

Stadt Donzdorf  
Gemarkung Donzdorf  
Landkreis Göppingen



# Bebauungsplan

## und örtliche Bauvorschriften

# „Südlich des Bahnhofs II“

## Begründung



Gefertigt von:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Straße 8  
73072 Donzdorf  
info@vtg-straub.de  
Projekt-Nummer 18-096

Gefertigt am:

28.04.2025/24.09.2025

Stadt Donzdorf  
Bauamt  
Schloss 1-4  
73072 Donzdorf  
stadt@donzdorf.de

## 1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

## 2. Anlass für die Planaufstellung

Die Stadt Donzdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Bahnhofs II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen im Innenbereich zu schaffen.

Das Areal wurde hauptsächlich als Gärtnerei genutzt. Diese Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und die noch vorhandenen Gewächshäuser und sonstigen Anlagen der Gärtnerei wurden bzw. werden rückgebaut. Das Areal soll in die Wohnnutzung der direkten und näheren Umgebung eingegliedert werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Form eines Mehrfamilienhauses, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO schaffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fortführung der bereits vorhandenen Verkehrsflächen „Rathenauweg“ und „Erzbergerweg“. Das Mehrfamilienhaus im Norden wird über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist gegeben. Der nun seit geraumer Zeit bestehende Mangel an Wohnbauland ist nach wie vor präsent. Durch die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die Stadt gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Ebenso wird überörtlichen Planungsvorgaben nachgekommen, die Innenentwicklungsmaßnahmen bestärken.

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtzentrums und grenzt an bereits bebaute Misch- und Wohngebietsflächen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1177/1 und 1159/34 in ihrer Gänze. Die Flurstücke Nr. 1159/1 (Erzbergerweg), 1159/31 (Rathenauweg) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Topografie des insgesamt ca. 0,72ha großen Geltungsbereichs fällt von Osten in Richtung Westen hin relativ gleichmäßig, flach ab; es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 1,50m.

Das Plangebiet wird begrenzt (gemäß gültigem Flächennutzungsplan):

Im Norden durch: Wohnbebauung und die Theodor-Heuss-Straße,

im Westen durch: bebaute Mischflächen

im Süden durch: bebaute Mischflächen

im Osten durch: bebaute Misch- und Wohnflächen.

## 4. Rechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Stadt Donzdorf liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren. Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie“

Gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans, werden Vorgaben zur Bruttowohndichte getroffen. Da die Stadt Donzdorf als „Unterzentrum“ kategorisiert ist, soll der regionalplanerische Richtwert von 70 Einwohnern je Hektar erfüllt werden.

Das Plangebiet weist mindestens 10 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet aus, die zur Bebauung von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen sind sowie 1 Bauplatz für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit circa 14 Wohneinheiten. Beim Bau der Doppelhäuser (Reihenhäuser wären mehr) können insgesamt 20 Wohneinheiten (20 Doppelhaushälften) entstehen. In Summe mit den 14 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses ergibt dies insgesamt 34 Wohneinheiten.

Gemäß der Belegungsdichte des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2,1 Menschen je Wohneinheit (Stand 31.12.2023, Abrufdatum 25.04.2025) stünde somit Wohnraum für:

34 Wohneinheiten x 2,1 Menschen = 71 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung.  
Die Bruttowohndichte im Gebiet „Südlich des Bahnhofs II“ beträgt also:

$71 \text{ Menschen} / 0,72 \text{ (Gesamtfläche des Geltungsbereichs)} = 99 \text{ EW/ha.}$

Die vorliegende Planung erfüllt die Vorgabe des Verband Region Stuttgart von 70 EW/ha vollständig.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan 2035 (siehe nebenstehenden Abbildung) ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan erfüllt alle Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan. Diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

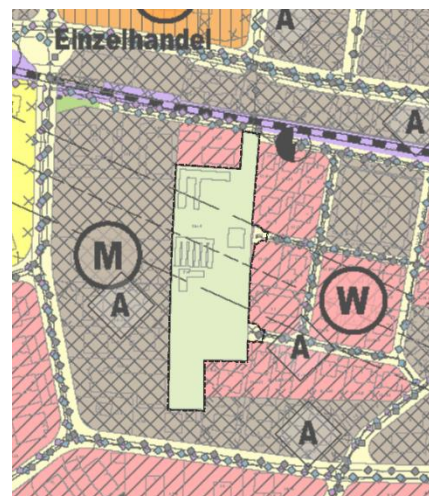
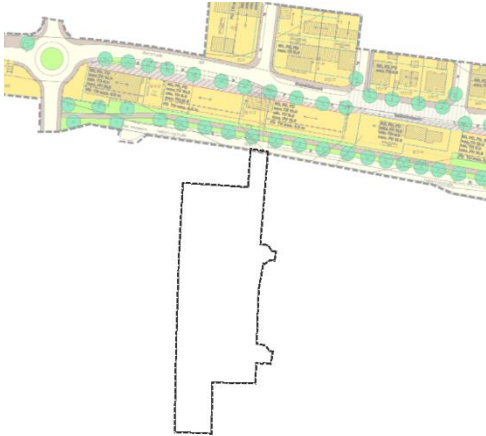


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem gültigen FNP 2035

#### 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

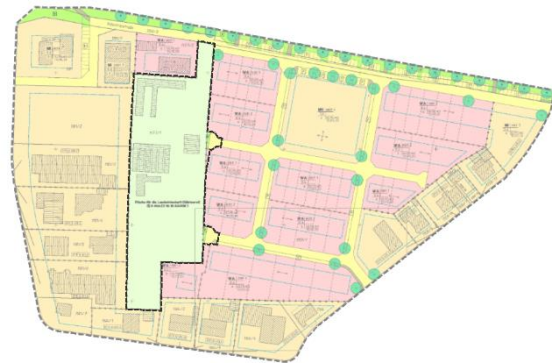


Nördlich des aktuellen Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan „Bahnhof“ vom 20.09.2002 an. Zu Teilen wurde dieser Bereich durch den Bebauungsplan „Südlich des Bahnhofs“ vom 25.06.2004 neu überplant (neue Gehwegführung).

Im Bebauungsplan „Südlich des Bahnhofs“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den aktuellen Geltungsbereich getroffen.

In diesem Bereich ist der aktuelle Planbereich als „Fläche für Landwirtschaft (Gärtnerei)“, öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün festgesetzt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Südlich des Bahnhofs II“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Bahnhofs“ außer Kraft.



#### 5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen für ein Mehrfamilienhaus, Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich schaffen. Die Nutzung der ehemaligen Gärtnerei soll zukünftig der eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO entsprechen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der gestalterischen Einbindung des Gebiets. Die Gesamtfläche umfasst rund 7.188m<sup>2</sup> und befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Wohn- und Mischbebauung.

Grundsätzlich kommt die Stadt Donzdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel der Stadt Donzdorf ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gesamtgebiets „Südlich des Bahnhofs II“.

Entsprechend der in § 1 Abs.5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts und der besonderen Eigenschaften wie beispielsweise die topografischen Bedingungen
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Bebauung - Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bislang „landwirtschaftliche Fläche“ soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Entwicklung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet resultiert aus der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung im Osten sowie der sehr hohen Nachfrage an entsprechenden Baugrundstücken.

Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für die Verwaltung sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein um eine Nutzungsmischung im innerstädtischen Bereich nicht auszuschließen; die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um Geruchs- und Lärmimmissionen zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung, soll mit 0,7 im Bereich der geplanten Reihenhäuser, sowie mit 0,5 im Bereich der Doppelhäuser und mit 0,6 im Bereich des Mehrfamilienhauses festgesetzt werden. Hierdurch kann eine größtmögliche bauliche Nutzung und damit einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Weiterhin werden die absoluten Gebäudehöhen begrenzt. Die Bezugsebenen für die Höhenfestsetzungen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie an den Höhen der zukünftigen Erschließungsstraßen. Hauptziel bei der Festlegung der Bezugshöhen war ein einheitliches Stadtbild entlang der Verkehrsflächen, welches die vorhandene Topografie berücksichtigt und darüber hinaus den künftigen Eigentümern ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Gebäude einräumt.

Die Festsetzungen zu den maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen erlauben nun im Bereich WA 2, WA 3 und 4 eine 2-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss bei Flachdächern und im Bereich WA 1 eine 3-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss bei Flachdächern unter Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen (bspw. Höhe des Dachaufbaus).

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise wird eine Orientierung am angrenzenden Bestand angestrebt. Der Nachbarschutz mit Abstandsregelungen wird den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg überlassen.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Grünordnung und zum Arten- und Naturschutz getroffen, um die Belange der Natur- und Tierwelt angemessen zu berücksichtigen.

## 6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Fortführung von 2 bestehenden Verkehrsflächen, dem Rathenau- und dem Erzbergerweg als Ringerschließung.

Das geplante Mehrfamilienhaus soll im Norden über die Theodor-Heuss-Straße angedient werden.

Um den Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Theodor-Heuss-Straße zu sichern, wird ein entsprechendes Leitungsrecht im zeichnerischen Teil festgesetzt. Darüber hinaus wird dieses mit einem zusätzlichen Gehrecht versehen, da auch eine Andienung des Gebiets für Fuß- und Radfahrer über diese Achse ermöglicht werden soll.

Um das bestehende Wohngebiet verkehrstechnisch zu entlasten, wurde zunächst ein weiterer Anschluss der Theodor-Heuss-Straße an die Wagnerstraße vorgesehen. Um zu prüfen, ob ein entsprechender Anschluss verkehrstechnisch vertretbar ist, wurde seitens der Modus Consult Ulm GmbH ein Gutachten hierzu erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass ein Durchstich aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht empfohlen werden kann. Dies liegt unter anderem an der Nähe zum Kreisverkehr, dem fort querenden Fußverkehr und dem zusätzlich einmündenden bzw. abbiegenden Radverkehr. Aus den genannten Gründen wurde vom Anschluss an die Wagnerstraße im Rahmen des Bebauungsplans abgesehen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Innerhalb des Geltungsbereichs des nach wie vor gültigen Bebauungsplans „Südlich des Bahnhofs“ verbleiben jedoch sämtliche Festsetzungen zu Verkehrsflächen im Bereich des Anschlusses an die Wagnerstraße unverändert, so dass eine spätere Anbindung jederzeit planerisch umsetzbar wäre. Ebenso kann künftig geprüft werden, ob über die Radwegachse eine zweite Verbindung zur Theodor-Heuss-Straße für Blaulichtfahrzeuge ausgewiesen werden kann. Durch die angedachte Erschließungsplanung ist das Vorsehen von zusätzlichen Wendemöglichkeiten nicht erforderlich.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich.

Hinsichtlich der Prüfung von Verbotstatbeständen wird auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büro Zeeb & Partner, Ulm, vom 02.03.2023 verwiesen. Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Reptilien und Vögel durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten und Fledermäuse auf dem Gebiet des geplanten Baugebiets oder zumindest angrenzend festgestellt worden. Ein Reptilienvorkommen konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese und auch die Vögel sind konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7).

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s. Kap. 7).

#### **6.4 Bodenschutz**

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht. Zur Realisierung des Vorhabens werden vorhandene Erschließungswege genutzt. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

#### **Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich**

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß der Karte für „Bodenkundliche Einheiten“ des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wird der Planbereich als Siedlung definiert (Abrufdatum 15.02.2023). Geotope sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß**

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind grüngärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis 10° Dachneigung sind zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

#### **Massen und Verwertung**

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Obwohl zwar bereits ausreichend Interessenten vorhanden sind und mit der Aufsiedlung der neuen Bauflächen so zeitnahe wie

möglich begonnen werden soll, liegt dennoch kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vor, bei welchem der genaue Beginn, die Zeitspanne und der Umfang der Bauvorhaben bekannt wäre.

Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welches für die private Bebauung vorgesehen ist, demnach nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.

Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche (Straßenfläche) beträgt ca. 838m<sup>2</sup>. Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 25cm. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 838m<sup>2</sup> x 0,25m = 210m<sup>3</sup> anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer Mächtigkeit von max. 20cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 1.050m<sup>2</sup> für den Oberbodenauftrag benötigt.

Es wird auf die Vorgaben des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung, Nr.4 - Technische Ausführungen“ des Landratsamts Göppingen verwiesen, in welchem technische Angaben für fachgerechten Bodenabtrag und -auftrag enthalten sind.

## **6.5 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei der Dachform und der Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Aus ökologischen und energetischen Gründen sollen Flach- und Pultdächer zulässig sein. Gleichzeitig kann so der Nutzungsgrad der Wohnflächen erhöht und zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden.

Für die einzelnen Dachformen werden jeweils zulässige Dachneigungen festgesetzt, um die Baukörper in ihre Umgebung einzufügen. Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet.

Um einen Beitrag zum Umgang mit Starkregenniederschlägen zu leisten und das Kleinklima zu verbessern sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt und die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch angelegt werden. Darüber hinaus sind Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen.

Die Höhen- und Größenbeschränkungen der Werbeanlagen stellen eine ruhige Gestaltung des Stadtbildes sicher. Zudem wird einer Störung und Beeinträchtigung der Wohnnutzung entgegenwirkt.

Das ausschließliche Anbringen von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung verhindert darüber hinaus die Überfrachtung des Quartiers mit überörtlicher Werbung.

Die Vorschriften zur Höhe und den Materialien von Einfriedungen und Stützmauern erlauben den zukünftigen Bewohnern ein gesundes Maß an Privatsphäre und Sichtschutz, verhindern jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichzeitig die Abschottung und Trennwirkung. Des Weiteren werden Sichtbeziehungen durch die Beschränkung der Höhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt.

Um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren und somit ein ansprechendes Stadtbild zu sichern, sind pro Wohneinheit rechnerisch mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

## **6.6 Immissionsschutz**

Um die Belange eines angrenzenden Handwerksbetriebs sowie die Belange im Plangebiet hinsichtlich des Straßenlärms entsprechend zu berücksichtigen, wurde das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Südlich des Bahnhofs II“ vom 17.10.2023 von Gerlinger + Merkle erstellt. Es wird auf das Gutachten verwiesen.

Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete bezüglich Geräuschemissionen im Plangebiet durch die angrenzenden Straßen unterschritten werden. Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden unter Berücksichtigung der Annahmen aus dem Abschnitt 7 durch die Geräuschemissionen des benachbarten Gewerbegebiets an den Immissionsorten IO8 und IO9 (Teile von WA4) tags und nachts überschritten. An allen weiteren Immissionsorten im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen werden Maßnahmen zur Grundrissgestaltung sowie den Außenfassaden im Gutachten vorgeschlagen, die im Textteil des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

## **7. Plandurchführung und Umsetzung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz im Rathenau- bzw. Erzbergerweg sichergestellt werden.

Aktuell ist der Eigenbetrieb der Stadt, die „Stadtwerke Donzdorf“, der örtliche Versorger.

### **7.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebiets ist im Mischsystem, also einem gemeinsamen Kanal für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Aufgrund der Höhenlage des Plangebiets und der Kanalenschächte im Rathenau- und Erzbergerweg ist ein Anschluss an diesen Punkten nicht möglich. Das Plangebiet ist über den sich in der Theodor-Heuss-Straße befindenden Kanal zu entwässern. Dies wird durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

## 8. Flächenbilanz

Wohngebiet	6.252	m <sup>2</sup>	87%
öffentliche Verkehrsfläche	838	m <sup>2</sup>	12%
Fläche für Versorgungsanlagen	28	m <sup>2</sup>	0%
Verkehrsgrün	70	m <sup>2</sup>	1%
<b>Gesamt</b>	<b>7.188</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>