
Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-46737

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Schwimmbad und Tiefgarage - Fl.Nrn. 345/4, 345/6 und 345/15 Gemarkung Denklingen – Bergstraße 11

Sachverhalt:

Für die Fl.Nrn. 345/4, 345/6 und 345/15 der Gemarkung Denklingen wurde ein erneuter 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.

Mit Beschluss vom 21.05.2025, TOP 4 wurde zu einem Vorhaben auf dem genannten Grundstück bereits durch den Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Lt. Landratsamt fügte sich das Vorhaben jedoch aufgrund der erheblichen Überschreitung der Grundfläche des Gebäudes nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 BauGB). Gespräche zwischen Bauherrn, Bauaufsicht und Gemeinde führten dazu, dass durch Änderung des zu großen Baukörpers und er Verteilung der Grundflächen auf mehrere Baukörper ein Einfügen in die nähere Umgebung hergestellt werden kann.

Das genannte Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem Dorfgebiet (MD). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken und gewerbliche Nutzung ist nach § 5 BauNVO zulässig.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ursprungsgebäude wurde hinsichtlich der Grundfläche angepasst.

Das Vorhaben liegt nicht im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach §142 BauGB). Die Baufibel ist daher nicht anzuwenden.

Der Kaufvertrag URNr. R 322/2021 vom 28.10.2021 ist hinsichtlich der Baubeschränkung einzuhalten. Demnach ist nach dem Entfernen des ursprünglichen Gebäudes die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit max. einer Wohnung mit beliebiger Wohnfläche zulässig. Eine weitere Wohnbebauung ist zu unterlassen. Das Gebäude weist neben dem Bad mit Sauna, eine Wohnung sowie zwei Büros aus.

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

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.