

Bebauungsplan „Baadfeld I“

in der Fassung vom 16.08.1999



Kirche Möttingen

Gemeinde Möttingen

Planung:

Ingenieurbüro Franz Penka, An der Lach 11 a, 86720 Nördlingen, Tel. (0 90 81) 50 91



INHALTSVERZEICHNIS

zur Begründung des Bebauungsplanes
nach § 9 Abs. 8 (BauGB)

1.	Begründung	Seite	2
2.	Veranlassung	Seite	2
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite	3
4.	Lage und Bestand	Seite	3
5.	Planung	Seite	4
	5.1 Siedlungsstruktur, Städtebau und Verkehrsanschließung	Seite	4
	5.2 Begrünung	Seite	5
	5.3 Bauliche Nutzung	Seite	6
	5.4 Flächenbilanz	Seite	7
	5.5 Baugestaltung	Seite	10
6.	Bodenordnende Maßnahmen	Seite	11
7.	Umweltschutz, Umweltgestaltung und Immissionsschutz aus dem bestehenden und geplanten Wegenetz	Seite	11
	7.1 Verkehr	Seite	11
	7.2 Grünordnung	Seite	14
	7.3 Wasserwirtschaft	Seite	15
	7.4 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung	Seite	16
	7.5 Landwirtschaft	Seite	16
8.	Erschließung	Seite	16
	8.1 Straßen und Wege	Seite	16
	8.2 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser	Seite	16
	8.3 Wasserversorgung	Seite	16
	8.4 Stromversorgung	Seite	17
	8.5 Erschließungsträger	Seite	17
9.	Kosten	Seite	17

1. Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Baadfeld“, Gemeinde Möttingen, in der Fassung vom 20. Mai 1997.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen aus Grundstücken in der Gemarkung Möttingen:

Grundstücke mit den Flurnummern: 76; 184; 185; 186; 187; 188; 189; 189/1; 190

Teilflächen mit den Flurnummern: 16; 181/9; 183; 191; 437; 445; 445/2; 453

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Ortsbereiches und wird von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern begrenzt:

im Norden: 16; 74/1; 75; 77; 180; 180/1; 182; 183; 181/9

im Westen: 448

im Süden: 191; 444; 445; 445/2; 453;

im Osten: 192; 194; 437

Für den 1. Bauabschnitt werden folgende Flurnummern der Grundstücke bzw. Teilflächen zur Genehmigung beantragt:

Grundstücke mit den Flurnummern: 188; 189; 189/1; 190

Teilflächen mit den Flurnummern: 187; 191; 194; 437; 445; 445/2; 453

Für die restlichen Teilflächen werden je nach Bedarf ein gesondertes Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren durchgeführt.

2. Veranlassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Möttingen hat in der öffentlichen Sitzung am 20.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 21.02.1997 amtlich bekannt gemacht. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, da die überwiegende Anzahl der Grundstücke der bestehenden Baugebiete von Möttingen bebaut sind. Es besteht aber auch weiterhin eine Nachfrage Einheimischer nach Bauland, die mit den wenigen noch

freien Bauplätzen nicht erfüllt werden kann. Um eine Abwanderung der Bevölkerung zu vermeiden, soll ein neues Baugebiet im Westen des Ortes ausgewiesen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Möttingen erarbeitet derzeit einen Flächennutzungsplan-Entwurf mit integriertem Landschaftsplan. In diesem ist die Ausweisung der Flurnummern 76; 184; 185; 186; 187; 188; 189; 189/1; 190 und Teilflächen der Flurnummern 191; 437; 445 und 445/2 als Baugebiete vorgesehen.

Laut dem genannten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Wegen der großen Nachfrage nach Bauland in Möttingen, wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB vor der Erstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Bebauungsplan wird in den Flächennutzungsplan übernommen.

4. Lage und Bestand

Die Gemeinde Möttingen mit ihren Ortsteilen liegt im südlichen Bereich der Rieslandschaft. Möttingen liegt 8 km südöstlich von Nördlingen und weist eine Höhenlage von i. M. ca. 420 m ü.NN auf.

Das Dorf ist noch stark landwirtschaftlich geprägt. Deshalb ist aufgrund der Immissionen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und durch die Lage der Bundesstraße B 25 (Romantische Straße) die Ausweisung bzw. Erweiterung von Wohnbaugebieten nur im Westen des Dorfes möglich.

Das neue Baugebiet schließt sich im Nordwesten an die bestehenden Wohnbaugebiete an, die das ursprüngliche Rieser Straßendorf im Westen erweitern. Die bestehende Hauptstraßenachse in nordsüdlicher Richtung, die „Romantische Straße“, bildet die östliche Grenze des geplanten Baugebietes. Der Verlauf des Forellenbaches mit seinem

Überschwemmungsgebiet schließt eine weitere Ausdehnung nach Norden aus. Das Gelände des Baugebietes weist ein leichtes Gefälle nach Nordosten auf. Auf Fl.-Nr. 77 nördlich des neuen Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit ca. 40 Zuchtsauen und einem offenen Güllebehälter.

5. Planung

5.1 Siedlungsstruktur, Städtebau und Verkehrsanschließung

Das Baugebiet erhält über die Anschlussstraße von der Bundesstraße 25 zur bestehenden Siedlung im Osten einen direkten Anschluss an das bestehende Wegenetz von Möttingen. Den westlichen Abschluss des Baugebietes bildet ein landwirtschaftlicher Weg. Um die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerflächen ungehindert zu ermöglichen, bleibt dieser Weg in seiner Form erhalten.

Das Erschließungssystem von Möttingen ist durch die Bundesstraße B 25 in nord-südlicher Richtung geprägt. Von dieser Straße zweigt im sogenannten „Oberdorf“ die Balzheimer Straße nach Westen ab. Diese Straße bildet das Rückgrat für die Erschließung des nördlichen Ortsteils bis zum Forellenbach. Der südliche Ortsteil das sogenannte „Unterdorf“ mit dem Bahnhofsgebiet und den neuen Siedlungen wird im Norden von der Bundesstraße in der Nähe des Forellenbaches erschlossen. Die Hauptachse der südlichen Erschließung bildet die Staatsstraße ST 2221 Richtung Mönchsdeggingen - Bissingen. Nördlich und südlich dieser Straße sind die neuen Baugebiete entstanden.

Eine leicht geschwungene Straßenführung erschließt das neue Baugebiet in Ost-West-Richtung. Von dieser Straße erfolgt die innere Erschließung des Baugebietes „Baadfeld“ in 4 Ringen. Durch diese Anordnung ist der überwiegende Teil der Bauparzellen über die Nordseite zu erschließen, so dass dies zu ausgeprägten Südlagen der Vorgärten führt.

Die entlang der Straßenführung der Erschließungsstraße versetzt angeordneten Längsparkplätze mit Baumbepflanzung sollen zusammen mit dem geschwungenen Straßen-

verlauf zur Verkehrsberuhigung beitragen, da sie den vorausschauenden Blick der PKW-Fahrer eingrenzen und somit zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zwingen.

In der Mitte der geplanten Siedlung, wird ein Spielplatz für das Baugebiet angelegt. Dieser Platz hat einen Anschluss durch eine Stichstraße mit Parkmöglichkeiten und ist in allen Richtungen fußläuferisch angeschlossen, so daß er unproblematisch erreicht wird. Zur Sicherheit der Kinder wurde darauf geachtet, daß er nicht direkt an einer Verkehrsstraße angrenzt. Der Platz soll zudem auch als Treffpunkt zur Kommunikation und Unterhaltung dienen. Dies soll den Zusammenhalt der zukünftigen Bewohner zu den angrenzenden Baugebieten verbessern.

Für das Baugebiet soll in Teilbereichen (je nach Nachfrage) ein Genehmigungsverfahren gem. § 11 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Als Vorschlag soll der Bauabschnitt 1 auf das Gewerbegebiet und die Bauparzellen P 1 - P 3, P 25 - P 43, P 49, P 50, P 64 - P 66 ausgedehnt werden. Der Bauabschnitt 2 umfaßt die Parzellen P 18 - P 24, P 44 - P 48, P 51 - P 58, P 61 und P 62. Der Bauabschnitt 3 umfaßt die Parzellen P 10 - P 17, P 59, P 60 und P 63. Aus Immissionsgründen werden die Parzellen P 4 - P 9 im Bauabschnitt 4 erschlossen.

5.2 Begrünung

An der Nord- und Westgrenze wird ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von ca. 5,0 – 8,0 m als neuer grüner Ortsrand ausgewiesen. Entlang der süd-westlichen Grenze des geplanten Baugebietes wird die öffentlich begrünte Ortsrandschutzzone als 2,0 – 8,0 m breiter Streifen bis zur bestehenden Feldscheune festgesetzt. Die private Ortsrandeingrünung mit einer Breite von ca. 3,0 - 5,0 m erstreckt sich ab der Feldscheune (Anschluss öffentliche Ortsrandschutzzone) in Richtung Osten und wird nach Norden fortgeführt.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünstreifen ist eine abgestufte Bepflanzung mit den heimischen Bäumen und Sträuchern, entsprechend den empfohlenen Pflanzarten unter Punkt 7.2, vorzunehmen. Auch innerhalb des Baugebietes entlang der Erschließungsstraße und um den zentral gelegenen Platz werden öffentliche Grünflächen mit

Baumanpflanzungen empfohlen, die zur Auflockerung der am Ortsrand liegenden zukünftigen Bebauung dienen.

Im Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatzes sollten von den unter Punkt 7.2 aufgeführten Pflanzen, keine giftigen und dornigen Gehölze wie z. B. Hekkenkirsche, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Pfaffenhut und Himbeere gepflanzt werden.

5.3 Bauliche Nutzung

Da in den beiden angrenzenden südlichen Baugebieten nur eine reine Wohnbebauung realisiert wurde, wird auch dieses Baugebiet entsprechend seiner zu erwartenden baulichen Nutzung als ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Bedingt durch die starke Lärmquelle der stark befahrenen Bundesstraße B 25 wird zum Schutz der Wohnsiedlung ein Übergangstreifen von ca. 50 - 60 m Tiefe als Gewerbegebiet für überwiegend nicht störendes Gewerbe ausgewiesen (Beurteilungspegel wie in Mischgebieten nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12. Juni 1990).

Im Norden grenzt das Baugebiet an die Überschwemmungsbereiche und Vorländer des Forellenbaches an. Dieser Uferbereich wird keiner Bebauung zugeführt. Er dient zugleich auch als Puffer zum bestehenden alten Dorfgebiet des „Oberdorfes“, das überwiegend noch landwirtschaftlich geprägt ist.

Entsprechend dem Charakter in den angrenzenden südlichen Baugebieten wird eine offene Bauweise, jedoch östlich des Baugebietes eine geschlossene Bebauung (Riegelbebauung), festgesetzt. Damit wird auch der allmähliche Übergang von der dichten Bebauung des alten Ortskernes zur neuen Siedlung und im Westen zur freien Feldflur nachvollzogen.

Diese Tendenz wird auch von der gegenüber Dorfgebieten nur mit 0,4 festgesetzten Grundflächenzahl in „Allgemeinen Wohngebieten“ unterstützt. Aus diesem Grund und um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. zwei, d. h. ein Untergeschoss und ein Vollgeschoss mit ausgebautem

Dachgeschoss, festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, daß sich auch weiterhin der Kirchturm der Pfarrkirche St. Georg als markantes Merkmal über die auf gleicher Höhe liegenden Dächer der Wohnhäuser und landwirtschaftlichen Anwesen erheben kann.

Um die Baufreiheit nicht einzugrenzen, werden die Baufenster großzügig bestimmt und die Baugrenzen 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie bzw. hintere Grundstücksgrenze gesetzt. Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO sind jedoch einzuhalten. Aufgrund der zunehmenden Motorisierung und des wachsenden Bedarfs wird für jedes Grundstück eine Doppelgarage mit einem Stauraum von 5,0 m innerhalb des Baufensters vorgesehen.

Wegen der angestrebten Bebauung und der Erhaltung der dörflichen Struktur, verbunden mit einer ruhigen Wohnlage, wird die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen beschränkt. Diese Beschränkung wurde auch ausgesprochen, da durch erhöhte Anzahl von Wohnungen auch vermehrt Stellplätze notwendig werden, die dann zu einer vollständigen Versiegelung und Ausnutzung der Grundstücke führen würde. Gerade aber im Ortsrandbereich ist eine lockere, mit Bepflanzung durchsetzte und eingerahmte, offene Bauweise wünschenswert.

5.4 Flächenbilanz

<u>Befestigte Fläche:</u>	verkehrsberuhigt	8.186,3 m ²	
	Hauptstraße	1.649,1 m ²	
	Stichwege	<u>471,7 m²</u>	= 10.307,1 m ²
<u>Grünfläche öffentlich:</u>	verkehrsberuhigt	1.554,1 m ²	
	Hauptstraße	1.301,2 m ²	
	Stichwege und RRB	1.242,7 m ²	
	Ortsrandeingrünung	2.013,2 m ²	
		74,7 m ²	
	Grünfläche nördlich		
	Baugebiet incl. Feldweg	<u>4.394,1 m²</u>	= 10.580,0 m ²
			= <u>1.470,3 m²</u>
<u>Spielplatz:</u>			= 22.357,4 m ²

Übertrag	=	22.357,4 m ²
<u>Gewerbefläche:</u>	=	8.391,4 m ²
<u>Regenrückhaltebecken:</u>	=	1.134,4 m ²

Grundstücksgrößen der vorgeschlagenen Parzellen:

Parzelle	1	A =	544,6 m ²	
Parzelle	2	A =	686,9 m ²	
Parzelle	3	A =	774,0 m ²	
Parzelle	4	A =	796,2 m ²	
Parzelle	5	A =	862,7 m ²	
Parzelle	6	A =	796,1 m ²	
Parzelle	7	A =	771,9 m ²	
Parzelle	8	A =	830,9 m ²	
Parzelle	9	A =	836,8 m ²	
Parzelle	10	A =	765,7 m ²	
Parzelle	11	A =	725,4 m ²	
Parzelle	12	A =	853,9 m ²	
Parzelle	13	A =	857,4 m ²	
Parzelle	14	A =	787,3 m ²	
Parzelle	15	A =	753,0 m ²	
Parzelle	16	A =	972,0 m ²	
Parzelle	17	A =	827,3 m ²	
Parzelle	18	A =	849,0 m ²	
Parzelle	19	A =	835,0 m ²	
Parzelle	20	A =	902,6 m ²	
Parzelle	21	A =	870,9 m ²	
Parzelle	22	A =	732,7 m ²	
Parzelle	23	A =	730,0 m ²	
Parzelle	24	A =	750,9 m ²	
Parzelle	25	A =	864,5 m ²	
Parzelle	26	A =	829,4 m ²	
Parzelle	27	A =	954,8 m ²	
Parzelle	28	A =	774,4 m ²	
Parzelle	29	A =	<u>770,2 m²</u>	
Übertrag			23.306,5 m ²	31.883,2 m ²

Übertrag				31.883,2 m ²
	Übertrag		23.306,5 m ²	
	Parzelle	30	A = 742,8 m ²	
	Parzelle	31	A = 702,6 m ²	
	Parzelle	32	A = 605,9 m ²	
	Parzelle	33	A = 807,7 m ²	
	Parzelle	34	A = 814,3 m ²	
	Parzelle	35	A = 753,0 m ²	
	Parzelle	36	A = 728,0 m ²	
	Parzelle	37	A = 762,3 m ²	
	Parzelle	38	A = 774,3 m ²	
	Parzelle	39	A = 830,2 m ²	
	Parzelle	40	A = 861,2 m ²	
	Parzelle	41	A = 843,7 m ²	
	Parzelle	42	A = 877,2 m ²	
	Parzelle	43	A = 913,1 m ²	
	Parzelle	44	A = 819,4 m ²	
	Parzelle	45	A = 778,3 m ²	
	Parzelle	46	A = 798,9 m ²	
	Parzelle	47	A = 805,0 m ²	
	Parzelle	48	A = 883,0 m ²	
	Parzelle	49	A = 816,0 m ²	
	Parzelle	50	A = 774,3 m ²	
	Parzelle	51	A = 827,5 m ²	
	Parzelle	52	A = 933,3 m ²	
	Parzelle	53	A = 770,2 m ²	
	Parzelle	54	A = 775,8 m ²	
	Parzelle	55	A = 949,7 m ²	
	Parzelle	56	A = 906,7 m ²	
	Parzelle	57	A = 874,9 m ²	
	Parzelle	58	A = 837,5 m ²	
	Parzelle	59	A = 833,8 m ²	
	Parzelle	60	A = <u>842,5 m²</u>	
	Übertrag		48.549,6 m ²	31.883,2 m ²

Übertrag				31.883,2 m ²
	Übertrag		48.549,6 m ²	
	Parzelle	61	A = 936,8 m ²	
	Parzelle	62	A = 901,5 m ²	
	Parzelle	63	A = 847,3 m ²	
	Parzelle	64	A = 852,7 m ²	
	Parzelle	65	A = 819,2 m ²	
	Parzelle	66	A = <u>872,0 m²</u>	<u>53.779,1 m²</u>
	Summe Fläche Baugebiet			<u>85.662,3 m²</u>

Zusammenstellung der Flächen:

Befestigte Fläche:	10.307,1 m ²	=	12,1 %
Grünfläche öffentlich:	10.580,0 m ²	=	12,3 %
Spielplatz:	1.470,3 m ²	=	1,7 %
Gewerbefläche:	8.391,4 m ²	=	9,8 %
Grundstücke:	53.779,1 m ²	=	62,8 %
Regenrückhaltebecken	1.134,4 m ²	=	1,3 %

5.5 Baugestaltung

In Anlehnung an die Siedlungsstruktur im Altort mit ihren giebelständigen Wohnhäusern und den im rechten Winkel den Hof abschließenden Scheunen, wurde auch in Teilbereichen des Neubaugebietes eine überwiegende Giebelstellung der Wohnhäuser angestrebt, die mit den im rechten Winkel zu ihnen stehenden Garagen auch wieder eine Hofsituation bilden sollen.

Damit auch der Charakter des langgestreckten Rechtecks der traditionellen Wohnhäuser bewahrt wird, wurden die Grundrissproportionen und der Verlauf der Firstrichtung parallel zur Längsseite des Hauses mit aufgenommen. Auch die steilen, markanten Satteldächer mit ihrer bündigen Ausbildung der Traufe und des Ortganges wurden als Gestaltungsbestandteil für die Neubauten übernommen. Um die Geschlossenheit der Dächer zu erhalten, wurde die Größe und Anzahl der Gauben bestimmt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke in einer Größenordnung von 540 - 975 m², sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu erreichen, werden die Grundstücke von der Gemeinde weitestgehend erworben.

7. Umweltschutz, Umweltgestaltung und Immissionsschutz aus dem bestehenden und geplanten Wegenetz

7.1 Verkehr

Das Baugebiet wird direkt von der Abzweigung zur Bundesstraße erschlossen. Deshalb ist nur mit dem Erschließungsverkehr für das Baugebiet zu rechnen. Die daraus zu erwartenden Lärmbelastigungen sind aber nicht zu stark zu bewerten.

Für das Planungsvorhaben der Gemeinde Möttingen wurde die schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH, Augsburg, mit der Auftrags-Nr. AI941/97 - PT angefertigt, um die Auswirkungen der Lärmimmissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen auf die schützenswerte Nachbarschaft bewerten zu können. Berechnungsgrundlage hierfür bildeten die Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde die DIN 18005, Beiblatt 1, herangezogen.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass auf der Gewerbegebietsfläche zur Tagzeit eingeschränkter und zur Nachtzeit nur sehr eingeschränkter oder kein Gewerbebetrieb möglich ist.

Die Situierung der gewerblichen Bauten in Richtung Südwesten verfolgt den Zweck, einerseits die Geräusche durch eigene gewerbliche Tätigkeiten und andererseits die Verkehrsgeräusche der B 25 gegenüber den Wohnbauflächen abzuschirmen.

Bei Planungsvorhaben auf der Gewerbegebietsfläche sind vor allem schallschutztechnische Aspekte bereits im Planungsstadium besonders zu berücksichtigen. Dies bedeutet, daß der beauftragte Planer eines Bauvorhabens bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll.

Zum Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH mit der Auftrags-Nr. 941/97 - PT angefertigt, um die Straßenverkehrsimmisionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung quantifizieren zu können.

Die Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern auf den zur Bundesstraße B 25 nächstgelegenen Parzellen P1, P 28 bis P 32 und P 66 dient als schalltechnischer Schutz des Außenwohnbereiches und der dahinterliegender Wohngrundstücke. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bundesstraße B 25 sind vorallem Schlaf-räume gegen die Geräuschimmisionen der Straße zu schützen.

In der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. 941/97 - PT der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH ist in einer sog. „Rasterlärnkarte“ die zu erwartende Geräuschsituation dargestellt. Unter Zugrundelegung dieser Beurteilungspegel sind die Außenbauteile (Wände, Fenster, Vorbauten) vorallem der nahe zur Bundesstraße B 25 gelegenen Wohngebäude so zu dimensionieren, dass die Anforderungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ erfüllt werden. Aus der „Rasterlärnkarte Anlage 3.1“ des Gutachtens ist ersichtlich, dass im nord-östlichen Bereich der Parzellen P1, P 30 und P 31 und in der Parzelle P 32 der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV geringfügig überschritten ist.

Weitere Untersuchungen ergaben, dass bei einem 3 m hohen Lärmschutzwall oder einer Lärmschutzwand neben der Bundesstraße dieser Grenzwert bei Parzelle P 31 und P 32 immer noch geringfügig überschritten wird.

Der Gemeinderat hat demnach gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch zwischenschalten einer weniger stöempfindlichen „Puffernutzung“ als nicht störendes Gewerbegebiet integriert sich das neue Baugebiet ins Ortsbild. Der Bau einer 3 Meter hohen Lärmschutzwand bzw. eines Erdwalls zerstört das Erscheinungsbild des gewachsenen Ortskerns und bildet eine Kanalisierung des Straßenverlaufs mit starren Eingriffen ins Dorfbild.

Der Kosten-Nutzenaufwand der Lärmschutzwand steht in keinem Verhältnis zum erzielbaren Erfolg einer unwesentlichen Verbesserung. Bei der Bebauung gibt es genügend Möglichkeiten mit geringem Aufwand eine ausreichende Lärmabschirmung zu erreichen:

- Anordnung und Gliederung der betroffenen vier Gebäude (Lärmabgewandte Orientierung der Aufenthalts- und Schlafräume)
- Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung an den Außenbauteilen
- verkettete Einfamilienhäuser (Verbindung von Garagen und Geräteräumen mit den Wohngebäuden zu einer geschlossenen Baureihe)

In Anbetracht der mannigfaltigen Möglichkeiten von Schutzvorkehrungen der vier betroffenen Parzellen und des erzielbaren Erfolges einer Lärmschutzwand, gegenüber den ortsbildprägenden starren Einbauten einer Lärmschutzwand, hat sich der Gemeinderat im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für den Verzicht der Lärmschutzwand ausgesprochen. Bei der Entscheidung war auch noch in Betracht zu ziehen, dass nach Verwirklichung der geplanten Verlegung der Bundesstraße B 25 (Umgehungsstraße) Schallschutzmaßnahmen überflüssig werden.

Es ist davon auszugehen, daß von den landwirtschaftlichen Betrieben im Dorfgebiet, sowie der Bewirtschaftung der Felder die üblichen Emissionen (Güllegeruch) auftreten. Dies muß von den Angrenzern hingenommen werden.

Die Haupteinschließung wird als Einmündung von der bestehenden Verkehrsanbindung bis zum Gewerbegebiet und im südlichen Bereich bis zum westlichen Straßenende als

Sammelstraße mit 6,00 m Fahrbahnbreite, mit 2,00 m Grünstreifen mit Baumscheiben und Längsparkstreifen unterbrochen und abgesetzt, mit 2,00 m breitem Fuß- und Radweg, sowie 1,00 m Grünstreifen auf einer Seite, angelegt.

Die restlichen Erschließungsstraßen wurden als verkehrsberuhigte Straße ausgewiesen, d. h. Fahr- und Fußgängerverkehr sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gleichberechtigt. Ein 1,50 m breiter Streifen, auf dem die Fußgänger bevorrechtigt sind, der aber auch von den Fahrzeugen in Ausweichsituationen überfahren werden kann, ist durch eine Rinne und einen Pflasterbelag deutlich von der Fahrbahn abgegrenzt.

Mit der Reduzierung der Fahrbahn auf 4,0 m, ihrem leicht geschwungenen Verlauf und den Baumtoren am Anfang und Ende der Straße, wird eine Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit angestrebt. Durch die zwischen den Parkplätzen auf öffentlichem Grund gepflanzten Bäume, wird die weit voraussehende Sicht begrenzt und damit zur Vorsicht und zum langsamen Fahren angehalten. Denn der öffentliche Straßenraum soll innerhalb des Wohngebietes auch als Kommunikationszone der Bewohner dienen.

7.2 Grünordnung

Der mit Bäumen und Sträuchern abgestufte Randschutzstreifen dient nicht nur als Ortsrand, sondern auch als Klimaschutz vor Wind und Wetter für die geplanten Häuser. Rechts und links entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet sich ein 25 cm breiter sogenannter „Schrammbord“, der nicht befestigt wird, sondern als natürliche Übergangszone zu den privaten Gärten dienen soll. Die privaten Gärten sind durch Zäune mit senkrechten Holzlatten vom öffentlichen Schrammbord abgetrennt, so dass die Abgrenzung nicht so hart erscheint. Für die Abgrenzung der Grundstücke zu den Nachbarn sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Bei der Anpflanzung der im Baugebiet festgesetzten Bäume sind im Bereich von Kabeltrassen die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich werden folgende Pflanzarten empfohlen:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| – <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – <i>Rosa canina/multiflora</i> | Hundsrose/vielblütige Rose |
| – <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weissdorn |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| – <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhut |
| – <i>Salix spec.</i> | Diverse Weidenarten |
| – <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| – <i>Syringa vulgaris</i> | Flieder |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Sambucus racemosa/niger</i> | Roter und Schwarzer Holunder |
| – <i>Amelanchier lamarckii</i> | Felsenbirne |
| – <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne |

7.3 Wasserwirtschaft

Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in Behältern unterhalb der Geländeoberfläche zum Zweck der Grundstücksbewässerung zu sammeln. Das verschmutzte Abwasser wird in einer Trennkanalisation abgeleitet. Das Schmutzwasser wird gesammelt und über ein gemeinsames Hebewerk zur Ortskanalisation und von dort zur biologischen Abwasserreinigungsanlage abgeleitet. Das Oberflächenwasser, soweit es nicht versickert bzw. zurückgehalten wird, wird ebenfalls gesammelt und über ein geplantes Regenrückhaltebecken dem Forellenbach zugeführt.

7.4 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt durch den Zweckverband zur Abfallbeseitigung in den Landkreisen Dillingen an der Donau und Donau-Ries. Zur Abfallverwertung des Baugebietes existiert im Dorfgebiet von Möttingen bereits eine Gemeinbedarfsfläche mit Wertstoffcontainern.

7.5 Landwirtschaft

Auf Flur-Nr. 77 nördlich des geplanten Baugebietes wird ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 40 Zuchtsauen geführt. Bis zur Stilllegung des Betriebes wird ein Immissionsradius von ca. 100 m von der Bebauung freigehalten. Dies betrifft laut Plan die Parzellen Nr. 4 bis Nr. 9. Für dieses Teilgebiet wird als letzter Bauabschnitt die Genehmigung nach Vorliegen o.g. Voraussetzungen beantragt.

8. Erschließung

8.1 Straßen und Wege

Großer Wert wird auf die einfache Bauweise der Straßen gelegt. Die Gehwege, der Platz und die öffentlichen Parkplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag versehen. Auf möglichst geringe Versiegelung der Oberflächen sollte geachtet werden.

8.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

Das Schmutzwasser kann durch das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage von Möttingen zugeführt werden. Die Erweiterung ist im Generalentwässerungsplan zu berücksichtigen. Die Regenwasserspeicherung in Zisternen zur Gartenbewässerung soll zugelassen werden.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Bayerische Rieswasserversorgung.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Jagstkreis UJAG.

8.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Möttingen führt die ergänzenden Erschließungsmaßnahmen für Kanalisations- und Straßenbauarbeiten selbst durch.

9. Kosten

Zu den einzelnen Erschließungen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

1. <u>Wasserversorgung durch die Rieswasserversorgung</u>			
	ca. 1.500 lfd.m à	400 DM =	600.000 DM
2. <u>Abwasserkanal</u>			
Schmutzwasser	ca. 1.500 m à	600 DM =	900.000 DM
Oberflächenwasser	ca. 1.500 m à	700 DM =	1.050.000 DM
Regenrückhaltebecken	ca. 600 m ³ à	200 DM =	120.000 DM
Schmutzwasserpumpwerk		pauschal =	100.000 DM
			2.170.000 DM
3. <u>Verkehrsanlagen</u>			
Haupterschließ.str.	ca. 250 lfd.m à	1.000 DM =	250.000 DM
Erschließungsstr.	ca. 1.250 lfd.m à	800 DM =	1.000.000 DM
Herst.d. Parkplätze	ca..... 70 Stck. à	3.500 DM =	245.000 DM
Fuß- u. Radwege	ca. 505 lfd.m à	300 DM =	152.000 DM
Brücke über den Forellenbach	ca. 30 m ² à	1.000 DM =	30.000 DM
			1.677.000 DM
4. <u>Straßenbeleuchtung</u>			336.000 DM
5. <u>Öffentliche Grünflächen</u>			194.000 DM
			<u>4.977.000 DM</u>

Davon wurden für den 1. Bauabschnitt überschlägig folgende Kosten ermittelt:

1. Wasserversorgung durch die Rieswasserversorgung			
	ca. 860 lfd.m à	400 DM =	344.000 DM
2. Abwasserkanal			
Schmutzwasser	ca. 860 m à	600 DM =	516.000 DM
Oberflächenwasser	ca. 860 m à	700 DM =	602.000 DM
Regenrückhaltebecken	ca. 600 m ³ à	200 DM =	120.000 DM
Schmutzwasserpumpwerk		pauschal =	100.000 DM
			1.338.000 DM
3. Verkehrsanlagen			
Haupterschließungsstraßen	ca. 250 lfd.m à	1.000 DM =	250.000 DM
Erschließungsstr.	ca. 600 lfd.m à	800 DM =	480.000 DM
Herstellung der Parkplätze	ca..... 25 Stck. à	3.500 DM =	87.500 DM
Fuß- und Radwege	ca. 300 lfd.m à	300 DM =	90.000 DM
			907.500 DM
4. Straßenbeleuchtung			165.000 DM
5. Öffentliche Grünflächen			<u>95.000 DM</u>
			<u>2.849.500 DM</u>

Möttingen, den 16.08.1999

GEMEINDE MÖTTINGEN

Wiedemann

Wiedemann, 1. Bürgermeister



Nördlingen, den 16.08.1999

INGENIEURBÜRO PENKA

Franz Penka, Dipl.-Ing.

