

BEBAUUNGSPLAN
„DORFPLATZ UND UMGEBUNG“
DER GEMEINDE WALLGAU



1. Änderung und Erweiterung

Entwurf 24. August 2023
Fassung für das ergänzende Verfahren

Inhalt

0.	Anlass / Erforderlichkeit der 1. Änderung mit Erweiterung	3
1.	Örtliche Lage der geplanten Ausweisungsfäche u. deren Erforderlichkeit.....	4
2.	Umsetzung der vorgesehenen Bauabsichten auf der Basis der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.....	4
3.	Erweiterung der bisherigen „Ausweisungsfäche“ des Anwesens Simon nach Nordosten um weitere ca. 270 m².....	5

Begründung

der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

„Dorfplatz und Umgebung“ der Gemeinde Wallgau im ergänzenden Verfahren

- in der Fassung des Planentwurfs vom 24.08.2023 -

0. Anlass / Erforderlichkeit der 1. Änderung mit Erweiterung

0.1 Die 1. Änderung mit Erweiterung zum Bebauungsplan „Dorfplatz und Umgebung“ wurde mit Satzungsbeschluss vom 15.04.2021 und der erstmaligen Bekanntmachung vom 18.05.2021 ursprünglich in Kraft gesetzt.

Eine Privatperson hat mit Schreiben vom 23.06.21 an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einen Antrag auf Normenkontrolle gegen die 1. Änderung gestellt.

Aufgrund dessen fand am 27.06.23 die mündl. Verhandlung statt. Daraufhin erging mit Aktenzeichen 1 N 21.1762 ein Urteil, in dem Teile der 1. Änderung mit Erweiterung für unwirksam erklärt wurden.

Um die im Urteil dargelegten Mängel des Bebauungsplans zu heilen, wird das ergänzende Verfahren durchgeführt.

0.2 Die 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans ist erforderlich, weil das Anwesen Simon nach seinem Abbruch neu (und zwar u.a. baulich um etwa 2 m nach Osten erweitert) errichtet wurde.

Weiterhin soll der Geltungsbereich - im Bereich der Fl.Nr. 126 (Anwesen Simon) - um etwa 400 m² nach Süden, bis zur Schulstraße, erweitert werden. So kann der neu geplante Südflügel mit ca. 16 m Länge umgesetzt werden.

Ein ausreichend großer Platz für einen Zufahrts- und Wendebereich ist vorhanden.

1. Örtliche Lage der geplanten Ausweisungsfläche u. deren Erforderlichkeit

Die bauliche Entwicklung des Wallgauer Dorfplatzes und seiner Umgebung ist seit 2003 durch einen Bebauungsplan geregelt. Nach Süden ist der Dorfplatz bisher durch die geschlossene Bauweise von folgenden zwei stattlichen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt: Nach Osten (Flurstück 126) ist dies das Anwesen Simon (Dorfplatz 10) und nach Westen (Flurstück 128) das Anwesen Goppel (Dorfplatz 11).

2. Umsetzung der vorgesehenen Bauabsichten auf der Basis der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

- 2.1 Die vorgesehene Erweiterung der Grundfläche des geplanten Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses Simon um ca. 2 m nach Osten ist durch eine entsprechende Erweiterung der bislang bestehenden überbaubaren Flächen durchaus möglich, soweit die Abstandsflächen nach Osten eingehalten werden.
- 2.2 Für den vorgesehenen 16m langen und max. zweigeschossigen Südflügel (Anwesen Simon) ist nun im neuen Bebauungsplanentwurf eine entsprechende überbaubare Fläche mit 1m Abstand zum Bestandsgebäude Dorfplatz 11 (Fl.Nr. 128) dargestellt. Hintergrund für diese Regelung ist, dass der durch das Vermessungsamt neu festgestellte Grenzverlauf nicht geradlinig verläuft und teilweise innerhalb und zum Teil außerhalb des Bestandsgebäudes Dorfplatz 11 liegt.
- 2.3 Auszug und Zusammenfassung zu den Stellungnahmen, zum Beschluss und dem Urteil des VGH München

Die Nachbarin hat grundsätzlich Einspruch gegen die grenznahe Bebauung eingelegt; die Gemeinde hat in der Abwägung einen Abstand zum Bestandsgebäude und eine Beschränkung der Wandhöhe festgesetzt.

Diese Einschätzung wurde auch im Urteil v. 27.06.2023 Az. 1 N 21.1762 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in Absatz 33 und 34 so bestätigt.

[Bürgerservice - VGH München, Urteil v. 27.06.2023 – 1 N 21.1762 \(gesetze-bayern.de\)](#)

3. Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs im Bereich der Fl.Nr. 126 (Anwesen Simon)

- 3.1 Mit der 1. Änderung und Erweiterung im ergänzenden Verfahren wird von der neuen Grenzregelung ausgegangen. Die vormals als private Grünfläche festgesetzte Fläche um das Kriegerdenkmal, wird jetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die weitere auf der Fl.Nr. 126 dargestellte private Grünfläche entfällt an dieser Stelle. Als Ausgleich für diese Fläche wird im Süden (im Bereich der Schulstraße) eine Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.
- 3.2 Im südlichen Bereich wird in der Erweiterungsfläche, wie unter Punkt 2 beschrieben, ein zusätzliches Baurecht ermöglicht (sog. Südflügel) anstelle des bisherigen Nebengebäudes.
- 3.3 Zudem wird unter der Festsetzung Nr. 3 die Regelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO konkretisiert.
- 3.4 Die Höhenfestsetzung wird auf einen bestehenden Höhenfestpunkt, der sich am Dorfplatz befindet, bezogen und mit einem absoluten Wert über NormalNull für das Fertigfußboden-Niveau des Erdgeschosses festgelegt.

Wallgau, den

.....
Bastian Eiter, Bürgermeister