

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Möttlingen hat in seiner Sitzung am 11.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Baadfeld III“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und erstreckt sich auf die Flur-Nr. 185, 186, 445/14 Teilfläche, 445/17 und 445/19 sowie - soweit diese für die Erschließung des Baugebietes benötigt werden - Teilflächen der Flur-Nr. 184 und 448, jeweils in der Gemarkung Möttlingen, Gemeinde Möttlingen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Möttlingen sind die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen dargestellt.

### 2. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Möttlingen mit ihren Ortsteilen liegt im südlichen Bereich der Rieslandschaft.

Möttlingen liegt ca. 8 km südöstlich von Nördlingen.

Das Planungsgebiet liegt im Süden des historischen Ortskerns von Möttlingen, südwestlich der Bundesstraße 25 (Romantische Straße).

Es grenzt an das Baugebiet „Baadfeld II“ an.

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 4 Meter von ca. 417 m. ü. NN auf ca. 421 m. ü. NN an.

### **3. Überregionale Belange der Landes- und Regionalplanung**

Möttingen liegt in der Region Augsburg (9) auf einer Entwicklungsachse Augsburg-Ansbach, welche von überregionaler Bedeutung ist.

Das Gemeindegebiet liegt laut Regionalplan in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gemäß dessen Grundsätzen und Zielen „... ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln“. (Regionalplan, BV, Punkt 1.1)

### **4. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Möttingen strebt nach Möglichkeit ein verträgliches Einwohnerwachstum zum Erhalt seiner infrastrukturellen Einrichtungen, vorrangig im Hauptort Möttingen an. Gerade in den letzten Jahren waren die Bautätigkeit und auch die Nachfrage nach Bauflächen im Hauptort Möttingen sehr groß. Zudem werden nach wie vor viele Interessenten bei der Gemeinde Möttingen vorstellig, die Interesse am Kauf eines Grundstückes zwecks Wohnbebauung äußern.

Die Gemeinde Möttingen hat derzeit jedoch kaum mehr Bauflächen, welche sie zum Kauf anbieten kann. So sind auch die Baulandreserven der Gemeinde aus dem Baugebiet Baadfeld II nahezu erschöpft. 28 von 29 Parzellen sind, überwiegend an einheimische Bauwerber, veräußert und größtenteils bereits bebaut.

Seitens der Gemeinde wurde auch die Möglichkeit einer Innenentwicklung überprüft. Insgesamt 33 Baulücken und 2 Leerstände wurden identifiziert. Die jeweiligen Eigentümer wurden schriftlich aufgefordert, die Gemeinde mittels eines Fragebogens über die zukünftige Nutzung der Flächen bzw. der Gebäude zu informieren und eventuell vorhandene Verkaufs- oder Tauschbereitschaft anzuzeigen. Im Rückmeldezeitraum von knapp einem Monat gingen insgesamt 13 beantwortete Fragebögen ein, wobei die Eigentümer überwiegend angaben, die

Grundstücke für Ihre Nachkommen / Erben zu bevorraten. Lediglich drei Eigentümer äußerten eine Verkaufs-/ Tauschbereitschaft. Mit zwei Eigentümern werden von der Gemeinde Möttingen Kaufverhandlungen aufgenommen. Jedoch kann durch den Ankauf dieser Grundstücke der Bedarf an Wohnbauflächen keinesfalls gedeckt werden. Mit den dritten Eigentümern wurden von der Gemeinde Möttingen bereits öfters Kaufverhandlungen geführt. Allerdings konnte nie eine Einigung hinsichtlich des Preises erzielt werden, da die Preisvorstellung der Eigentümer deutlich über dem ortsüblichen Preisen liegt.

Folglich kann durch Innenentwicklung im Hauptort Möttingen die große Nachfrage nach Bauflächen nicht gedeckt werden. Die Neuausweisung eines neuen Baugebietes ist daher für die Gemeinde Möttingen dringend erforderlich.

Das vorliegende Planungsgebiet wurde bereits im Zuge der Bedarfsplanung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und dargestellt.

Da die Gemeinde im Eigentum der Flächen im vorliegenden Planungsgebiet ist kann auch bei dieser Erweiterung von einer zeitnahen Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

## **5. Planung**

### Erschließung

Die bereits umgesetzten und nahezu bebauten erste beiden Bauabschnitte „Baadfeld I“ und „Baadfeld II“ sind von Osten, d. h. von der Bundesstraße 25 aus erschlossen.

Die Verkehrserschließung für das westlich daran anschließende Baugebiet „Baadfeld III“ erfolgt von Osten über die Verlängerung und Zusammenführung der bestehenden Straßen aus dem Baugebiet „Baadfeld II“. Entsprechend orientiert sich die Dimensionierung und Ausgestaltung der geplanten Erschließungsstraßen an diesen bestehenden Straßen.

Die südliche Erschließungsstraße (Lange Straße) dient dabei als Sammelstraße mit Anbindung an die B 25 und wird entsprechend ausgebaut (mit Geh- und Radweg und Parkbuchten). Durch den Anschluss dieser Sammelstraße an den vorhandenen, westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Wegs (Flur-Nr. 448) im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird zudem eine Verbindung zur Ortsmitte im sogenannten „Oberdorf“ geschaffen.

Insgesamt ist die Erschließung von 35 Einzel- bzw. Doppelhausparzellen vorgesehen.

### Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt 26 Parzellen, wobei in 18 Parzellen Einzel- und Doppelhäuser sowie in 8 Parzellen nur Einzelhäuser zulässig sind. Je Doppelhaus ist dabei maximal eine Wohneinheit bzw. je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten möglich.

Da sich das Wohngebiet an die bestehende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild), erfolgt eine Beschränkung der Vollgeschoße auf maximal zwei Vollgeschoße (II / I+D), sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten.

Zudem erfolgt aus oben genannten Grund eine Höhenbeschränkung der Gebäude (maximal Wand - und Firshöhen).

Die Grundflächenzahl wird generell mit 0,3 festgesetzt (30 % der Grundstücksfläche dürfen tatsächlich bebaut werden). Die Geschoßflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind zudem mit Baugrenzen abgegrenzt.

Den Belangen des Ortsbildes wird durch diese Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen mit Ausnahme zur Dachform verzichtet wird.

Den Bauherren soll bewusst eine individuelle Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper ermöglicht werden, vor allem auch im Hinblick auf energetisch optimierte Bauweisen.

## **6. Grünordnung**

Das neue Baugebiet wird im Westen und Süden durch eine großzügige Grünfläche eingegrünt, so dass ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen wird.

Durch Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen im Straßenraum und auf Privatgrundstücken wird zudem auf eine Durchgrünung des Planungsgebiets hingewirkt.

Für Umfang und Qualität der Pflanzungen werden Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **7. Wasserwirtschaft**

Baugrund

Durch das Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG, Ellwangen wurden im Rahmen der Planungen für das Baugebiet „Baadfeld II“ Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Diese umfassten dabei auch den Geltungsbereich für das Baugebiet „Baadfeld III“.

Ziel der Untersuchungen war vor allem auch die Überprüfung hinsichtlich der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Auf Grund der bereichsweise bis in über 5,5 m Tiefe anstehenden Tone bzw. der in anderen Bereichen unterlagerten Kiese und Sande mit hohem Feinkornanteil ist eine Versickerung des Regenwassers im gesamten Untersuchungsumgriff, d. h. auch im Baugebiet „Baadfeld III“ jedoch nicht möglich.

### Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle der bestehenden Baugebiete „Baadfeld I“ und „Baadfeld II“ abgeleitet und an das Mischwasser-Kanalsystem Möttingen auf der gegenüberliegenden Seite der B 25 angeschlossen. Auf Grund der im Schmutzwasserkanal nur gering anfallenden Wassermengen ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanäle als ausreichend anzusehen.

### Niederschlagswasser

Für die Ableitung des Niederschlagswassers stehen ebenfalls die bereits vorhandenen Regenwasserkanäle in den Baugebieten „Baadfeld I“ und „Baadfeld II“ zur Verfügung. Diese führen zu einem bereits im Vorfeld angelegten Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes „Baadfeld I“. Von hier aus erfolgt die gedrosselte Ableitung über einen Ableitungskanal, die B 25 querend in den Forellenbach unterhalb der Querung der B 25.

Dabei wurden die Flächen des Baugebiets „Baadfeld III“ bei der Erschließungsplanung für die Baugebiete „Baadfeld I“ und „Baadfeld II“ sowie der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens entsprechend berücksichtigt.

Für das gesamte Baugebiet „Baadfeld III“ ist zudem eine dezentrale Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken erforderlich (siehe hierzu Festsetzungen im Bebauungsplan). Über die auf einen maximalen Drosselabfluss von 0,25 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche hinausgehende Rückhaltung ist eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Bauchwasser zulässig und erwünscht.

## **8. Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld befindet sich kein Baudenkmal. Daher sind auch keine etwaigen Beeinträchtigungen, z.B. durch Störung von Sichtachsen zu erwarten.

Das geplante Baugebiete befindet sich jedoch im Bereich eines Bodendenkmals (Denkmalnummer D-7-7129-0493; Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit sowie Körpergräber der Schnurkeramik, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit).

Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsstraßen bzw. der Gebäude soll daher auf den entsprechenden Flächen ein (Ober-)Bodenabtrag mit begleitender Überwachung durch eine Grabungsfirma beantragt werden.

Zudem wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern hingewiesen.

## 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 2,8 ha
Nettobauland	ca. 2,05 ha
Straßenflächen	ca. 0,45 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,25 ha

Nördlingen, den 08.06.2015

Der Entwurfsverfasser:  
Nördlingen, 08.06.2015

Der Vorhabensträger:  
Möttingen, 11.06.2015

---

WipflerPLAN  
Planungsgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Manfred Ommer  
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Pfitzinger

---

Gemeinde Möttingen  
Erwin Seiler  
Erster Bürgermeister