

**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 04.10.2021)

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

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 25 m tiefe „Grünfläche“, die inzwischen locker bewaldet ist. An diese folgt hangaufwärts, also östlich das zirka 120 m tiefe, inzwischen vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaute Wohngebiet. Von Besonderheit ist, dass die angesprochene „Grünfläche“ in ihrem südöstlichen Teil mit einer annähernd quadratischen Fläche von etwa 23 m Seitenlänge (knapp 500 qm Gesamtfläche) in den „eigentlichen Bereich“ des Wohngebiets „übergreift“. Bei diesem Teil der „ursprünglichen Grünfläche“ handelt es sich um den Geltungsbereich der nun geplanten 1. Änderung der Teilaufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Vorderberggleiten II“ für das Flurstück 447/30.

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

Die erste Änderung der Teilaufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erfolgt:

- Die bisher festgesetzte Biotopfläche von etwa 100 qm längs der südlichen Grenze des ungefähr nur 500 qm großen Grundstücks würde die Möglichkeit der Freiflächengestaltung auf der Südfläche des geplanten Baugrundstücks ganz erheblich beschneiden. Die Biotopfläche wird deshalb nicht mehr festgesetzt.
- Der bisher vorgesehene Abtragungsbereich der Geländekuppe des bestehenden Grundstücks war der Fläche und der Höhe nach relativ gering. Nunmehr ist der zulässige Abtragungsbereich deutlich größer. Insofern ist die Möglichkeit der Freiflächengestaltung unmittelbar am Standort des geplanten Wohnhauses deutlich erweitert.

- Die nun um etwa 6 qm vergrößerte überbaubare Fläche und die Erhöhung der maximalen Wandhöhe des vorgesehenen Wohnhauses auf 6,40 m machen mehr Wohnfläche und mehr Spielraum für die Grundrissgestaltung des geplanten Wohnhauses möglich sowie ggf. auch eine zweite Wohnung.

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 Eingriffsregelung

Diese Punkte sind bereits im Rahmen der 1. Änderung des Wallgauer Flächennutzungsplans und im ersten Absatz des zweiten Abschnitts dieses Schreibens behandelt worden.

Wallgau, den

.....
Bastian Eiter, 1. Bürgermeister