lückenschluss sich stark am Innenbereich orientiert und größtenteils im FNP liegt und dessen Vorgaben entspricht.</p> <p>Die Berechnung der Wohndichte wurde ergänzt. Mit 43 EW/ha wird annähernd der geforderte Wert erreicht</p>	

Seite 4

Anregung

Vorschlag

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Einhaltung der Mindestbruttowohndichte. Für Kleinzentren sind 45 EW/ha vorgesehen. , Anpassung der Planung, durch Zulassung von Reihenhausbauweise, Verkleinerung Grundstücke. | <ul style="list-style-type: none">- Berechnung Wohndichte ergänzt. Mit der 43 EW/ha wird annähernd der geforderte Wert erreicht (Toleranzbereich). Konkrete Anfragen zur verdichteten Bebauung (Doppelhaus, Einfamilienhaus) und zur Einfamilienhausbebauung liegen vor. Die Nachfrage ist hoch, das Gebiet überzeichnet. Zur verdichteten Bauweise sind großflächige Grundstücke notwendig. Zur Sicherung des Artenschutzes sind Baumbestände zu erhalten und Pflanzenstreifen zu pflanzen. Diese Maßnahmen beeinflussen die Grundstückszuschnitte und Flächenbilanz ebenfalls. |
|--|--|

Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
			und befindet sich damit im Toleranzbereich. Zu beachten ist, dass das Bausubstratkonzept eine unverbindliche Darstellung aufzeigt. Die Grundstücksgrößen können demnach auch kleiner ausfallen, aber auch verdichtete Bauweise kann im Vorhabensgebiet umgesetzt werden, da dies nicht ausgeschlossen wird. Zur Sicherung des Artenschutzes ist der Baumbestand im nördlichen Bereich zu erhalten. Zudem ist ein Pflanzstreifen als Biotopverbund zum südlichen Außenbereich anzulegen. Diese Maßnahmen beeinflussen die Grundstückszuschnitte und Flächenbilanz. Die Begründung wurde vertieft. Verweis auf Begründung.	
Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart	25.03.2021	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus befristetem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bausubstratangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Südwest-P11-22-Neubauegebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.	
Regierungspräsidium	25.03.2021	Raumordnung		

Seite 5

Anregung

Vorschlag

- Telekommunikationslinien befinden sich im Planbereich. Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben
- Für rechtzeitigen Ausbau und zur Koordinierung der Maßnahme, den Beginn und Ablauf so früh wie möglich anzeigen

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Regierungspräsidium Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur -> Raumordnung



Anregung

- Zu knapp und wenig konkrete Ausführungen gemacht, auch die nachgereichte Ergänzung.

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur		<p>Die Gemeinde Dischingen beabsichtigt am südlichen Ortsrand eine Einbeziehungssatzung mit einer Größe von ca. 0,94 ha nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit für acht Wohngebäude zu schaffen.</p> <p>Unter Ziffer 2 der Begründung werden zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB leider nur recht knappe und wenig konkrete Ausführungen gemacht, auch eine diesbezügliche Ergänzung per E-Mail vom 12.03.2021 wird leider nicht entscheidend konkreter. Es wäre in diesem Zusammenhang daher wünschenswert, in den Unterlagen darauf einzugehen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Flächennutzungsplanes 2020 – Fortschreibung 2030 der Gemeinde Dischingen zwei Wohnbauflächen im Ortsrand von Dischingen enthalten sind. Zum einen die Wohnbaufläche „Rosenbach“ mit ca. 1,6 ha Größe im Norden von Dischingen, und zum anderen die Wohnbaufläche „Leitzger Berg“ mit ca. 3,1 ha Größe im Nordosten von Dischingen. Letztere würde mangels Bedarf von vormals ca. 4,4 ha sogar um ca. 1,3 ha verkleinert. Beide Wohnbauflächen sind mittlerweile durch öffentliche Bekanntmachung vom 05.03.2021 rechtswirksam.</p> <p>Zudem verweisen wir in Anbetracht der vorgesehenen recht üppigen Grundstücksgrößen von hauptsächlich zwischen knapp 800 m² und ca. 900 m² sowie im Einzelfall von über 1.000 m² auf § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 getroffen werden können. Ferner ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 4 BauGB auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden, demzufolge mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll.</p>	<p>Der Gesamtumfang des Vorhabens beträgt ca. 0,94 ha, der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung weist eine Fläche von ca. 0,41 ha auf.</p> <p>Durch die Einbeziehungssatzung wird die Gesamtplanung, wie im Bebauungskonzept dargestellt, realisierbar und trägt damit zur maßvollen Innenentwicklung und Arrondierung von Dischingen bei. Mit der Gesamtplanung wird eine sinnvolle, nachhaltige Weiterentwicklung an der bereits bebauten und verkehrstechnisch gut erreichbaren Ortsrandlage verwirklicht. Die Umnutzung des stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebsareals im Norden zur Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Auf der gemeindeeigenen Homepage werden zukünftige Baugebiete vorgestellt. Die Anzahl der Bauplätze die momentan noch zur Verfügung stehen ist minimal. Die Nachfrage an Bauplätzen ist jedoch sehr hoch. Konkret liegen für das Gebiet Anfragen zur verdichteten Bebauung in Form von einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus, sowie weitere Anfragen zur Einfamilienhausbebauung vor. Das Gesamtplanungsbild ist überzeichnet. Da Bauvorhaben vorrangig am Bestand zu erschließen sind, ist die gewünschte Flächenbevorzugung der ausgewiesenen Wohnbaugebiete im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) nicht nachvollziehbar. Zudem gestattet</p>	

Vorschlag

Seite 6

- Eine sinnvolle, nachhaltige Weiterentwicklung an der bereits bebauten und verkehrstechnisch gut angebundenen Ortsrandlage wird verwirklicht. Durch Umnutzung des stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebsareals im Norden zur Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung. Das Gesamtvorhaben trägt zur maßvollen Innenentwicklung und Arrondierung bei.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Regierungspräsidium Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur -> Raumordnung



Anregung

- In den Unterlagen darauf eingehen, dass im aktuellen Flächennutzungsplan zwei Wohnbauflächen am Ortsrand von Dischingen enthalten sind.
- Üppige Grundstücksgößen, mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur		<p>Die Gemeinde Dischingen beabsichtigt am südlichen Ortsrand eine Einbeziehungssatzung mit einer Größe von ca. 0,94 ha nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit für acht Wohngebäude zu schaffen.</p> <p>Unter Ziffer 2 der Begründung werden zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB leider nur recht knappe und wenig konkrete Ausführungen gemacht, auch eine diesbezügliche Ergänzung per E-Mail vom 12.03.2021 wird leider nicht entscheidend konkreter. Es wäre in diesem Zusammenhang daher wünschenswert, in den Unterlagen darauf einzugehen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Flächennutzungsplanes 2020 – Fortschreibung 2030 der Gemeinde Dischingen zwei Wohnbauflächen am Ortsrand von Dischingen enthalten sind. Zum einen die Wohnbaufläche „Rosenbach“ mit ca. 1,6 ha Größe im Norden von Dischingen, und zum anderen die Wohnbaufläche „Leitzger Berg“ mit ca. 3,1 ha Größe im Nordosten von Dischingen. Letztere wurde mangels Bedarf von vormals ca. 4,4 ha sogar um ca. 1,2 ha verkleinert. Beide Wohnbauflächen sind mittlerweile durch öffentliche Bekanntmachung vom 05.03.2021 rechtswirksam.</p> <p>Zudem verweisen wir in Anbetracht der vorgesehenen recht üppigen Grundstücksgößen von hauptsächlich zwischen knapp 800 m² und ca. 900 m² sowie im Einzelfall von über 1.000 m² auf § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 getroffen werden können. Ferner ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 4 BauGB auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden, demzufolge mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.</p>	<p>Der Gesamtumfang des Vorhabens beträgt ca. 0,94 ha, der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung weist eine Fläche von ca. 0,41 ha auf.</p> <p>Durch die Einbeziehungssatzung wird die Gesamtplanung, wie im Bebauungskonzept dargestellt, realisierbar und trägt damit zur maßvollen Innenentwicklung und Arrondierung von Dischingen bei. Mit der Gesamtplanung wird eine sinnvolle, nachhaltige Weiterentwicklung an der bereits bebauten und verkehrstechnisch gut erreichbaren Ortsrandlage verwirklicht. Die Umnutzung des stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebsareals im Norden zur Wohnbebauung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Auf der gemeindeeigenen Homepage werden zukünftige Baugruben vorgestellt. Die Anzahl der Bauplätze ist momentan noch zur Verfügung stehen ist minimal. Die Nachfrage an Bauplätzen ist jedoch sehr hoch. Konkret liegen für das Gebiet Anfragen zur verdichteten Bebauung in Form von einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus, sowie weitere Anfragen zur Einfamilienhausbebauung vor. Das Gesamtplanungsbild ist überzeichnet. Da Bauvorhaben vorrangig am Bestand zu erschließen sind, ist die gewünschte Flächenbevorzugung der ausgewiesenen Wohnbaugruben im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) nicht nachvollziehbar. Zudem gestattet</p>	

Seite 6

Vorschlag

- Bauvorhaben sind vorrangig am Bestand zu erschließen. Die genannte Flächenbevorzugung des ausgewiesenen Wohnbaugrubens im Flächennutzungsplan ist nicht nachvollziehbar. Des dafür notwendige Grunderwerb gestaltet sich äußerst schwierig und eine zeitnahe Nutzung ist nicht umsetzbar.

Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
Regierungspräsidium Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur -> Raumordnung



Anregung

- Konkrete Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung treffen, sowie kleinere Grundstücksgrößen oder alternative mehr Wohngebäude (Reihenhausbebauung) vorsehen.
- Erreichung der Dichte von 45EW/ha.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		<p>Daher regen wir in Bezug auf das vorgelegte Baukonzept im Stadium eines Vorentwurfs an, konkrete Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen sowie deutlich kleinere Grundstücksgrößen oder alternativ mehr Wohngebäude, z. B. Reihenhausbebauung, vorsehen. Zum einen, um die vorgenannte Verpflichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erfüllen. Zum anderen, um die vom Regionalverband Ostwürttemberg vorgesehene Dichte von 45 EW/ha für ein Kleinzentrum wie Dischingen zu erreichen zu können. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen können wir nämlich derzeit lediglich eine Dichte von 27 EW/ha ermitteln: 8 Baufelder für EFH: durchschnittl. 1,3 WE je EFH = 10,4 WE 10,4 WE * 2,2 EW/WE1 = 22,88 EW 22,88 EW : 0,84 ha Plangebietsgröße = 27,2 EW/ha.</p> <p>Umwelt Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>sich der dafür notwendige Grunderwerb zum Erhalt der ausgewiesenen Wohnbauflächen im FNP äußert schwierig und eine zeitnahe Nutzung ist nicht machbar. An der Gesamtpassung für innerörtliche Entwicklung wird festgehalten, da der angesprochene Lückenschluss sich stark am Innenbereich orientiert und größtenteils im FNP liegt und dessen Vorgaben entspricht. Die Berechnung der Wohndichte wurde ergänzt: Mit 43 EW/ha wird annähernd der geforderte Wert erreicht und befindet sich damit im Toleranzbereich. Zu beachten ist, dass das Baukonzept eine unverbundene Darstellung aufzeigt. Die Grundstücksgrößen können demnach auch kleiner ausfallen, aber auch verdichtete Bauweise kann im Vorhabensgebiet umgesetzt werden, da dies nicht ausgeschlossen wird. Zur Sicherung des Artenschutzes ist der Baumbestand im nördlichen Bereich zu erhalten. Zudem ist ein Pflanzstreifen als Biotopverbund zum südlichen Außenbereich anzulegen. Diese Maßnahmen beeinflussen die Grundstückszuschnitte und Flächenbilanz. Die Begründung wurde vertieft. Verweis auf Begründung.</p> <p>Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.</p>	

Seite 7

Vorschlag

- Berechnung Wohndichte ergänzt. Mit der 43 EW/ha wird annähernd der geforderte Wert erreicht (Toleranzbereich). Konkrete Anfragen zur verdichteten Bebauung (Doppelhaus, Einfamilienhaus) und zur Einfamilienhausbebauung liegen vor. Die Nachfrage ist hoch, das Gebiet überzeichnet. Zur verdichteten Bauweise sind großflächige Grundstücke notwendig. Zur Sicherung des Artenschutzes sind Baumbestände zu erhalten und Pflanzenstreifen zu pflanzen. Diese Maßnahmen beeinflussen die Grundstückszuschnitte und Flächenbilanz ebenfalls.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht -> Baurecht

Anregung

- Bei der Schaffung von Wohngebäuden (WA), wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da bisher gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Ergänzende Stellungnahme:

- Hinweis, dass neben Einzel- oder Doppelhausbebauung auch eine Mischnutzung gewährleistet werden muss



Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf. Landwirtschaft meldet Fehlanzeige Denkmalpflege meldet Fehlanzeige Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon in digitalisierter Form zugehen zu lassen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.	
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht Baurecht	26.03.2021	Sollte es, wie in der Begründung zur Einbeziehungssatzung ausgeführt, um die Schaffung der Zulässigkeit künftiger Wohngebäude gehen, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da dieser bisher eine gemischte Baufläche ausweist.	Aufgrund der unverbindlichen Darstellung im Beteiligungskonzept kann nicht auf ein WA geschlossen werden. An der Mischnutzung wird weiterhin festgehalten.	
	Ergänzung 27.05.2021	Es wird darauf hingewiesen, dass neben Einzel- oder Doppelhausbebauung auch eine Mischnutzung künftig gewährleistet werden muss.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung.	
Gesamtergebnis			Kenntnisnahme.	

Seite 8

Vorschlag

- Aufgrund der unverbindlichen Darstellung kann nicht auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschlossen werden. An der Mischnutzung wird festgehalten.
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht -> Wasserversorgung / Grundwasserschutz



Anregung

- Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Rechtsverordnung ist nicht korrekt genannt.
- Innerhalb der Wasserschutzzone III darf unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen nur über 30 cm mächtige belebte Bodenzone versickert werden.

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger
öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Wasserversorgung / Grund- wasserschutz		Auf die Wohnbebauung einwirkende gewerbliche Einflüsse waren vor Ort nicht festzustellen. Durch die geänderte Ortsgrenze rückt die Bebauung auch nicht näher als bereits bestehende Wohnhäuser an die angrenzenden Sportanlagen heran. Aus Sicht des Immissions-schutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Ein-beziehungssatzung.	Unter Nr. 12 im Schriftlichen Teil wird die Rechtsverordnung korrigiert.	
Kommunales Abwasser / Niederschlagswasserbeseti- gung		Im Textteil zum Entwurf der Einbeziehungssatzung ist unter Ziffer 12 als Geltungsbereich des Plangebiets die Lage innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone II der Fassungen im Brenztal genannt. Das ist nicht kor- rekt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutz- zone III (W52 III) der Fassungsanlagen des Zweckver- bände Landwasserversorgung im Eganal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürt- temberg über das Wasserschutzgebiet für die Grund- wasserfassung des Zweckverbandes Landwasser- versorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31. Oktober 1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14. August 1972 (GBl. S. 575).	Unter Nr. 12 im Schriftlichen Teil wird der Hinweis zur Versickerung ergänzt.	
Altlasten / Abfall		Im Begründungsentwurf zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“ wird unter Ziffer 5, Regen- wasser, der Bau eines Versickerungsbeckens beschrei- ben. Innerhalb der Wasserschutzzone III darf unversch- mutztes Niederschlagswasser von befestigten Flä- chen nur über eine 30 cm mächtige belebte Bodenzone versickert werden. Für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über ein Trennsystem mit anschließender Versickerung über eine zentrale Versickerungsanlage ist eine wasserrechtli- che Erlaubnis erforderlich. Die Gemeinde Dischingen hat hierfür die abgestimmten Antragunterlagen dem Landratsamt Heidenheim zur Durchführung des Wasserrechtsverfahrens vorzulegen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Antragunterlagen werden dem LRA HDH vorgelegt.	

Vorschlag

Seite 9

- Unter Nr. 12 Schriftlicher Teil wird die Rechtsverordnung korrigiert.
- Unter Nr. 12 Schriftlicher Teil wird der Hinweis zur Versickerung ergänzt.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger
öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht -> Kommunales Abwasser

Anregung

- Abgestimmte Antragsunterlagen sind dem Landratsamt Heidenheim zur Durchführung des Wasserrechtsverfahrens vorzulegen.



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Wasserversorgung / Grundwasserschutz		Auf die Wohnbebauung einwirkende gewerbliche Einflüsse waren vor Ort nicht festzustellen. Durch die geänderte Ortsgrenze rückt die Bebauung auch nicht näher als bereits bestehende Wohnhäuser an die angrenzenden Sportanlagen heran. Aus Sicht des Immissions-schutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung. Im Textteil zum Entwurf der Einbeziehungssatzung ist unter Ziffer 12 als Geltungsbereich des Plangebiets die Lage innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone II der Fassungen im Brenztal genannt. Das ist nicht korrekt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (WSZ III) der Fassungsanlagen des Zweckverbandes Landwasserversorgung im Egnatal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landwasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31. Oktober 1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14. August 1972 (GBl. S. 573).	Unter Nr. 12 im Schriftlichen Teil wird die Rechtsverordnung korrigiert.	
Kommunales Abwasser / Niederschlagswasserbeseitigung		Im Begründungsentwurf zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“ wird unter Ziffer 5, Regenwasser, der Bau eines Versickerungsbeckens beschrieben. Innerhalb der Wasserschutzzone III darf unverschlusstes Niederschlagswasser von befestigten Flächen nur über eine 30 cm mächtige beladete Bodenzone versickert werden. Für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über ein Trennsystem mit anschließender Versickerung über eine zentrale Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Gemeinde Dischingen hat hierfür die abgestimmten Antragsunterlagen dem Landratsamt Heidenheim zur Durchführung des Wasserrechtsverfahrens vorzulegen.	Unter Nr. 12 im Schriftlichen Teil wird der Hinweis zur Versickerung ergänzt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Antragsunterlagen werden dem LRA HDH vorgelegt.	
Alltags- / Abfall				

Vorschlag

Seite 9

- Kenntnisnahme.
Die Antragsunterlagen werden vorgelegt.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht -> Altlasten / Abfall



Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Bodenschutz		<p>Im Plangebiet sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfrachtungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.</p> <p>Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Böden durch Eingriffe sind entweder auszugleichen oder zu ersetzen. Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompensationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW anzuwenden. Schwerpunktthemen sollten dabei bodenspezifische Maßnahmen wie z.B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz gewählt werden, die tatsächlich zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen beitragen.</p> <p>In dem Textteil des Bebauungsplanes sind zum vorsorgenden Bodenschutz gem. §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ergänzend folgenden Nebenbestimmungen aufzunehmen:</p> <p>- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Metallblätter zu verwenden, um die Anreicherung von Schwermetallen im Boden zu vermeiden.</p> <p>Ferner haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima, bieten keinen Lebensraum und vermindern die Bodenfunktionsleistung. Nach § 9 Landesbau-</p>	<p>Hinweis wird unter Nr. 18 Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinweis wird unter Nr. 18 Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis, dass keine großflächigen Schottergärten zugelassen werden wird ergänzt.</p>	

Seite 10

Anregung

Vorschlag

- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

- Kenntnisnahme und Berücksichtigung.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht -> Bodenschutz



Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger
öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Bodenschutz		<p>Im Plangebiet sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumä- nahmen Untergrundverunreinigungen (z.B. Müllrück- stände, Verfrachtungen des Bodens, auffälliger Geruch o- der ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Hei- denheim zu verständigen.</p> <p>Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Böden durch Eingriffe sind entweder auszugleichen oder zu ersetzen. Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompen- sationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezoge- nen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Arbeits- hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW anzuwenden. Schwerpunktmäßig sollten dabei bodenspezifische Maß- nahmen wie z.B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekul- tivierung oder Erosionsschutz gewählt werden, die tat- sächlich zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen bei- tragen.</p> <p>In dem Textteil des Bebauungsplanes sind zum vorsor- genden Bodenschutz gem. §§ 4 und 7 Bundesboden- schutzgesetz (BBodSchG) ergänzend folgenden Neben- bestimmungen aufzunehmen.</p> <p>- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur beschich- tete oder in ähnlicher Weise behandelte Metallblätter zu verwenden, um die Anreicherung von Schwermetallen im Boden zu vermeiden.</p> <p>Ferner haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima, bieten keinen Lebensraum und vermin- dern die Bodenfunktionsleistung. Nach § 9 Landesbau-</p>	<p>Hinweis wird unter Nr. 18 Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinweis wird unter Nr. 18 Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis, dass keine großflächigen Schottergärten zugelassen werden wird ergänzt.</p>	

Seite 10

Anregung

Vorschlag

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig.- Das Anlegen von Schottergärten durch Vorschrift einschränken oder gänzlich ausschließen. | <ul style="list-style-type: none">- Hinweis wird unter Nr. 18 Bodenschutz aufgenommen.- Hinweis, dass keine großflächigen Schottergärten zugelassen werden, wird ergänzt. |
|---|--|

Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - FB Wald- und Naturschutz -> Naturschutz



Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
- FB Wald- und Naturschutz		<p>ordnung sind unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Wir empfehlen deshalb, das Anlegen von Schottergärten durch eine Begrünungsvorschrift einzuschränken oder gänzlich auszuschließen.</p> <p>Die Belange von Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind in den nachfolgenden Kapiteln thematisch geordnet dargestellt.</p> <p>I. Schutzgebiete: Vom Vorhaben werden keine Schutzgebiete oder geschützten Biotopie unmittelbar überplant. Westlich der Mühlbergstraße befindet sich das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 35 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützte Offenlandbiotop Nr. 173281350164 „Breite Hecke südwestlich Dischingen“. Im Südosten an der Egau das geschützte Biotop Nr. 173281350165 „Kurzer Feldgehölzstreifen an der Egau südlich Dischingen“. Im Übrigen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 35 069 „Michaelenberg, Eisbühl mit Umgebung, südwestlich von Dischingen“ westlich an die Vorhabensfläche an.</p> <p>II. Artenschutz: Um die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen, wurde vom Planungs-Büro Zeil & Partner eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, die den Unterlagen beiliegt. Faunistische Kartierungen erfolgten im vorliegenden Verfahren bislang nicht, potentiell betroffene und hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abzu prüfende Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie europäische Vogelarten) wurden anhand des Informationssystems Zielartenkonzept (ZAK) eruiert. Dieses Vorgehen wird aufgrund der geringen Flächengröße und der vorhandenen, überwiegend intensiv</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Seite 11

Anregung

Vorschlag

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind in den schriftlichen Teil bzw. Begründung zu übernehmen. - Baumhöhlenkartierung ist erforderlich, entfallende Quartiere sind durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. - Prüfung inwieweit Gehölze erhalten bleiben können und Pflanzbindungen ausgewiesen werden können. Erhalt ist Neupflanzung vorzuziehen. | <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen werden aufgenommen. - Kenntnisnahme und Berücksichtigung. - Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Geplant ist, bestehende Gehölze am östlichen Rand zu erhalten und durch weitere Pflanzungen in diesem Bereich zu ergänzen. |
|--|--|

Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - Landwirtschaft



Anregung

- Verschiebung der Bauplatzgrenzen zur Erhöhung der Wohndichte (sparsamen Flächenverbrauch berücksichtigen).

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
- FB Landwirtschaft		Kontroll- und ggf. dauerhafte Gegenmaßnahmen zur Unterdrückung von Neophyten (z. B. Reinigung der Maschinen, Bekämpfung) umzusetzen. 10. Eine eventuell notwendige Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass das Licht nur nach unten strahlt und nicht in die freie Landschaft, in Gehölze oder in den Himmel abstrahlt. Zur Verminderung des schädlichen Einflusses auf die Umwelt, insbesondere auf die Insektenwelt, sind Natrium- und LED-Lampen (mit geringem Blauanteil) zu verwenden. Die Gehäuse der Lampen sind insektdicht zu gestalten. Die Leuchtmittel sind mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich zu verwenden. Hinweise: 11. Es sollte die Neupflanzung von einem hochstämmigen, heimischen (Obst-)Baum je Grundstück festgesetzt werden. 12. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Süden des Vorhabensgebiets sollte möglichst extensiv und ökologisch hochwertig erfolgen (siehe Nebenbestimmung Nr. 6). Den Planunterlagen liegt die Variante 4a des Bebauungskonzeptes als Anlage bei. Es sollte geprüft werden, ob durch eine Verschiebung der Bauplatzgrenzen eine Erhöhung der Wohndichte im Planbereich möglich ist, um so den Grundstücken des sparsamen Flächenverbrauches ausreichend zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Berechnung der Wohndichte wurde ergänzt. Mit 43 EW/ha wird an der geplanten Wohnfläche der geforderte Wert erreicht. Das Bebauungskonzept zeigt eine unverbindliche Darstellung. Die Grundstücksgrenzen können durch eine kleinere Ausfalllinie und auch verdichtete Bauweise im Vorhabensgebiet umgesetzt werden, da dies nicht ausgeschlossen wird. Die Begründung wurde vertieft. Kenntnisnahme.	
- FB Straßenverkehr			Auf eine Gehwegverbindung wird verzichtet, da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Wohnstraße handelt, die nur die Anlieger an die geplante Grundstücksgrenze versorgt. Durch den geringen Verkehrsaufkommen findet nicht statt. Aufgrund der geringen Verkehrsauslastung dieser Erschließungsstraße wird eine Mischnutzung angestrebt. Kenntnisnahme.	

Seite 16

Vorschlag

- Ergänzung der Berechnung mit einer Wohndichte von 43 EW/ha. Annähernd erreicht, im Toleranzbereich. Das Bebauungskonzept zeigt eine unverbindliche Darstellung, Grundstücksgößen können auch kleiner ausfallen und verdichtete Bauweise kann aufgrund der Grundstücksgößen umgesetzt werden, da nicht ausgeschlossen.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger

Landratsamt Heidenheim
- Straßenverkehr

Anregung

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
- Kreisabfallwirtschaftsbetrieb		<p>Die geplante Fahrbahnbreite und Ausmaße des Wendehammers der Mühlbergstraße entsprechen grundsätzlich den geltenden Straßenbaurichtlinien, (Ziff. 4.3, 5.2.2 und 6.1.2.2 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 96).</p> <p>Jedoch ist offensichtlich kein Gehweg geplant. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass an neu zu errichtenden bzw. auszubauenden, angebauten Straßen Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich sind (Ziff. 5.1.5 RAS 96) und die Straßenverkehrsbehörde und Polizei angesichts der geplanten Wohnbebauung aus Gründen der Verkehrssicherheit der zu Fuß Gehenden insbesondere der Kinder, anregen, zumindest einen einseitigen Gehweg (Mindestbreite 1,50 m) herzustellen. Sollte an der Planung ohne Gehweg festgehalten werden, sollte dieser Gesichtspunkt durch die Gemeinde Dischingen sachgerecht abgewogen und begründet werden.</p> <p>Auf ausreichende Garagenvorplätze und eine niedrige Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zur Freihaltung der Sichtfelder wurde in den Planungen hinreichend Rücksicht genommen.</p> <p>Gemäß der DGUV Information 214-023 „Sicherheits Technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ iFd. Nr.3 „Wendeanlagen“ darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs.3 Betriebssicherheitsverordnung.</p> <p>Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 49 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach</p>	<p>Der dargestellte einseitige Wendehammer mit Abmessungen von ca. 20 m x 15 m ist für dreifachseitige Müllfahrzeuge ausgelegt.</p> <p>Das Wenden im Wendehammer ist mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurücksetzen möglich.</p> <p>Die fehlende Freihaltezone von 1 m Breite wurde im Zeichnerischen Teil ergänzt. Diese Zone ist von Hindernissen freizuhalten. Dieser Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.</p>	

Vorschlag

Seite 17

- An neu zu errichtenden bzw. auszubauenden Straßen sind Anlagen für Fußgängerverkehr überall erforderlich. Hinweis zur Herstellung eines einseitigen Gehwegs.

- Auf eine Gehwegverbindung wird verzichtet, da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Wohnstraße handelt, die nur die Andienung an die geplanten Grundstücke vorsieht.

Durchgangsverkehr findet nicht statt.

Aufgrund der geringen Verkehrsauslastung dieser Erschließungsstraße wird eine Mischnutzung angestrebt.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Träger
Landratsamt Heidenheim - Kreisabfallwirtschaftsbetrieb

Anregung

- Sackgassen (Zur Vorschrift: „Müllbeseitigung“) müssen am Ender über eine geeignete Wendeanlage verfügen.
- Die Wendeanlage nach den notwendigen Kriterien gestalten.



Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
- Kreisabfallwirtschaftsbetrieb		<p>Die geplante Fahrbahnbreite und Ausmaße des Wendehammers der Mühlbergstraße entsprechen grundsätzlich den geltenden Straßenbaurichtlinien, (Ziff. 4.3, 5.2.2 und 6.1.2.2 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06).</p> <p>Jedoch ist offensichtlich kein Gehweg geplant. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass an neu zu errichtenden bzw. auszubauenden, angebauten Straßen Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich sind (Ziff. 5.1.5 RAS 06) und die Straßenverkehrsbehörde und Polizei angesichts der geplanten Wohnbebauung aus Gründen der Verkehrssicherheit der zu Fuß Gehenden insbesondere der Kinder, anregen, zumindest einen einseitigen Gehweg (Mindestbreite 1,50 m) herzustellen. Sollte an der Planung ohne Gehweg festgehalten werden, sollte dieser Gesichtspunkt durch die Gemeinde Dischingen sachgerecht abgewogen und begründet werden.</p> <p>Auf ausreichende Garagenvorplätze und eine niedrige Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zur Freihaltung der Sichtfelder wurde in den Planungen hinreichend Rücksicht genommen.</p> <p>Gemäß der DGUV Information 214-023 „Sicherheits Technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ iFd. Nr.3 „Wendeanlagen“ darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs.3 Betriebssicherheitsverordnung.</p> <p>Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 49 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach</p>	<p>Der dargestellte einseitige Wendehammer mit Abmessungen von ca. 20 m x 15 m ist für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.</p> <p>Das Wenden im Wendehammer ist mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich.</p> <p>Die fehlende Freihaltezone von 1 m Breite wurde im Zeichnerischen Teil ergänzt. Diese Zone ist von Hindernissen freizuhalten. Dieser Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.</p>	

Seite 17

Vorschlag

- Der dargestellte einseitige Wendehammer mit Abmessungen von ca. 20 m x 15 m ist für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.
- Das Wenden im Wendehammer ist mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich.
- Die fehlende Freihaltezone von 1 m Breite wurde im Zeichnerischen Teil ergänzt. Diese Zone ist von Hindernissen freizuhalten. Dieser Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Träger
Regierungspräsidium Freiburg - Geologie, Rohstoffe und Bergbau



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Vermögen und Bau Baden Württemberg, Schwäbisch Gmünd	26.03.2021	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	
Regierungspräsidium Freiburg - Geologie, Rohstoffe und Bergbau	29.03.2021	Hinweise zur Übernahme von vorgeschlagenen geotechnischen Hinweisen. Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche überwiegend von holozänen Abschwemmungen mit einer zu erwartenden geringen Mächtigkeit im Dezimeterbereich überlagert werden. Die Holozänen Abschwemmungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. 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 der Ausgültung	Die geotechnischen Hinweise werden im Schriftlichen Teil unter Nr. 21 Geotechnik übernommen.	

Seite 19

Anregung

Vorschlag

- Hinweise zur Übernahme von vorgeschlagenen geotechnischen Hinweisen

- Geotechnische Hinweise werden unter Nr. 21 im Schriftlichen Teil übernommen.



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
Privatperson 1	04.03.2021	Telekom bezgl. Mastabbau: Breitband: Ausbau Straße 30er Zone: Parkflächen: Straßenbeleuchtung: Baumbestand: Räumdienst im Winter: Die neu ausgebauten Straße „Mühlbergstraße“ ist weiterhin so auszuführen, dass keine Beeinträchtigungen der Privatgrundstücke durch Eindringen von Schmelzwasser erfolgt. Dies sollte beim Ausbau der Straße berücksichtigt werden. Straßenausbau:	Dazu können genauere Angaben erst getroffen werden, wenn parallel zu den Ausführungsplanungen die Telekom bezgl. der Erschließungsarbeiten informiert und abgefragt werden. Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden hier Leerrohre für die spätere Breitbandversorgung mitverlegt. Die Festlegung für die Errichtung einer 30er Zone in der Mühlbergstraße wird im Rahmen einer Verkehrsschau stattfinden. Es sind keine Parkbuchten vorgesehen. Das Parken von Fahrzeugen findet im Rahmen der Straßenverkehrsordnung auf der Straße statt. Die notwendige Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten vorschriftsmäßig errichtet. Der Erhalt des Baumbestandes und dessen Erweiterung wird im Zuge der Relevanzprüfung untersucht und festgelegt. Kenntnisnahme und Berücksichtigung	



Trägeranhörung - Eingegangene Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

Gemeinde Dischingen
Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Anlage 1

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 08.01.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 31.05.2021
		Einfriedungen: Zaunlast: Artenschutz: Bauwagen: Die Zukunft der Jugendlichen sollte durch den Erhalt des vorhandenen Bauwagens, welcher sich südlich von dem geplanten Baugebiet befindet, gesichert werden.	<p>Im Zuge des neuen Ausbaus der Mühlberg- straße werden die betroffenen Hofflächen an- gepasst.</p> <p>Die Einfriedungen der einzelnen Privatgrund- stücke erfolgen u. a. laut den Festsetzungen der LBO Baden-Württemberg und dem Nach- barschaftsrecht von Baden-Württemberg.</p> <p>Festlegungen von Zaunlasten werden in der Einbeziehungssatzung "An der Halde/Mühl- bergstraße" nicht festgelegt und sind so auch nicht vorgesehen.</p> <p>Das Aufkommen von Tieren wird im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführt und untersucht.</p> <p>Nicht betroffen.</p>	

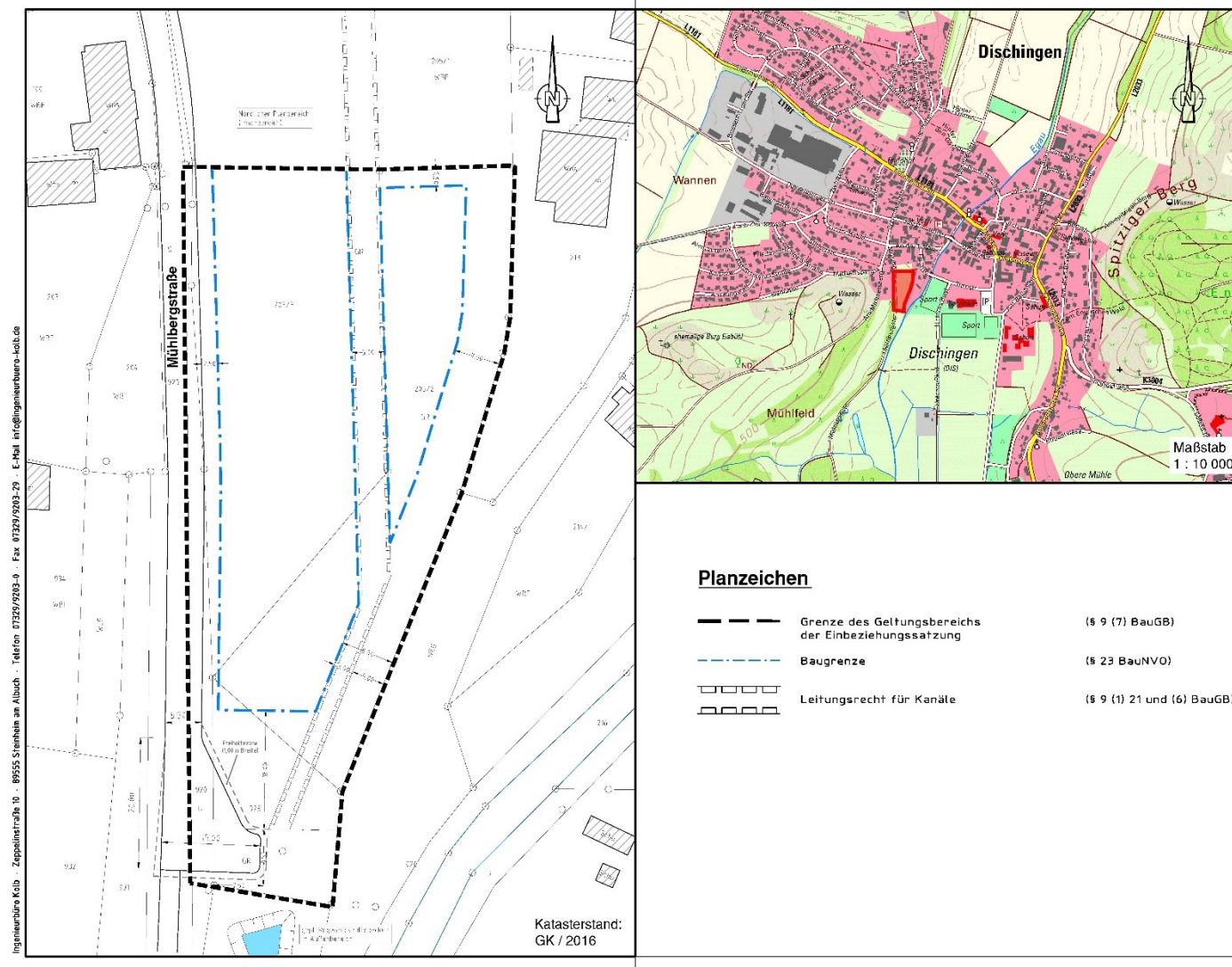


Trägeranhörung – Keine Stellungnahmen

- EnBW ODR, Ellwangen
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, München
- Blauwald GmbH & Co. KG, Heidenheim-Nietheim
- Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Forst Baden Württemberg
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg (LGL), Referat 52 Topografie, Dienststelle Karlsruhe
- Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe
- Wasserverband Egau
- Gemeindeverwaltung Nattheim
- Stadtverwaltung Neresheim
- Verwaltungsgemeinschaft Ries
- Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein
- Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen



Zeichnerischer Teil





Kreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen



Schriftlicher Teil

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 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.08.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die im Lageplan umgrenzte Fläche aus den Flurstücken 205/2, 205/3, 928 sowie einer Teilfläche von 920 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dischingen einbezogen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

2. Bauliche Nutzung

Die städtebauliche Einbindung wird gemäß § 34 BauGB im Zuge des Bauantrags geprüft.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m, Carports einen Abstand von 1,00 m aufweisen.

5. Stellplätze

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

6. Sichtfelder

An den Zufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderten Bewuchs freizuhalten.

7. Grundstückszufahrt

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll über die „Mühlbergstraße“ Flurstück 925 erfolgen. Die Mühlbergstraße wird auf eine Breite von 5,50 m mit Wendeanlage ausgebaut. Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben aufrechterhalten.



8. Befestigung von Zufahrten

Offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sind im wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswasser) herzustellen.

9. Einfriedungen

Offene und geschlossene Einfriedungen sind von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm zurückzusetzen.

Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten. Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Im Bereich der Freihaltezone der Wendeanlage dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

10. Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Die Anlage von Steingärten ist aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Randstreifen bis 0,50 m Breite bzw. in Kleinfächen bis 5,00 m² zulässig, ansonsten gilt die LBO § 9 (1).

11. Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht ausgewiesene Fläche dient den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Fläche für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anpflanzungen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.



12. Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind möglich. Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Sollte eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

13. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

14. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135.002, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972 sind zu beachten.



15. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

16. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die darin genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die AVV Baulärm und die darin festgesetzte Immissionsrichtwerte einzuhalten.

17. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 20 DSchG wird verwiesen.

18. Bodenschutz

Folgende Punkte sind nach § 4 Abs. 1 und § 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) für eine bodenschonende Bauausführung zu beachten:

- Zum Schutz des Mutterbodens ist vor Baubeginn der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernich-



tung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden.

- Der Boden darf nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung abgegraben und aufgetragen werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen zu vermeiden. Bei längerem Schlechtwetter sind die Erdarbeiten genügend lange zu unterbrechen. Ferner soll der Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächenpressung sowie geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Baugrundstücks wiederzuverwerten. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.
- Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, sind Ober- und Unterbodenmaterial durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern. Die zulässige Miethöhe für Oberbodenmaterial ist auf 2 m Höhe zu begrenzen. Bodenmieten aus kulturfähigem Unterboden können bis 3 m hoch aufgeschüttet werden. Der Untergrund der Bodenmiete ist vor Staunässe zu schützen (z. B. Luzerne, Lupine vorsehen).
- Bestehende und geplante Grünflächen sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, da verdichtete Böden schwer durchwurzelbar sind und damit ihre natürliche Bodenfunktion nur noch schlecht erfüllen.
- Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.
- Beeinträchtigungen von benachbarten Flächen (z. B. durch Baubetrieb, Erosion, wild abfließendes Obergewässer) sind zu vermeiden.
- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedektem Metall sind nicht zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldächer zu verwenden, um die Anreicherung von Schwermetallen im Boden zu vermeiden.



Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

19. Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist der Begründung beigelegt.

20. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für Vogelarten muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28-02.) stattfinden.
- Erhalt der vorhandenen Baumbestände wo möglich.
- Schaffung einer zusammenhängenden Biotopverbundachse Nord-Süd entlang der östlichen Grenze
- Weitestgehender Erhalt des linienhaften Feldgehölzes im Westen
- Pflanzung von Einzelbäumen in den neu entstehenden Hausgärten
- Schaffung von hochwertigen Nahrungshabitaten im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Süden des Vorhabensgebiets. Pflanzung von geeigneten Baum- und Strauchgruppen sowie Ansaat von blühenden Säumen.
- Weitestgehender Verzicht auf Straßenbeleuchtung bzw. keine Beleuchtung der bestehenden Gehölze und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.
- Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen im Umfeld bzw. an den Gebäuden

21. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmassen mit im Detail unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.



Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



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 Gesamtplangebiets 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-



Gemeinde Dischingen: Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Gemeinde Dischingen - Gemarkung Dischingen
Begründung zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“

Seite 3
31.05.2021

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-



Gemeinde Dischingen: Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Gemeinde Dischingen - Gemarkung Dischingen
Begründung zur Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“

Seite 4
31.05.2021

haltung von umwelt- und artenschutzrechtlichen Belangen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Grünzäsur zur Biotopsvernetzung von Nord nach Süd einzusetzen. 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 Umgebungsreich 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.



Gemeinde Dischingen: Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Gemeinde Dischingen - Gemarkung Dischingen
Begründung zur Einbeziehungssatzung „An der Halde/ Mühlbergstraße“

Seite 5
31.05.2021

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

Siedlungsdichte im Gebiet „An der Halde/ Mühlbergstr.“ in Dischingen		
	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl der Grundstücke insgesamt	8 bzw. 11	(11 mit Doppelhäusern)
Anzahl Einzelhäuser (EH) Anzahl Doppelhäuser (DH)	5 3	= 5 Grundstücke = 6 Grundstücke
Anzahl WE pro Grundstück (EH) Anzahl WE pro Grundstück (DH)	1,3 1,0	$5 \times 1,3 = 6,5 \text{ WE} \approx 7 \text{ WE}$ $6 \times 1,0 = 6 \text{ WE}$ $\Sigma \text{ WE} = 13 \text{ WE}$
Anzahl Einwohner (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2	$13 \times 2,2$ $= 28,6 \text{ EW} / \text{ha} \approx \textbf{29 EW / ha}$
Bruttofläche geplantes Baugebiet [ha]	0,67 ha	
Siedlungsdichte [EW / ha]		$29 \text{ EW} / 0,67 \text{ ha}$ $= 38,8 \text{ EW} / \text{ha} \approx \textbf{43 EW / ha}$

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 Versickerungsbekken 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 dreiachsigen 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 Schallschranken, 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

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Vorhabensgebiet umfasst im Wesentlichen einen intensiv genutzten Wiesenstandort, der im Westen abschnittsweise durch ein linienhaftes Feldgehölz und im Osten durch das Relikt eines Obstgartens gesäumt ist. Die hochwertigen Baumbestände und die potentiell Quartier bietenden Gebäude befinden sich außerhalb des Vorhabensgebiets im nördlich anschließenden Innenbereich.

Durch gezielte Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird diesem Umstand Rechnung getragen, siehe Kap. 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung. Der bestehende Biotopverbund zum Offenland wird durch den Nord-Süd verlaufenden, stellenweise mehrreihigen Heckenzug sowie den möglichen Erhalt bestehender Obstbäume in diesem Bereich gewährleistet. Auch das linienhafte Feldgehölz soll wenn möglich erhalten bleiben und nur durch Zufahrten ggf. unterbrochen werden. Ebenso wären Festsetzungen für die Pflanzung von hochwertigen Einzelbäumen in den neu entstehenden Hausgärten eine Option. Die genannten Maßnahmen sollten im Zuge des Bauantrages Niederschlag finden.

Mit Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist Stand heutiger Kenntnis nicht davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG ausgelöst wird.



Anlage 2: Bebauungskonzept



II. **Beschlussantrag:**

- a) Nach Abwägung der vorliegenden Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 (Abwägungsliste) der Verwaltung und des Planers beschlossen.

- a) Die Einbeziehungssatzung „An der Halde / Mühlbergstraße“ in der Fassung des Ing.-Büros Kolb vom 31.05.2021 (Zeichnerischer Teil, Schriftlicher Teil und Begründung mit Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen beschlossen.

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**