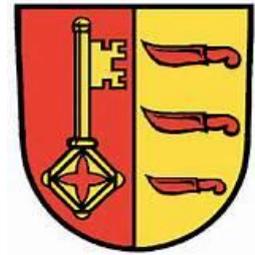


Kreis Heidenheim  
**Gemeinde Dischingen**  
**Gemarkung Dischingen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Sondergebiet Härtsfeldsee“**

Begründung  
**- Entwurf -**

Gefertigt:  
Steinheim 23.05.2022

  
.....  
Helmut Kolb



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

## Inhaltsverzeichnis

Seite

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Erfordernis der Planung .....   | 3 |
| 2.  | Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des<br>Bebauungsplans ..... | 4 |
| 3.  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....  | 4 |
| 4.  | Bestehende Rechtsverhältnisse.....  | 5 |
| 4.1 | Bebauungspläne .....  | 5 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan (FNP) .....   | 5 |
| 4.3 | Regionalplan .....  | 5 |
| 4.4 | Landesentwicklungsplan .....  | 6 |
| 5.  | Städtebauliche Einbindung .....   | 6 |
| 6.  | Verkehrerschließung .....   | 6 |
| 7.  | Versorgung .....  | 7 |
| 8.  | Entsorgung.....   | 7 |
| 8.1 | Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser .....                         | 7 |
| 8.2 | Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser .....                           | 7 |
| 9.  | Bauliche Nutzung .....  | 7 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung.....  | 7 |
| 9.2 | Grundfläche .....   | 8 |
| 9.3 | Bauweise .....  | 8 |
| 9.4 | Dachform und Dachneigung .....  | 8 |
| 10. | Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen .....                                    | 8 |
| 11. | Flächenstatistik .....  | 9 |

## 1. Erfordernis der Planung

Der Naherholungsbereich um den Härtsfeld wird durch eine bauliche Erweiterung in Form eines Wohnmobilstellplatzes ergänzt. In diesem Zuge wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Härtsfeldsee“ notwendig um eine geordnete Weiterentwicklung des Bereichs zu gewährleisten.

Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltet Bestand und Planung:

- den bestehende Kiosk mit geplanter Erweiterung
- die bestehenden Spielplätze und Freizeitanlagen
- die angrenzenden Grünflächen
- der bestehende Schotterparkplatz, mit Nutzung als Veranstaltungsfläche
- die bestehende Zufahrtsstraße

sowie

- die Planung des Wohnmobilstellplatzes mit nutzungsrelevanten Anlagen

Als Ausflugsziel ist der Härtsfeldsee und auch das „Seehaus Kiosk am Härtsfeldsee“ am westlichen Ufer in der Region sehr beliebt. Durch den Ausbau der Schättere-Trasse und die Haltestelle auf der gegenüberliegenden Uferseite werden weitere Möglichkeiten zur Naherholung geschaffen. Um das Angebot abzurunden, wurde durch den Wasserverband Egau beschlossen, das Kioskgebäude zu einer ganzjährig geöffneten Ausflugsstätte auszubauen. Das Kioskgebäude erhält einen überdachten Anbau in Holzständerbauweise mit einer Glasfront, welche den Ausblick auf den See zulässt. Der geplante Küchenbereich wird in Massivbauweise erstellt. Durch den Umbau wird es möglich sein zu den sanierten Sanitäranlagen auch vom Gastraum aus zu gelangen. Die angrenzenden bereits bestehenden Spielplätze, Freizeitanlagen und Grünflächen ergänzen wie bisher den Betrieb und den Erholungsraum. Durch die Erweiterung werden die Anlagen in ihrer Auslastung gestärkt.

Für den bestehenden Schotterparkplatz wird eine Nutzungskonzept vorgesehen, dass sowohl die Anlage von Stellflächen für Parken sowie auch die Nutzung der Fläche für temporäre Feste und Veranstaltungen (wie z.B. Rock am Härtsfeldsee) weiterhin ermöglichen soll.

Der Planungsanlass für den Wohnmobilstellplatz ist der gemeinsame Wunsch der Gemeinde sowie eines Investors einen attraktiven Wohnmobilstellplatz zu errichten. Das Konzept sieht vor im Sondergebiet 2 etwa 30 Übernachtungs- bzw. Standplätze für Wohnmobile zur temporären Unterbringung mit offenporigem Belag anzulegen. Dabei werden verschieden große Stellplätze errichtet, so dass den unterschiedlichen Wünschen und Ansprüchen entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen. Neben diesen Flächen werden bauliche Anlagen eingeplant, die technische Ver- und Entsorgung wird beispielsweise durch ein Sanitärgebäude und eine Station für Frischwasserbefüllung, Grauwasser- und Chemietoiletten-Abgabe gewährleistet. Der Zugang zu den Stellplätzen wird durch eine Schrankenanlage und einen Parkautomaten gesichert.

Das Plangebiet soll sich durch eine naturnahe Gestaltung in den schützenswerten Naturraum einbinden, sparsamer und schonender Flächenverbrauch wird durch wenig versiegelte Flächen berücksichtigt. Um aufkommendem Wildcampen entgegen zu wirken wird durch die Maßnahme eine geordnete Struktur geschaffen, die auch nachhaltig den Tourismus fördert.

## **2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Dischingen in direkter Nachbarschaft zum Härtsfeldsee und umfasst eine Fläche von 2,90ha.

Es wird umgrenzt:

- Im Norden vom Härtsfeldsee
- im Osten von der L 2033 (Dischingen - Katzenstein)
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Westen durch angrenzenden Wald

Das Gelände des Gebiets fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab.

## **3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Dischingen:

Teilfläche Flurstücke: 1842, 1858, 1866, 1867, 1859, 1865, 1971

Flurstücke: 1969

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135/002/1, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA.

### 4.1 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen von 2021 weist das Plangebiet als Sonderbaufläche in Planung aus.



Abbildung Nr. 1: Auszug Flächennutzungsplan Dischingen

### 4.3 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 ist die Gemeinde Dischingen in der Strukturkarte als ländlicher Raum dargestellt. Als wichtiger und großflächiger Erholungsraum in der Region Ostwürttemberg ist in der Raumnutzungskarte das Härtsfeld dargestellt mitunter als Schwerpunkt der Raum Dischingen. Desweiteren befindet sich der Bereich rund um den Härtsfeldsee im schutzbedürftigen Bereich für die Erholung sowie im schutzbedürftigen Bereiche für Landschaft und Bodenschutz.

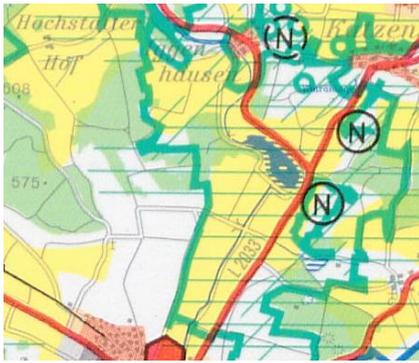


Abbildung Nr. 2: Auszug Raumnutzungskarte - Regionalplan 2010

#### 4.4 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Dischingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugordnet.

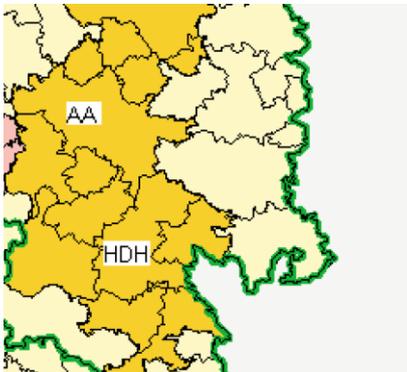


Abbildung Nr. 3: Auszug Landesentwicklungsplan

### 5. Städtebauliche Einbindung

Der Bereich um den Härtsfeldsee ist als Erholungsort für Einheimische und Freizeitsuchende bereits ein gern besuchtes Ausflugsziel. Die vorhandene Infrastruktur wird durch die baulichen Erweiterungen gestärkt und einer erhöhten Auslastung zugeführt.

### 6. Verkehrserschließung

Die Anbindung zum Planbereich erfolgt über die bestehende Landesstraße L2033 zwischen Dischingen und Katzenstein. Eine Linksabbiegespur ist vorhanden. Die Zufahrt zum Schotterparkplatz bleibt unverändert erhalten.

Die verkehrliche Anbindung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt ebenfalls über die vorhandene Straßenführung. Für landwirtschaftliche Zwecke wird der innerhalb des Platzes liegende Weg entfallen. Fußgänger und Radfahrer können den

Weg weiterhin nutzen, sowie auch die bestehende Fußgängerbrücke über den Katzensteiner Bach bevor dieser in die Egau mündet.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind dennoch erreichbar.

## **7. Versorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz.

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

## **8. Entsorgung**

### **8.1 Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt und an die Sammelkläranlage Dattenhausen abgeleitet.

### **8.2 Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen soll durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine Versickerung ist nur über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

## **9. Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung wurde an Bestand und Planung angepasst. Es wurden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird Sondergebietsfläche 1 gemäß § 10 Abs. 2 mit der Zweckbestimmung „Kiosk“ für den nordwestlichen Bereich und im südöstlichen Bereich Sondergebietsfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen.

SO1 sichert den baurechtlichen Bestand des Kiosks mit baulicher Erweiterung, die sich momentan bereits in Bau findet.

SO2 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Wohnmobilstellplatzes und den nutzungsrelevanten Anlagen und damit eine geordnete Weiterentwicklung.

Die Nutzung der Sondergebiete soll ausschließlich auf diese Bedürfnisse beschränkt werden. Sonstige Nutzungen werden ausgeschlossen.

## **9.2 Grundfläche**

Durch die im Bebauungsplan verankerte Baugrenze sowie die Festsetzung einer maximalen überbaubaren Grundfläche wird die versiegelbare Fläche im Bereich der Sondergebietsflächen auf das erforderliche Minimum beschränkt und zeitgleich ein Spielraum für bauliche Erweiterungen und die Positionierung der Gebäude gewährt.

## **9.3 Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem angestrebten Ziel Planungen und den Bestand zu erfassen eine offene (o) Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO für die Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> festgesetzt. Über die Bestimmung der eingeschossigen Bauweise und der höchstzulässigen Gebäudehöhe (OK) wird eine Einbindung und Anpassung an die umliegenden baulichen bzw. landschaftlichen Strukturen angestrebt.

## **9.4 Dachform und Dachneigung**

Die Planvorgaben ermöglichen nahezu sämtliche Dachformen und wirtschaftliche Dachneigungen für Gebäude um eine sinnvolle und optimale Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen.

## **10. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen**

Um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen wurde ein Umweltbericht erstellt.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können

jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen.

Der Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.

Im Zuge der Planungen fanden Untersuchungen zum Artenschutz statt. Diese wurden nach Abschluss der Kartierungen in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.

## 11. Flächenstatistik

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Sondergebietsfläche                       | 8.860 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche, Zufahrt, Weg              | 2.950 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung | 2.690 m <sup>2</sup>  |
| Grünfläche                                | 14.540 m <sup>2</sup> |

---

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>29.040 m<sup>2</sup> (2,90 ha)</b> |
|---------------------|---------------------------------------|

---