

Begründung

der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Vorderbergleiten“

der Gemeinde Wallgau für das Flurstück 447

Bebauungsplan Nr. 23 „Vorderbergleiten III“

und zwar derart, dass statt der bisherigen Nutzung als „Grünfläche“

a) im westlichen Teil des Bebauungsplans der Art der Nutzung nach Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird und dass es

b) im östlichen Teil bei der felsigen Steilhangfläche verbleibt

- In der Fassung des Planentwurfs vom 10.03.2022

Das Flurstück 447 mit einer Fläche von etwa 1200 m² liegt am östlichen Rand Wallgaus, und zwar unmittelbar östlich der B11. Es ist im Eigentum der Gemeinde; sie beabsichtigt, es nach der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans zu verkaufen. Zu diesem Zweck soll die bisherige Festsetzung der Art der Nutzung als „Grünfläche“ aufgehoben werden.

Der neue Bebauungsplan setzt in seinem westlichen Teil der Art der Nutzung nach Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest und in seinem östlichen Teil verbleibt es bei der „felsigen Steilhangfläche“. Damit das Mischgebiet die für die Nutzung als Gewerbegebiet notwendige Breite bekommt, ist vorgesehen, den talseitigen Auslaufbereich der Steilhangfläche zugunsten des Mischgebiets um ca. 1-2 m abzugraben.

Die Steilhangfläche verbleibt ansonsten in ihrer Eigenart mit dem Nebeneinander von gegliederten Felsbereichen, kleinen Flächen mit Moos- oder Grasbewuchs sowie einzelnen Bäumen, wie etwa Fichten, vollständig erhalten.

Die Fläche des Flurstücks 447 ist im Übrigen auch im bestehenden Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Gemäß Rücksprache mit dem Landratsamt reicht es im gegebenen Fall planungsrechtlich aus, wenn die Gemeinde den Flächennutzungsplan im Rahmen seiner nächsten größeren Änderung auch für das Flurstück 447 entsprechend ändern lässt.

Und nun zur geplanten baulichen Nutzung der westlichen Teilfläche:

Die Gemeinde Wallgau hat einen erheblichen Mangel an Flächen, die gewerblich nutzbar sind. Im gegebenen Fall ist die überbaubare Fläche wegen ihrer Nähe von nur etwa 5 m zur B11 mit deren Verkehrslärmbelastung für Wohnen nur mit erheblichen Abstrichen geeignet. Vielmehr ist angesichts der Nähe zur B11 vernünftig, der Art der Nutzung nach Mischgebiet gem. §6 BauNVO festzusetzen und angesichts der maximalen Grundfläche des geplanten Gebäudes von 120 qm im Erdgeschoss nur einen Gewerbebetrieb zuzulassen. Lediglich im Obergeschoss kann auch Wohnen zugelassen werden, soweit dies baulich ausreichend lärmgeschützt gestaltet werden kann (siehe schalltechnische Untersuchung der Ing. GmbH C. Hentschel Consult).

Die zur baulichen Nutzung vorgesehene westliche Teilfläche muss eine eigene Anbindung an die B11 bekommen und einen eigenen Wendeplatz, der auch für kleinere Lkws ausreicht. Außerdem sind 5 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Da im Ort dringend gewerbliche Flächen benötigt werden, wurden alternative Flächen im Vorfeld dieser Planung gesucht und geprüft. Da der Gemeinde leider keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wurde die bauleitplanerische Entwicklung für diesen Bereich vorgenommen.

Und was die geplanten Festsetzungen zur Grundstücksaufteilung und zur Geländegestaltung angeht, ist im Übrigen im Bebauungsplan ein eigener Abschnitt mit Erläuterungen angefügt.

Wallgau, den 10.03.2022

.....

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister