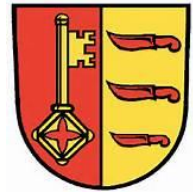




**Landkreis: Heidenheim**

**Gemeinde: Dischingen**

**Gemarkung: Dischingen**



# **3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2020, FORTSCHREIBUNG 2030**

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

**Regelverfahren**

**Begründung**

**Anlage: 1**

**Begründung**

**Anlage: 2**

**Zeichnerischer Teil**

Aufgestellt:  
Steinheim, 04.12.2023

Anerkannt:  
Dischingen, 04.12.2023

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

Dirk Schabel, Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Plangebiet .....	1
1.1	Lage und Abgrenzung.....	1
1.2	Geltungsbereich .....	1
1.3	Verfahren .....	1
2.	Planerfordernis .....	1
2.1	Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung.....	1
2.2	Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung .....	2
3.	Planänderung .....	2
3.1	Umfang der Flächennutzungsplanänderung .....	2
3.1.1	Flächenbilanz .....	2
3.1.2	Bestand und Änderung .....	2
4.	Übergeordnete Planungen .....	2
4.1	Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) .....	2
4.2	Regionalplan .....	3
5.	Nachrichtlich übernommene Hinweise .....	4
5.1	Bodenschutz .....	4
5.2	Mineralische Abfälle .....	4
5.3	Altlasten .....	4
5.4	Wasserschutzzone .....	4
5.5	Niederschlagswasser .....	4
5.6	Starkregenvorsorge .....	4
5.7	Sichtfelder .....	5
5.8	Geotechnik .....	5
5.9	Naturschutz .....	5
6.	Verfahrensvermerke .....	7
7.	Ausfertigungsvermerk .....	8



## **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 1678/7, 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 <sup>2</sup>
davon zukünftig „Gemischte Baufläche“	ca.	9.105 m <sup>2</sup> 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**

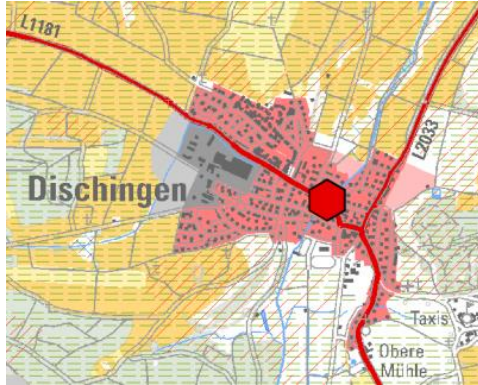
Dem Verfahren stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

### **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 m<sup>3</sup> 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 A<sub>0</sub> kleiner als 800 m<sup>2</sup>. 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 Abschwemmmassen 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 lehmerfüllte 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5.9 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

Nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder bernsteinfarbene/warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.



Vom 1. April bis zum 30. September ist es ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden von Gebäuden zu beleuchten, es sei denn, es ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Betriebssicherheit erforderlich oder durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben (§ 21 Abs. 2 NatSchG).

Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.

Bei Umbau-, Rodungs- und Abrissarbeiten ist der Artenschutz zu beachten, um Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können. Mehr Informationen hierzu können auf folgender Seite eingesehen werden: [https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Leitfaden\\_Artenschutz2019.pdf](https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Leitfaden_Artenschutz2019.pdf)





## 6. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	am 12.06.2023
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 25/23	am 23.06.2023
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	am 12.06.2023
Auslegung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 25/23	am 23.06.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 03.07.2023 bis 02.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt	vom 03.07.2023 bis 02.08.2023
Billigung des Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegange- nen Bedenken und Anregungen	am 11.09.2023
Auslegungsbeschluss	am 11.09.20.23
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 38/23	am 22.09.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt	vom 02.10.2023 bis 03.11.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt	vom 02.10.2023 bis 03.11.2023
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am 04.12.2023
Feststellungsbeschluss	am 04.12.2023
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 04.12.2023 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 04.12.2023 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dischingen, den .....



.....  
Dirk Schabel, Bürgermeister