

**BEGRÜNDUNG  
DER TEIL- AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS „VORDERBERGLEITEN II“  
FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES FLURSTÜCKS 447  
DER GEMEINDE WALLGAU**

(zum Stand der Planung vom 25.10.2019)

**1 Lage, Größe, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie Art der Nutzung des Plangebiets**

Der Bebauungsplan „Vorderberggleiten“ wurde im Jahr 1999 neu aufgestellt. Sein Geltungsbereich bildet den nördlichen Ortsrand Wallgaus, und zwar unmittelbar östlich der B11. Der Art der Nutzung nach besteht der Bebauungsplan aus folgenden Teilen: Östlich der B11 ist dies zunächst eine etwa 25m tiefe „Grünfläche“, die inzwischen locker bewaldet ist. An diese folgt hangwärts, also östlich das ca. 120m tiefe, inzwischen vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Wohngebiet. Von Besonderheit ist, dass die bereits angesprochene „Grünfläche“ in ihrem südöstlichen Bereich mit einer annähernd quadratischen Fläche von etwa 23m Seitenlänge (knapp 500 qm) in den „eigentlichen Bereich“ des Wohngebiets „übergreift“ (siehe hierzu die in den Bebauungsplan „zum Vergleich“ aufgenommene Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans).

Bei diesem Teil der „Grünfläche“ handelt es sich um den Geltungsbereich des nun vorliegenden neuen Bebauungsplans (Teil-Aufhebung + Neuaufstellung ....).

Dem ursprünglichen Bebauungsplan ging die im Jahr 1998 erfolgte 1. Änderung des Flächennutzungsplans von Wallgau voraus. In ihr ist das Gebiet der Art der Nutzung nach entsprechend dem Bebauungsplan in „Grünfläche“ und Wohngebiet unterteilt, allerdings ohne dem „Übergreifen“ der „Grünfläche“ in den „eigentlichen Bereich“ des Wohngebiets. Insoweit war der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 nicht- wie das BauGB verlangt- aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der nun vorliegende neue Bebauungsplan macht diesen Vorgang rückgängig, indem er die betreffende quadratische Fläche von knapp 500 qm aus der „Grünfläche“ herausnimmt und ins Wohngebiet eingliedert.

**2 Anlass und Ziel der „Teil-Aufhebung und Neuaufstellung“ ...**

In Wallgau herrscht ein erheblicher Mangel an Bauland für Einheimische. Die Gemeinde ist Eigentümer der betroffenen Fläche. Die Gemeinde sieht sich insoweit veranlasst, die gegebene Möglichkeit zur Schaffung eines entsprechenden Bauplatzes wahrzunehmen.

**3 Besondere Festsetzung durch Text**

Unter Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text ist dargelegt, dass die nun zur baulichen Nutzung vorgesehene Teilfläche der bisherigen „Grünfläche“ folgende 3 Besonderheiten aufweist: das Gelände ist aus gewachsenem Fels mit geringem Oberboden, es hat einerseits die Form einer Geländekuppe, die aber zu beseitigen ist, und es weist im Bereich der relativ steilen strassenseitigen Abböschung einen biotopgeschützten Bewuchs auf.

Es wird empfohlen, etwaige Eingriffe vorher mit der Gemeinde und auch mit der Bau- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 Erschließung

Die Erschließung ist bereits vorhanden.- Der Gemeinde entstehen insoweit keine zusätzlichen Kosten.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

siehe Festsetzung durch Text Nr. 12.

6. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Diese Punkte sind bereits im Rahmen der 1. Änderung des Wallgauer Flächennutzungsplans und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans abschließend behandelt worden.

Wallgau,den.....

.....  
Hansjörg Zahler , 1. Bürgermeister