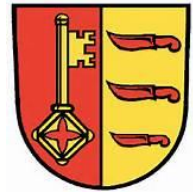




Landkreis: Heidenheim

Gemeinde: Dischingen

Gemarkung: Dischingen



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020, FORTSCHREIBUNG 2030

**zum Bebauungsplan
„Aschenfeld, Erste Änderung“
Regelverfahren**

**Begründung
- Entwurf -**

Anlage: 1	Begründung
Anlage: 2	Zeichnerischer Teil

Ergänzung/Änderung von Vorentwurf zu Entwurf

Aufgestellt:
Steinheim, 11.09.2023

Anerkannt:
Dischingen, 11.09.2023

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

Dirk Schabel, Bürgermeister



1. Plangebiet

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Dischingen. Das Gebiet befindet sich im bebauten Innenbereich an der Wildsteinstraße und der Straße „Am Aschenfeld“.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aschenfeld, Erste Änderung“.

Die Änderung umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemeinde Dischingen: Flurstück Nummer 1678/1, 1678/6, 1678/5, 1678/4, 1683/1, 1682/1, 1682/2, 1681/3 und 1679/4 sowie Teilbereiche der Flurstück Nummer 1683 und 1678.

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- der Fleinheimer Straße (Landesstraße L 1079) im Süden
- bestehender Wohnbebauung im Osten, Norden und Westen

1.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Aschenfeld, Erste Änderung“ erfolgte im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Dischingen hat am 18.05.2020 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Verfahrenstechnisch ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dieses Änderungsverfahren wird ebenfalls im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

(Eine Einarbeitung der Flächennutzungsplanänderung in der nächsten Fortschreibung, wie in der Begründung zum „Aschenfeld, Erste Änderung“ beschrieben, hat nicht stattgefunden.)

2. Planerfordernis

2.1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Der Gemeinde Dischingen liegt für das Gebiet **nördlich** der Fleinheimer Straße der Bebauungsplan „Aschenfeld“ aus dem Jahr 1967 vor. Das Gebiet wird überwiegend durch eine Wohnbaunutzung bestimmt und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Gebiets hat sich die Nutzung im Lauf der Jahre verändert. Im Geltungsbereich befinden sich Wohnnutzungen und teilweise gewerblich genutzte Bereiche. Da durch die bestehenden und beabsichtigten Nutzungen die Gebietsstruktur in diesem südlichen Bereich nicht mehr den Grundzügen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht wurde die Bauleitplanung an diese Situation angepasst.

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplans „Aschenfeld“ wurden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Aschenfeld, Erste Änderung“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und ein Mischgebiet ausgewiesen.



Die Änderung des Flächennutzungsplans hat bisher nicht stattgefunden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll der Geltungsbereich „Aschenfeld, Erste Änderung“ nun auch im Flächennutzungsplan von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zu „Gemischter Baufläche“ geändert werden.

Im unmittelbaren Angrenzungsbereich ist östlich des Geltungsbereichs Gemischte Baufläche ausgewiesen, sodass sich die Planung in die Umgebung einfügt.

2.2 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Dischingen beabsichtigt die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten darzustellen und eine Ordnung der gewachsenen Struktur herzustellen.

3. Planänderung

3.1 Umfang der Flächennutzungsplanänderung

3.1.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächengröße:

Bruttogesamtfläche	ca.	9.105 m ²
davon zukünftig „Gemischte Baufläche“	ca.	9.105 m ² 100 %

3.1.2 Bestand und Änderung

Der Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Dischingen weist den zu überplanenden Teil des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) aus. Zukünftig soll die Fläche als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden. Die Änderung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich um die gewachsene Struktur einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zuzuführen.

Durch die Ausweisung der Flächen als Mischgebiet im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll die Bestandsnutzung gesichert werden.

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

4. Übergeordnete Planungen

Dem Verfahren stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Der Bauleitplan entspricht einer innerörtlichen Entwicklung.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2023 (Entwurf) wird der Geltungsbereich der Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet (N) zugeordnet.

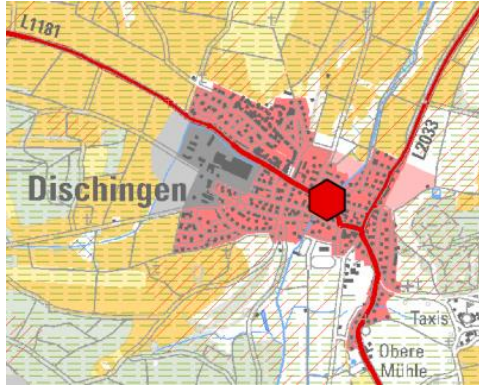


Abbildung 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Entwurf Regionalplan 2035
(unmaßstäblich)



5. Nachrichtlich übernommene Hinweise

5.1 Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Plangebiets ist mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB, §§ 4 und 7 BBodSchG, § 1 LBodSchAG).

5.2 Mineralische Abfälle

Zum Zweck der Abfallvermeidung ist ein Erdmassenausgleich bei der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m³ Bodenaushub abzuwägen (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz, LKreiWiG).

5.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

5.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135/002/1, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart" und liegt in den Wasserschutzzonen 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. Oktober 1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14. August 1972 (GBl. S. 573), sind zu beachten.

5.5 Niederschlagswasser

Für Neubauten und/oder Umbauten müssen folgende Gesetze bzw. Verordnungen beachtet werden:

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen grundsätzlich nicht an die Ortskanalisation anzuschließen, sondern anderweitig (z. B. in ein Gewässer oder in den Untergrund durch Versickerung) abzuleiten.

Gemäß §§ 8 und 9 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWBesVO) vom 22.03.1999 bedarf die Einleitung der Niederschlagswässer in ein Oberflächengewässer oder die Versickerung in das Grundwasser unter Umständen einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis.

5.6 Starkregenvorsorge

Alle Grundstückseigentümer müssen sicherstellen, dass das Niederschlagswasser von Starkregenereignissen auf den eigenen Grundstücken zurückgehalten wird. Dies gilt auch für Flächen A₀ kleiner als 800 m². Der Nachweis ist gem. DIN 1986-100 für eine 30-jährige Regenreihe zu erbringen.

Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf durch die beantragte Bebauungsplanung der natürliche Ablauf von wild abfließendes Wasser nicht so verändert werden, dass benachbarte Grundstücke dadurch Nachteile erlangen.



5.7 Sichtfelder

An der Grundstücksausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf ausreichende Sichtfelder analog den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) Ziff. 6.3.9.3. zu achten.

5.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche von Holozänen Abschwemmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



6. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	am ...
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	am ...
Auslegung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 00.00.0000 bis 00.00.0000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt	vom 00.00.0000 bis 00.00.0000
Billigung des Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegange- nen Bedenken und Anregungen	am ...
Auslegungsbeschluss	am ...
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt	vom 00.00.0000 bis 00.00.0000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt	vom 00.00.0000 bis 00.00.0000
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am ...
Feststellungsbeschluss	am ...
Ausfertigung	am ...
Genehmigung	am ...
Bekanntmachung der Genehmigung und damit In Kraft treten der Flächennutzungsplanänderung gem. § 6 (5) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original der Änderung des Flächennutzungsplans, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom ... festgestellt wurden.

Dischingen, den



.....
Dirk Schabel, Bürgermeister



7. ~~Ausfertigungsvermerk~~

~~Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Flächennutzungsplans mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 00.00.2023 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.~~

Dischingen, den



.....
~~Dirk Schabel, Bürgermeister~~