

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Denklingen Öffentlicher Teil

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 05.07.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:24 Uhr (Gesamtsitzungsende 21:58 Uhr)  
Ort: Bürgersaal des Rathauses Denklingen,  
Rathausplatz 1, 86920 Denklingen  
Aktenzeichen: 0241-45026

---

## Anwesenheitsliste

### Erster Bürgermeister

Braunegger, Andreas

### Zweiter Bürgermeister

Walter, Norbert

### Mitglieder

Edenhofer, Peter

Günther, Maik, Prof. Dr.

Hefele, Simon

Kößl, Herbert

Reichhart, Barbara

Sporer, Markus

Steinle, Florian

ab Tagesordnungspunkt 2, Abstimmung zu  
Punkt 1e

Wöfl, Regina

### Schriftführerin

Jost, Birgit

### Verwaltung

Hartmann, Johann

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Mitglieder

Ahmon, Martin  
Egner, Stephan  
Killmann, Michaela  
Martin, Wolfgang  
Stahl, Anton

## TAGESORDNUNG

### Öffentlicher Teil

1. Genehmigung des Protokolls des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 14.06.2023 01/2023/2670
2. Anpassung der Baufibel vom 05.06.2023 01/2023/2681
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Leimgruben" 01/2023/2679
4. Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau von zwei Doppelhäusern und vier überdachten Carports – Fl.Nr. 180 Gemarkung Denklingen – Am Weiher 1 + 3 01/2023/2680
5. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräte-/Fahrradraum inkl. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – Fl.Nr. 357/15 Gemarkung Denklingen – Hinterberg 1 01/2023/2678
6. Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An den Linden,, hinsichtlich der Einfriedung, hier: Errichtung eines Gartenzaun als Stabmattenzaun anstatt Holzzaun mit Sockel– Fl.Nr. 1294/36 Gemarkung Denklingen – An den Linden 35 01/2023/2677
7. Einziehung des Öffentlichen Feld- und Waldweges „Feldweg am Epfacher Weg“ 01/2023/2668
8. Kindertagesstätte auf dem Neuwirtgrundstück - Elektroarbeiten - Genehmigung des 6. Nachtragsangebots 01/2023/2674

Erster Bürgermeister Andreas Braunegger eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Des Weiteren erkundigt er sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung. Es werden keine vorgetragen.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Genehmigung des Protokolls des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 14.06.2023**

#### **Sachverhalt:**

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 14.06.2023 ist den Gemeinderatsmitgliedern durch Veröffentlichung im Gremieninformationssystem folgender Anwendungen bekannt: „SessionNet“ und „Mandatos“

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt dieses Protokoll.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

### **TOP 2 Anpassung der Baufibel vom 05.06.2023**

#### **Sachverhalt:**

Der Entwurf der Baufibel vom 05.06.2023 lag den Gemeinderatsmitgliedern mit der Möglichkeit Änderungsanträge und Einwände vorzubringen vor.

Redaktionelle Änderungen sowie kleinere Anpassung wurden bereits überarbeitet und in der Fassung des Entwurfs vom 26.06.2023 (überwiegend farblich markiert) eingearbeitet.

Des Weiteren sind folgende, einzeln zu beschließende Anträge vorgebracht worden:

- a) Stabgitterzäune sind zuzulassen
- b) Garagen als Nebengebäude sind nur mit den in der Baufibel für Hauptgebäude vorgesehenen Dachformen zulässig
- c) Steingärten oder Kunstrasen sind nicht erlaubt

Für jedes Vorhaben (auch verfahrensfreie Vorhaben) innerhalb des Sanierungsgebietes ist ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung vorzulegen. Darüber hinaus ist bei jedem Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes ein Gestaltungsplan mit einzureichen, damit die Kriterien aus der Baufibel geprüft werden können. Dies gilt ebenso für alle verfahrensfreien Vorhaben (z.B. Zäune, Garagen, Gartenhütten, etc.).

Die Festsetzung von Mindestanforderungen (siehe Punkt 7 der Baufibel) macht aus verwaltungstechnischer Sicht derzeit wenig Sinn. Dazu kommt, dass eine baurechtliche Prüfung deutlich erschwert ist. Ebenso wird mit einer Unterscheidung von Masterkriterien und weiteren Aspekten nicht das eigentliche Ziel erreicht, die Sanierungssatzung zu schärfen. Die Sanierungssatzung soll zukünftig ein geeignetes Instrument sein, um unter anderem auch die Belange des Bürgerentscheides zu berücksichtigen.

## Beschluss:

Es wird vorgetragen, dass eine Abstufung Masterkriterien (= Kriterien, die zwingend einzuhalten sind) und weitere Kriterien (= Kriterien, von denen variabel ein Teil einzuhalten sind) dringend gewünscht wird, auch wenn dies die baurechtliche Prüfung deutlich erschwert und in Einzelfällen möglicherweise nicht das eigentliche Ziel erreicht, die Sanierungssatzung zu schärfen.

Nachdem in der vorangegangenen Sitzung für jeden Gemeinderat unterschiedliche Wichtigkeit bezüglich der Anforderungen bestanden und nicht eindeutig klar wurde, welche Anforderungen als Masterkriterium gewertet werden sollen, wurden hierzu folgende Beschlüsse gefasst:

1. Folgende Kriterien sollen ein Masterkriterium sein:

- a) Wand- und Firsthöhen – Abstimmung (9:0)
- b) Dachformen – Abstimmung (9:0)
- c) Dachneigung – Abstimmung (6:3)
- d) Dachüberstände – Abstimmung (8:1)
- e) Dachfarben – Abstimmung (0:10)
- f) Dachaufbauten – Abstimmung (7:3)
- g) Solaranlagen – Abstimmung (0:10)
- h) Fassadengestaltung – Abstimmung (0:10)
- i) Balkone – Abstimmung (1:9)
- j) Einfriedung – Abstimmung (\_\_:\_\_)

Die Abstimmung wurde vorerst zurückgestellt, bis über die angepasste Regelung zu Einfriedungen beschlossen wird (siehe Abstimmungen 3a, 4a und 4b.)

- k) Vorgartenbereiche – Abstimmung (3:7)

Folgende weitere Beschlüsse wurden gefasst:

- 2. Dem Überarbeiteten Änderungen in der Fassung vom 26.06.2023 wird bis auf die in diesem Beschluss ergänzten Anträge und Abstimmungen zugestimmt.  
Abstimmung: (10:0)
- 3. Zu den im Sachverhalt genannten Anträgen wurden folgende Beschlüsse gefasst:
  - a) Stabgitterzäune sind zuzulassen – Abstimmung: (10:0)
  - b) Garagen als Nebengebäude sind nur mit den in der Baufibel vorgesehenen Dachformen zulässig – Abstimmung: (10:0)
  - c) Steingärten oder Kunstrasen sind nicht erlaubt – Abstimmung: (6:4)
- 4. Weitere Beschlüsse liegen wie folgt vor:
  - a) Die Zaunhöhe soll mit max. 1,20 m festgesetzt werden - Abstimmung: (10:0)
  - b) Die Regelungen zu Einfriedungen sollen ein Masterkriterium sein - Abstimmung: (6:4)
- 5. Von den 5 weiteren Kriterien, die kein Masterkriterium sind (Dachfarben, Solaranlagen, Fassadengestaltung, Balkone und Vorgartenbereiche) müssen mind. 3 Kriterien erfüllt sein - Abstimmung: (10:0)

Weitere Punkte werden zur Kenntnisnahme vorgelegt:

1. Zukünftig ist für jedes Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes zusätzlich zum Bauantrag ein Gestaltungsplan mit einzureichen.
2. Folgender Satz wird zur Konkretisierung mit in die Baufibel aufgenommen:

„Bei Widersprüchen zu Regelungen in bestehenden Bebauungsplänen gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne.“

3. Die oben beschlossenen Änderungen werden vom Planungsverband in die Baufibel eingearbeitet und in einer kommenden Sitzung zu folgender Beschlussfassung vorgelegt:

„Erneuter Beschluss der Sanierungssatzung mit der Baufibel als Anhang zur Konkretisierung der Sanierungsziele sowie Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Baufibel als Anhang.“

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3    Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Leimgruben"</b>
---

**Vertagt:        Ja 9    Nein 1    Anwesend 10**

<b>TOP 4    Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau von zwei Doppelhäusern und vier überdachten Carports – Fl.Nr. 180 Gemarkung Denklingen – Am Weiher 1 + 3</b>
--

**Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 180 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken ist nach § 4 BauNVO zulässig.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich zwar grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, das Maß ist jedoch eher hoch. Das Vorhaben liegt darüber hinaus im

Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB). Hierzu wird aktuell eine Baufibel aufgestellt, die als Bestandteil der Sanierungssatzung die Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes konkretisiert regelt. Insbesondere wird auf die Regelungen zu Wand- und Firsthöhen, den Dachaufbau im Südosten und ggf. deren Dachneigung, sowie die bodentiefen Fenster in den oberen Geschossen verwiesen. Ein sanierungsrechtlicher Antrag wurde angefordert, liegt aber bisher noch nicht vor. Darüber hinaus kann zu weiteren Aspekten aus der Baufibel bisher keine Aussage getroffen werden, da kein Gestaltungsplan vorliegt (z.B. Dacheindeckung, Holzelemente, Vorgarten, Einfriedung, etc.). Zukünftig ist bei jedem Bauantrag innerhalb des Sanierungsgebietes ein Gestaltungsplan mit einzureichen.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird verweigert.  
Für den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB verweigert.

**Abstimmung:        Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

**TOP 5     Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräte-/Fahrradraum inkl. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – Fl.Nr. 357/15 Gemarkung Denklingen – Hinterberg 1**

#### **Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 357/15 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Es wurde die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt. Das Vorhaben entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterberg“. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt somit nicht in Betracht. Es ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauBG notwendig, welche auch beantragt wurde. Die Wandhöhen werden überschritten.

Über den Bauantrag entscheidet deshalb die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Denklingen (§ 36 BauBG).

Eine Befreiung von den festgesetzten Höhen ist vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden. Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

#### **Beschluss:**

Die Genehmigungsfreistellung wird nicht bestätigt. Die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.  
Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.  
Ebenfalls wird das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Abstimmung:        Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

**TOP 6        Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An den Linden“, hinsichtlich der Einfriedung, hier: Errichtung eines Gartenzaun als Stabmattenzaun anstatt Holzzaun mit Sockel– Fl.Nr. 1294/36 Gemarkung Denklingen – An den Linden 35**

#### **Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 1294/36 der Gemarkung Denklingen wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht.

Es liegt grundsätzlich Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt jedoch im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An den Linden“. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt nicht in Betracht. Es ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Die Einfriedung soll als Stabmattenzaun anstatt eines Holzzaunes mit Sockel ausführt werden. Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Einfriedung mit Sockel liegt vor (siehe Anlage).

Die Gemeinde kann nach Art. 63 Abs. 3 BayBO über Befreiungen in verfahrensfreien Angelegenheiten entscheiden.

Eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen ist vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden.

**Beschluss:**

Die isolierte Befreiung hinsichtlich der Einfriedung ist zu erteilen. Der Ausführung als Stabmattenzaun mit Sockel wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

<b>TOP 7 Einziehung des Öffentlichen Feld- und Waldweges „Feldweg am Epfacher Weg“</b>
--

**Beschluss:**

Betreff: Einziehung einer öffentlichen Straßenfläche

Der Gemeinderat der Gemeinde Denklingen beschließt was folgt:

Einziehung des Öffentlichen Feld- und Waldweges „Feldweg am Epfacher Weg“

Der als Öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete Weg „Feldweg am Epfacher Weg“ in der Gemeinde Denklingen, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern soll eingezogen werden.

Der Öffentliche Feld- und Waldweg betrifft die kompletten Fl.Nrn. 2525, 2525/1, 2525/2 und 2525/3 der Gemarkung Denklingen (193 m). Er beginnt an der Fl.Nr. 2525/4 der Gemarkung Denklingen und endet am Grundstück mit der Fl.Nr. 2521 der Gemarkung Denklingen.

Begründung:

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Egart“ und die notwendig gewordene Verlängerung der Ortsstraße „Egart“ ist die Einziehung notwendig geworden.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

<b>TOP 8 Kindertagesstätte auf dem Neuwirtgrundstück - Elektroarbeiten - Genehmigung des 6. Nachtragsangebots</b>
---

**Sachverhalt:**

- Sh. beiliegende Dateien
- Die Positionen und Preise wurden durch das Ingenieurbüro sachlich rechnerisch und wirtschaftlich geprüft und richtig festgestellt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Nachtragsangebot vom 02.06.2023 der Fa. HET aus Merching. Die Summe der zusätzlichen Vergütung beträgt 2.713,35 Euro. Der Gemeinderat beschließt, dass dieses Nachtragsangebot zu genehmigen und anzunehmen sind.

**Abstimmung:        Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

Damit war der öffentliche Teil der Sitzung beendet. Herr Erster Bürgermeister Braunegger eröffnet nach Ausschluss der Öffentlichkeit den nicht öffentlichen Teil.

Sitzungsende öffentlicher Teil: 20:24 Uhr

Andreas Braunegger  
Erster Bürgermeister

Birgit Jost  
Schriftführer