



**Gemeinde Möttingen**

**Bebauungsplan  
„Römerweg“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 19.11.2018

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Möttingen**

Dorfplatz 12  
86753 Möttingen  
Tel.: 09083 9610-0  
Fax.: 09083 9610-15  
[www.moettingen.de](http://www.moettingen.de)  
e-mail: [gemeinde@moettingen.de](mailto:gemeinde@moettingen.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

An der Lach 11a  
86720 Nördlingen  
Tel.: 09081 27509-36  
Fax.: 09081 27509-50  
[www.wipflerplan.de](http://www.wipflerplan.de)  
e-mail: [info-noe@wipflerplan.de](mailto:info-noe@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Aylin Seefried  
Stadtplanerin (M.Eng.)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Beschreibung Plangebiet.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Verfahren .....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Zahl der Wohnungen .....	8
5.4	Baugrenzen und Bauweise.....	8
5.5	Bauliche Gestaltung .....	8
5.6	Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
5.7	Verkehrsflächen .....	9
5.8	Bodenschutz.....	10
5.9	Grünordnung .....	10
5.10	Geländeveränderungen und Stützmauern .....	11
5.11	Einfriedungen .....	11
5.12	Wasserwirtschaft .....	11
6	Ver- und Entsorgung .....	12
6.1	Schmutzwasser .....	12
6.2	Niederschlagswasser .....	12
7	Baugrund, Versickerung und Altlasten.....	12
8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
9	Belange des Umweltschutzes.....	16
10	Belange des Denkmalschutzes .....	17
11	Flächenbilanz .....	17
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	17

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Möttingen hat in seiner Sitzung am 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerweg“ im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 445 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 191, 445/38, 445/40, 445/45, 445/46 jeweils Gemarkung Möttingen, Gemeinde Möttingen und hat eine Größe von rund 2,58 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Fl.Nrn. 185 (Tfl.), 445/35, 445/36, 445/37, 445/37, 445/40, 445/44, 445/49
- im Süden: Fl.Nrn. 191 (Tfl.), 456 (Tfl.)
- im Osten: Fl.Nrn. 441 (Tfl.), 443/10, 444 (Tfl.), 442/2, 444/3 (Tfl.)
- im Westen: Fl.Nrn. 445/41 (Tfl.) sowie 446

jeweils Gemarkung Möttingen, Gemeinde Möttingen.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet Möttingen liegt im Südwesten des Landkreises Donau-Ries im Regierungsbezirk Schwaben und im Norden der Region Augsburg. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Möttingen und 4 weiteren Ortsteilen.

Möttingen liegt zwischen den Städten Nördlingen und Donauwörth. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ost-west-gerichtet im Wesentlichen über die Bundesstraße B 25 (Romantische Straße) und von Süden kommend über die Staatsstraße St 2221. Über die B 25 ist in ca. 5 min die Stadt Nördlingen und in ca. 20 min die Stadt Donauwörth zu erreichen. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Halt an der Bahnlinie Nördlingen – Donauwörth.

Aufgrund der sehr hohen Verkehrsbelastung der B 25 ist bereits seit ca. 10 Jahren angedacht und auch in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen eine Umgehungsstraße um die Gemeinde Möttingen auszubauen. In einer detaillierten Alternativenprüfung wurden drei Varianten der Straßenführung betrachtet. Eine Variante, in der die jetzige Straßenführung beibehalten wird, eine Variante, in der die Straße im Norden an der Siedlungsfläche vorbei führt und eine südliche Variante, die im Osten und Westen an die B 25 anschließt und im Süden der Gemeinde nördlich von Balgheim, Merzingen, Ziswingen und Kleinsorheim über landwirtschaftlich genutzte Feldflur führt. Im Zuge einer umwelt- und naturschutzfachlichen Beurteilung wurde die Wirkzone aller Varianten für eine indirekte Beeinträchtigung auf Natur und Umwelt untersucht. So wurde ersichtlich, dass das Plangebiet nach einer evtl. Umsetzung der südlichen Variante außerhalb dieser Wirkzone liegt und mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Da eine Entscheidung für eine der drei Varianten in nächster Zukunft nicht getroffen wird, wird der Ausbau der Umgehungsstraße erst in ferner Zukunft zum Thema werden.

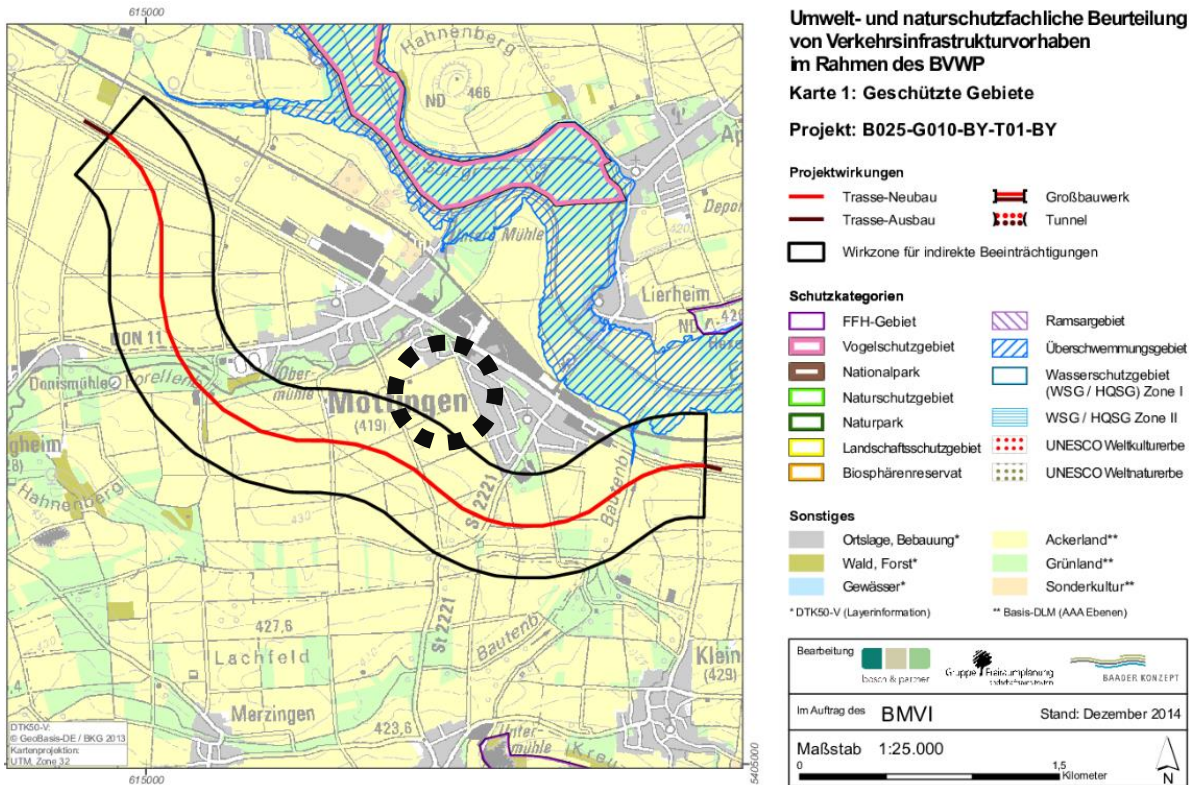


Abbildung 1: Umwelt- und naturschutzfachliche Beurteilung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben im Rahmen des BVWP (südliche Variante) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets, Dezember 2014, ohne Maßstab

Nördlich der B 25 verläuft parallel im Gemeindegebiet die Eger, ein rechter Nebenfluss der Wörnitz. Von dieser zweigt auf Höhe der Mitte der Siedlungsfläche der Ortschaft Möttingen der Forellenbach ab, sowie im Osten der Siedlung der Bautenbach.

## 2.2 Beschreibung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des Siedlungsgebiets des Hauptortes Möttingen im Anschluss an die bestehenden Baugebiete „Baadfeld I – III“ sowie das Baugebiet „Krumme Gwand“. Im Süden und Westen schließt freie Landschaft mit intensiv genutztem Acker und Grünland an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als intensives Ackerland genutzt. Im Norden befindet sich ein zur Erschließung des Baugebiets „Baadfeld II“ entwickelter Wirtschaftsweg, der im Zuge der Bauleitplanung überplant und aufgelassen werden soll. Der im Osten verlaufende Feldweg entlang des Baugebiets „Krumme Gwand“ bleibt als solcher erhalten, ebenso wie der Feldweg südlich des Planungsgebiets

Erschlossen wird das Areal über die Lange Straße des benachbarten Baugebiets „Baadfeld II“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung, die von einer Nord-Südgerichteten Hauptstraße abgeht. Neben einer lockeren Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung, wird auch ein verdichtetes Bauen in Form eines Reihenhausriegels mit vier Reihenhäusern sowie eines Geschosswohnungsbaus mit sechs Wohneinheiten (Drei-Spanner) im Zentrum des Baugebiets ermöglicht. Die Gemeinde Möttingen möchte durch die unterschiedlichen Bauformen den Nachfragen nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen der Bauinteressenten nachkommen.

Im Planungsgebiet und dessen direktem Umfeld sind keine Gewässer vorhanden.

Das Gelände des Geltungsbereiches steigt von Norden mit einer Höhe von 418,50 mü NN auf 420,50 mü NN an, wobei die Topographie in der Mitte des Gebiets eine Kuhle mit 418 mü NN formt.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Möttingen entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Möttingen als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)*

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) definiert das Gemeindegebiet Möttingen als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Dieses liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Donauwörth – Nördlingen.

Möttingen selbst wurde keine Funktion als Zentrum zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum, d. h. der Stadt Nördlingen beträgt ca. 8 km, zum nächsten



### 3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Möttigen aus dem Jahr 2006 ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche mit Erschließung und Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Süden des Planungsgebiets verläuft eine Elektrische Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen. Weitere Planungsziele sind nicht enthalten.

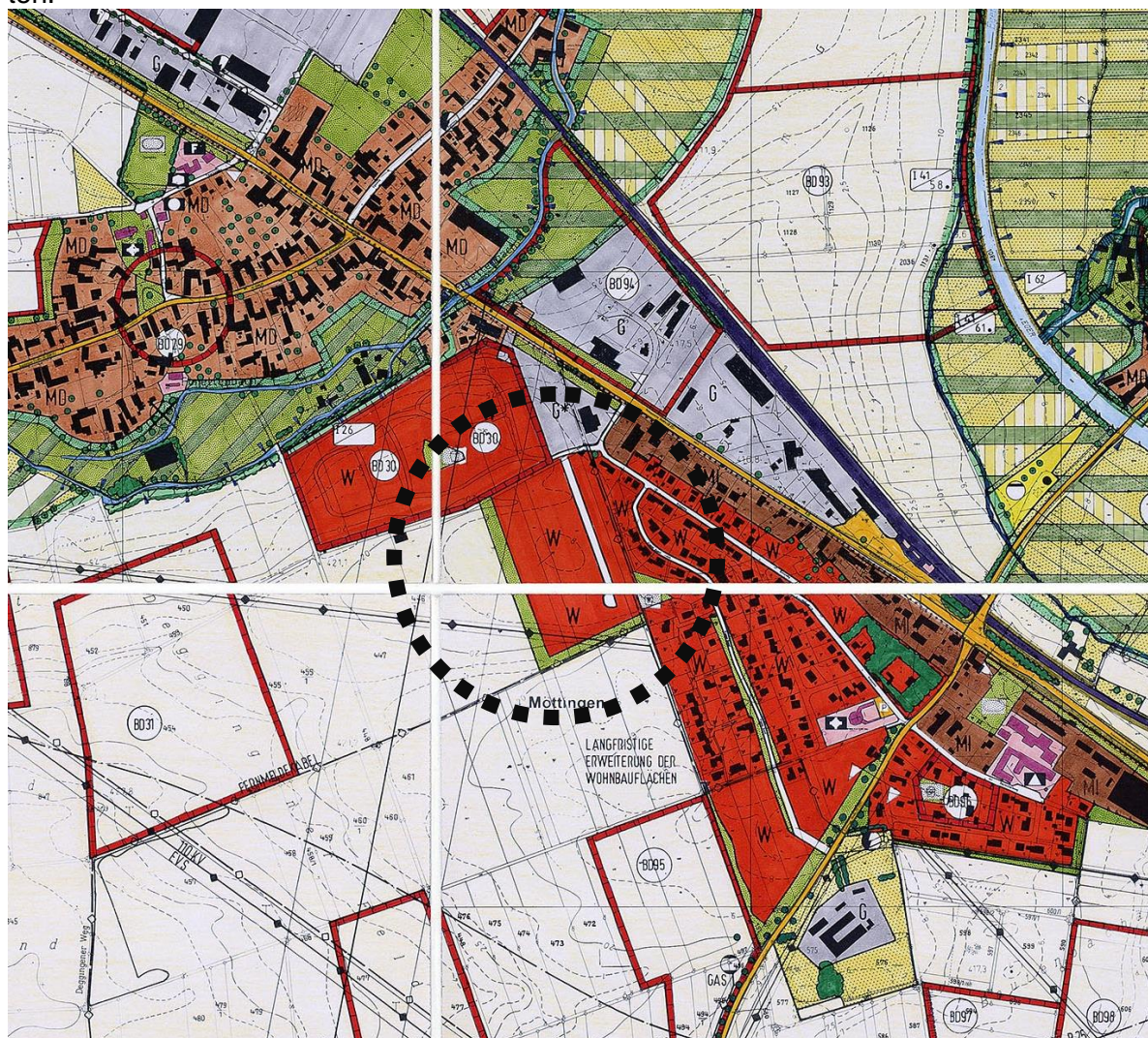


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möttigen mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen bis auf der eingetragenen Erschließung den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist damit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möttigen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 4 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage der Gemeinde Möttingen an der B 25 und der Nähe zu den Oberzentren Nördlingen und Donauwörth herrscht in der Gemeinde ein enormer Druck auf dem Wohnungsmarkt. Seit dem Jahr 2011 wurde sukzessive das Baugebiet Baadfeld I mit den Bereichen II und III und insgesamt 55 Bauplätzen erweitert. Da die Gemeinde derzeit über keine gemeindlichen Bauplätze mehr verfügt, die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet und im Landkreis Donau-Ries jedoch weiterhin sehr groß ist, hat sich die Gemeinde dazu entschieden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotentiale für Wohnbau zu nutzen und Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Möttingen möchte daher durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser am südöstlichen Ortsrand des Hauptorts schaffen.

Durch eine entsprechende Eingrünung und gestalterische Festsetzungen soll eine lockere Ortsrand-Bebauung mit ortstypisch gestalteten und modernen Gebäuden ermöglicht werden.

## 5 Planerisches Konzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet „Baadfeld“ ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht allgemein zulässig und bedürfen einer Ausnahme. Die Festsetzung wird getroffen, da diese nach Ansicht der Gemeinde Möttingen nicht dem Charakter des Gebiets entsprechen und zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen führen könnten.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 im Bereich der Einfamilien- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Im Bereich der Reihenhausbauung und des Geschosswohnungsbaus wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück ohne private Verkehrs- und Grünflächen maßgeblich.

Zudem wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ auf 0,60 bzw. 0,80 festgesetzt.

Bei der Zahl der Vollgeschosse wird zum einen eine Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, zum anderen sind Gebäude mit I+D-Bauweise zulässig, mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der zulässigen Wandhöhe bei I+D auf 4,40 m und bei II auf 6,60 m bestimmt. Die Wandhöhe ist von der OK-EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.



Diese Wandhöhe ermöglicht, in Zusammenschau mit der festgesetzten Dachform und -Neigung eine ortstypische und moderne Baukubatur in Ortsrandlage. Zudem wird garantiert, dass sich die Neubauten harmonisch in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung einfügen.

Bei Pultdächern wird – wie auch im Baugebiet „Baadfeld“ - die höchstzulässige Firsthöhe bezogen auf die OK-EG-Rohfußboden auf max. 8,50 m festgesetzt. Zudem darf bei versetzten Pultdächern die sichtbare Wandhöhe zwischen den Pultdächern max. 2,0 m betragen.

Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Diese darf max. 0,30 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen am Eingangsbereich im rechten Winkel zur Straßenkante.

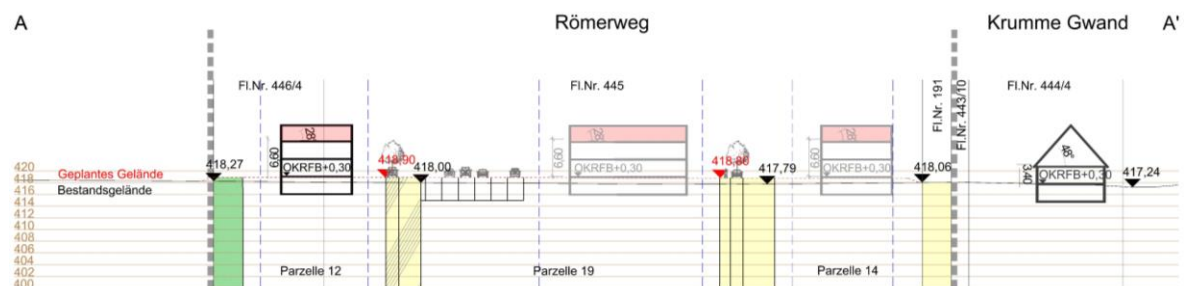


Abbildung 4: Systemschnitt mit Höhenentwicklung und Bezugspunkt, ohne Maßstab

### 5.3 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausbau begrenzt. In Parzelle 19 werden für den Geschosswohnungsbau 6 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt dadurch ein ruhiges Wohngebiet in Ortsrandlage zu entwickeln und der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen gerecht zu werden.

### 5.4 Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 3 BayBO) werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Es wird wie in der Umgebung die offene Bauweise festgesetzt mit Einzel- und Doppelhäusern. Zudem werden vier Reihenhäuser und ein Geschosswohnungsbau zugelassen.

### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild des benachbarten Baugebiets „Baadfeld“ angepasste jedoch auch moderne Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen.

Für Wohngebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit mittigem First, Zeltdächer (ZD) und (versetzte) Pultdächer (PD) zulässig. Bei Wohngebäuden

mit I+D-Bauweise sind Dachneigungen zwischen 15° bis 48° zulässig. Dies gilt auch bei erdgeschossiger Bauweise ohne ausgebautem Dach. Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Dachneigungen zwischen 15° und 28° zulässig.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende) rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig, wobei Engoben nur mit matter Oberfläche erlaubt sind.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 0,80 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sofern sie in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach ausgeführt werden.

#### 5.6 Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zugelassen.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf und entsprechend der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten ist.

Die zulässige Länge von grenzständigen Garagengiebeln wird auf 6,50 m begrenzt. Traufständige Grenzgaragen sind mit einer Länge von max. 9,0 m zulässig.

Als Carport gelten überdachte Stellplätze, die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind). Als Dachform für diese Carports werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zugelassen.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Ihre Grundfläche darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nebenanlagen müssen zum Straßenraum hin einen Abstand vom mindestens 5,00 m einhalten.

Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung sowie der Verkehrssicherheit.

#### 5.7 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden als Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Stellplätze, Verkehrsgrün) festgesetzt. Hinsichtlich ihrer Hierarchie wurden die Straßen mit unterschiedlichen Breiten festgesetzt. Da die nord-süd-gerichtete Erschließungsstraße als Haupteerschließung vom Baugebiet „Baadfeld“ abzweigt und bei einer evtl. Erweiterung des Baugebiets nach Süden verlängert werden soll, wird wie in der Langen Straße im Baugebiet „Baadfeld“ eine Straßenbreite von 10,0 m vorgesehen. Von dieser Straße geht ein verkehrsberuhigter Erschließungsring ab. Da die ost-west-verlaufenden Straßen evtl. bei einer

Vergrößerung des Baugebiets nach Westen verlängert werden sollen, werden diese mit einer Breite von 7,0 festgesetzt, wohingegen die westliche Erschließungsstraße nur eine Breite von 6,0 m aufweist.

Die unterschiedlichen Straßenbreiten garantieren die Verkehrssicherheit für die Kategorie der jeweiligen Straße. So ist in der Haupteerschließungsstraße sowohl ein Gehweg, als auch ein Parkstreifen vorgesehen. Zudem soll ein Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich sein. In den übrigen Straßen werden Parkbuchten angeboten und auf einen Begegnungsverkehr PKW / LKW Wert gelegt.

Um sicher zu stellen, dass Zufahrten zu Grundstücken die Straßenplanung nicht einschränken, werden entlang der Parkbuchten Bereiche ohne Zu- und Abfahrten zu den privaten Grundstücken festgesetzt.

Der benachbarte Feldweg wird vorwiegend von landwirtschaftlichem Nutzverkehr genutzt und daher als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser kann vom Baugebiet aus über einen Fußweg erreicht werden.

## 5.8 Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

## 5.9 Grünordnung

Um ein durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, werden je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt.

- Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
- Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, sowie zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung als Abschluss der Siedlungsfläche wird entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist wie folgt zu bepflanzen:

Baum in öffentlicher Grünfläche zur Ortsrandeingrünung;

- Gesamtanzahl gemäß zeichnerischer Festsetzung; Standort innerhalb der öfftl. Grünflächen veränderbar;
- zulässig sind heimische Laubbäume der Herkunftsregion 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' und Obstbäume.
- Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Hecke in öffentlicher Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; dreireihig;

- auf mindestens 60 % der Länge der Ortsrandeingrünung;
- Standort und Aufteilung innerhalb der öffentlichen Grünfläche veränderbar;

- zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 'Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken'.
- Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>
- Mindestanteil Laubbäume: 5 %
- Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 125-150
- Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

Da zur Durchgrünung des Baugebiets auch der Straßenraum beiträgt wird in den Erschließungsstraßen ein Straßenbegleitgrün als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag festgesetzt. Dieses ist folgendermaßen zu bepflanzen:

Baum in Verkehrsfläche;

- Gesamtanzahl gemäß zeichnerischer Festsetzung; Standort innerhalb der Verkehrsflächen veränderbar;
- zulässig sind heimische Laubbäume, Obstbäume und standortgerechte fremdländische Laubbäume.
- Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

#### 5.10 Geländeänderungen und Stützmauern

Der natürliche Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) ist grundsätzlich beizubehalten.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 1,2 m zulässig. Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.

Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungsneigung von 1:2 (Höhe:Länge) zugelassen. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,50 m und einem Abstand von mind. 1,00 m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig.

#### 5.11 Einfriedungen

Zäune sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zaunsockel dürfen bis zu einer Höhe von 0,20 m ausgebildet werden. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Durch diese Festsetzung wird der Lage am Ortsrand und der integrierenden Funktion des Baugebiets in ländlicher Gegend Rechnung getragen.

#### 5.12 Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,25 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

Die private Regenwasserrückhaltung wird festgesetzt, da aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse keine gezielte Versickerung möglich ist (siehe Ziffer 7).

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die geplanten Bauvorhaben können an die bereits vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

### **6.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal im Baugebiet „Krumme Gwand“ ab- und der Kläranlage zugeleitet. Aufgrund der im Baugebiet angenommenen anfallenden Wassermengen ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanäle als ausreichend anzusehen.

### **6.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser wird über die vorhandene Kanalisation und das bestehende Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Baadfeld“ dem Forellenbach hinzugeführt. Die vom Wasserwirtschaftsamt genehmigten Einleitungsmengen werden trotz der erhöhten Wassermenge nicht überschritten, da zusätzlich Rückhaltemaßnahmen im Neubaugebiet geplant sind.

## **7 Baugrund, Versickerung und Altlasten**

Im Zuge der Bauleitplanung wurden durch die KIP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH eine Baugrunderkundung und eine Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt und folgende Ergebnisse in einer Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (AZ: 17254 (HA)) mit Stand 05.04.2018 zusammengefasst:



Abbildung 5: Lageplan mit Aufschlusspunkten, ohne Maßstab  
(Quelle: KIP 29.03.2018)

Baugrund:

Bereich	Beschreibung	Boden- gruppe	Konsistenz/ Lagerung	Frost- empfind- lichkeit	Körnung	Boden- klasse
O	Mutterboden	-	-	-	-	1
B1	Lösslehm, Ton, schluffig, feinsandig	TM/TL	weich, steif	F3	18/76/6/0	4
B2	Kies, schluffig, san- dig	GU	locker, mit- teldicht	F2	-	3

O = Oberboden; B = Boden, A = Auffüllung, X = Fels

Abbildung 6: Homogenbereiche und Frostempfindlichkeit  
(Quelle: KIP 29.03.2018)

Grundwasser:

„In SCH 4 wurde bei Endteufe (3,90 m unter GOK; 414,23 mü NN) ein geringer Grundwasserzufluss erfasst. Der Wasserstand ist als erhöhtes Mittelwasser einzustufen. Somit ist ein Bemessungswasserstand (inkl. Sicherheitszuschlag) bei 3,20 m unter GOK (414,93 mü NN) anzusetzen. Eine bauzeitliche Wasserhaltung ist somit nur bei unterkellerten Gebäuden erforderlich. Die Wasserhaltung kann hierbei als offene Wasserhaltung über Pumpensümpfe ausgeführt werden. Bei Niedrigwasser kann auf eine Wasserhaltung verzichtet werden.“

Umwelttechnische Untersuchungen:

„Die Probe aus SCH 1+2 weist keine Grenzwertüberschreitungen auf und ist somit als Z0 einzustufen. Das Material kann uneingeschränkt wieder eingebaut werden. Die Probe aus SCH 3+4 weist eine Grenzwertüberschreitung des Parameters Arsen auf und ist aufgrund dessen als Z1.1 einzustufen. Das Material wäre für den eingeschränkt offenen Einbau auch in hydrogeologisch ungünstigen Gebieten geeignet. Die Arsenbelastung ist geogen durch Verwitterungsprozesse bedingt.“

Versickerung von Niederschlagswasser:

„Die anstehenden Böden weisen einen kf-Wert =  $6,5 \cdot 10^{-9}$  m/s auf. Der anstehende Boden ist somit nicht durchlässig. Eine Versickerung wäre nur in den ab rd. 3,5 m unter GOK anstehenden Kiesen möglich. Da diese Schicht wasserführend ist, ist ein Stauraum von mindestens 1,0 m oberhalb der Kiese zu schaffen. Eine Versickerungsanlage wäre somit nur mit großem Bodenaustausch und einem hydraulischen Kurzschluss (Ausbau Tone, Einbau versickerungsfähige Kiese) zu den rd. 3,5 m unter GOK anstehenden Kiesen möglich. Eine Versickerung in den anstehenden Tonen ist nicht möglich.“

## 8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1 a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<p>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• Austausch von Kaltluft mit der westlich und südlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage außerhalb wassersensibler Bereiche,</li> <li>• Trennkanalisation mit dezentralem Rückhalt und gedrosselem Ablauf von Niederschlagswasser</li> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie der Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken,</li> <li>• Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> </ul>



## 9 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Verlagerung des Ortsrands nach Süden und Westen und somit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Siedlungsgebiet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Da das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten und zugehörigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde von WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Stand 13.04.2018 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Donau-Ries eine Relevanzprüfung zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt (siehe Anlage). Aus dieser soll hervorgehen, ob durch das Vorhaben Zugriffsverbote auf geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Das in diesem Fall zu prüfende Artenspektrum umfasst die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten entsprechend Art.1 der Vogelschutzrichtlinie. Im Hinblick auf den vorhandenen Lebensraum verbleiben 12 Brutvogelarten, deren potenzielles Vorkommen denkbar ist. Das beobachtete Artenspektrum ist geprägt von weit verbreiteten und häufigen Siedlungs- und Gartenvögeln: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Hausperling, Kohlmeise, Misteldrossel. Für diese Arten ist die Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass mit dem geplanten Bauvorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Um diese gänzlich ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.).

Für alle vorgenannten Arten ist eine weiterführende Prüfung in Form einer ausführlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich.

Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme potenziell betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht getötet, geschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG eintreten.

## 10 Belange des Denkmalschutzes

Der nördliche Planungsumgriff liegt im Bereich eines ausgewiesenen 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.). Der Großteil des Bodendenkmals befindet sich im bereits überbauten Siedlungsbereich. Auf die erforderliche Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bei Erdarbeiten im gesamten Plangebiet wird hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung ist eine entsprechende Untersuchung angestrebt.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern sind nicht betroffen.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 2,58 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA:	1,86 ha
Verkehrsfläche:	0,31 ha
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung:	0,20 ha
Gehweg:	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,20 ha

## 12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 24 Wohngebäuden in Ortsrandlage geschaffen.

Die Gemeinde Möttingen weist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage einen enormen Druck auf dem Baumarkt auf, daher liegen bereits erste Anfragen von ortsansässigen jungen Familien aus der Gemeinde und des Landkreises Donau-Ries vor. Vor diesem Hintergrund ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest teilweise mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden nicht ausgelöst.