



---

**Begründung zur Aufstellung  
des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

**„RINDERSTEIGE I“**

**in Donzdorf**

nach §§ 9 Abs. 8, 2 a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

---



INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
VTG STRAUB  
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8  
73072 DONZDORF  
PROJEKT-NR. 16-511

**GEFERTIGT:  
DONZDORF, DEN 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**

**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

## 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 „Rindersteige I“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen; derzeit sind entsprechende Baulücken nicht vorhanden. Bestehende Baulücken befinden sich in privater Hand und können trotz Bestrebungen der Stadtverwaltung nicht zeitnah und in dem benötigten Umfang verfügbar gemacht werden.

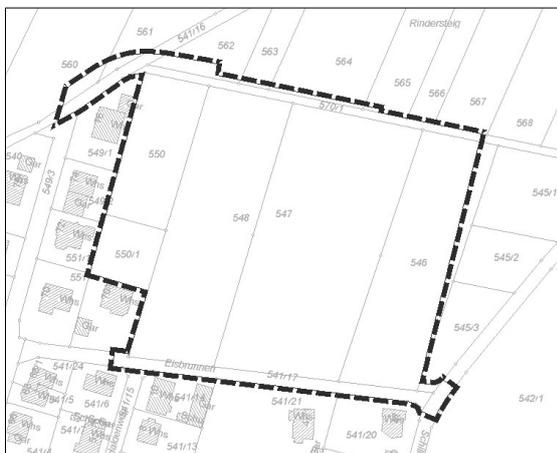
Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs „Rindersteige I“ steuern und weiterhin die topografische Situation mit der Erweiterung der bestehenden Ortsrandlage in angemessener Weise berücksichtigen.

Der vollständige Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „geplante Wohnfläche“ im derzeit geltenden Flächennutzungsplan 1984 ausgewiesen und wird somit aus übergeordneten Planvorgaben entwickelt.

## 3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nord-östlich des Stadtkerns von Donzdorf und umfasst eine Fläche von rund 1,77ha. Dem Gebiet schließen sich im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünland, im Süden und Westen bestehende Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 547, 548 und 550.



Die Flurstücke Nr. 541/16 (Weg), 541/17 (Straße Eisbrunnen), 545/3, 546, 550/1, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 570/1 und 648 (Schillerstraße) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Begrenzt wird das Plangebiet durch Teile der genannten Flurstücke sowie durch die 541/6, 541/14, 541/15 (Haldenweg), 541/20, 541/21, 542/1, 549/1, 549/2, 549/3 (Eisbrunnenstraße), 551/1, 566 und 567. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß neben stehendem Übersichtslageplan abgegrenzt.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

## **4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen.

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. Gemäß den Vorgaben des Regionalplans soll pro Hektar Baugebiet Wohnraum für rund 70 Einwohner bereitgestellt werden. Der Planbereich ist im Regionalplan als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt; der vorliegenden Planung stehen Grundsätze und Ziele des Regionalplans nicht entgegen.

Insgesamt sind ca. 26 neue Bauplätze für Wohnen vorgesehen. Diese umfassen Flächengrößen zwischen 260m<sup>2</sup> und 670m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 450m<sup>2</sup>. Wird von jeweils 2 Wohneinheiten je Haus bzw. Doppelhaushälfte ausgegangen, können 52 Wohneinheiten entstehen. Gemäß der Belegungsdichte des Regionalplans von 2,2 Menschen je Wohneinheit ergibt dies eine Einwohnerzahl von rund 114 Menschen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 1,77ha, die voraussichtliche Einwohnerdichte im Plangebiet beträgt demnach ca. **64 EW/ha**.

Diese erfüllt die Vorgaben der Verband Region Stuttgart von 70 EW/ha nicht vollständig. Grund hierfür ist hauptsächlich der verhältnismäßig große Anteil an Verkehrsflächen sowie an öffentlichen Grünflächen im Nord-Osten.

Nach Erschließung des 2. (Wohngebiet, ca. 1,90ha) und des 3. Abschnitts (Mischgebiet, Entwicklung erst nach Genehmigung des FNP 2035, Fläche ca. 1,84ha) wird die Einwohnerdichte im Gesamtgebiet „Rindersteige“ voraussichtlich ca. 75 EW/ha betragen; die durch die aktuelle Planung vorliegende Dichte wird demnach zukünftig ausgeglichen werden und das Gesamtgebiet die Vorgaben überörtlicher Planungen sogar übersteigen.

Sollte die Bruttowohndichte von 70 EW/ha schon im ersten Abschnitt (Rindersteige I) eingehalten werden, müsste das Plangebiet um rund 1.400m<sup>2</sup> verkleinert werden. Dies entspricht in etwa den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen. Hierauf sollte jedoch aus Gründen des Schaffens einer Zäsur zum Außenbereich nach Osten und für die Regenwasserbewirtschaftung nicht verzichtet werden.

Die Erschließungsarbeiten (Straßen- und Tiefbau) werden aller Voraussicht nach im Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Parallel hierzu kann mit der Vermarktung der Flächen begonnen werden, so dass erste Bebauungen der Wohnflächen ein Jahr später erfolgen können.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**

**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

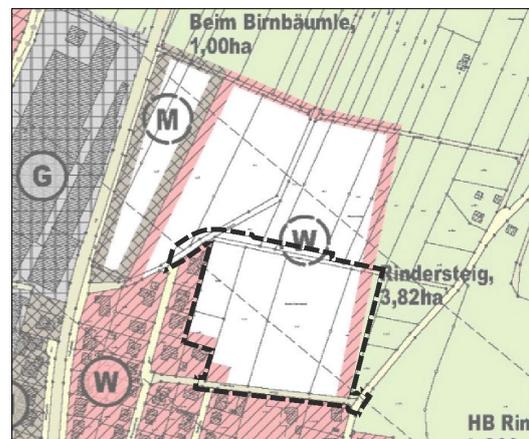
## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang.



Im vorliegenden Fall entspricht der Bebauungsplan den Ausweisungen des Flächennutzungsplans (siehe nebenstehende Abbildung). Die geplante Wohnfläche gemäß FNP erstreckt sich über den Geltungsbereich der aktuellen Planung hinaus und umfasst insgesamt ca. 3,51ha. Aufgrund der Zielsetzung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll die Fläche in Abschnitten und dem tatsächlichen Bedarf entsprechend entwickelt werden.

Der sich derzeit im Verfahren befindende Flächennutzungsplan 2035 sieht (siehe nebenstehende Abbildung zum Stand des Vorentwurfs vom April 2016) die Fläche weiterhin als geplante Wohnbaufläche vor. In dieser Planung wird wie im FNP 1984 eine Erweiterung in nord-westliche Richtung hin verfolgt, die gemeinsam mit einer geplanten Mischfläche im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Hauptstraße die bebaute Ortslage in angemessener Weise abrundet.



## 4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen

Der geltende Bebauungsplan „Eisbrunnen-Brühl“ aus dem Jahr 1966 grenzt an den aktuellen Planbereich im Süden und Westen an; kleine Teilflächen werden durch die aktuelle Planung überlagert. Diese umfassen die Straße „Eisbrunnen“ im Süden der aktuellen Geltungsbereichs sowie als private Grünflächen dargestellte Teilflächen der Flurstücke 550/1 und 548.

Diese derzeit geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Rindersteige I“ aufgehoben und aktuellen Bedarfen angepasst. Sonstige, bestehende bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

## **5. Städtebauliches Konzept**

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB ist die Erforderlichkeit bzw. die Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung darzulegen. Die Inanspruchnahme der gemäß FNP ausgewiesenen geplanten Wohnfläche begründet sich zum einen durch den herrschenden Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen und zum anderen durch die anhaltend hohe Nachfrage an Bauland. Derzeit sind 96 Bewerbungen (Familien, Paare, Einzelpersonen) auf der Bauplatzbewerberliste der Stadt Donzdorf registriert (Stand November 2017). Öffentliche Baulücken bestehen nicht.

Die letzte Entwicklung zusammenhängender Wohnflächen für kleinere Einzelhäuser im Gemeindegebiet fand im Jahr 2012 durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sommerhalde III“ statt. Die rund 25 Grundstücke wurden innerhalb kurzer Zeit veräußert und sind nunmehr alle bebaut. Dies verdeutlicht nebst den zahlreichen Anfragen den stets hohen Bedarf an Wohnbauflächen und zeitgleich die Notwendigkeit wieder Wohnbauflächen anbieten zu können. Nur hierdurch kann eine der Stadt gerechte Einwohnerentwicklung gewährleistet werden.

Auch Baulücken entlang der Schlossgartenstraße, oder durch Abriss vorhandener Gebäude gewonnene Bauplätze in der Paulinenstraße, wurden zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauland bereits aktiviert. Nach wie vor - bedingt auch durch die derzeit herrschende Geldpolitik der niedrigen Zinsen - verzeichnet die Stadt Donzdorf eine starke Nachfrage nach Wohnbauland (s.o.).

Vor diesem Hintergrund wurde ebenfalls das Bebauungsplanverfahren „Bei den Kirschbäumen - Teil 1“ im Jahr 2015 eingeleitet. Dieses umfasste zu Beginn eine Fläche von knapp 2ha. Da Teile des damaligen Geltungsbereichs nicht den Ausweisungen des heranzuziehenden Flächennutzungsplans 1984 entsprachen, wurde der Geltungsbereich um rund 0,75ha reduziert. Die Ausweisungen dieses Bebauungsplans sehen ebenfalls die Entwicklung von Wohnflächen vor; diese sollen jedoch zum Hauptanteil dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden: lediglich 3 Bauplätze für kleinere Einzelhäuser waren in der Planung beinhaltet.

In der aktuellen Planung ist dahingegen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen; die beiden Baugebiete werden somit nicht miteinander konkurrieren, sondern vielmehr das Angebot an Wohnflächen für jegliche Bedarfe vervollständigen.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel der Arrondierung des bestehenden Ortsrandes entlang im Bereich der Straße „Eisbrunnen“. Diese öffentliche Verkehrsfläche wurde bewusst in den Geltungsbereich integriert, da sie aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens durch die vorliegende Planung ausgebaut werden muss.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen**

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, als Wohnflächen entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen insbesondere Wohnnutzung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein; diese Festsetzungen entsprechen den Nutzungen der Umgebung. Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke genehmigt werden. Unzulässig hingegen sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen um Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu verhindern.

Die bebauten Umgebungsflächen umfassen eine homogene Bebauungsstruktur. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern nebst Einzelhäusern wird zum einen die Fortführung der Bestandsbebauung in ihren Dimensionen gewährleistet und zum anderen Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen.

Für das Gebiet sind Beschränkungen für Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen. In der Praxis soll die maximale Ausnutzung der angestrebten Bauformen ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Obergrenze von 0,4 festgesetzt, um trotz der ortsverhältnismäßig dichten Bauweise eine aufgelockerte Gebietsstruktur zu erhalten.

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, dass ein einheitliches Stadtbild entlang der Verkehrsflächen entsteht, welches die vorhandene Topografie berücksichtigt und darüber hinaus den künftigen Eigentümern ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Gebäude einräumt. Die angegebenen Bezugshöhen stellen zeitgleich eine Empfehlung der Erdgeschossfußbodenhöhen dar. Aufgrund dessen wurden die oberen Bezugshöhen entsprechend angepasst. Die Festsetzungen zu den maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen erlauben nun eine 2geschossige Bauweise mit Berücksichtigung aktueller energetischer Anforderungen (bspw. Höhe des Dachaufbaus).

Für die Baugrundstücke werden Baufenster mit Firstrichtungen vorgegeben, wodurch eine einheitliche städtebauliche Ordnung und Grundstücksbebauung geregelt wird. Garagen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Bauherren eine möglichst freie Grundstücksausnutzung zu überlassen. Der Nachbarschutz mit Abstandsregelungen wird den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg überlassen.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

## **6.2 Verkehr**

Wie bereits erläutert soll die Eisbrunnenstraße in östliche Richtung hin erweitert und verlängert werden. Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird ein Teilbereich der zukünftigen Erschließungsanlagen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in die Festsetzungen aufgenommen. Bis zur weiteren Aufsiedlung des Gesamtbereichs „Rindersteige“ soll diese Verbindung nebst der Andienung aller Baugrundstücke hauptsächlich die Befahrbarkeit für Fahrzeuge ver- und entsorgungstechnischer Belange ermöglichen (Ringerschließung).

Für den Gesamtbereich Rindersteige - wovon die aktuelle Planung den ersten Abschnitt umfasst - ist vorgesehen, die Hauptanbindung an das überörtliche Netz mittels eines Anschlusses an die B 466 herzustellen. Da die genannte Anknüpfung nur nördlich des aktuellen Bereichs erfolgen kann, müssen die Verkehrsströme des aktuellen Abschnitts über die bestehenden Verkehrsflächen abgewickelt werden. Bei weiterer Entwicklung der Rindersteige soll die vorgesehene Anknüpfung dann mittels eines Kreisverkehrs in die Realität umgesetzt werden.



Die Haupteerschließungsstraßen sind mit einer Breite von insgesamt 8m ausreichend für motorisierten und fußläufigen Verkehr dimensioniert. Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und fließenden Verkehrs zu verhindern, sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

## **6.3 Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

Innerhalb des Plangebiets wird die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen vorgegeben sowie zu pflanzende Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Im Osten des Gebiets wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der nicht nur den Übergang zur angrenzenden Landschaft abrunden soll, sondern auch herabfließendes Regenwasser vom Hang abfängt und dem vorgesehenen Regenwasserkanal zuführt.

Um die umfangreichen Grünstrukturen der Umgebung mit den baulichen Anlagen zu verzahnen, soll der erläuterte Grünstreifen im Nord-Osten bis zur Erschließungsstraße in das Gebiet fortgeführt werden. Nebst diesem Streifen wurde ebenfalls darauf geachtet, Straßen in West-Ost-Richtung anzuordnen. Diese sollen als Frischluftschneisen dienen.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

Entsprechend dem Umweltbericht vom 27.08.2018 des Büro Zeeb & Partner, Ulm, werden dem Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet. Im Rahmen des Umweltberichts konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen in vollem Umfang kompensierbar ist.

Ebenfalls vom Büro Zeeb & Partner wurde der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet (Datum 23.04.2018). Dieses Fachgutachten kommt zum Schluss, dass nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, 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 und entsprechend in den Textteil des Bebauungsplans eingearbeitet.

Um den anfallenden Oberboden im Zuge der Erschließungsarbeiten einer sinnvollen weiteren Verwendung zuführen zu können, wurde der Oberboden hinsichtlich seiner Qualität untersucht. Es wird auf das Fachgutachten „Bodenkundliche Untersuchung Rindersteige I, Stadt Donzdorf“ der GeoBüro Ulm GmbH, Ulm, Datum 19.03.2018, verwiesen.

#### **6.4 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei der Dachform und der Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Aus städtebaulichen Gründen soll die bereits in den angrenzenden Gebieten vorhandene Form als Satteldach zulässig sein. Um den Nutzungsgrad der Wohnflächen zu erhöhen und ebenso zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen, ist zusätzlich die Errichtung als Pult- und Flachdach zulässig. 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.

Da das Gebiet eine steile Hanglage beschreibt, werden Vorgaben für die Regenwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken getroffen. Von einer Versickerung ist hierbei allerdings abzusehen, da der Untergrund Rutschungseigenschaften bei starker Befeuchtung vermuten lässt.

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018

---

## 7. Plandurchführung und -umsetzung

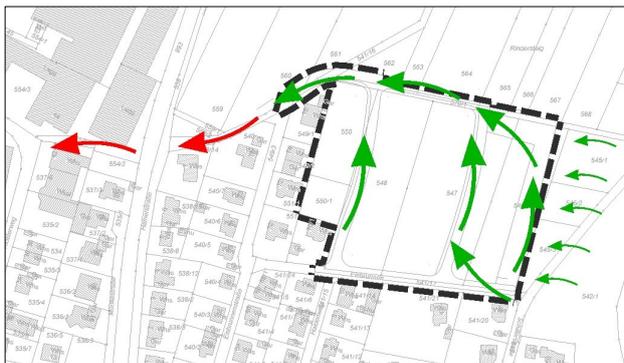
### 7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz in der Eisbrunnenstraße und der Straße „Eisbrunnen“ sichergestellt werden. Innerhalb der neuen Erschließungsflächen ist die Verlängerung und Verknüpfung der bestehenden Anlagen vorgesehen um eine Ringerschließung zu erhalten. Aktuell ist der gemeindeeigene Betrieb „Stadtwerke Donzdorf“ der örtliche Versorger.

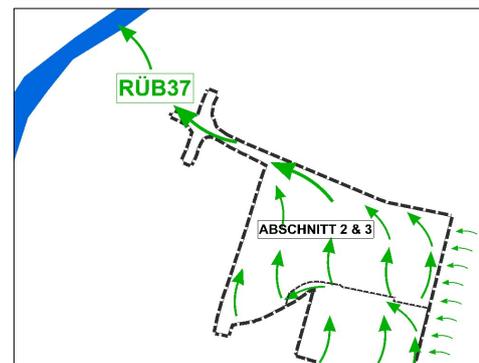
### 7.2 Wasserentsorgung bzw. -ableitung

Die Entwässerung des Planbereichs ist im Trennsystem, also in einem separaten Regen- und Schmutzwasserkanal vorgesehen. Der aktuelle Planbereich ist der erste Abschnitt des Gesamtbereichs „Rindersteige“, welcher sich in nördliche und westliche Richtung anschließt. Im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Donzdorf ist der Geltungsbereich bereits berücksichtigt und in den Berechnungen enthalten. Es wurde mit einer Entwässerung Mischsystem (also ein Kanal für Schmutz- **und** Regenwasser) kalkuliert, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Kanäle, in welche anfallendes Wasser der Fläche „Rindersteige I“ eingeleitet wird, ausreichend dimensioniert sind. Detaillierte Untersuchungen erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung und werden mit dem Landratsamt Göppingen abgestimmt.

Die Regenwasserableitung des Gesamtbereichs ist über ein Regenwasserkanalsystem, welches an die Entlastungsleitung des sich im Nord-Westen befindenden Regenüberlaufbeckens 37 anschließt und im weiteren Verlauf in die Lauter mündet, vorgesehen. Diese umfangreiche Verbindung ist allerdings erst bei Aufsiedlung des nächsten Bauabschnitts vorgesehen, weshalb im Rahmen der aktuellen Planung das gesammelte Regenwasser in bestehende Schmutzwasseranlagen geleitet wird. Ob diese hierfür ausreichend dimensioniert sind oder ggf. Mängel in der Bausubstanz aufweisen, gilt es im Rahmen der Ausführungsplanung zu überprüfen. Im Zuge der Erschließung des zweiten Bauabschnitts wird der Regenwasserkanal des ersten Abschnitts abgekoppelt und gemäß oben geschilderter Anlagen in die Lauter geleitet.



Entwässerung Abschnitt 1



Entwässerung Gesamtbereich

**Stadt Donzdorf / Gemarkung Donzdorf**  
**Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Rindersteige I“**  
**in Donzdorf**  
**Begründung vom 20.01.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018**

---

### **7.3 Stromversorgung**

Um das Gebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können, ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Gemäß den Rücksprachen mit dem Versorger wurde ein geeigneter Standort hierfür ermittelt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Aktuell ist die Netze BW GmbH der örtliche Versorger.

## **8. Planalternativen**

Im Rahmen einer Standortprüfung stellt sich der Planbereich als geeignet heraus. Besser geeignete alternative Standorte für Wohnbauflächen direkt im Anschluss bestehender Bebauung mit vergleichbarer Flächengröße sind nicht ersichtlich. Zudem stellt zum Stand des Flächennutzungsplans 1984 das Plangebiet Rindersteige die letzten geplanten Wohnbauflächen in entsprechender Größe zur Verfügung. Vergleichbare alternative Standorte sollen aus regionalplanerischen oder städtebaulichen keiner Bebauung zugeführt werden (z. B. Auchertweide). Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren konnte bereits begonnen werden, bevor der Flächennutzungsplan 2035 wirksam wird. Aufgrund der vorhandenen Anbindung an verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen ist die vorgesehene Entwicklung an dieser Stelle richtig verortet.

### **Planalternative: keine Veränderung des aktuellen Zustands**

Die Fläche wird in ihrer bisherigen Funktion erhalten. Dringend nötige Entwicklungsflächen können in der erforderlichen Größe nicht zur Verfügung gestellt werden; es entstehen negative Auswirkungen auf die gemäß Regionalplan vorgesehene Einwohnerentwicklung des Unterzentrums Donzdorf.

## **9. Flächen**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	12.237 m <sup>2</sup>	69%
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	4.359 m <sup>2</sup>	25%
öffentliche Grünfläche	1.077 m <sup>2</sup>	6%
Versorgungsfläche	27 m <sup>2</sup>	0%
Gesamt	17.700 m <sup>2</sup>	100%