

# Gemeinde Wallgau



## NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

### Sitzung des Gemeinderates

vom 15. April 2021  
Haus des Gastes

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

#### Öffentliche Sitzung:

1.)	Bauleitplanung
1.1)	Bebauungsplan Nr. 14 "Dorfplatz; Beschlussfassung zu den Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss - WV
2.)	Bauangelegenheiten
2.1)	Antrag Erweiterung der bestehenden Garage; Fl. Nr. 79/1, Krepelschroffenstraße 4
2.2)	Antrag auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes 1. Tektur; Fl.Nr. 126, Dorfplatz 10
2.3)	Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 149, Alpspitzstraße
2.4)	Antrag auf Errichtung eines Carports; Fl. Nr. 342/6, Am Kurpark 10a
2.5)	Vorlage auf Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Dreifamilienhaus mit Carport, FL.Nr. 353, Flößerstr. 9
2.6)	Vorlage auf Neubau eines Doppelhauses mit Garagen (Baufeld 3), FL.Nr. 353, Flößerstr. 9
2.7)	Vorlage auf Neubau eines Doppelhauses mit Garagen (Baufeld 4), FL.Nr. 353, Flößerstr. 9
3.)	Errichtung einer Ladesäule für E-Fahrzeuge am Rathaus
4.)	Gründung einer Naturschutzwacht in der Alpenwelt Karwendel - Grundsatzbeschluss
5.)	Feststellung der Jahresrechnung 2020 und Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO
6.)	Genehmigung der überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2020
7.)	Bekanntgaben und Sonstiges

## Öffentliche Sitzung

<b>1.) Bauleitplanung</b>
---------------------------

<b>1.1) Bebauungsplan Nr. 14 "Dorfplatz; Beschlussfassung zu den Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss - WV</b>
---

### Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und wägt dieses wie folgt ab:

### Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

### Beschluss 2:

#### Zu Punkt 1:

Die Baugenehmigungen aus den Jahren 1966 und 1968 genehmigen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128 im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeanbaus auf der Ostseite einen Postraum und ein WC. Der Zugang zum Postraum erfolgt von der Südseite. Die grenzständigen Fenster an der Ostseite (Postraum) und an der Nordseite (WC) sind dabei nach der Baugenehmigung als Metallrahmenfenster mit Spiegeldrahtglas auszubilden. Die Genehmigung sieht zudem vor, dass das Gebäude 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird. Im OG befinden sich nach der Baugenehmigung entlang der Grenze ein Abstellraum, WC und Bad sowie das Schlafzimmer. Die genehmigten Fenster auf der Nordseite (Abstellraum) und Ostseite (WC und Bad) sind wiederum als Metallrahmenfenster mit Spiegeldrahtglas auszubilden. Das Schlafzimmer hat auf der Ostseite keine Fenster, es wird von der Südseite belichtet. In den Nebenbestimmungen Nr. 21 und 23 zum Genehmigungsbescheid wird bestimmt, dass die östliche Grundstücksgrenze nicht überbaut werden darf und vor Ausführung eine genaue Grenzfeststellung zu erfolgen hat. Dies wurde nicht eingehalten. Eine aktuelle Vermessung hat ergeben, dass das Gebäude den in der Genehmigung vorgesehenen Abstand von 0,50 m nicht einhält und teilweise sogar die Grenze überbaut.

Im KG wurde eine Heizung genehmigt. Die Zuluft zur Heizung befindet sich nach der Genehmigung in der Wand der Ostseite und soll nach dem genehmigten Plan ebenfalls 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. Aus dem aktuellen Vermessungsblatt geht nicht hervor, ob der Abstand zur Grundstücksgrenze an dieser Stelle eingehalten wird. Es besteht jedenfalls ein Abstand zur Grenze (ca. 0,30 m).

### Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

### Beschluss 3:

#### Zu Punkt 2 a.)

Die Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 126 und 128 waren bisher in geschlossener Bauweise errichtet. Eine Weiterführung dieser Anordnung in südlicher Richtung ist aus städtebaulichen Gründen wünschenswert und unter Berücksichtigung der gegenseitigen nachbarlichen Interessen erforderlich. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128 ist der südliche Anbau grenzständig errichtet. Im Gegenzug muss demjenigen, der das grenzständige Gebäude duldet, das gleiche Recht zugesprochen werden, soweit dies dem Nachbarn zumutbar ist. Der Einwendungsführerin, auf deren Grundstück selbst ein grenzständiges Gebäude errichtet ist, ist es zumutbar, dass auch die benachbarte Bebauung grenzständig ausgeführt wird. Ein Anspruch auf Freihaltung der Grenzwall besteht nicht. Entsprechend wurde in der Genehmigung aus dem Jahr 1968 eine spezielle Ausbildung der „Grenzfenster“ gefordert. Zudem wurde bereits damals in der Nebenbestimmung Nr. 27 der Genehmigung bestimmt, dass das im OG im nordöstlichen Gebäudeeck liegende Zimmer wegen unzureichender Belichtung infolge der Grenzbebauung nicht als Wohn- oder Aufenthaltsraum, sondern nur als Abstellraum genutzt werden kann. Ebenso wurde in der Nebenbestimmung Nr. 30 für den Postraum im EG vorgesehen, dass die Außentüre zur Verbesserung der Lichtverhältnisse zu verglast sei. Überdies verlangt die Nebenbestimmung Nr. 29, dass WC und Bad im EG und OG nach DIN 18017 zu be- und entlüften sind. Es wurde mit diesen Nebenbestimmungen bewusst dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um einen Grenzbau handelt und auch auf dem benachbarten Grundstück eine Bebauung möglich ist. Das Bauvorhaben, das keine Abstandsflächen einhält, kann sich nicht auf eine Belichtung und Belüftung durch das benachbarte Grundstück verlassen.

Hinsichtlich des Grundstückes Fl.-Nr. 126 muss hingegen das sich aus dem Eigentum ergebende Recht auf Bebauung berücksichtigt werden (vgl. VGH München, Beschluss vom 24.04.2015, Az. 9 ZB 12.1318).

Der Bebauungsplan setzt hier zudem einen Abstand von 1 m fest. Hierdurch sind die Interessen der Grundstückseigentümerin der Fl.-Nr. 128 gewahrt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

#### **Beschluss 4:**

##### Zu Punkt 2 b)

Der Straßenverlauf und der hierdurch bedingte Grundstückszuschnitt erlaubt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 126 eine größere Bebauung. Es gibt keine Gründe dafür, dass die Gebäude auf den benachbarten Grundstücken identisch ausgeführt werden müssten. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen lassen eine unterschiedliche Bebauung zu. Städtebauliche Gründe für eine identische Bebauung bestehen nicht.

Unabhängig davon wird das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 128 tatsächlich an der östlichen Grundstücksgrenze durch eine ca. 2 m hohe Mauer verlängert, die nach der aktuellen Vermessung teilweise auch auf dem Flurstück 126 liegt. Insofern besteht aktuell

auf dem Flurstück 128 eine „längere Bebauung“ als in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 126 vorgesehen. Jedoch auch ohne diese Mauer ist eine Beeinträchtigung des Flurstückes 128 durch die verlängerte Bebauung nicht erkennbar.

Die Behauptung, dass die Höhe des Nebengebäudes nicht festgesetzt sei, ist unzutreffend. Die Höhe der Außenwand des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 126 wird in Ziffer 10 der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auf 5,10 m festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 5:**

Zu 2 c.)

In der Rechtsprechung zu § 22 Abs. 3 BauNVO ist anerkannt, dass ein Zumauern von Fenstern durch den Eigentümer hingenommen werden muss, wenn die betroffenen Fenster zur Belichtung und Belüftung nicht notwendig sind oder durch die Schaffung neuer Fenster ersetzt werden können. Für den Postraum im EG kann in der südlichen Wand eine Belichtung und Belüftung ermöglicht werden. Nach Art. 45 Abs. 3 BayBO sind Verkaufsräume zudem ohne Fenster zulässig. Das WC bedarf nach Art. 45 BayBO ebenfalls keines Fensters. Im OG gilt dies für den Abstellraum, das WC und das Bad ebenso. Insofern könnte das auf dem Grundstück Fl.-Nr. 126 festgesetzte Nebengebäude sogar direkt an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Aufgrund der jahrelangen Bestandssituation soll dennoch ein Abstand gewährt werden, um das Zumauern der Fenster zu verhindern und weiterhin die Zuluft der Heizung zu gewährleisten. Der Abstand von einem Meter erlaubt weiterhin eine Belichtung und Belüftung der bereits bestehenden Räume. Hier zeigt auch der im Bebauungsplan dargestellte Schnitt, dass in die Räume des OG eine direkte Sonneneinstrahlung möglich ist. Hingegen ist die Verkürzung der Abstandsflächen auf 1 m angesichts einer sogar möglichen Grenzbebauung im Hinblick auf Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Wohnfrieden zumutbar.

Selbst bei Festsetzung einer geschlossenen Bauweise müssten Nebengebäude nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein Abrücken ist vorliegend aufgrund der Bestandssituation auf dem benachbarten Grundstück interessengerecht. Den Interessen beider Eigentümer wird durch die Verkürzung der Abstandsflächen auf 1 m bei gleichzeitigem Verzicht auf die geschlossene Bauweise entsprochen. Dies entspricht einem gerechten Interessenausgleich.

Bauplanungs- und bauordnungsrechtlich ist der Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 6:**

Zu 2 d)

Gerüste gibt es ab einer Breite von 0,6 m. Die Bedenken sind daher nicht gerechtfertigt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 7:**

Zu 2 e)

Der Standort des Nebengebäudes wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt. Das als abzureißend gekennzeichnete Nebengebäude an der Schulstraße entspricht nicht den umliegenden Firstrichtungen. Durch das neue Nebengebäude wird die Firstrichtung der umliegenden Bebauung aufgegriffen. Zudem spiegelt das Nebengebäude die grenzständig bestehende Nachbarbebauung. Die neue Planung entspricht damit einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Wie bereits dargestellt, entsteht durch die Festsetzung des Nebengebäudes keine unzumutbare Beeinträchtigung für das benachbarte Grundstück. Vielmehr könnten die bestehenden Fenster sogar durch einen Grenzanbau zugemauert werden. Ebenso wenig geht von dem Nebengebäude nach der Rechtsprechung des VGH München eine erdrückende, abriegelnde bzw. einmauernde Wirkung aus. Es handelt sich nach Höhe und Volumen nicht um einen übergroßen Baukörper, der zu so einer Wirkung führen könnte.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 8:**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben v. 18.02.2021

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass der Grenzverlauf nicht genau in gerader Linie verläuft. Der dargestellte Schnitt liegt genau an der Stelle an der die Flurgrenze die Außenwand schneidet. Dem Bebauungsplan wird der Auszug aus dem Liegenschaftskataster v. 18.02.2021 beigelegt. Die Änderung der Flurstücksnummern wird in der Begründung geändert.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 9:**

Regierung von Oberbayern, Schreiben v. 11.03.2021

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Der Bebauungsplan wurde mit der unteren Bauaufsichtsbehörde am 03.02.2021 bei einem Vor-Ort Termin im Landratsamt abgestimmt und im Verfahren beteiligt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 10:**

Planungsverband Oberland Region 17, Schreiben vom 22.03.2021

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 11:**

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.03.2021

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die vom Landratsamt angesprochenen Abwägung wurde in der Stellungnahme zum Einspruch der Nachbarin vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**Beschluss 12:**

Satzungsbeschluss:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 05.02.2021 wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Stellungnahmen als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.) Bauangelegenheiten**

**2.1) Antrag Erweiterung der bestehenden Garage; Fl. Nr. 79/1, Krepelschroffenstraße 4**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Einhaltung der Abstandsflächen, sowie die Tatsache, dass die Erweiterung im Außenbereich geplant ist, sind durch das Landratsamt auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.2) Antrag auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes 1. Tektur; Fl.Nr. 126, Dorfplatz 10****Beschluss 1:**

Da die Tektur nur den Anbau eines unterirdischen Baukörpers betrifft sind keine nachbarschaftlichen Belange betroffen. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.3) Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 149, Alpspitzstraße****Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Das Vordach an der Westseite des Gebäudes im schmaleren nördlichen Teil entspricht nicht den Vorgaben von § 4 Abs. 2 der Ortsgestaltungssatzung. Der Dachüberstand muss mind. 1,0 m betragen. Damit die Wand optisch nicht so hoch wirkt, empfiehlt der Gemeinderat das Vordach über das Mindestmaß von 1,0 m hinaus noch länger auszubilden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.4) Antrag auf Errichtung eines Carports; Fl. Nr. 342/6, Am Kurpark 10a****Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.5) Vorlage auf Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Dreifamilienhaus mit Carport, FL.Nr. 353, Flößerstr. 9**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat erklärt im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen und stellt fest, dass für das vorgelegte Bauvorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.6) Vorlage auf Neubau eines Doppelhauses mit Garagen (Baufeld 3), FL.Nr. 353, Flößerstr. 9**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat erklärt im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen und stellt fest, dass für das vorgelegte Bauvorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**2.7) Vorlage auf Neubau eines Doppelhauses mit Garagen (Baufeld 4), FL.Nr. 353, Flößerstr. 9**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat erklärt im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen und stellt fest, dass für das vorgelegte Bauvorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**3.) Errichtung einer Ladesäule für E-Fahrzeuge am Rathaus**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat unterstützt den Ausbau der Elektromobilität und möchte deshalb diese fehlende Infrastruktur durch die Errichtung einer Ladesäule für zwei E-Autos am Rathaus herstellen. Die Kosten zwischen 14.000 und 18.000 € werden mit 50 % gefördert. Der



Gemeinderat genehmigt die außerplanmäßigen Ausgaben für dieses Vorhaben. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**4.) Gründung einer Naturschutzwacht in der Alpenwelt Karwendel - Grundsatzbeschluss**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und befürwortet die Gründung einer Naturschutzwacht in der Alpenwelt Karwendel. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte in Abstimmung mit den drei Gemeinden der Alpenwelt Karwendel beim Landratsamt zu beantragen und umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**5.) Feststellung der Jahresrechnung 2020 und Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 GO**

**Beschluss 1:**

Zur Jahresrechnung der Gemeinde Wallgau wird für das Haushaltsjahr 2020 mit den festgestellten Ergebnissen gem. Art. 102 Abs. 3 GO Entlastung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

**6.) Genehmigung der überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2020**

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat genehmigt die unabweisbaren überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben nach Art. 66 Abs. 1 GO für das Haushaltsjahr 2020.

Die Mehrausgaben werden durch die Mehreinnahmen ausgeglichen.

Die Entscheidungen über überplanmäßige und außerplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag im Einzelfall von 2.000 € bis 30.04.2020 ab 01.05.2020 3.000 € trägt laut Geschäftsordnung § 13 Abs. 2 Buchst. c der Erste Bürgermeister.

## Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
<b>10</b>	<b>0</b>

## 7.) Bekanntgaben und Sonstiges

---

Um 20:58 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

## Gemeinde Wallgau

Vorsitzender