



Dauchingen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Käppelewasen II“

Verfahren nach § 13a BauGB
Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB i.V.m. § 215a (4) BauGB und § 13a BauGB
in Dauchingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

01.06.2026

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 26.10.2023 sind zur schnelleren Lesbarkeit grau markiert

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkung.....	3
2. Planerfordernis.....	3
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
4. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	6
5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
5.1 Flächennutzungsplan.....	6
5.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
6. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
6.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6.3 Zielsetzungen im Detail.....	8
7. Städtebauliche Situation.....	13
8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
8.1 Umweltbelange.....	13
8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	17
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.1 Art der Nutzung.....	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3 Bauweise und Baugrenzen.....	19
9.4 Flächen für Nebenanlagen.....	19
9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	19
9.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	20
9.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	20
9.8 Grünflächen.....	20
9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
9.10 Erhaltung von Bäumen.....	20
10. Örtliche Bauvorschriften.....	20
10.1 Dachform und Neigung.....	20
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	20
10.3 Fassaden- und Dachgestaltung.....	21
10.4 Werbeanlagen.....	21
10.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	21
10.6 Einfriedungen.....	21
10.7 Geländemodellierung und -aufschüttungen.....	21
10.8 Stellplatzverpflichtungen für Wohnen.....	21
11. Anlagen.....	22

1. Vorbemerkung

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) hat am 27.11.2024 in der Normenkontrollsache wegen der Gültigkeit des Bebauungsplans „Käppelewasen II“ (Aktenzeichen 5 S 474/23) folgendes entschieden: „Der Bebauungsplan „Käppelewasen II“ der Antragsgegnerin vom 6. November 2023 und der Bebauungsplan „Käppelewasen II“ der Antragsgegnerin vom 23. Mai 2022 werden für unwirksam erklärt.“

Im Kern hat der VGH bemängelt, dass der Bebauungsplan die städtebaulich angestrebte Wohndichte mit den getroffenen Festsetzungen nicht ausreichend steuern kann. Der Leitsatz des Urteils lautet: „Will eine Gemeinde über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Wohndichte innerhalb eines Plangebiets steuern, muss sie grundsätzlich eine relative Zahl, zum Beispiel die höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro bestimmter Grundstücksfläche, festsetzen.“ Das Urteil macht es erforderlich, die mit dem Bebauungsplan „Käppelewasen II“ verfolgte Zielsetzung der Steuerung der Wohndichte durch eine angepasste Festsetzung sicherzustellen. Daher soll der Bebauungsplan im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB angepasst werden.

2. Planerfordernis

Innerhalb des Plangebiets soll die städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden. Dabei soll einerseits eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden (der im Plangebiet befindliche Gerüstbaubetrieb soll verlagert werden, an dieser Stelle sollen mehrere Wohngebäude entstehen), andererseits sollen die vorhandenen größeren Gartenflächen für eine ausreichende Durchgrünung entsprechend gesichert werden.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südlich der Villinger Straße zwischen Reutestraße und Neue Straße.



Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3,00 ha beinhaltet die Flurstücke / Teile der Flurstücke innerhalb des nachstehend schwarz gekennzeichneten Bereichs.

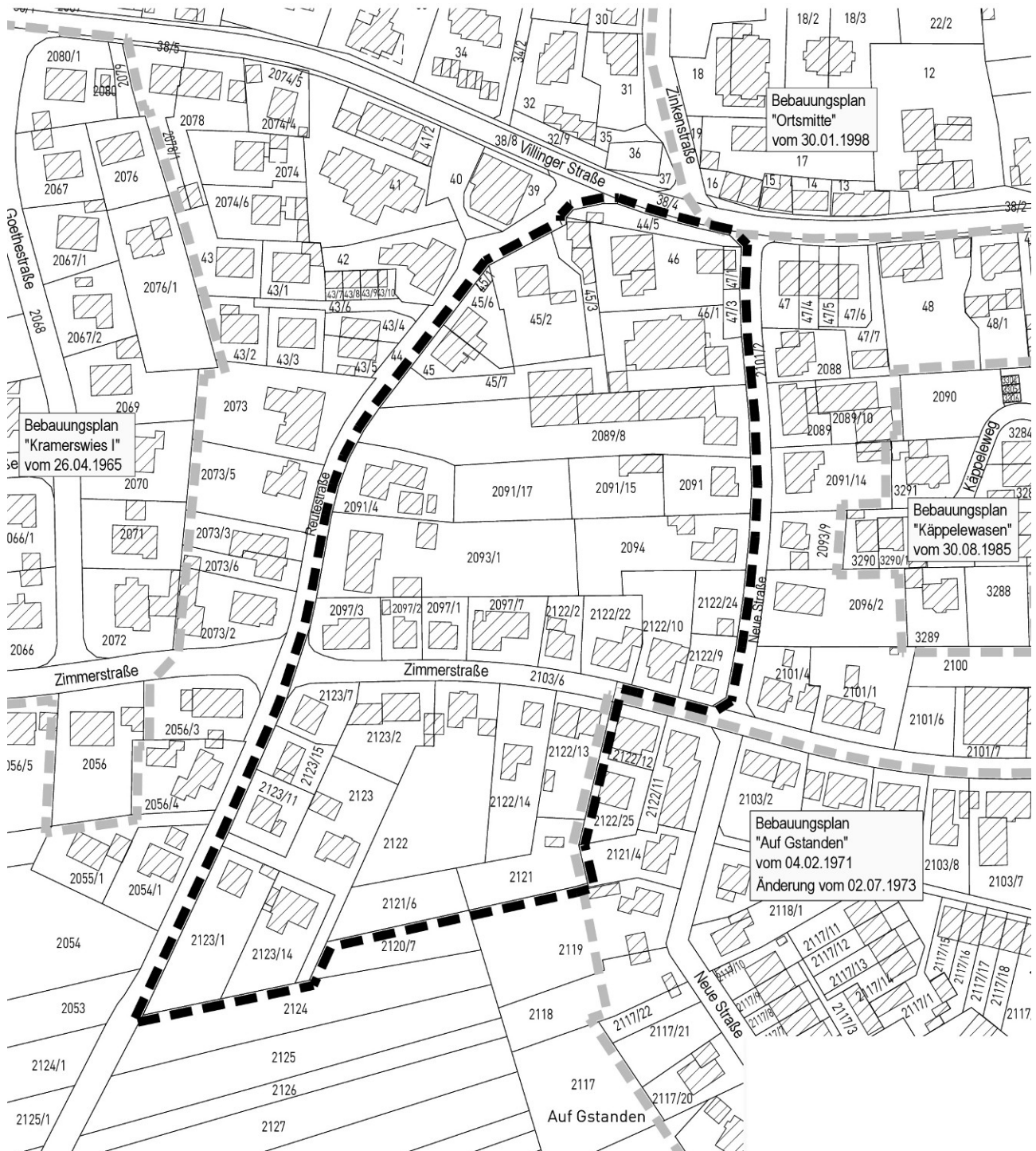


Abb. 3-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Käppelewasen II“ (schwarze Strichlinie)

4. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 30.027 m²
Anteil Verkehrsflächen	ca. 902 m ²
Anteil Grünflächen	ca. 4.537 m ²
Anteil Siedlungsfläche	ca. 24.588 m ²
max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	ca. 9.835 m²

5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

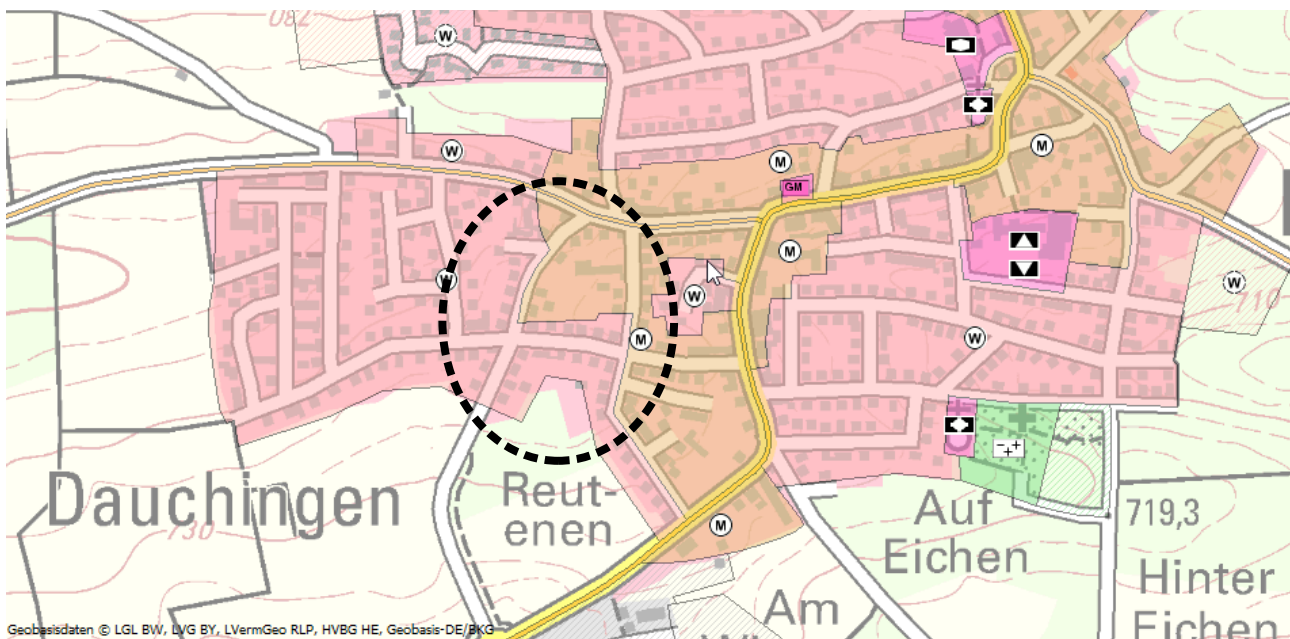


Abb. 5-1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Dauchingen liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III im Wasserschutzgebiet ZV Keckquellen.



Abb. 6-1: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet ZV Keckquellen Zone III

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets und in der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Gerüstbaubetrieb
- nicht störende Gewerbebetriebe
- private Grünflächen / Gärten
- ehemaliger Landgasthof Ritter

6.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung geschaffen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung / Umnutzung geschaffen werden, sollten die vorhandenen Handwerksbetriebe verlagert oder aufgegeben werden. Für diesen Fall sind die bauplanungsrechtlichen Parameter für eine städtebaulich verträgliche und geordnete Entwicklung zu definieren.

Andererseits soll an den Stellen, an denen sich die vorhandene Struktur als geeignete städtebauliche Ordnung herausgestellt hat, die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

6.3 Zielsetzungen im Detail

Die unter 6.2 ausgeführte Zielsetzung lässt sich innerhalb des Plangebiets - wie nachstehend ausgeführt - weiter untergliedern. Für alle Bereiche ist dabei auch maßgebend, dass das vorhandene Abwasser- bzw. Kanalnetz aktuell überlastet ist, was maßgeblich mit der baulichen Dichte zu tun hat.

6.3.1 Bereich A - Städtebauliche Nachsteuerung einer bisher nach § 34 BauGB erfolgten Nachverdichtung, welche sich als problematisch erwiesen hat.

In Dauchingen herrscht ein hoher Wohnungsdruck. Ein wesentlicher Grund liegt in der guten Lage im Hinblick auf den Autobahnanschluss A 81, die Bundesstraßenanschlüsse B 27, B 33 und B 523 sowie im Hinblick auf die räumliche Nähe zum Oberzentrum Villingen-Schwenningen und zu den Arbeitsplätzen in Rottweil.

Verbunden mit dem hohen Wohnungsdruck ist ein hoher Verkehrsdruck. Durch die Zunahme der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ist die Fahrzeuganzahl nicht nur im fließenden Verkehr, sondern gleichsam im ruhenden Verkehr - auch auf öffentlichen Flächen - entsprechend angestiegen.

Dies bringt verschiedene Probleme mit sich. Auch die Baudichte im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - welche sich in den letzten Jahren auf Grundlage von § 34 BauGB entwickelt hat - trägt zu diesen Problemen bei:

- Die **Reutestraße in ihrer Funktion als Sammelerschließungsstraße** für die fünf Wohnbaugebiete im Nordwesten - wenn diese von und nach Schwenningen angefahren werden - hat sich insbesondere bei dem Betrieb des ehemaligen Landgasthofes Ritter als **nicht leistungsfähig für ihre eigentliche Funktion** erwiesen. Nachdem der Landgasthof stillgelegt ist, ergab sich eine deutliche Verbesserung. Da nun eine Wohnnutzung für das Gebäude vorgesehen ist, liegt eine Zunahme des (ruhenden) Verkehrs auf der Hand.
- Oftmals wird **verbotswidrig** auf Gehwegen (beanstandete Fälle Gemeindevollzugsdienst (GVD) 2024: 78, 2023: 92, 2022: 95) sowie absoluten Halteverbot (2024: 19, 2023: 28, 2022:11) **geparkt**. Der teilweise Rückgang der Zahlen erklärt sich dabei durch den Kontrolldruck durch den GVD und den damit verbundenen Lerneffekt, nicht etwa durch einen Rückgang der Fahrzeugzahlen.

- Wiederholt kam es zu **Beschwerden über parkende Fahrzeuge durch die Bevölkerung**. Dies etwa aufgrund des Parkens vor Einfahrten, der Verengung von Kreuzungsbereichen und der Erschwernis von Durchfahrten. Mit diesen Aspekten verbunden ist eine latente oder gar konkrete Gefährdung insbesondere von Fußgängern und anderen Verkehrsteilnehmern.
- Parkende Fahrzeuge werden für den **Winterdienst** und die Straßenreinigung zum Problem, wenn Straßen nicht oder nicht vollumfänglich befahren werden können. An einer besonders problematischen Stelle musste ein saisonales Haltverbotsschild angeordnet werden, um die Durchfahrtsmöglichkeit für die Winterdienstfahrzeuge zu sichern.

Auf Grund der in den letzten Jahren erteilten Baugenehmigungen – und der daraufhin errichteten Gebäude – wird die darin genehmigte Dichte grundsätzlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine weitere Verdichtung wird aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen aber nicht ermöglicht.

6.3.2 Bereich B - Definition / Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung

In diesem Bereich ist eine erkennbare Nachverdichtungsaufgabe vorhanden, insbesondere bei einer möglichen Betriebsaufgabe oder Verlagerung der bestehenden Handwerksbetriebe. Hier gilt es die städtebaulichen Parameter zu bestimmen, in welcher Form und in welcher städtebaulichen Dichte dieser Bereich – auch gesamtgebietsverträglich – entwickelt werden kann.

Die in den letzten Jahren realisierte Dichte entlang der Villingen Straße kann auf Grund der erkennbaren städtebaulichen Probleme nicht als Maßstab für die Nachverdichtung und Neuordnung des Bereichs B herangezogen werden, da ansonsten städtebauliche Missstände zu erwarten sind. Maßgeblich zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist es folglich, **die Wohndichte so zu steuern, dass sie noch gebietsverträglich ist.**

Eine zu starke Wohndichte in diesem Bereich - mit entsprechendem zusätzlichem Kfz-Verkehr – muss kritisch gesehen werden. Die verkehrsplanerische Stellungnahme vom 19.03.2026 (siehe Anlage 2 zur Begründung) führt dazu aus:

- Die prognostizierten **Verkehrszahlen** stellen bei einer städtebaulichen Nachverdichtung nicht die Hauptproblematik dar.
- **Die begrenzten Straßenräume in der Reutestraße und in der Neuen Straße** stellen – unabhängig von der reinen Verkehrsbelastung in Zahlen – das **zentrale Problem bei einer Nachverdichtung** dar:
 - Dichtere Bebauungen und Nachverdichtungsmaßnahmen in Dauchingen zeigen bereits, dass es zu verkehrlichen Problemen im Straßenraum kommt.
 - Einerseits stellt ein erhöhter Parkdruck ein Problem dar, andererseits aber auch die eingeschränkten Sichtbeziehungen und gering dimensionierten Nebenanlagen, die durch die engen und oftmals bis fast an den Rand bebauten Straßenräume entstehen.

- Es kann zu verkehrlichen Problemen zwischen Kfz – aber auch mit anderen Verkehrsteilnehmenden – kommen und die reine verkehrliche Belastung gemäß Straßentyp kann nur eingeschränkt als Belastungsgrenze herangezogen werden.
- Sowohl die Reutestraße, als auch die Neue Straße können – bedingt durch die enge Straßenraumdimensionierung – daher nur bedingt weitere KFZ-Verkehre aufnehmen.
- Es ist daher grundsätzlich nur eine behutsame Nachverdichtung zu empfehlen, um die bestehenden Probleme nicht weiter zu verstärken.
- Eine weitere potenzielle Herausforderung ist die Belastung durch ruhenden Verkehr. Hier sollte in jedem Fall sichergestellt werden, dass Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Das betrifft einerseits den Verkehr durch Bewohner:innen, andererseits aber auch den Besuchsverkehr.
- **Die verkehrsplanerische Stellungnahme vom 19.03.2026 kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass insbesondere bedingt durch die enge Straßenraumdimensionierung und der damit bereits jetzt einhergehenden Probleme, eine Verdichtung der Nutzung mit zusätzlichem Kfz-Verkehr grundsätzlich herausfordernd ist. 35 neue Wohneinheiten – die nur in geringerem Maße über die bereits bestehenden Verkehre hinausgehen – sind als weniger problematisch anzusehen. Bei einer größeren Nachverdichtung – mit den betrachteten 54 Wohneinheiten – wirkt sich die verkehrliche Zusatzbelastung stärker aus, weswegen von dieser abgeraten wird. In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist sicherzustellen, dass dieser auf dem Grundstück abgewickelt wird und nicht den Straßenraum belastet.**

Städtebaulich prägend in der Gemeinde - und im Bereich des Plangebiets - sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. In dieser prägenden Gebäudetypologie sind erfahrungsgemäß bis zu 6 Wohneinheiten unterzubringen, was sich mit der Empfehlung der verkehrsplanerischen Stellungnahme zu einer gebietsverträglichen Nachverdichtung deckt.

Im Bereich B können daher gebietsverträglich etwa 6 Gebäude mit je ca. 6 Wohneinheiten errichtet werden. Diese Dichte sichert zudem den städtebaulich verträglichen Übergang zwischen dem Bereich A und dem Bereich C.

Daher wird festgesetzt, dass pro 160 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (= WA-Fläche) eine Wohneinheit errichtet werden darf. Dies ergibt bei einer Größe der Bauflächen im Bereich B von ca. 6.070 m² in etwa 37 Wohneinheiten. Bezogen auf die vorhandenen Grundstücke ergeben sich im Bereich B:

- Flst 45, 45/1 und 45/6: ca. 715 m² Wohnbaufläche → maximal 4 Wohneinheiten
- Flst 45/7, 2089/8 und 2091/15: ca. 3.870 m² Wohnbaufläche → maximal 24 Wohneinheiten
- Flst 2091/17: ca. 640 m² Wohnbaufläche → maximal 4 Wohneinheiten

- Flst 2093/1: ca. 850 m² Wohnbaufläche → maximal 5 Wohneinheiten

6.3.3 Bereich C - grundsätzliche Erhaltung der vorhandenen Baustruktur

Die **vorhandene Baustruktur** entlang des Bereichs C ist städtebaulich weitestgehend homogen und soll daher in dieser Form grundsätzlich als Maßstab für die Definition von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen herangezogen werden. Der Bereich C kann heute hinsichtlich der Baustruktur differenziert werden nach:

- Reutestraße 7 und 9 / Zimmerstraße 20: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
- Restliche Teile des Bereichs C: Weitestgehend nur Ein- und Zweifamilienhäuser

Die homogene Baustruktur soll einerseits erhalten bleiben. Andererseits sollen gebietsverträgliche Erweiterungsoptionen möglich gemacht werden.

Da die Baustruktur weitestgehend erhalten werden soll (und der Bereich bereits vollständig bebaut ist) wird in diesem die Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt (2 WE bzw. 5 WE) und die Flexibilität für die Zukunft durch sog „Baufensterbänder“ gewährleistet.

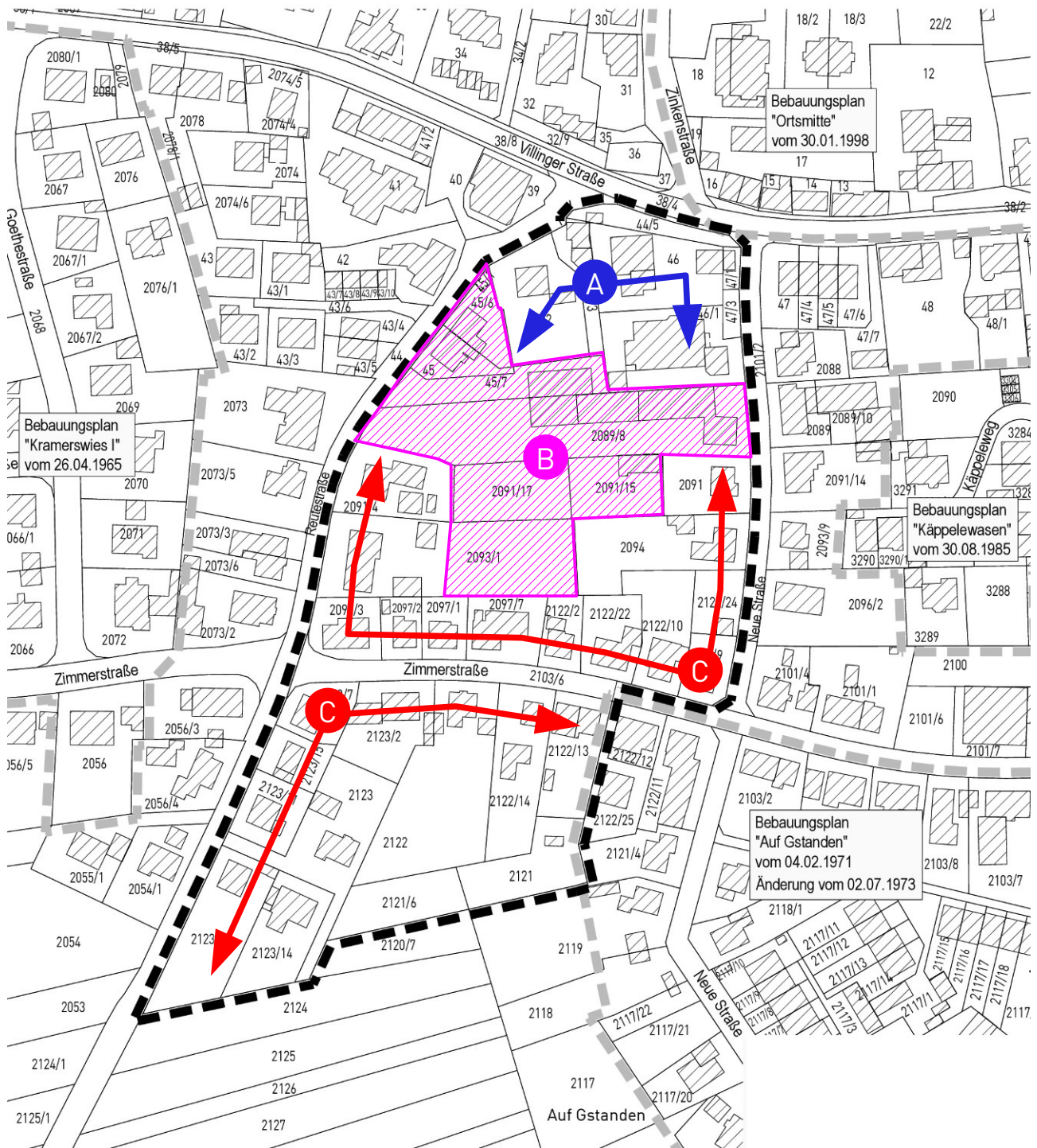


Abb. 6-1: Städtebauliche Zielsetzungen im Detail „Käppelewasen II“ (Geltungsbereich = schwarze Strichlinie)

A = Städtebauliche Nachsteuerung einer bisher nach § 34 BauGB erfolgten Nachverdichtung

B = Definition / Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung (Wohnbauflächen ca. 6.050 m²)

C = grundsätzliche Erhaltung der vorhandenen Baustruktur

7. Städtebauliche Situation

Die bestehende verkehrliche Erschließung und Entwässerung bleibt unverändert und die vorhandenen größeren Gartenflächen werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung entsprechend als Grünflächen festgesetzt.

Im Plangebiet befindliche Handwerksbetriebe sollen verlagert oder aufgegeben werden. An diesen Stellen sollen mehrere Wohngebäude errichtet werden.

8. Umwelt- und Artenschutzbelange

8.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs. 4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	<p>Die Grundfläche des allgemeinen Wohngebiets (WA) hat insgesamt 9.681 m².</p> <p>Die von baulichen Veränderungen in Anspruch genommene Flächen betragen in der Summe rund ¼. der o. g. Grundfläche, hierunter:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ auf Flst. 45/7 und Flst. 20898/8 (rund 50% der von baulichen Veränderungen betroffenen Flächen) befindet sich ein Gerüstbaubetrieb; aktuell nahezu komplette Versiegelung dieses Gewerbeareals. ➤ Flst. 45/2, 2091/17, 2093/1, ggf. 2122/24 (max. 50% der von baulichen Veränderungen betroffenen Flächen); aktuell Wohnhäuser mit Hausgärten 	<p>Es handelt sich um eine verträgliche Nachverdichtung mit einer zu erwartenden Neuversiegelung in geringem Umfang.</p> <p>Die von baulichen Veränderungen betroffenen Flächen im Areal des Gerüstbaubetriebs, welche aktuell nahezu komplett versiegelt sind, erfahren bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Aufwertung durch einen geringeren Versiegelungsgrad.</p>	nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Arten & Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige relevante Naturschutzausweisungen / Streuobstbestände 	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ nördlicher Teil (Gerüstbaubetrieb): nahezu komplett versiegelt 	Verlust von Biotopstrukturen sehr geringer Wertigkeit / Aufwertung durch geringeren Versiegelungsgrad zu erwarten	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend südlicher Teil: teils strukturreiche Hausgärten; geringe bis mittlere Wertigkeit 	Verlust von Biotopstrukturen geringer bis mittlerer Wertigkeit	wenig erheblich
Biologische Vielfalt - Biotopverbund	Innerhalb des Geltungsbereichs keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds vorhanden	Keine Beeinträchtigungen	keine Auswirkungen
Biologische Vielfalt - besonderer und strenger Artenschutz	<p>Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.</p> <p>Im Geltungsbereich mit innerörtlicher Wohnbebauung besteht die Möglichkeit, dass an Siedlungen angepasste, ubiquitäre Vogelarten das Gebiet zur Brut nutzen.</p>	<p>In den Hausgärten und dem Areal des Gerüstbaubetriebs sind lediglich geringfügige Verschlechterungen durch mögliche zukünftige Baumaßnahmen zu erwarten.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</p>	nicht erheblich
Boden	<p>Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 Geo-LaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) liegen im Bereich der von baulichen Veränderungen betroffenen Grundstücke anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes vor.</p> <p>Außerhalb dieser Bereiche (südlich gelegene Grünfläche) handelt es sich um Parabraunerde und Terra fusca-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden und Lösslehm über Rückstandston der Karbonatgesteinsverwitterung auf Muschelkalk. Die Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen haben eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.</p>	Aufgrund der zulässigen Art der Bebauung (WA mit GRZ 0,4) und da bauliche Maßnahmen nur innerhalb der eng gezogenen Baugrenzen mit bereits vorhandenen Häusern und versiegelten Flächen möglich sind, werden die Auswirkungen auf bereits anthropogen überprägten Böden als gering eingestuft.	wenig erheblich
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf Oberflächengewässer.	keine Auswirkungen
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet ‚WSG ZV KECKQUELLEN‘ in der weiteren Schutzzone III. Teilbereiche der von baulichen Veränderungen betroffenen Flächen liegen im Bereich des Unterkeupers (Lettenkeuper) und haben eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung 	<p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplans in für den innerorts gelegenen Geltungsbereich (WA) wird keine Gefährdung des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III) erwartet.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unbelastetes Nieder-</p>	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Teilbereiche liegen im Bereich Junger Talfüllungen (Holozäne Abschwemmassen) und haben eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung ➤ Überlagerung durch anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraums ➤ Teile des Plangebiets sind bereits überbaut / versiegelt und für den Grundwasserschutz von geringer bzw. ohne Bedeutung. 	<p>schlagswasser wird im Gebiet versickert oder durch sonstige Retentionsanlagen in hohem Maße in den Landschaftswasserhaushalt zurückgeführt.</p> <p>Durch die mögliche Neuüberbauung / Neuversiegelung von Böden in geringem Umfang kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe der Flächen und bei einer Rückführung des unbelasteten Niederschlagswasser in den Landschaftswasserhaushalts sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.</p>	
Klima und Luft	<p>Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Frischluftschneisen und Belüftungsbahnen von übergeordneter Bedeutung, die sich verbessernd auf das Siedlungsklima auswirken, sind nicht betroffen.</p> <p>Das mit Hausgärten durchgrünte Gebiet ist lufthygienisch wenig belastet.</p>	<p>Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch mögliche Neubauten innerhalb der bereits bestehenden Bebauung nicht.</p>	nicht erheblich
Erholung	<p>Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die Straßen, welche den Geltungsbereich umgeben, können von Spaziergängern und Radfahren genutzt werden.</p>	<p>Die am Rand des Gebiets verlaufenden Straßen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von den Planungen nicht betroffen. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt.</p>	keine Auswirkungen
Landschaftsbild/ Ortsbild	<p>Das Plangebiet beinhaltet ein bestehendes Wohngebiet, welches das Ortschaftsbild mitprägt. Besondere landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente sind nicht vorhanden.</p>	<p>Da mögliche Neubauten an die bereits bestehende Bebauung angepasst werden müssen, ist von keinen Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbilds auszugehen.</p>	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).</p>		keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.</p> <p>Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten.</p>		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen.</p> <p>Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.</p> <p>Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.</p>		nicht erheblich
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	<p>Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.</p>		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<p>Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.</p>		keine Auswirkungen
Eingesetzte Techniken und Stoffe	<p>Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.</p>		keine Auswirkungen
Wechselwirkung	<p>Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.</p>		keine Auswirkungen

8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Gebäude vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter zu begehen und auf eventuell vorhandene Fledermäuse oder deren Quartiere sowie auf Vogelbrutstätten hin zu untersuchen.
- Sollten umfangreiche Großgehölzrodungen geplant sein, sind die betreffenden Gehölze vor Beginn der Maßnahmen von einem Fachgutachter auf eventuell vorhandene Fledermausquartiere und Brutstätten von Höhlenbrütern zu untersuchen.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen entsprechen der bereits vorhandenen Bebauung. Gebäude, deren Höhen die ablesbare städtebauliche Struktur überschreiten, wurden bei den Festsetzungen nicht berücksichtigt. Die zulässigen Höhen beziehen sich jeweils auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), welche größtenteils – zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Höheneinbindung – in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt werden. Im Bereich der noch nicht bebauten „2.-Reihe-Baufenster“ wird die EFH in Metern über Normalnull festgesetzt, um in diesem nicht unmittelbar an Straßen befindlichen Bereich ebenfalls eine geordnete städtebauliche Höheneinbindung zu gewährleisten.

Straße	Nr.	Höhe Straße ü. NN (Kanaldaten interpoliert)	EFH über/unter Straße in m	TH über EFH in m	FH über EFH in m	BBP-Gebiet
Villinger Straße	15	735,91	1,30	3,40	7,39	WA IV
Reutestraße	3/1	736,88	-0,30	6,43	9,44	WA IV
	3	736,71	-0,13	6,43	9,44	WA IV
	7	735,94	1,10	5,37	8,69	WA I, II, III
	9	735,56	0,32	5,42	10,75	WA I, II, III
	11/1	735,46	0,08	4,15	7,23	WA I, II, III
	11	735,44	1,33	5,72	9,99	WA I, II, III
	15	735,44	1,40	5,43	9,66	WA I, II, III
	17	735,42	0,96	3,41	9,39	WA I, II, III
	19	735,42	0,61	3,10	7,00	WA I, II, III
Zimmerstraße (südliche Baureihe)	23	735,40	0,41	3,82	9,28	WA I, II, III
	21	734,75	1,25	5,36	8,29	WA I, II, III
	19	734,38	0,66	4,32	9,18	WA I, II, III
	17	733,95	0,03	3,90	6,24	WA I, II, III
	17	733,99	1,10	3,70	7,51	WA I, II, III
	15	733,67	0,15	4,57	9,53	WA I, II, III
Zimmerstraße (nördliche Baureihe)	20	735,29	0,27	6,64	9,93	WA I, II, III
	18	734,75	1,19	2,83	7,73	WA I, II, III
	16	734,51	1,01	3,34	8,12	WA I, II, III
	14	734,18	1,22	3,62	8,71	WA I, II, III
	12	733,87	0,81	3,67	8,58	WA I, II, III
	10	733,62	0,82	2,97	8,46	WA I, II, III
	8	733,37	1,05	3,21	8,13	WA I, II, III
	6	732,98	0,42	6,90	9,84	WA I, II, III
Neue Straße	2/1	733,20	1,06	8,64	11,65	WA IV
	2/1	733,20	1,06	10,01	11,65	WA IV
	2	732,54	0,27	6,27	11,22	WA I, II, III
	4	732,36	1,12	3,32	8,09	WA I, II, III
	6	732,23	0,86	3,43	8,24	WA I, II, III

Abb. 9-1: Bestands-EFH in Bezug auf die heranzuziehende Straßenhöhe sowie Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe; Höhen, die von den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, sind in roter Schrift gekennzeichnet.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine maßvolle bauliche Dichte und leitet sich aus der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur ab.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse resultiert aus den getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Wand- und Gebäudehöhen und orientiert sich an der städtebaulichen Vorprägung im Gebiet und in der

Umgebung. Im Norden des Plangebiets – im Bereich der Hauptverbindungsstraße nach Villingen – werden dabei drei Vollgeschosse zugelassen. Weiter südlich – im Bereich des Übergangs zu freien Landschaft – verringert sich die zulässige Geschossigkeit auf zwei.

9.2.4 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossfläche von 0,8 ermöglicht eine maßvolle bauliche Dichte und leitet sich aus der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur ab.

9.3 Bauweise und Baugrenzen

Die offene Bauweise mit einer Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung entspricht der Struktur der vorhandenen Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung im Gebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen einerseits die heute bereits vorhandene Bebauung, andererseits wird berücksichtigt, dass maßvolle Gebäudean- und Neubauten in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen möglich sind.

9.4 Flächen für Nebenanlagen

9.4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei den Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

9.4.2 Nebenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine allgemeine Abstandsregelung zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die in jedem Fall eingehalten werden muss.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und berücksichtigt weiterhin, dass im Bereich der Hauptverkehrsstraße „Villinger Straße“ aus städtebaulichen Gründen mehr Wohneinheiten möglich sind als im Übergang zu freien Landschaft im Süden des Plangebiets.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten wird auf Basis der in Ziffer 6 ausgeführten Gründe differenziert festgesetzt:

- WA I, WA II, WA III (= grundsätzliche Erhaltung der vorhandenen Baustruktur): Wohneinheiten pro Einzelhaus / pro Doppelhaushälfte
- WA IV (= städtebauliche Nachsteuerung einer bisher nach § 34 BauGB erfolgten Nachverdichtung): Wohn-

einheiten pro Einzelhaus / pro Doppelhaus

- WA V (= Definition / Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung): Wohneinheiten pro Quadratmeter Grundstücksfläche (= WA-Fläche)

9.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen werden entsprechend den heutigen Nutzungen festgesetzt. Im Bereich der Villinger Straße wird eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung festgesetzt, um den Parkdruck an dieser Hauptstraße durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen zu begegnen.

9.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.8 Grünflächen

Teile der vorhandenen Gartenflächen im Innenbereich des Quartiers Villinger Straße – Reutestraße – Zimmerstraße – Neue Straße werden als private Grünflächen festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherzustellen. Südlich der Zimmerstraße – am Ortsrand – werden ebenfalls private Grünflächen festgesetzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang von Bebauung zu freier Landschaft zu gewährleisten.

9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen, wie z.B. die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger oder die Pflanzung einer bestimmten Anzahl an Bäumen festgesetzt.

9.10 Erhaltung von Bäumen

Die Bäume im Bereich der Villinger Straße werden auf Grund Ihrer Bedeutung für die Freiraumqualität als zu erhaltend festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Neigung

Im Plangebiet können alle Dachformen realisiert werden. Damit wird dem allgemeinen „Trend“ Rechnung getragen, dass neben dem „klassischen Satteldach“ auch andere geeignete Dachformen (Zeltdach, Walmdach, ..) sowie Flachdächer und Pultdächer errichtet werden können.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten und -einschnitten dienen der angemessenen Einbindung in die vorhandene Bebauung. Dachaufbauten dürfen eine bestimmte Länge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten. So wird gewährleistet, dass es sich um

klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhen“.

~~Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.~~

10.3 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

10.4 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in ihrer Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden.

10.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Straßen dürfen 0,80 m nicht überschreiten, um eine gestalterische unerwünschte „Abschottung“ der Grundstücke zum öffentlichen Raum zu verhindern.

10.7 Geländemodellierung und -aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll grundsätzlich nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

10.8 Stellplatzverpflichtungen für Wohnen

In der überwiegend ländlich geprägten Region des Plangebiets ist es i. d. R. üblich, dass zwei Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden sind. Der Straßenquerschnitt lässt es nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus diesem Grund ist ein erhöhter Stellplatznachweis mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten sind zusätzlich Besucherstellplätze anzulegen.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gfrörer Ingenieure vom 10.09.2021
2. Verkehrsplanerische Stellungnahme – Bebauungsplan „Käppelewasen II“, Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH vom 19.03.2026

Fassung:

Fassung vom 01.06.2026

Bearbeiter:

Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Dauchingen, den

.....

Torben Dorn (Bürgermeister)