

**KLING
CONSULT**



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„WOHNGEBIET SÜDLICH KR
GZ 13 – NÖRDLICH TANNEN-
GEHAUSTRASSE“**

GEMEINDE WALTENHAUSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7925 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	4
2	Landesentwicklung und Regionalplanung	5
3	Einfügung in die Bauleitplanung	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan	6
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
3.2.2	Planungsalternativen	7
3.2.3	Lage	7
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.1	Geländebeschaffenheit	7
4.2	Bestand innerhalb	7
4.3	Bestand außerhalb	8
5	Art der baulichen Nutzung	8
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
7	Erschließung	9
7.1	Verkehrerschließung	9
7.2	Ver- und Entsorgung	10
7.2.1	Wasserversorgung	10
7.2.2	Schmutzwasserentsorgung	10
7.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	10
7.2.4	Elektrizität	11
8	Immissionsschutz	11
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	14
10	Naturschutz und Grünordnung	14
11	Brandschutz	16
12	Umweltbericht	16

13	Bau- und Bodendenkmalpflege	16
14	Bodenordnung	16
15	Planungsstatistik	17
16	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	17
17	Anlagen	18
18	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
19	Verfasser	18

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Waltenhausen hat in seiner Sitzung vom 27. April 2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet südlich Kr GZ 13 - nördlich Tannengehaustraße“ aufzustellen.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 27. April 2009 wurde dem Bebauungsplanvorentwurf zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 2. November 2009 bis 3. Dezember 2009 im Rathaus der Gemeinde Waltenhausen statt.

Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung wurden am 30. Oktober 2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15. Oktober 2009 bis 23. November 2009 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 21. Oktober 2010 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 8. April 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 19. April 2011 bis 20. Mai 2011 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14. April 2011 bis 20. Mai 2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 22. September 2011 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 21. Oktober 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 31. Oktober 2011 bis 2. Dezember 2011 in der VG Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Oktober 2011 bis 2. Dezember 2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

2 Landesentwicklung und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

Waltenhausen befindet sich gemäß dem LEP 2006 im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Krumbach an der Entwicklungsachse Günzburg – Mindelheim.

Als Ziele für den ländlichen Raum legt das LEP u. a. folgendes fest:

Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten ist von besonderer Bedeutung.

Sowie speziell für die Entwicklung der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll:

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben.

Regionalplan Region Donau-Iller, (RP Donau-Iller), 3. Teilfortschreibung Juni 2006, 4. Teilfortschreibung März 2008 - Genehmigungsentwurf

Die Gemeinde Waltenhausen liegt nach RP Donau-Iller nicht in einem der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Waltenhausen wird von der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Günzburg – Krumbach – Mindelheim sowie Thannhausen – Krumbach – Babenhausen – Memmingen eingerahmt.

Die Stadt Krumbach ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

Folgende relevante Ziele werden im RP Donau-Iller festgesetzt:

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Waltenhausen verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden und unterliegt somit der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht.

3.2 Bebauungsplan

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aufgrund einer positiven Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren und daraus resultierender Notwendigkeit, weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Möglichkeiten der innerörtlichen Nach- oder Umnutzung von Leerständen sind begrenzt, da die in Frage kommenden Gebäude zum größten Teil bereits einer Folgenutzung unterliegen bzw. nicht den Anforderungen der Bauwilligen entsprechen.

Nach einer Bestandsaufnahme vorhandener innerörtliche Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) besteht im Ortskern von Waltenhausen nur ein geringfügiges Angebot o. g. Flächen. Es handelt sich um einzelne Grundstücke die aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes und Größe nicht der gegenwärtigen Nachfrage entsprechen. Innerhalb des Siedlungsbereiches von Waltenhausen befinden sich 10 einzelne Bauplätze. Auf einem finden zurzeit Bautätigkeiten statt. 3 Bauplätze werden seit 8 Jahren zum Verkauf angeboten und gelten aufgrund diverser Standortnachteile als schwer verkäuflich. 4 Bauplätze befinden sich in Privatbesitz, deren Eigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft aufweisen.

Das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Waltenhausen stellt sich somit als äußerst begrenzt dar. Die Bevölkerungsstatistik Waltenhausens weist einen Zuwachs im Ortsbereich Waltenhausen von 4 % innerhalb der Jahre 2000 bis 2010 auf (506 Einwohner am 1. Januar 2010). Im gesamten Gemeindegebiet Waltenhausens lässt sich ein Bevölkerungszuwachs von 3 % im gleichen Zeitraum auf insgesamt 732 Einwohner (1. Januar 2010) feststellen.

In den Ortsteilen Weiler und Hairenbuch sind weitere Baugrundstücke noch unbebaut. Eine Verkaufsbereitschaft ist jedoch nicht gegeben. Darüber hinaus liegen die Baugrundstücke in Ortsrandlage und befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Entscheidend für die Aufstellung des B-Planes „Wohngebiet südlich Kr GZ 13 – nördlich Tannengehaustraße“ ist eine langfristig zu erwartende positive Bevölkerungsentwicklung, die sich in der Statistik der letzten 10 Jahre widerspiegelt. Um für diese Entwicklung vorbereitet zu sein, sollen ca. 12 Grundstücke ausgewiesen werden, die einen maßvollen Zuwachs der Gemeinde ermöglichen.

Die Grundstücke des Plangebietes Flur-Nr. 802 und 804, Gemarkung Waltenhausen wurden von der Gemeinde Waltenhausen erworben. Die teilweise betroffenen Flur-Nrn. 487 und 505/2, Gemarkung Waltenhausen sind bereits im Besitz der Gemeinde Waltenhausen.

Nördlich der Kr GZ 13 befindet sich das Gewerbegebiet von Waltenhausen. Südwestlich des Plangebietes schließen sich entlang der Tannengehaustraße Wohnnutzung und vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe an. Somit ergibt sich die Möglichkeit, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet südlich Kr GZ 13 - nördlich Tannengehaustraße“ eine sinnvolle Verdichtung der städtebaulichen Struktur zu erreichen. Durch die Planung erhält die Ortsrandlage eine ortsbildwirksame Abrundung. Zusätzlich kann mit der auf Langfristigkeit ausgelegten Planung ein stimmiges Gesamtkonzept der Ortsrandeingrünung und des Schallschutzes umgesetzt werden.

3.2.2 Planungsalternativen

Die Gründe für die vorliegende Darstellung des Bebauungsplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Bebauungsplan stellt eine Vorratsplanung für ein nachhaltiges organisches Wachstum innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Waltenhausen dar.
- Die technische und verkehrliche Erschließung ist unter ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll umzusetzen.
- Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf.
- Eine höhere bauliche Dichte ist aufgrund der umgebenden ortstypischen Bebauung nicht gerechtfertigt.
- Nach erschließungstechnischen Aspekten und städtebaulichen Erwägungen ergeben sich aufgrund der Flächengröße und -zuschnitte keine wesentlich unterschiedlichen Planungsalternativen.

3.2.3 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Ortsbereich der Gemeinde Waltenhausen und direkt südlich der Kr GZ 13. Es ist im Norden, Westen und Süden von bestehender Wohn- bzw. Gewerbenutzung umgeben. Im Osten grenzt es an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 802, 804 und teilweise 487 bzw. 505/2, alle Gemarkung Waltenhausen. Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 811, Gemarkung Waltenhausen ist Teil des Geltungsbereiches. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände liegt zum überwiegenden Teil auf einer Höhe von ca. 556 m ü. NN bis 546 m ü. NN. Es fällt von Westen nach Osten gleichmäßig ab. Das Plangebiet erstreckt sich östlich bis zur Tannengehaustraße, zu dieser fällt das Gelände über eine Böschungskante auf ca. 543 m über NN ab. Zwischen der Tannengehaustraße und der Böschungskante liegt eine als Bolzplatz genutzte weitgehend ebene Freifläche.

Eine Geländehöhenaufnahme liegt für das Plangebiet vor und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

4.2 Bestand innerhalb

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend als Grünland intensiv genutzt. Im östlichen Geltungsbereich, an der Böschungskante zum unterhalb gelegenen Bolzplatz befinden sich mehrere Einzelbäume jüngeren Alters (Apfel, Birne, Kirsche, Robinie, Weide, Esche). Erhaltenswert erscheinen vorwiegend die beiden Obstbäume (Apfel) im nordöstlichen Bereich.

Es sind keine weiteren bedeutsamen Vegetationsstrukturen vorhanden. Der Bolzplatz ist als Rasenfläche angelegt.

4.3 Bestand außerhalb

Im Süden grenzt Einzelhausbebauung an das Plangebiet an. Im Osten schließen ein Bolzplatz und ein Gerätelagerhaus an. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Kr GZ 13. Jenseits der Kreisstraße schließt ein schmaler Streifen landwirtschaftliche Nutzung an, der wiederum vom Gewerbegebiet Waltenhausen begrenzt wird.

Die umgebende Bebauung ist wie folgt gekennzeichnet:

- Einfamilienhäuser
- Dachform: Satteldach mit überwiegend rötlicher Dacheindeckung, Flachdach bei Garagen und Carports
- Überwiegend eingeschossig bzw. eingeschossig mit ausgebautem Dach teilweise auch zweigeschossig
- Dachneigung 30° bis 45° (50°)
- vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe (hauptsächlich im Nebenerwerb)
- Grünlandnutzung

5 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Wahrung des Charakters des Allgemeinen Wohngebietes mit dörflich-ländlicher Prägung ausgeschlossen. Ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Gemeinde Waltenhausen beabsichtigt, durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes Bauflächen für ca. 12 Einzelhäuser mit einer Grundstücksgröße zwischen ca. 616 m² und 982 m² auszuweisen. Es werden mittlere bis große Grundstücke mit großzügigen Freiflächen angeboten, um die umgebende, lockere ländliche Bebauung fortzusetzen.

In Anlehnung an die Gebäude in der Umgebung sind im Planbereich zwei Vollgeschosse zulässig. Ortstypisch sind Satteldächer mit roter bis grauer Dacheindeckung. Entsprechend wurde die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan gewählt. Die Dachneigung wird bei Satteldächern mit einer Mindestneigung von 30° und einer maximalen Neigung

von 45° festgesetzt um das typisch schwäbische Steildach zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der uneinheitlichen Gebäudestellung der umgebenden Bebauung bzw. zur Ermöglichung der optimalen Ausrichtung zur Sonne wird die Firstrichtung im Plangebiet nicht festgesetzt.

Um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu ermöglichen, sind neben Satteldach auch die Dachform Zelt- und Pultdach ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt damit, die Möglichkeiten der Bauherren möglichst vielfältig zu erhalten, jedoch gleichzeitig vor der Genehmigung eine Prüfung der Bauabsichten durch den Gemeinderat zu ermöglichen. Bei Zeltdächern ist eine Dachneigung von 15° - 20°, bei Pultdächern eine Dachneigung von 5° - 15° zulässig.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen einschließlich einer maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe sorgen dafür, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung entsteht und sich die Bebauung und Freiflächengestaltung am natürlichen Gelände orientiert.

Als Einfriedungen sind Mauern und Sockelmauern unzulässig, damit ein für Waltenhausen typisches Wohngebiet mit dörflichem Charakter entsteht. Dies dient auch dazu, eine tierökologische Barrierewirkung zu vermeiden. Durch die gewählten Festsetzungen wird die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild gewährleistet.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung wird nach Osten über die als Bolzplatz genutzte Freifläche zur Tannengehaustraße geführt. Dazu ist eine Straßenführung durch die bestehende Böschung notwendig. Am westlichen Ende ist ein Wendeplatz vorgesehen mit einem Durchmesser von 18 m (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug). Von einer Erschließung direkt an die Kr GZ 13 wurde aus sicherheitstechnischen Aspekten abgesehen. Des Weiteren wäre die Notwendigkeit zur immissionstechnisch ungünstigen Unterbrechung der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung entstanden.

Der Anschluss einer Fußwegverbindung in die Ortsmitte ist durch die öffentliche Grünfläche im nördlichen Planbereich möglich. Entlang der Kr GZ 13 soll die grundsätzliche Möglichkeit einer eventuellen zukünftigen Trasse für einen öffentlichen Fuß- und Radweg vorgesehen werden. Dies wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gewährleistet. Diese dient als Freihaltetrasse für eine spätere Bebauung.

Wie in Kap. „Immissionsschutz“ ersichtlich, ist die Anlage einer Lärmschutzeinrichtung erforderlich.

Aus Gründen der passiven Verkehrssicherheit wird die Lärmschutzeinrichtung im westlichen Abschnitt ohne Vor- und Rücksprünge hergestellt. Im östlichen Abschnitt sind diese zulässig, um eine gestalterische Auflockerung der ca. 172 m langen Lärmschutzeinrichtung zu ermöglichen. Die beiden Abschnitte bilden sich an einer gedachten Linie in etwa mittig zwischen den Höhenlinien 549,0 m und 550,0 m über NN.

Die Bildung der beiden Abschnitte erfolgt anhand topographischer Gegebenheiten. Im westlichen Abschnitt liegt das Plangebiet höhenmäßig unterhalb der Kr GZ 13. Evtl. Vor- und Rücksprünge der Lärmschutzeinrichtung könnten hier zu ungünstigen Aufprallhindernissen führen und werden deswegen ausgeschlossen.

Im östlichen Abschnitt liegt aufgrund der abfallenden Kr GZ 13 das Plangebiet auf einer Böschung oberhalb des Straßenniveaus. Hier sind Vor- und Rücksprünge in der Lärm-schutzeinrichtung möglich, da sie für die Verkehrssicherheit nicht relevant sind.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Waltenhausen. Die Wasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde anzuschließen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit der Gemeinde vorzunehmen.

7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluss an Abwasserbeseitigungsanlagen erfolgt über die Erschließungsstraße des Plangebietes an die Tannengehaustraße. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Waltenhausen. Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

7.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gelände fällt von West nach Ost ab, die Hangneigung beträgt ca. 4 % bis 5 %. Das Gebiet befindet sich nach der geologischen Karte von Bayern M 1:500.000 im Bereich des mittelschwäbischen Hügellandes. Die eiszeitlich geprägte Hügellandschaft (Nord-Südausrichtung) besteht in tieferen Schichten aus Sand und Mergel. Lößlehm stellt heute in unterschiedlichen Stärken die oberste Schicht der meisten Hänge dar. Dies gilt auch für das Plangebiet. Es ist mit einer ca. 0,2 bis 0,3 m starken Mutterbodenschicht zu rechnen, gefolgt von einer sehr mächtigen Lößlehmschicht.

Ausgehend von der Beschaffenheit der nördlichen, benachbarten Baugebiete im Gewerbegebiet Waltenhausen (vgl. Baugrundgutachten zum Gewerbegebiet Waltenhausen des Ing.-Büros Manfred Fischer vom 24. Januar 2001) ist das Plangebiet für eine Niederschlagsversickerung nicht geeignet.

Es wird den zukünftigen Bauherrn empfohlen eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Diese Empfehlung ist dadurch begründet, dass Hangwasser, das aufgrund der Baugrundbeschaffenheit nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, evtl. auf Grundstücke der Unterlieger oberflächlich abfließt.

Aufgrund vorgenannter Untergrundverhältnisse wird eine generelle Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nicht verbindlich festgesetzt, sondern empfohlen. Es wird jedoch festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung im Einzelfall nicht möglich sein, so ist die ordnungsgemäße Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers über den Anschluss an den Regenwasserkanal in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu gewährleisten.

Der aktuelle Stand der Entwässerungsplanung der Gemeinde Waltenhausen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Gemeinde ist bestrebt, das Niederschlagswasser des Plangebietes in die gemeinde-eigene Versickerungsgrube nordöstlich des Plangebietes zu leiten. Aus topographischen Gründen ist ein Anschluss an den vorhandenen Kanal, der das Niederschlagswasser des Gewerbegebietes ableitet nicht möglich. Ein großflächiger Bodenaustausch und die Versickerung im Plangebiet sind aus Platzgründen und der anstehenden mächtigen Lößlehm-schicht nicht möglich. Es verbleibt somit die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal der nahegelegenen Tannengehausstraße.

Nach Aussage der Gemeinde Waltenhausen wird die Kapazität des bestehenden Regenwasserkanals in der Tannengehausstraße an die Erfordernisse angepasst. Die Stellungnahme des IB Degen und Partner vom 7. Februar 2011 (Stellungnahme zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenwasserkanals in der Tannengehausstraße AZ: 0019.34.08 – Gem. Waltenhausen) kommt zu folgendem Schluss:

„Der Regenwasserkanal ist sowohl mit Berücksichtigung des geplanten Baugebietes, als auch ohne (Bestand) in Teilbereichen bereits überlastet. Der errechnete Wasserspiegel liegt jedoch noch unter OK Gelände, so dass ein Anschluss des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet an den bestehenden Regenwasserkanal möglich ist. Nichts desto trotz kann es bei stärkeren Regenereignissen als den, der hydraulischen Überprüfung zu Grunde gelegt, zu Rückstau und Austritt von Regenwasser aus den Schachtabdeckungen auf die Geländeoberfläche kommen.“

7.2.4 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Überlandwerke Krumbach GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

8 Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt an die Kreisstraße GZ 13 sowie an ein Freizeitgelände mit Bolzplatznutzung an. Aus diesem Grund werden die zu erwartenden Straßenverkehrs- und Freizeitlärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen im Baugebiet für den Bebauungsplan gutachterlich ermittelt und bewertet.

Der Nachtrag zur schalltechnischen Begutachtung „Verkehrs- und Freizeitlärm“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach vom 12. Oktober 2010 zur Beurteilung der Straßenverkehrs- und Freizeitlärmimmissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet ist zusätzlich zur Schalltechnischen Begutachtung Verkehrs- und Freizeitlärm zum Bebauungsplan „Wohngebiet südlich Kr GZ 13 – nördlich Tannengehausstraße“, Gemeinde Waltenhausen vom 20. August 2009 Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Straßenlärm

Unmittelbar nördlich des WA führt die Kr GZ 13 als Kreisstraße zwischen Waltenhausen und Ebershausen vorbei. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße ist von Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auszugehen.

Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen vom 20. August 2009 wird vom Gutachter festgestellt, dass aufgrund weitreichender Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Durch die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang Kr GZ 13 mit einer Länge von ca. 160 m und einer Höhe von 2,90 m über Gelände wird im Erdgeschoss überall sowie im Obergeschoss weitgehend der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit unterschritten bzw. eingehalten. Die entsprechende aktive Lärmschutzeinrichtung wird im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. Verkehrerschließung).

Oberhalb des Erdgeschosses sind an den betroffenen Fassaden bei ruhebedürftiger Nutzung bzw. bei einem ständigen Aufenthalt von Menschen Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 genügen, erforderlich. Darüber hinaus ist eine fensterunabhängige Belüftung unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes (gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719) zu gewährleisten.

Als Ergebnis des Nachtrags der Beurteilung der Straßenverkehrs- und Freizeitlärmimmissionen wird hinsichtlich des Straßenverkehrslärms vom Gutachter festgestellt, dass aufgrund der Verlaufsänderung am westlichen Ende der aktiven Lärmschutzeinrichtung (geringfügiges Abknicken der Lärmschutzeinrichtung aufgrund passiver Verkehrssicherheit und Freihaltung der Anfahrtsicht) gegenüber den Straßenverkehrslärmimmissionen keine Änderung der bisher getroffenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich ist.

Während des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ist gegenüber dem Planentwurf der dem Gutachten zugrunde liegt (Entwurf mit Planungsstand 21. Oktober 2010) eine Veränderung in den zeichnerischen Festsetzungen durchgeführt worden. Hierbei ist die öffentliche Grünfläche G5 zu einer privaten Grünfläche umgewandelt worden. Im Rahmen dieser Umwandlung wurde die Baugrenze an der westlichen Plangebietsgrenze von 8,0 m auf einen Abstand von 3,0 m an die Plangebietsgrenze herangeführt. Um im nordwestlichsten Abschnitt des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte im Erdgeschoss zu vermeiden, wurde im vorliegenden Bebauungsplan die Baugrenze an dieser Stelle so festgesetzt, dass eine Wohnnutzung nur außerhalb der Bereiche stattfinden kann, die nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen sind.

Freizeitlärm

Der Nachtrag zur schalltechnischen Begutachtung „Verkehrs- und Freizeitlärm“ der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach vom 12. Oktober 2010 kommt hinsichtlich Freizeitlärmimmissionen zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund des höheren anzusetzenden Schalleistungspegels für den Bolzplatz kommt es während der Ruhezeiten zu Überschreitungen. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“

Zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes vor den Freizeitlärmimmissionen ist eine Verschiebung der östlichen Baugrenze innerhalb des nordöstlichen Baugrundstücks nach Westen bis in den Bereich erforderlich, in dem keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete während der Ruhezeiten besteht. Bei einer nicht ausreichenden Verlegung der Baugrenze nach Westen ist eine Fensterorientierung der ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an die der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Sollte eine Orientierung der Fensteröffnun-

gen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume nicht möglich sein, ist z. B. durch die Errichtung vorgeschalteter Wintergärten oder nicht-öffnbarer Fenster ein Innenschallpegel der schutzbedürftigen Räume gemäß VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu gewährleisten. Zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes vor den Freizeitlärmemissionen sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen können in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.“

Abweichend von den o. g. Aussagen wird auf die Festsetzung der Baugrenze weiter westlich in den Bereich ohne Überschreitungen verzichtet. Zur Lösung des Immissionskonfliktes wird stattdessen eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Diese ist vor allem mit der Vermeidung von Geruchsimmissionen begründet und wird mit einem Abstand von 65 m zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. der dort befindlichen Stallaußenwand festgesetzt. Durch die Nutzungsbeschränkung sind jedoch Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, bis zu diesem Abstand nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird damit auch die Lärmimmission des Freizeitlärms aus dem Bolzplatz weiter reduziert.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Ostfassade der östlichen Bauplätze wird somit ausgeschlossen.

Geruchsimmissionen

Auf Grundstück Flur-Nr. 41, Gemarkung Waltenhausen, Tannengehaustraße 1, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Die Geruchsimmissionssituation wird folgendermaßen bewertet.

Durch die Lage des Plangebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten ist eine Geruchsbelastung durch östlich liegenden Rinderstall nur selten zu erwarten. Gemäß dem Klimaatlas von Bayern, Hrsg. Bayerischer Klimaforschungsverbund, München 1996, weist zudem die Stärkewindrose von Memmingen einen prozentualen Anteil von lediglich 14 % hinsichtlich der räumlichen Lage des Plangebietes ungünstigen Nordostwindlagen im Jahresverlauf auf (Schwachwindwetterlagen).

Aufgrund der folgenden günstigen Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass die Geruchsimmissionsproblematik erheblich vermindert wird:

- Die Höhenlage des Baugebietes und die positive Wirkung des Kaltluftabflusses führen zusammen mit der südöstlichen Exposition des Baugebietes dazu, dass in den überwiegenden Wetterlagen eine Luftbewegung in Richtung Südosten vorherrscht und damit gegen die Richtung der Geruchsausbreitung.
- Gerüche sind insbesondere an windstillen Tagen festzustellen. Die Höhenlage des Baugebietes (bis zu 4 m über dem Stallgebäude (mit Bezugspunkt Fußbodenhöhe)) trägt dazu bei, dass die Geruchsausbreitung gehindert ist.
- Durch die Festsetzung eines Grünstreifens auf der Böschungskante zwischen Bolzplatz und Baugebiet mit einem dichten Strauchunterwuchs ist davon auszugehen, dass die Baum- und Strauchreihe als Vegetationsbarriere wirksam werden kann und somit ungünstige Geruchsausbreitungen zusätzlich vermindert bzw. verlangsamt.

Durch eine Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung bis zu einem Abstand von mindestens 65 m ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Abstand zum Stallgebäude besteht und ein Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen gewährleistet ist.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist bereits an drei Grundstücksgrenzen von Wohnbebauung umgeben und dadurch in seiner Erweiterungsmöglichkeit bereits eingeschränkt, zur Tannengehaustraße 3 ist ein Abstand von 12 m festzustellen.

Beim betroffenen Betrieb handelt es sich um einen Milchviehbetrieb. Diese sind weniger emissionsträchtig als andere Formen der Tierhaltung zu beurteilen (z. B. Mastbullen oder Mastkälber). Hinzu kommt eine günstige Bauweise in Form eines nichtoffenen Stalls mit gegenüber der geplanten Wohnbebauung abgewandten Stallöffnungen. Diese baulichen Eigenschaften reduzieren den Emissionsgrad zusätzlich.

Dennoch können aus der Lage des Plangebietes in einer ländlichen Gemeinde Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen bei ordnungsgemäßer Ausübung landwirtschaftlicher Tätigkeiten auftreten. Beeinträchtigungen der Arbeits- und Wohnverhältnisse, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren.

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 Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Umsetzung dieses Zieles setzt der Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung fest, so dass möglichst viele Wohneinheiten unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisiert werden können.

Zur Begründung dieser maßvollen Entwicklung wird auf Kapitel 1 Erforderlichkeit der Planaufstellung verwiesen.

10 Naturschutz und Grünordnung

Der im östlichen Planbereich an der Böschungskante vorhandene Gehölzbewuchs wird weitestgehend erhalten. Im Bebauungsplan werden entlang der Erschließungsstraße in den privaten Grundstücksflächen standortheimische, hochstämmige Laubbäume zur Neupflanzung festgesetzt, um das Gebiet frühzeitig zu begrünen.

Im Bebauungsplangebiet werden öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Zur Eingrünung der Lärmschutzeinrichtung und als Straßenbegleitgrün wird entlang der Kreisstraße eine öffentliche Grünfläche (G1) festgesetzt. Als Freihaltebereich für einen zukünftigen Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 3 m zwischen der Lärmschutzeinrichtung und dem Wohngebiet festgesetzt (G2). Diese ist von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Eine dritte öffentliche Grünfläche (G3) dient der Begrünung des Wohngebietes an der östlichen Plangebietsgrenze. Die öffentliche Grünfläche (G4) – Sträucher wird aus Gründen der passiven Verkehrssicherheit von Baumpflanzungen freigehalten (vgl. hierzu Kapitel 7.1).

Am westlichen Plangebietsrand wird eine private Grünfläche mit einer Breite von 3 m und einer Länge von ca. 67 m festgesetzt. Das Entwicklungsziel ist eine Ortsrandeingrünung.

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind standortheimische Arten zu verwenden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten soll verzichtet werden. Die in der Satzung enthaltenen Pflanzlisten sind bindend.

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

- Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35
- Sicherung erhaltenswerter Bäume
- Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung der bestehenden Erschließung
- Begrenzung der baulichen Dichte
- Erhalt der Kaltluftschneise durch Festsetzung einer Baugrenze
- Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen belaufen sich auf 5.192 m² (vgl. „Umweltbericht“). Diese werden außerhalb des Eingriffsgebietes teilweise auf Grundstück Flur-Nr. 831 und teilweise 811, beide Gemarkung Waltenhausen ausgeglichen.

Auf der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche mit Anschluss an ein bestehendes Fließgewässer (Gewässer III. Ordnung) wird ein Flachwasserbiotop hergestellt. Die Gehölzbestände bleiben erhalten. Das Aushubmaterial wird innerhalb des Grundstücks großflächig verteilt und eingearbeitet. Die angerissene Oberbodenschicht wird der Sukzession überlassen. Entlang des Fließgewässers werden Uferabflachungen vorgenommen, diese dienen der strukturellen Aufwertung des Bachlaufes. Neben der Erweiterung der Feuchtlebensräume werden bestehende Gehölzstrukturen gesichert. Im nordöstlichen Bereich wird eine Pflanzung aus Vogelbeeren (*Sorbus aucuparia*) festgelegt, um die Heckenstrukturen aufzuwerten.

Es wird ein Aufwertungsfaktor von 1,5 angesetzt, daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenangebot von 5.250 m². Die Ausgleichsfläche beläuft sich auf 3.500 m². Der Flächenabschlag von 33 % ergibt sich aus der besonderen Wertigkeit von Flachwasserbiotopen im Naturraum und dem Überspringen einer Wertstufe gemäß Leitfaden. Der Eingriff der durch den Bebauungsplan verursacht wird, ist somit ausgeglichen.

Da der auf Grundstück Flur-Nr. 811, Gemarkung Waltenhausen befindliche Graben für das Ausgleichskonzept ausschlaggebend ist, wird diese Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dadurch werden 549 m² gesichert. Die weiteren erforderlichen 2.955 m² werden auf Grundstück Flur-Nr. 831, Gemarkung Waltenhausen umgesetzt.

Dieses Grundstück ist durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, Gemeinde Waltenhausen bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt. Von den insgesamt 18.666 m² des

Grundstücks Flur-Nr. 831 sind 9.983 m² für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ abgebucht. Die restliche Fläche von 8.687 m² stand im Rahmen des Ökokontos Waltenhausen zur Verfügung. Für den Bebauungsplan „Wohngebiet südlich Kr GZ 13 – nördlich Tannengehaustraße“ werden davon 2.955 m² abgebucht.

11 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Marktblatt des ehem. Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Die Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften des Brandschutzes sind zu beachten, insbesondere die DIN 14090 „Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken“.

12 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht in der Anlage zu entnehmen.

13 Bau- und Bodendenkmalpflege

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg. Die gesetzlichen Grundlagen des Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten. Derzeit sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Außerhalb des Plangebietes überwiegend auf Grundstück Flur-Nr. 504, Gemarkung Waltenhausen liegt ein bekanntes Boden- und Baudenkmal vor. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen frühneuzeitlichen Pestfriedhof (Denkmalnummer D-7-7828-0051 / Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Ein Baudenkmal stellt die dort befindliche Feldkapelle aus dem 18. Jahrhundert dar (Aktennummer: D-7-74-192-3 / Verfahrensstand: Benehmen hergestellt).

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Bodendenkmals bei Bauarbeiten im Plangebiet das Auffinden von Bodendenkmalen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzes sind zu beachten. Eine archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrages ist gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 7. Oktober 2011 nicht erforderlich.

14 Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Waltenhausen.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	13.808 m ²	100 %
Ausgleichsflächen *)	549 m ²	4,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.132 m ²	8,2 %
Nettobauland	9.244 m ²	66,9 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche	3.235 m ²	
davon max. Geschossfläche	6.471 m ²	
öffentliche Grünfläche	2.669 m ²	19,4 %
private Grünfläche	214 m ²	1,5 %

*) Ausgleichsflächengesamtbedarf: 3.500 m².

549 m² werden mit Bebauungsplan „Wohngebiet südlich Kr GZ 13 – nördlich Tannengehaustraße“ auf Grundstück Flur-Nr. 811, Gem. Waltenhausen festgesetzt. Weitere 2.955 m² werden über das Ökokonto der Gemeinde Waltenhausen auf Grundstück Flur-Nr. 831, Gem. Waltenhausen abgebucht.

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 5 erdgas schwaben gmbh, Günzburg
- 6 Deutsche Telekom AG, PT1 23, Niederlassung Süd, Gersthofen-Hirblingen
- 7 Gemeinde Aletshausen
- 8 Gemeinde Breitenbrunn
- 9 Gemeinde Ebershausen
- 10 Gemeinde Kirchhaslach
- 11 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- 12 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 13 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
- 14 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg/Krumbach
- 15 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 16 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 17 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 18 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 19 Landratsamt Günzburg - Untere Immissionsschutzbehörde
- 20 Lechwerke AG, Augsburg
- 21 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 22 Regionalverband Donau-Iller
- 23 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 24 Stadt Krumbach
- 25 Überlandwerk Krumbach GmbH
- 26 Vermessungsamt Günzburg
- 27 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 28 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Dezernat III 5

17 Anlagen

1. Umweltbericht, Kling Consult vom 22. September 2011
2. Schalltechnische Begutachtung, Kling Consult vom 20. August 2009
3. Nachtrag Schalltechnische Begutachtung, Kling Consult vom 12. Oktober 2010
4. Ing.-Büro Manfred Fischer PLANEN, BAUEN, ERNEUERN, Bebauungsplan Gewerbegebiet Waltenhausen, Baugrundgutachten DIN 4022, Leipheim, 24. Januar 2001
5. Ingenieurbüro Degen und Partner, Stellungnahme zur hydraul. Leistungsfähigkeit des best. Regenwasserkanals in der Tannengehaustraße, 0019.34.08 – Gemeinde Waltenhausen, Günzburg, 7. Februar 2011

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 22. September 2011 mit redaktionellen Änderungen vom 23. Februar 2012

Begründung mit Umweltbericht vom 22. September 2011 mit redaktionellen Änderungen vom 23. Februar 2012

19 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach vom 22. September 2011 mit redaktionellen Änderungen vom 23. Februar 2012

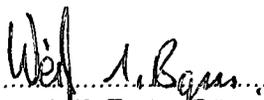


Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH) Goetz

Waltenhausen, den 27.03.13



Unterschrift Erster Bürgermeister