

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### I. Begründung

#### 1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Möttingen hat in seiner Sitzung vom 08.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplan „Baadfeld II“ in Möttingen beschlossen.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und erstreckt sich auf die Fl.Nr. 190/4, 190/12T., 190/19T., 190/29T., 187, 453T. (Wirtschaftsweg), 446/1T., 446T., 445T., 445/2T., 191T. (Weg), 190/30T. (Baadfeld).

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Fl.Nr. 184 (bestehender Fußweg)
- im Osten: Baugebiet Baadfeld I und Feldweg Fl.Nr. 191
- im Süden: Teilflächen der Fl.Nr. 445/2, 445, 446 und 446/1
- im Westen: Fl.Nr. 186

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Nordosten (Pazelle 5) auf Teilflächen der Fl.Nr. 187 und 190/4, sowie im Bereich der bestehenden Erschließung Baadfeld auf Teilbereichen der Fl.Nr. 190/3 (Baadfeld) und 453 (Wirtschaftsweg) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baadfeld I“.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet somit auch eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Baadfeld I“.

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Südwesten (ca. Parzelle 19 – 21), im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist bedarf dieser gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt).



Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer weitergehenden Änderung angepaßt werden.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Möttlingen

## 2. Lage des Planungsgebietes

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

Möttingen liegt ca. 8 km südöstlich von Nördlingen.

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

Es grenzt an das Baugebiet Baadfeld I an.

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 5 Meter von ca. 415,70 m. ü. NN auf ca. 420,70 m. ü. NN an.



### **3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung - Bedarf**

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

Gemäß den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung

„..... 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)

Die Ausweisung des Baugebietes „Baadfeld II“ dient dem organischen Wachstum der Gemeinde Möttingen.

Möglichkeiten zur Deckung des notwendigen Wohnflächenbedarfes sind für die Gemeinde Möttingen in der Ortsmitte aktuell kaum gegeben.

Abgesehen von der Verfügbarkeit möglicher Flächen (die Eigentümer zeigen kaum Bereitschaft zum Verkauf auch leerstehender Anwesen) stehen der Umsetzung möglicher Nachverdichtungsflächen noch aktive Landwirtschaften in der Ortsmitte entgegen.

Nachdem die bestehenden Baugebiete nahezu vollständig bebaut sind besteht aktueller Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Da die Gemeinde im Eigentum der Flächen ist kann von einer zeitnahen Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

### **4. Ortsplanerisches Gesamtkonzept**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde ein Strukturkonzept erstellt, das eine Umplanung der vorhandenen Bauleitplanung (BP Baadfeld, Bauabschnitt 1 – 3 und Darstellung weiterer Wohnbauflächen nach Süden im Flächennutzungsplan) vorsieht.

Die bestehenden Neubaugebiete „Krumme Gwand“ und „Baadfeld I“ sind derzeit ausschließlich über die stark befahrene Bundesstraße 25 an den Altort angebunden.

Der Bau einer Umgehungsstraße ist absehbar nicht realisierbar.

Um eine bessere Vernetzung des Altortes mit den Siedlungsgebieten, und damit eine Stärkung der historischen Ortsmitte zu erreichen, sieht das Konzept eine neue Erschließungsstraße, die die Kreuzstraße (Krumme Gwand) und Baadfeld über den Forellenbach und den Bachweg an die Ortsmitte, im sogenannten „Oberdorf“ anbindet.

Die Straße soll als Sammelstraße mit Geh- und Radweg ausgebaut werden.

Hierzu war eine Umplanung der bisher geplanten Erschließung des gesamten Baugebietes Baadfeld notwendig.

Die interne Erschließung des Baugebietes Baadfeld ist über eine Fortführung des verkehrsberuhigt ausgebauten Straßennetzes geplant.

Der derzeit verkehrstechnisch sehr unbefriedigend gelösten Knoten – Kreuzweg, Baadfeld, Gewerbegebiet – wird umgestaltet und bietet eine deutliche Verbesserung der bestehenden Kreuzungssituation.

Der zweite Bauabschnitt des Baugebietes Baadfeld erhält durch diese Umplanung einen neuen Umgriff – die Ausdehnung nach Westen wird zu Gunsten einer Erweiterung nach Süden deutlich reduziert.

Die Gesamtgröße des geplanten zweiten Bauabschnittes bleibt in etwa gleich. (Neu 28 Parzellen gegenüber ursprünglich geplanten 22 Parzellen)

Insgesamt stellt das Gesamtkonzept eine deutlich organischere Ortsentwicklung als die bisherige Planung dar.

Die für den Flächennutzungsplan empfohlene Darstellung der aktuellen und künftigen Entwicklung der Wohnbaufläche wird gegenüber der bestehenden Darstellung im festgestellten Flächennutzungsplan geringfügig reduziert.

Dem, in der Erläuterung zum Flächennutzungsplan dargestellten und begründeten Bedarf an Wohnbaufläche, wird nach wie vor Rechnung getragen.

Die Gemeinde Möttingen möchte parallel zur vorliegenden Planung eine Überplanung des Ortskernes beauftragen und hat hierfür einen Fördererantrag bei der Regierung von Schwaben beantragt.

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes, soll auch die Wiedernutzbarmachung von brachliegender oder mindergenutzter Bausubstanz zur Stärkung der Ortskerns untersucht werden.

Die vorliegende Bauleitplanung und die künftig geplante Anbindung der Siedlungen an das historische Ortszentrum stehen in keinem Widerspruch zu den beabsichtigten Zielen und Planungen der Ortserneuerung, sondern leisten ebenso einen Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Möttingen.

## 5. Planung

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

Damit sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO dargestellten Nutzungen zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterliegen einer Genehmigungspflicht.

Im Planungsgebiet sind 28 Parzellen vorgesehen.

Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, bzw. einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte geplant.

Mit der Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten nimmt die Planung Rücksicht auf die Wohnungsdichte in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten „Baadfeld I“ und „Krumme Gwand“.

Mit der Wohneinheitenbegrenzung soll zudem die Verkehrsdichte (ruhender Verkehr) eingeschränkt werden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist das Maß der Nutzung einheitlich festgesetzt (zwei Vollgeschoße, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6).

Die Bauweise – zweigeschossig, bzw. Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß – bleibt den Bauherren überlassen.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden bewusst großzügig gehalten um zeitgemäße und energetisch optimierte Bauweisen zu ermöglichen.

Die Haupteinschließung erfolgt von Osten über eine Sammelstraße mit Geh- und Radweg.

Die interne Erschließung ist über eine Fortführung des verkehrsberuhigt ausgebautem Straßennetzes im bestehenden Baugebiet Baadfeld I geplant.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird in Absprache mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb ein Konzept für die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen, ggf. mit provisorischen Wendeanlagen ausgearbeitet.

Fußläufig ist eine Verbindung von Nordosten über den Kinderspielplatz nach Südwesten, auf der Blickachse zur Klosterkirche in Mönchsdeggingen („Wies in Ries“) geplant.

Diese Verbindung mündet in den geplanten Wirtschaftsweg, der entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft.

## **6. Grünordnung**

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch Pflanzgebote im Straßenraum, sowie auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

Der Spielplatz gliedert zusammen mit den großzügigen wegbegleitenden Grünflächen im Bereich der Blickachse nach Mönchsdeggingen die bebauten Flächen.

Entlang der südlichen Grenze, nördlich des Wirtschaftsweges ist ebenfalls eine Eingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt.

Diese verhindert zudem eine Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke von diesem Weg aus.

Eine Ortsrandeingrünung nach Westen ist auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Da hier absehbar eine Weiterentwicklung des Baugebietes erfolgen soll wird diese als ausreichend angesehen.

## **7. Wasserwirtschaft**

### **Baugrund**

Für die Erschließungsplanung wurden Baugrunduntersuchungen durch das Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG, Ellwangen, mit entsprechender Gründungsberatung durchgeführt. Niedergebracht wurden 6 Bohrungen zur Erkundung. In 3 zusätzlichen Bohrungen wurden Sickerversuche durchgeführt. Weiterhin wurden 3 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) angelegt. Der Untersuchungsumfang betraf den Bereich des geplanten Baugebietes „Baadfeld II“ sowie auch die später geplante westliche Erweiterung.

Ziele der Untersuchungen waren neben den üblichen Aussagen bezüglich Kanalisation, Straßenbau und allgemeine Bebaubarkeit vor allem auch die Überprüfung hinsichtlich der Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung.

Im südlichen Bereich stehen unter dem Oberboden bis zur Endtiefe bei 5,5 m stark schluffige, sandige Tone in steifer, halbfester bzw. fester Konsistenz an. Entlang des Forellenbachs und in der westlichen Erweiterung stehen die teilweise stark schluffigen Tone nur in einer Mächtigkeit von ca. 2,3 bis 3,7 m in halbfester, steifer, teilweise auch weicher Konsistenz an. Die Tone werden hier unterlagert durch meist stark schluffige Kiese und Sande, in denen auf Grund des hohen Feinkornanteils ebenfalls keine Versickerung möglich ist.

Eingeschlossener Grundwasserspiegel wurde in 3,0 bis 4,5 m Tiefe nur bei den Bohrungen südlich des Forellenbaches angetroffen.

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 Baugebiet „Baadfeld II“ sowie auch in der geplanten westlichen Erweiterung nicht möglich.

### **Schmutzwasser**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle des bestehenden Baugebietes „Baadfeld I“ abgeleitet und an das Mischwasser-Kanalsystem Möt-



tingen 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 im Baugebiet „Baadfeld I“ zur Verfügung. Diese führen zu einem bereits mit dem BA I angelegten Regenrückhaltebecken nördlich des BA I. Von hier aus erfolgt die gedrosselte Ableitung über einen Ableitungskanal, die B 25 querend in den Forellenbach unterhalb der Querung der B 25.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken wurde bereits bei der Planung des BA I auf die ursprünglich vorgesehene Gesamtfläche bis zum westlichen Wirtschaftsweg Flur-Nr. 448 ausgelegt. Hierin nicht enthalten ist jedoch die Fläche entlang der Sammelstraße südlich des Flurweges Flur-Nr. 453. Auf Grund dieser Erweiterungen sowie sich zwischenzeitlich geänderter Bemessungsvorschriften ist eine Überprüfung sowohl der hydraulischen Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle im BA I als auch der Größe des vorhandenen Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Vorgesehen ist die Beibehaltung der bestehenden Kanäle im BA 1 sowie auch die Beibehaltung des bestehenden Rückhaltebeckens mit dem wasserrechtlich genehmigten Volumen von 750 m<sup>3</sup> sowie der ebenfalls wasserrechtlich genehmigten Drosselleistung (Maximalabfluss) von 218 l/s.

Für das gesamte Baugebiet „Baadfeld II“ wird eine zusätzliche dezentrale Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken erforderlich (siehe hierzu Festsetzungen Abschnitt 9). 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.

Zusätzlich zu diesen dezentralen Rückhaltemaßnahmen ist für den südlichen Teil des Baugebietes „Baadfeld II“ eine Regenrückhaltung in Form eines Stauraumkanals in der Sammelstraße mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der nach Norden führende Gewerbestraße erforderlich.

Die genauen Nachweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

## 8. Bodendenkmäler

Gemäß Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Planungsgebiet folgende Bodendenkmäler:

Möttingen, Siedlungsfunde des Neolithikums und der Urnenfelderzeit, 550 m südöstlich der Kirche von Möttingen.

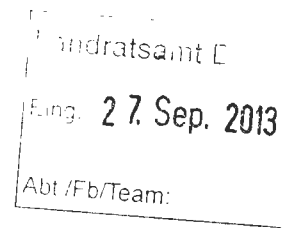
Flur „In der ersten Gewanne“, „Baadfeld“, Möttingen Fl.Nr. 185 – 187, NW 33 - 31; Fundst.Nr. 7129/0303.

Im Vorgriff wird derzeit in den geplanten öffentlichen Flächen ein Bodenabtrag mit begleitender Überwachung durch eine Grabungsfirma durchgeführt, sowie auf den benachbarten Flächen.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 34 800 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca. 22 840 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	ca. 5 260 m <sup>2</sup>
Öffentliches Grün und Wege	ca. 6 700 m <sup>2</sup>

## BEGRÜNDUNG



### 1. Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan „Baadfeld II“, Gemeinde Möttingen wurde mit Bescheid vom 21.03.2012 vom Landratsamt Donau–Ries genehmigt.

In der Sitzung am 17.12.2012 hat der Gemeinderat von Möttingen die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Gegenstand der 1. Änderung sind die Bauräume der Parzellen 15, 16 und 17, sowie die Festsetzung durch Text zu Dächern (Punkt 3) und Höhenlagen und Höhen (Punkt 5).

In der Sitzung am 29.04.2013 wurde der Beschluss zur 1. Änderung ergänzt.

Auf den Parzellen 8, 13 – 16, 20 und 28 werden nun auch Doppelhäuser zugelassen.

### 2. Planung

Anlass der Änderungsplanung ist der konkrete Bauantrag des Eigentümers der Parzelle 17, sowie mehrere Anfragen zu Doppelhausbebauung.

Um einen größeren Abstand zu dem im Norden der Parzelle 17 angrenzenden, bestehenden Wohngebäude, das relativ weit im Süden des Grundstückes platziert ist, einhalten zu können, soll der Bauraum nach Süden erweitert werden.

Dies ist aus ortsplanerischer Sicht durch die gegebene Größe des Grundstückes vertretbar.

Gleiches gilt für die westlich angrenzenden Parzellen 15 und 16.

Auch hier wird der Bauraum vergrößert.

Die mögliche Bauflucht zur weiter angrenzenden Parzelle 14 wird noch eingehalten, der verbleibende Abstand zur angrenzenden Straße mit mindestens 6,0 m ist ausreichend.

Als weitere Änderung werden die zulässigen Dachformen ergänzt, so dass auch versetzte Pultdächer zulässig sind.

Zudem wird klar definiert, dass die Festsetzung der Dachform nur für Hauptgebäude gilt.

Die zulässigen Dachformen gelten sowohl für erdgeschoßige als auch für zweigeschoßige Bauweisen.

Für die versetzten Pultdächer wird zudem der maximal mögliche Versatz (2,0 m) geregelt.

Auf den Parzellen 8, 13 – 16, 20 und 28 werden aufgrund der großen Nachfrage nun auch Doppelhäuser zugelassen.

Das Maß der Nutzung wird dadurch nicht verändert, da mit dieser Festsetzung die Zahl der Wohneinheiten (Einzelhaus maximal 2 WE, Doppelhaushälfte maximal 1 WE) unverändert bleibt.

Um nördlich angrenzende Bebauung vor Riegelbebauung in deren Süden zu schützen, wird die Gebäudelänge für die Parzellen 13, 14, 15, 16 und 20 auf 15 m beschränkt.

Die Gebäudehöhe für Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach wird geringfügig um 0,10 m auf 4,30 m erhöht, um zeitgemäße Raumhöhen zu ermöglichen.

Die Änderungen zu den textlichen Festsetzungen sind in den Ausfertigungen zum Änderungsverfahren farbig dargestellt.

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung soll den rechtskräftigen Bebauungsplan „Baadfeld II“ vollständig ersetzen, um den aktuellen Stand komplett aus einem Planwerk entnehmen zu können.

Die Grundzüge der Planung werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Die Planungsänderung wird gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Pfaffenhofen, den 29.04.2013



Erwin Seiler, Erster Bürgermeister

