

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-46994

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	14.01.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff****Gemeindliches Einvernehmen Wohnhausneubau mit Garage inkl. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – Fl.Nr. 269/7 Gemarkung Denklingen – Leimgruben 2****Anlagen:**

Antrag\_auf\_sanierungsrechtliche\_Genehmigung\_Koch  
 antrag\_bau\_318673\_2.0  
 Antragsformular\_für\_Bauvorhaben\_im\_Sanierungsgebiet\_Denklingen\_Koch  
 Berechnung\_f\_r\_die\_Grundfl\_chenzahl\_318669\_2.0  
 Brutto-Rauminhalte\_Abmessungen\_318666\_2.0  
 Eingabeplanung\_Koch\_1\_318665\_2.0  
 Grundfl\_che\_Geschossfl\_che\_mit\_GRZ\_GFZ\_318670\_2.0  
 Lageplan-mit-Nachbarschaftsverzeichnis\_318664\_2.0  
 Statistik\_318671\_2.0  
 Vertagung\_Bauantrag\_Gemeinderatssitzung  
 Wohnfl\_chen\_318667\_2.0

**Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 269/7 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). Das Vorhaben entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimgruben“. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt somit nicht in Betracht. Es wurden mehrere Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauBG beantragt (siehe Antrag in der Anlage).

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

Befreiungen wären grundsätzlich vertretbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden. Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen werden akzeptiert, sofern die festgesetzte GRZ eingehalten wird. Gestalterische Festsetzungen wie z.B. Dachformen, Dachneigungen, Unterteilung von Fensterflächen sowie Holzausführungen werden nur insofern befreit, soweit diese nicht der Baufibel widersprechen.

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

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB). Die Baufibel wird hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen, sowie der Verwendung von Holz nicht eingehalten.

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Die Einhaltung der Stellplatzsatzung ist durch das Landratsamt zu prüfen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird verweigert. Der Antrag auf sanierungsrechtliche Erlaubnis wird verweigert, da die Baufibel nicht eingehalten wird. Ebenfalls wird das Einvernehmen zu der Vielzahl der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB verweigert.