

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

GEMEINDE

**DAUCHINGEN**

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Auf der Lehr"**

**11. Juni 2018**

**Gemeinde Dauchingen  
Deißlinger Straße 1  
78083 Dauchingen  
Tel.: 07720/9777-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**

# INHALT

1.       ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  
2.       DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
  - 2.1      Lage im Raum
  - 2.2      Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
  
3.       PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1      Regionalplan
  - 3.2      Flächennutzungsplan
  - 3.3      Bebauungsplanverfahren
  
4.       BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1      Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2      Nutzungsstrukturen
  - 4.3      Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4      Grünflächen / Landwirtschaft / Freiraum
  - 4.5      Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6      Eigentumsverhältnisse
  
5.       GENERELLE STANDORTEIGNUNG /  
          ABWÄGUNGSPROZESS
  
6.       STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 6.1      Nutzungskonzept
  - 6.2      Bebauungskonzept
  - 6.3      Erschließungskonzept
  - 6.4      Grün- und Freiflächenkonzept
  - 6.5      Ver- und Entsorgung
  
7.       UMWELTBERICHT
  
8.       SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

## 9. BAUGRUND-VORUNTERSUCHUNG

## 10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 10.1 Art der baulichen Nutzung
- 10.2 Maß der baulichen Nutzung
- 10.3 Bauweise
- 10.4 Stellung der baulichen Anlagen
- 10.5 Verkehrsflächen

## 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 11.1 Dachform und Dachgestaltung
- 11.2 Anzahl der Stellplätze

## 12. FLÄCHENBILANZ

### ANLAGE

Innentwicklungspotenziale innerörtliche Reserveflächen der  
Gemeinde Dauchingen

## 1.

### **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Da die Gemeinde Dauchingen, bei anhaltend hoher Nachfrage, nur noch sehr begrenzt über Bereiche zur Wohnbauentwicklung verfügt, besteht die zwingende Notwendigkeit sehr zeitnah entsprechende Flächen für eine wohnbauliche Nutzung bereitzustellen.

Dies umso mehr, da das auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erschlossene Wohnquartier "Wittum II" (Rechtskraft 20.12.2013), mit seinen 16 Bauplätzen als letztem konkreten Entwicklungspotenzial, zwischenzeitlich bereits vollständig bebaut bzw. belegt ist.

Darüber hinaus nimmt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum durch die aktuelle Unternehmensverlagerung der "Hechinger Gruppe" aus der Region in das örtliche Gewerbegebiet "Riesenburg / Interkom DVS" und die damit vorhandene Konzentration von ca. 200 Arbeitsplätzen am Standort Dauchingen, parallel nochmals deutlich ablesbar zu.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg beauftragt, für das Quartier "Auf der Lehr" konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiter zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung aller vorhandenen städtebaulich und planerisch relevanten Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Definition künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den gesamten potenziellen Ortsbereich.
- Entwicklung eines Bebauungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Formulierung einer neuen Ortseingangssituation im Einklang mit der unmittelbar angrenzenden bestehenden Bebauungsstruktur und dem Landschaftsraum.
- Erarbeitung eines angemessenen inneren und äußeren Verkehrs- und Erschließungskonzeption, bei gleichzeitiger Lösungsfindung für eine verkehrliche Situation im Zuge der Deißlinger Straße (K 5706) bzw. im Beginn der Ortsdurchfahrt.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit dem politischen Gremium, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Gemeindeverwaltung.
- Umsetzung der konsensfähigen Gesamtkonzeption in die rechtsverbindliche Form eines Bebauungsplans "Auf der Lehr".

## 2.

### **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

#### 2.1

##### **Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Dauchingen im unmittel-

baren Anschluss an die bereits bestehende Bebauung östlich der Butschhofstraße und wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Begrenzung der Deißlinger Straße (K 5706).
- Im Osten durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 144 (Deißlinger Straße), 2475, 2477, 2478 und 2479.
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2475 und die östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2475/1 (Gartenstraße).
- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 144 (Deißlinger Straße) und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 144 (Deißlinger Straße), freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 168/1 und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 168/1, durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 169/1 und der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 169/1, der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2475, durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 2475/10 (Gartenstraße) und der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2475/10, der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2477, der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2478.

## 2.2

### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Auf der Lehr" und der örtlichen Bauvorschriften "Auf der Lehr" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2,29 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 144 (Deißlinger Straße, teilweise)
- 168/1 (teilweise)
- 169/1 (teilweise)
- 2475 (teilweise)
- 2475/10 (Gartenstraße, teilweise)
- 2477 (teilweise)
- 2478 (teilweise)
- 2479 (teilweise)
- 3215 (teilweise)

## 3.

### **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### 3.1

##### **Regionalplan**

Das geplante Quartier "Auf der Lehr" befindet sich vollständig innerhalb des im vorliegenden Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 definierten schutzbedürftigen

Bereichs für Bodenhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur, sowie auch vollumfänglich im ausgewiesenen bestehenden schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft – Wasserschutzgebiet.

Darüber hinaus werden weder unmittelbar angrenzend, noch weiträumig umgebend schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege oder Regionale Grünzüge / Grünzäsuren tangiert bzw. beeinträchtigt.

## **3.2**

### **Flächennutzungsplan**

#### **3.2.1**

##### **Plausibilitätsprüfung**

Die Plausibilitätsprüfung auf der Grundlage der Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur "Plausibilitätsprüfung der Bauflächen-Bedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 16 Abs. 2 BauGB" im Zuge der aktuellen Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen hat für die Gemeinde Dauchingen einen Wohnbauflächenbedarf von 5,6 ha ergeben, der sich primär aus der prognostischen Eigenentwicklung der Gemeinde ableitet.

Zwischenzeitlich ist das in der Gesamtbilanzierung ebenfalls zu berücksichtigende Wohngebiet "Wittum II", wie bereits erörtert, mit einer anzurechnenden Größe von 0,8 ha vollständig belegt (B-Plan-Gesamtausweisung "Wittum II" = 1,23 ha: 0,43 ha bereits bestehende Mischbaufläche; 0,8 ha neue Wohnbaufläche).

Generell steht darüber hinaus mit dem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Quartier "Langenäcker" ein noch verbleibendes Entwicklungspotenzial von 2,1 ha zur Verfügung (FNP-Gesamtausweisung "Langenäcker" = 7,4 ha: 5,3 ha bereits bebaut; 2,1 ha noch verfügbar).

Ergänzend hat die Bestandsaufnahme der innerörtlichen Reserveflächen bzw. Flächenpotenziale in der "bebauten" Ortslage im Dezember 2016 eine Größenordnung von 2,33 ha ergeben (siehe Anlage 1).

Da jedoch davon auszugehen ist, dass sich – insbesondere auf Grund der momentan nicht vorhandenen Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der relevanten Eigentümer – nur ein begrenzter Anteil, der sich ausschließlich im privaten Besitz befindlichen Flächen innerhalb des Fortschreibungshorizonts des Flächennutzungsplans mobilisieren lassen wird (1/4 der dieser innerörtlichen Reserveflächen), können maximal 0,58 ha zur ergänzenden Bedarfsdeckung in Anwendung gebracht werden.

Der dann noch erforderliche Flächenbedarf von 2,12 ha soll im Bereich des bereits weitestgehend als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Quartier "Auf der Lehr" kompensiert werden.

Dabei beträgt die Dimension der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Auf der Lehr" definierten wohnbaulichen Nutzung bzw. anzurechnenden

Fläche 2,05 ha (B-Plan-Gesamtausweisung "Auf der Lehr" = 2,29 ha: 2,05 ha Allgemeines Wohngebiet; 0,24 ha Verkehrsfläche Deißlinger Straße).

Vor diesem Hintergrund befindet sich die geplante Ausweisung vollständig im Einklang mit den Vorgaben der Plausibilitätsprüfung gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur.

### **3.2.2**

#### **Fortschreibung Flächennutzungsplan**

Der aktuell vorliegende Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist seit dem 28.02.1992 wirksam und als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung heranzuziehen.

Dabei befindet sich der Bebauungsplan "Auf der Lehr" zwischen der Deißlinger Straße (K 5706) und dem Lärchenweg weitestgehend innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan 1992 festgesetzten geplanten Wohnbaufläche.

Mit der Umsetzung des Baugebiets "Auf der Lehr" ist dabei aus städtebaulicher, funktionaler, verkehrlicher und natur- / landschaftlicher Sicht die vertretbarste Lösung gefunden.

Dabei gewährleistet und ordnet der Bebauungsplan "Auf der Lehr" die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Dauchingen und es kann darüber hinaus auf der Grundlage des durchgeführten förmlichen Bebauungsplanverfahrens – insbesondere der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange-Beteiligung – davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan vollständig aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

### **3.3**

#### **Bebauungsplanverfahren**

Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Auf der Lehr" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im zeichnerischen Teil / Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

## **4.**

### **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Entwicklung des Quartiers "Auf der Lehr" treffen zu können, ist es erforderlich – insbesondere vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Ausbildung des Ortslage östlich der Butschhofstraße in den vergangenen 20 Jahren – die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

### **4.1**

#### **Morphologische Voraussetzungen**

Im relevanten Verlauf der Deißlinger Straße (K 5706) innerhalb des räumlichen Gel-

tungsbereichs ist ein deutlich ablesbarer Topographieverlauf von Ost nach West von ca. 7,0 m zu verzeichnen.

Dies gilt ebenso für das eigentliche geplante Aufsiedlungsgebiet, das gleichmäßig von der Deißlinger Straße (K 5706) um ca. 12,0 m nach Südosten bis zum tiefsten Punkt in diesem Ortsbereich abfällt.

Unmittelbar anschließend steigt das Gelände wieder signifikant nach Südwesten hin an.



## **4.2**

### **Nutzungsstrukturen**

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in der gesamten östlichen Ortslage, insbesondere im Bereich zwischen der Butschhofstraße und dem zukünftig unmittelbar angrenzenden Quartier "Auf der Lehr" liegt auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung dieses Gebiets als ebenfalls ausschließlich wohnbaulich genutztem Entwicklungsbereich, die bestehenden Nutzungsstrukturen kompatibel erweitert werden.

Lediglich im erweiterten Verknüpfungsbereich der Deißlinger Straße (K 5706) mit der Butschhofstraße und dem Mühlweg sind punktuell nachgeordnete "gemischte" Nutzungen im Sinne ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude ablesbar (Schuppen-, Lager-, Abstellgebäude, etc.).

Im Quartier westlich der Butschhofstraße ist mit dem Standort der Grund- und Hauptschule sowie der Sport- und Festhalle ein zentral bedeutender infrastruktureller Nutzungsschwerpunkt in räumlicher Nähe zugeordnet.

Dies gilt ebenfalls für die Friedhofsnutzung am südlichen Ortsrand bzw. dem Abschluss der Butschhofstraße / Friedhofstraße.

Die relevanten Flächen innerhalb des Planungsgebiets bzw. der gesamte östliche Raum bis zum bestehenden Ortsrand werden aktuell ausschließlich primär intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **4.3**

### **Räumlich / bauliche Strukturen**

Im Planungsgebiet selbst ist kein Baubestand vorhanden.

In der unmittelbar an das Quartier "Auf der Lehr" angrenzenden Ortslage östlich und westlich der Butschhofstraße ist – in relativ ausgeglichenem Verhältnis – eine 1- bis 2-geschossige Bauweise im Sinne einer Einzel- und Doppelhausbebauung zu verzeichnen.

Im Bereich der heutigen Ortseingangssituation bzw. im weiteren Verlauf der Deißlinger Straße (K 5706) kann eine tendenziell 3-geschossige, in Abhängigkeit der topographischen Situation punktuell bis 4-geschossige Bebauung, auch als Geschosswohnungsbau festgestellt werden.

Generell ist dabei eine Dachstruktur in Satteldachausbildung als primäre Dachform im gesamten bestehenden Ortsbereich vorhanden.

## **4.4**

### **Grünflächen / Landschaft / Freiraum**

Die relevanten Grundstücksbereiche der künftigen Wohnbebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Auf der Lehr" sind überwiegend als landwirtschaftliche Flächen / Grünland genutzt und weisen darüber hinaus keine bzw. nur punktuell zusätzlichen Vegetationsstrukturen auf.

Lediglich beidseitig im Verlauf der Deißlinger Straße (K 5706) und im nordwestlichen Planungsgebiet bzw. im relevanten Teilabschnitt des Flurstücks Nr. 169/1 sind Einzelbaumstandorte zu verzeichnen.

Vom Planungsgebiet arrondiert ist der, dem bestehenden Gebäude Deißlinger Straße 12 unmittelbar zugeordnete, private Spielplatz mit seinem Baumbestand deutlich ablesbar.

Generell ist die gesamte bestehende östliche Ortslage, insbesondere auf Grund der relativ flächigeren weitestgehend bereits bebauten Grundstückseinheiten und der damit verbundenen primären Hausgartennutzungen, mit einem breiten Spektrum an Vegetationsstrukturen intensiv durchgrünt.

Im südöstlich an das künftige Quartier "Auf der Lehr" angrenzenden Landschaftsraum ist ein Flächenabschnitt als archäologisches Baudenkmal gemäß § 2 DschG Baden-Württemberg definiert, das auf einen inzwischen abgetragenen Grabhügel und mögliche weitere umgebende Gräber hinweist. Diese Flächenausweisung wird dabei vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangiert.

Darüber hinaus wurde für das geplante Gebiet vom Büro Gfrörer, Empfingen eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts bzw. Grünordnungsplans ist.

#### **4.5**

##### **Verkehrsstrukturen**

Das künftige Wohnquartier "Auf der Lehr" wird im Norden unmittelbar durch die bestehende Deißlinger Straße (K 5706) begrenzt.

Da der Entwicklungsbereich darüber hinaus unmittelbar an das bestehende Quartier östlich der Butschhofstraße anschließt, ist es über den Lärchenweg und (aktuell noch eingeschränkt) über die Gartenstraße an das öffentliche örtliche Verkehrssystem angeschlossen.

Beide Erschließungselemente münden dabei in die Butschhofstraße, die mit der Deißlinger Straße verknüpft ist, so dass der neue Wohnschwerpunkt auf kurzem Weg mit dem übergeordneten Verkehrssystem im Zuge der K5706 verbunden ist.

#### **4.6**

##### **Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Grundstücke im Bereich der künftigen Wohnnutzung befinden sich im privaten Eigentum.

Die Flächen der Deißlinger Straße (K 5706) sowie der integrierte Abschnitt der Gartenstraße befinden sich im öffentlichen Eigentum.

#### **5.**

## **GENERELLE STANDORTEIGNUNG / ABWÄGUNGSPROZESS**

Auf der Grundlage der bereits ausführlich erörterten Rand- und Rahmenbedingungen und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten alternativen Entwurfsüberlegungen lässt sich aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eine Standorteignung des Quartiers "Auf der Lehr" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" nochmals nachdrücklich ableiten.

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine Komplettierung in diesem Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist bereits vollumfänglich gewährleistet.
- Das geplante und vorhandene Erschließungssystem ist gut geeignet, das zusätzlich zu erwartende (sehr begrenzte) Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl von Wohneinheiten problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden Ortsbereiche und erwarten.
- Zentrale Infrastruktureinrichtungen (Grund- und Hauptschule, Sporthalle, Festhalle, Rathaus, Kindergarten, Friedhof, Kirche, etc.) sind entweder unmittelbar benachbart oder in kurzer fußläufiger Nähe erreichbar.
- Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten, bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

## **6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebiets nachfolgende perspektivischen Lösungsansätze formulieren bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Auf der Lehr" definieren.

### **6.1 Nutzungskonzept**

Sowohl die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen durchgeführte Plausibilitätsprüfung, als auch der aus der aktuellen Nachfrage abgeleitete Bedarf, macht es aktuell zwingend erforderlich, zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bereich "Auf der Lehr" mit der für das Gesamtquartier getroffenen Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen

Dabei wird innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens unmittelbar entlang der Deißlinger Straße (K 5706), ein Angebot im Sinne einer geschosswohnungsbaulichen Nutzung angestrebt.

Im "rückwärtigen" / inneren Quartierbereich ist primär eine Struktur in Form einer Einfamilienhausnutzung vorgesehen.

Dabei führt das geplante Quartier mit dieser Festsetzung die bereits bestehende Nutzungsstruktur in der gesamten östlichen Ortslage sinnvoll und verträglich fort.

## **6.2**

### **Bebauungskonzept**

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs "Auf der Lehr" orientiert sich generell sowohl am Grundsatz der Umsetzung einer zeitgemäßen Wohndichte im Sinne einer flächenökonomischen Siedlungsplanung bzw. eines schonenden Umgangs mit Grund- und Boden, als auch an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Es ist vor diesem Hintergrund vorgesehen, eine tendenziell 3- bis 4-geschossige Bebauung im nördlichen Abschnitt des Quartiers "Auf der Lehr" als neuen Ortseingang mit adäquater räumlicher Fassung der Deißlinger Straße (K 5706) in konsequenter Fortführung der bereits vorhandenen Gebäudevolumina im Verlauf der Ortsdurchfahrt, zu entwickeln.

Das optionale 4. Obergeschoss ist dabei als "nachgeordnetes" Geschoss in Form eines Satteldachgeschosses, eingerückten Flach- oder Pultdachgeschosses, etc. möglich.

Insbesondere hinsichtlich einer homogenen Integration der Neubebauung in die bestehenden angrenzenden Strukturen ist in der weiteren Quartiersabfolge eine konsequente räumlich-bauliche Abstufung der Gebäudehöhen von einer 2- bis 3-geschossigen im nördlichen und einer maximal 2-geschossigen Bebauungsoption im südlichen Abschnitt geplant.

Im zentralen Quartierbereich ist eine tendenziell verdichtete Bauweise im Sinne einer optionalen Doppelhausbebauung vorgesehen.

Im unmittelbaren östlichen Quartierbereich bzw. dem künftigen neuen Ortsabschluss, ist vor dem Hintergrund der optimalen Verzahnung und insbesondere der Integration des Quartiers mit und in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum, grundsätzlich nur eine Bebauung als Einzelhausstruktur zulässig.

Durch ihre weitestgehende Nord-Süd-Orientierungsmöglichkeit lässt eine entsprechende Bebauung – insbesondere bei der Wahl eines geeigneten Daches – den effektiven Einsatz von Solartechnik zu.

Die generelle Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den bereits vorhandenen ortsüblichen und angrenzenden Strukturen und lässt gleichzeitig die Option zeitgemäßer, in den vergangenen Jahren stark nachgefragten Alternativen in Form von Pult- oder Flachdächern zu.

### 6.3

#### **Verkehrs- und Erschließungssystem**

Die primäre verkehrliche Erschließung des Quartiers "Auf der Lehr" erfolgt über die unmittelbare Anbindung an die Deißlinger Straße (K 5706).

Diese Maßnahme "entlastet" generell einerseits die bestehenden Zubringerelemente im Zuge Butschhofstraße – Lärchenweg und gewährleistet andererseits die direkte Verknüpfung des Entwicklungsbereichs mit dem übergeordneten Verkehrssystem.

Dabei ist eine ergänzende separate Linksabbiegespur mit einer Breite von ca. 3,00 m und einer Aufstelllänge von ca. 20,0 m im Verlauf der Deißlinger Straße (K 5706) vorgesehen.

Da die Gemeinde Dauchingen im Zuge der Aufsiedlung dieses Quartiers bzw. grundsätzlich im Bereich ihrer Ortseingangssituationen bestrebt ist, geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen umzusetzen, ergeben sich in Kombination optimale Voraussetzungen zur Ausbildung einer entsprechenden Einrichtung.

Dabei soll die Deißlinger Straße (K 5706) aus Richtung Deißlingen nach Norden verschwenkt werden und eine Mittelinsel (Breite ca. 3,25 m) mit Fahrstreifenversatz der geplanten Linksabbiegespur in Richtung Quartier "Auf der Lehr" vorgeschaltet werden.

Darüber hinaus wird der bestehende Lärchenweg in das Planungsgebiet "Auf der Lehr" verlängert und bildet mit dem vorgesehenen Ringerschließungssystem die interne Erschließung dieses Quartiersabschnitts.

Als weitere Verknüpfungsmöglichkeit steht grundsätzlich die Gartenstraße zur Verfügung, die jedoch auf Grund der momentan noch fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nur rudimentär der verkehrlichen Anbindung dienen kann und daher zunächst eher als ergänzendes Element der Fuß- / Radwegeerschließung genutzt werden kann.

Generell werden die gebietsinternen Erschließungselemente, sowohl auf Grund des zu erwartenden sehr begrenzten Verkehrsaufkommens, als auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, abschnittsweise nicht mit separaten seitlichen Gehwegflächen versehen, sondern als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet (Regelquerschnittbreite ca. 5,50 m).

Soweit flächenmäßig umsetzbar, wird im Zuge der internen Erschließungselemente öffentliche Parkierung in Form von Längsparkstreifen integriert (Regelquerschnittbreite ca. 2,50 m).

Im Verknüpfungsbereich des Stichelements mit dem Ringerschließungssystem ist eine öffentliche Müllbehälterauffstellfläche zur Bereitstellung der privaten Müllbehälter der Anlieger des Stichstraßenelements für die regelmäßige Abholung durch das Entsorgungsunternehmen vorgesehen.

Die das Planungsgebiet umgebenden verbliebenen landwirtschaftlichen (Teil-) Flächen bleiben über die Deißlinger Straße (K 5706) bzw. das bestehende Wegesystem vollumfänglich erschlossen.

## **6.4**

### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Dieser Teilaspekt stellt in den hier vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Gfrörer, Empfinden, in einem separaten, dem Bebauungsplan "Auf der Lehr" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Zentraler freiräumlicher Baustein ist dabei der im unmittelbaren nordwestlichen Übergangsbereich zur bereits bestehenden Ortslage integrierte Mehrgenerationsplatz im Sinne einer öffentlichen Einrichtung.

Dieser quartierinterne Freiraum gewährleistet darüber hinaus einerseits die Option der Begegnung aller Bewohner im Gesamtgebiet, als auch die von der ansässigen Bürgerschaft geforderte Funktion einer Abstandsfläche zwischen den Quartierabschnitten im Verlauf der Deißlinger Straße.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell darüber hinaus feststellen, dass das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung gesamten des neuen Quartiers und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums bzw. der bestehenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen (Pflanzgebote) im Bereich der privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Insbesondere das definierte Pflanz- und Eingrünungskonzept des künftigen unmittelbaren Ortsrandbereiches leistet einen nachhaltigen Beitrag zur optimalen Integration des neuen Wohngebiets in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum.

Darüber hinaus ist die Strukturierung des öffentlichen Raums im Zuge der Erschließungselemente – soweit im jeweiligen Regelquerschnitt machbar – durch punktuell ergänzende Baumstandorte, auch auf Grund der Umsetzung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

## **6.5**

### **Ver- und Entsorgung**

#### **6.5.1**

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

#### **6.5.2**

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Auf der Lehr" soll generell über ein Trennsystem im Verlauf der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgen.

Dabei wird die Entsorgung des Schmutz- und Brauchwassers aus der geplanten Bebauung von dem unmittelbar südlich des Quartiers bereits vorhandenen Hauptsammler

im Verlauf des Lärchenwegs Richtung Osten bzw. und weiter Richtung der K 5706 übernommen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem gesamten Wohn-Entwicklungsbereich (Dachflächen, befestigte Grundstücksflächen, Erschließungsflächen, etc.) soll über den vorgesehenen Regenwasserkanal in den östlich des Planungsgebiets geplanten Retentions- und Rückhaltebereich an der K 5706 im Bereich des Flurstücks Nr. 2502 abgeleitet werden.

Dem Retentionsbereich ist dabei eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgeschaltet.

Darüber hinaus ist das optionale Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Regenwassernutzungsanlagen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Quartier "Auf der Lehr" grundsätzlich möglich.

Die Entwässerung des relevanten Abschnitts der Deißlinger Straße erfolgt wie heute über das bestehende bzw. im Bereich der Aufweitung nach Norden verschobene, beidseitig der Fahrbahn verlaufende Grabensystem.

### **6.5.3**

#### **Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

## **7.**

### **UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht des Büros Gfrörer, Empfingen, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes "Auf der Lehr".

Dabei wurde im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von 35,9 Punkten ermittelt, das nicht durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Auf der Lehr" kompensiert werden kann.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ergänzende planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

## **8.**

### **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom April 2015 wurden vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz – Manfred Spinner, Riedlingen, die Lärmeinwirkungen der Deißlinger Straße (K 5706) auf das Planungsgebiet ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen ausgearbeitet.

Dabei hat sich gezeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Allgemeine Wohngebiete – tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) – unter Zugrundelegung der relevanten verkehrlichen Parameter für den Prognosehorizont ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen an allen Bezugspunkten an der Randbebauung der Deißlinger

Straße bzw. bis zu einem Abstand von ca. 40–50 m zur Fahrbahnachse der K 5706 überschritten werden.

Aus diesen Ergebnissen wurden die Maßgeblichen Außenlärmpegel(MAP) und die entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPG) als Grundlage zur Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude gemäß DIN 4109 abgeleitet (passive Schallschutzmaßnahmen).

Im Nahbereich der Deißlinger Straße (K 5706) wird ohne ergänzende aktive Lärmschutzmaßnahmen maximal Lärmpegelbereich III (LPB III) erreicht.

Nach Bekanntmachung des Innenministeriums ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab Lärmpegelbereich III zu führen.

Der bezüglich der Notwendigkeit von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern kritische Abstand (Überschreitung von 50 dB(A) nachts) beträgt ca. 20,0 m zur Achse der Deißlinger Straße (K 5706).

Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt, da nur die Nordostseiten der geplanten Randbebauung entlang der Deißlinger Straße (K 5706) betroffen sind, die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Die Anforderungen an LBP III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt, so dass auch ohne Lärmschutz nur an den Nord- und Ostseiten der Gebäude innerhalb der Schutzzone bei schutzbedürftigen Räumen ein höherer Aufwand für fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen beim Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich wird.

## **9.**

### **BAUGRUND-VORUNTERSUCHUNG**

Das Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz – Dr. Björn Bahrig, Al lensbach, hat im August 2016 eine erste abfalltechnische Untersuchung des Untergrundmaterials im Bereich des Planungsgebiets "Auf der Lehr" durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Arsengehalte im Untergrund geogen erhöht und die angetroffenen Schichten im oberflächennahen Bereich bis 35 cm jedoch nur gering mit Arsen belastet sind.

Die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind eingehalten.

Im Zuge der Baumaßnahme ist abgeschobener Oberboden sachgerecht zu lagern und im Bereich der Freiflächen wieder aufzubringen.

Es ist darauf zu achten, dass kein arsenbelastetes Aushubmaterial aus größeren Tiefen (>35 cm) als Abdeckung verwendet wird, da in diesem die einschlägigen Prüfwerte deutlich überschritten werden können.



## **10.** **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **10.1** **Art der baulichen Nutzung**

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) setzt die vorhandenen Wohnbaustrukturen in der gesamten östlichen Ortslage konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartierserschließung sind verkehrsintensive Nutzungen, wie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

nicht zulässig.

Tankstellen sind einerseits aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der Nähe zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum ebenfalls nicht zulässig.

### **10.2** **Maß der baulichen Nutzung**

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die topographischen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

### **10.3** **Bauweise**

Dem Gebäudecharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum wird im Quartierrandbereich die offene Bauweise im Sinne einer ausschließlichen Einzelhausbebauung und im Quartierinnenbereich im Sinne der Doppelhausbebauungsmöglichkeit getroffen.

Dabei wird dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

### **10.4** **Stellung der baulichen Anlagen**

Gemäß der städtebaulichen Vorgaben bzw. der Neuformulierung der Ortseingangssituation, sowie den topographischen Randbedingungen wurden hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen abschnittsweise entsprechende Festsetzungen getroffen.

## 10.5

### Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, in

- Straßenfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Öffentliche Parkierungsflächen
- Verkehrsgrünflächen / Baumstandorte

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

## 13.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 13.1

##### Dachform und Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

#### 13.2

##### Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Auf der Lehr" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

## 12.

### FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2,293 ha	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN K 5706 (Straßenflächen, Verkehrsgrünflächen)	0,238 ha	
BRUTTOBAULAND	2,055 ha	100 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,429 ha	20,87 %

QUARTIER "AUF DER LEHR"

– Straßenflächen	0,148 ha	7,20 %
– Mischverkehrsflächen	0,164 ha	7,98 %
– Öffentliche Parkierung	0,045 ha	2,19 %
– Gehwege	0,028 ha	1,36 %
– Verkehrsgrünflächen	0,044 ha	2,14 %

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
(Mehrgenerationsplatz) 0,068 ha 3,31 %

VERSORGUNGSFLÄCHEN 0,003 ha 0,15 %

NETTOBAULAND 1,555 ha 75,67 %

**INNENTWICKLUNGSPOTENTIALE / INNERÖRTLICHE RESERVEFLÄCHEN DER  
 GEMEINDE DAUCHINGEN, STAND DEZEMBER 2016**

<b>Flurstück- Nr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>Größe (m²)</b>	<b>Status Quo</b>
3121/0	Zimmerstraße 47	917	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3110/0	Lessingstraße 5	739	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
1035	Villinger Straße 37	1.035	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2062/1	Hebelstraße 5	784	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3075/0	Eichendorffstraße 4	786	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2118/0	Neue Straße 12	452	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3288/0	Käppeleweg 12	563	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2090/0	Käppeleweg 2	715	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3421/0	Fohrenbühlweg 6	587	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3320/0	Hüttendorfer Weg 3	684	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3333/0	Hüttendorfer Weg 4	612	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3358/0	Hohenzollernweg 18	629	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3367/0	Heubergweg 8	574	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3385/0	Lupfenweg 3	610	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3129/0	Albstraße 11	1.332	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3142/0	Lembergstraße 22	845	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3240/0	Kniebisstraße 1	991	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3191/0	Feldbergstraße 18	810	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
3170/0	Titiseeweg 4	970	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
113/0	Wilhelm-Feder-Straße 18	5.101	Eigentum Gemeinde Dauchingen; Testamentarische Auflage bezüglicher Veräußerung und Bebauung vorhanden
2428/5	Buchenweg 15	757	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2428/6	Buchenweg 13	797	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2452/0	Gartenstr. 27	689	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2409/4	Erlenweg 5	692	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2409/5	Erlenweg 7	668	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
	<b>GESAMT</b>	<b>23.339</b>	