

## **Begründung**

### **der Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dorfplatz und Umgebung“ der Gemeinde Wallgau**

- in der Fassung des Planentwurfs vom 05.02.2021 -

#### 1. Örtliche Lage der geplanten Ausweisungsfläche und deren Erforderlichkeit

1.1 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 216) ist dies das Anwesen Simon und nach Westen (Flurstück 218) das Anwesen Goppel.

1.2 Die nun geplante 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans ist erforderlich, weil einerseits das Anwesen Simon nach seinem kürzlich erfolgten Abbruch alsbald neu, und zwar u.a. baulich um etwa 2 m nach Osten erweitert, errichtet werden soll.

Zum anderen soll die bisher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Grundstücksfläche des Anwesens Simon um etwa 400 m<sup>2</sup> nach Süden bis zur Schulstraße erweitert werden. So entsteht vor allem ausreichend Platz für ein geplantes, neues, etwa 15 m langes zweigeschoßiges Nebengebäude mit 3 Garagen und Lagerräumen. Außerdem ist Platz für einen ausreichend großen Zufahrts- und Wendebereich.

#### 2. Umsetzung der vorgesehenen Bauabsichten auf der Basis der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dem Planentwurf vom 10.12.2019, öffentlich ausgelegt vom 14.05.2020 – 15.06.2020

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 das vorgesehene etwa 15 m lange zweigeschoßige Nebengebäude Simon ist nun im neuen Bebauungsplanentwurf eine entsprechende überbaubare Fläche unmittelbar an der gemeinsamen Grenze mit dem westlich gelegenen Flurstück Nr. 128 und dem dort bereits bestehenden, ebenfalls traufseitigem zweigeschoßigen Grenzbau der Nachbarin, Frau Karin Goppel vorgesehen. Dies würde ganz zwangsläufig einen traufseitigen Anbau des geplanten neuen Baudakts Simon an das bestehende Gebäude der Nachbarin zur Folge haben.

2.3 Entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden zum Planentwurf vom 10.12.2019 folgende wesentliche Stellungnahmen (z.T. etwas verkürzt) abgegeben:

a) Die Eigentümerin des Nachbargebäudes hat gegen den vorgesehenen Grenzbau mit Einspruchsschreiben vom 18.05.2020 wie folgt argumentiert:

- „Mit der dargestellten Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 126 mit einem zusätzlichen Gebädetrakt Richtung Südwest werden die gem. Art. 6 BayBO geforderten Abstandsflächen nicht eingehalten. Die Zustimmung zu einer Bebauung entlang der gemeinsamen Eigentums-grenzen ist nicht erfolgt.“
- „Durch die dargestellte „Kommunbebauung“ werden die vorhandenen Fensteröffnungen im Gebäude Flurnummer 128, die gemäß erteilter Bau-genehmigung für Flurnummer 128 herzustellen waren, verschlossen. Die Vorgaben des Art. 45 BayBO nach ausreichender Belüftung und Belichtung können mit der dargestellten Bebauung auf Flurnummer 126 nicht mehr eingehalten werden. Unter diesen Voraussetzungen ist die Nutzung der bestehenden Bebauung auf Flurnummer 128 als Aufenthalts- und Verkaufsräume unzulässig. Eine weitere Nutzung der bestehenden Räume wird dadurch unmöglich werden.“

b) Das Landratsamt hat in der Angelegenheit mit Schreiben vom 23.06.2020 wie folgt Stellung genommen:

- „Die städtebauliche Konzeption mit der Vergrößerung der überbaubaren Flächen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Jedoch gibt es auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurnummer 128 eine genehmigte Bebauung, die materiell-rechtlich Fenster in der äußeren, grenzständigen Brandwand zulässt. Daher ist mit einem Anbau von Nebengebäuden auf die bestandsgeschützte Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen.“
- „Die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen muss auf die baurechtlich genehmigte Situation an der gemeinsamen Grenze Rücksicht nehmen. Wir empfehlen daher, diese Fläche so zu situieren, dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Nebenanlagen nach der Grundfläche und Höhe zu begrenzen.“

c) Weitere Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 oder nach § 4 Abs. 2 BauGB, die zu einer Neufassung der 1. Änderung des Bebauungsplans hätten führen müssen, sind nicht vorgebracht worden.

2.4 Die Gemeinde Wallgau hat zu den Bedenken und Anregungen, die in der Auslegung des Bebauungsplans vom 14.05.2020 – 15.06.2020 vorgebracht wurden, folgenden Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat will weiterhin zur Gleichbehandlung eine grenznahe Bebauung zum Flurstück 128 zulassen. Da auf dem Flurstück 128 genehmigte Fenster innerhalb der grenzständigen Gebäudeabschlusswand vorhanden sind, muss der neue Baukörper des Nebengebäudes um 1,0 m von der Grenze abrücken, um eine Mindestbelichtung und -belüftung zur Flurnummer 128 zu gewährleisten.“

Zudem wird die traufseitige Wandhöhe des Nebengebäudes von Flurnummer 126 auf max. 5,10 m festgesetzt. Das Nebengebäude darf nach Westen zur gemeinsamen Flurgrenze kein Vordach erhalten.“

Dieser Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2020 wurde nun in der Neufassung der 1. Änderung und Erweiterung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 05.02.2021 planerisch umgesetzt.

Im Übrigen besteht seitens der Gemeinde Wallgau zum Schreiben von Frau Goppel vom 18.05.2020 folgende Auffassung:

- Die „Eigentumsgrenze“ zwischen den Flurstücken Nr. 128 und 126 ist längst geklärt. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung hat Hr. Simon „einen Plan mit Stand der Vermessung vom 07.10.2020“ übersandt.
- Entsprechend dem vorgenannten Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2020 wurden durch den nun vorgesehenen Abstand von 1 m des geplanten Nebengebäudes Simon zur Grenze zu Flurstück 128 und der Reduzierung seiner Wandhöhe auf 5,10 m die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass „die Vorgaben des Art. 45 BayBO nach ausreichender Belüftung und Belichtung“ eingehalten werden können. Bei den grenzseitigen Räumen in der bestehenden Bebauung des Flurstücks 128 handelt es sich nämlich
  - a) im Obergeschoss nicht um Aufenthaltsräume, sondern um ein WC, ein Bad und einen Abstellraum und
  - b) im Erdgeschoss nicht um einen Verkaufsraum, sondern um einen bloßen, großen Lagerraum.

In dem seinerzeitigen Bauantrag für das heutige Anwesen Goppel waren auf der Ostseite auch keine Fenster für Aufenthalts- und Verkaufsräume geplant und insoweit auch nicht zugelassen. – Die bestehenden Fenster sind für die tatsächlich gegebene Nutzung völlig ausreichend.

3. Erweiterung der bisherigen „Ausweisungsfläche“ des Anwesens Simon nach Nordosten um weitere ca. 270 m<sup>2</sup>

Wie bereits in Abschnitt 1 dargelegt, wurde die Ausweisungsfläche des Anwesens Simon schon im Planentwurf vom 10.12.2019 von ursprünglich 1.180 m<sup>2</sup> um ca. 400 m<sup>2</sup> nach Süden erweitert. Sie soll nun, also im Planentwurf vom 05.02.2021, nach Nordosten um weitere ca. 270 m<sup>2</sup> vergrößert werden (siehe Planzeichnung). Es handelt sich dabei nach dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 10.12.2019 um eine „private Grünfläche gem. Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO mit der Zweckbestimmung Verkehrs- und Gestaltungsgrün“ sowie um einen ursprünglich geplanten Standort für das örtliche „Kriegerdenkmal“.

Die Gesamtfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> ist bereits im Eigentum von Hr. Simon. Das Kriegerdenkmal steht bisher nicht auf dem im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Standort und es soll auch zukünftig nicht dorthin verlegt werden. Insoweit ist nun geplant (siehe Bebauungsplanentwurf), die etwa 80 m<sup>2</sup> große nördliche Teilfläche der Gesamtfläche von 270 m<sup>2</sup> für die Erweiterung des Dorfplatzes abzugeben. Die restliche Fläche von etwa 190 m<sup>2</sup> vergrößert die „Ausweisungsfläche“ Simon. Sie ermöglicht die geplante Erweiterung des Neubauvorhabens Simon am Dorfplatz um ca. 2 m nach Osten. Außerdem kann die Zufahrtsfläche zum Dorfplatz entsprechend nach Osten verlegt werden. Die verbleibende Restfläche kann als Grünfläche oder als Fläche für Stellplätze verwendet werden.

Wallgau, den .....

.....

Bastian Eiter, Bürgermeister