



Bebauungsplan "Waltenhofen-Nord" **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Da zur Deckung des Wohnungsbedarfes innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Baulandreserven zur Verfügung standen, wurde beschlossen, die Lücke zwischen dem Baugebiet "Waltenhofen-Nordost" und dem Baugebiet "Plabennecstraße-Süd" zu schließen. Diese Fläche wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist nun in dem parallel zum Bebauungsplanverfahren geänderten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der im integrierten Landschaftsplan nördlich der drei Baugebiete ausgewiesene "Grünzug zur Siedlungsgliederung" bleibt weiterhin erhalten und somit die räumliche Trennung des Ortsgebietes zum nördlich gelegenen Sportzentrum, der Autobahn und des Ortsteiles Waltenhofen-Lanzen.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des LEP/RP.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Rückhalteteich (Retentionsanlage) in den verrohrten Bach und weiter zum Waltenhofener Bach abgeleitet (auf den Umweltbericht wird verwiesen).

Die Höhenentwicklung des Baugebietes orientiert sich an den westlich und östlich gelegenen Wohngebieten und deren Festsetzungen im Bebauungsplan sowie an der gegebenen Geländesituation, die von der Tallage bis auf die Kuppenhöhe ca. 15 m ansteigt. Entsprechend dieser Geländedifferenz sind die Häuser gestaffelt am Hang angeordnet.

Die in dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 u. § 4 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in öffentlicher Sitzung beraten und abgewogen und weitgehend berücksichtigt,

insbesondere der Hinweis des Landratsamtes zum Schallschutz im Bereich des öffentlichen Parkplatzes neben der Plabennecstraße. Hier wurden für einige Grundstücke auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 festgesetzt.

Wertvolle Lebensräume werden von der Planung nicht betroffen. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen verringern den Eingriff zusätzlich.

Die Grünordnung ist in dem Bebauungsplan integriert.