

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DER TEILAUFBEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „VORDERBERGLEITEN II“ FÜR DAS FLURSTÜCK 447/30 DER GEMEINDE WALLGAU

(zum Stand der Planung vom 10.02.2022)

Hinweis: Das vorliegende, ursprünglich als südöstlicher Bereich des Flurstücks 447 bezeichnete Baugrundstück hat inzwischen die Nummerierung 447/30 erhalten.

1. Lage und Größe sowie Art der Nutzung des Plangebiets

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Vorderberggleiten“ wurde im Jahre 1999 neu aufgestellt. Sein Geltungsbereich bildet den nördlichen Ortsrand Wallgaus, und zwar östlich der B11.

Der Art der Nutzung nach bestand der ursprüngliche Bebauungsplan aus folgenden Teilen: Unmittelbar östlich der B11 ist dies zunächst das heutige Flurstück 447 mit etwa 1200 qm Fläche. Es handelt sich dabei um eine etwa 25 m breite „Grünfläche“, die in ihrem östlichen Bereich ein locker bewaldeter felsiger Steilhang ist. An diesen Bereich folgt hangaufwärts, also weiter östlich der zweite Teil des ursprünglichen Bebauungsplans, nämlich das ca. 120m lange, in zwischen vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Wohngebiet „Vorderberggleiten“

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans war dem heutigen Flurstück 447 im Südosten noch eine annähernd quadratische „Grünfläche“ von etwa 25m Seitenlänge (knapp 500 qm Gesamtfläche) angegliedert. Der Begriff „Grünfläche“ trifft inzwischen nicht mehr zu: Es handelt sich nunmehr um ein eigenständiges Grundstück mit der Flurnummer 447/30, also eine Teilfläche, die nun mit einem Wohnhaus bebaut werden kann.

2. Anlass der ersten Änderung der Teilaufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Flurstück 447/30

Das bisherige Verfahren zur ersten Änderung und Teilaufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Vorderberggleiten II“ für das Flurstück 447/30 war maßgeblich dadurch belastet, dass der Süden des Grundstücks – so der Naturschutz – geprägt war von einer „steilen südexponierten Böschung, die durch Felsabtragungen im Zuge des Straßenbaus vor ca.20 Jahren entstanden ist. Aufgrund der Flachgründigkeit des Bodens und der Exposition hatte sich seither ein Magerrasen entwickelt, der nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG geschützt ist und grundlegend nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden darf.“ Die bisher geplante Nutzung des Flurstücks 447/30 hätte dies ganz wesentlich erschwert. Laut Naturschutz können „Ausnahmen von diesem Verbot (...) nur erteilt werden, wenn die

Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops ausgeglichen werden können.“ „Der vorliegende Fall stellt“, laut Naturschutz, „allerdings eine Sondersituation dar, da der Magerrasen erst in den letzten 20 Jahren entstanden ist. Nur aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung im gegebenen Fall ausgleichbar und es kann eine Ausnahme erteilt werden.“

Der Naturschutz hatte dargelegt, dass „aufgrund der Wertigkeit der überplanten Fläche der Ausgleich im Verhältnis 1:2 erbracht“ werden kann. Der Gemeinderat ging in seiner Sitzung am 10.2.2022 darauf ein und beschloss, dass der Ausgleich mit einer ca.200 qm großen Teilfläche des Grundstücks FINr. 96/4, Gemarkung Wallgau dauerhaft als Kompensationsfläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen ist. Das weitere Vorgehen ergibt sich aus den geplanten Festsetzungen durch Text Nr. 14 Abs. 2-4 des Bebauungsplans.

Weitere zusätzliche Festsetzungen durch Text finden sich unter Nr.11 (anfallendes Niederschlagswasser) und Nr. 12 (Immissionsschutz) des Bebauungsplans.

3. Erschließung

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

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Siehe Festsetzung durch Text Nr. 11.

5. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Diese Punkte sind im Rahmen der ersten Änderung des Wallgauer Flächennutzungsplans und im ersten Absatz des zweiten Abschnitts dieses Schreibens bereits behandelt worden.

Wallgau, den **08. APR. 2022**


.....
Bastian Eiter, 1.Bürgermeister