

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Denklingen Öffentlicher Teil

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.07.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:00 Uhr (Gesamtsitzungsende 22:43 Uhr)
Ort:	Bürgersaal des Rathauses Denklingen, Rathausplatz 1, 86920 Denklingen
Aktenzeichen	0241-47133

Anwesenheitsliste

Erster Bürgermeister

Braunegger, Andreas

Zweiter Bürgermeister

Walter, Norbert

Mitglieder

Ahmon, Martin

Bader, Martina

Edenhofer, Peter

Günther, Maik, Prof. Dr.

Koch, Verena

Köbl, Herbert

Köbl, Manuel

Laubach, Sebastian

Schleich, Benjamin

Schneider, Daniel

Schweinberger, Sandra

Steinle, Florian

Schriftführer

Jost, Birgit

Verwaltung

Breibinder, Markus

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Wölfl, Regina

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Genehmigung des Protokolls des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 17.06.2026 | 01/2026/3145 |
| 2. | Zweite Änderung des Bebauungsplans „Eichat“; Aufstellungs-/Änderungsbeschluss | 01/2026/3151 |
| 3. | Zweite Änderung des Bebauungsplans „Eichat“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB; | 01/2026/3152 |
| 4. | Gemeindliches Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage – Fl.Nrn. 209/5 und 209/6 Gemarkung Dienhausen - Neuwäldleweg 8 | 01/2026/3148 |
| 5. | Gemeindliches Einvernehmen zum Abriss der bestehenden Garagen, Anbau von 2 Doppelgaragen mit 3 Wohneinheiten an das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude, Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit im EG und OG des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes teilweise in jeweils 1 WE – Fl.Nr. 39 Gemarkung Epfach – VIA CLAUDIA 35 | 01/2026/3155 |
| 6. | Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimgruben“ hinsichtlich der Baufenster für Garagen und Stellplätze inkl. Geräteschuppen; hier Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit Geräteschuppen außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen – Fl.Nr. 269/3 Gemarkung Denklingen – Leimgruben 18 | 01/2026/3153 |

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 17.06.2026
--------------	--

Sachverhalt:

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 17.06.2026 ist den Gemeinderatsmitgliedern durch Veröffentlichung im Gremieninformationssystem folgender Anwendungen bekannt: „SessionNet“ und „Mandatos“

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt dieses Protokoll.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

TOP 2	Zweite Änderung des Bebauungsplans „Eichat“; Aufstellungs-/Änderungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Eichat“ soll zum zweiten Mal geändert werden.

Im Ortsteil Epfach besteht Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit nicht befriedigt werden kann, da die im Ortsteil vorhandenen Baugrundstücke nicht verfügbar sind. Die Gemeinde Denklingen überlegt daher, auf den beiden kommunalen Flurstücken 196/49 und 196/20, beide Gemarkung Epfach, eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Da die beiden Grundstücke im Bebauungsplan Eichat als Quartiersplatz festgesetzt sind, soll die Änderung des Bebauungsplans beschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

Beschluss:

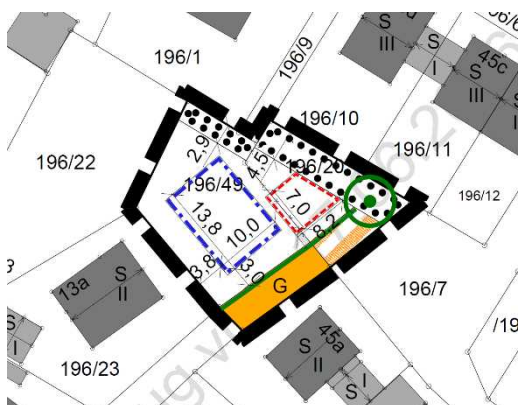
Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Eichat“ zum zweiten Mal zu ändern. Dies soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach abgesehen werden.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck für die beiden kommunalen Flurstücke 196/49 und 196/20 im Ortsteil Epfach, welche derzeit im Bebauungsplan Eichat als Quartiersplatz festgesetzt sind weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Denklinger Ortsteils Epfach. Es erstreckt sich auf die Fl.-Nr. 196/20 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 196/49, beide Gemarkung Epfach, und umfasst eine Fläche von rund 666 m².

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Eichat“
Der Änderungsbereich wird im nachfolgenden dargestellt:



Mit den Planungsarbeiten wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Arnulfstraße 60, 80335 München beauftragt. Eine Kostenschätzung liegt im Anhang bei.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

TOP 3	Zweite Änderung des Bebauungsplans „Eichat“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB;
--------------	---

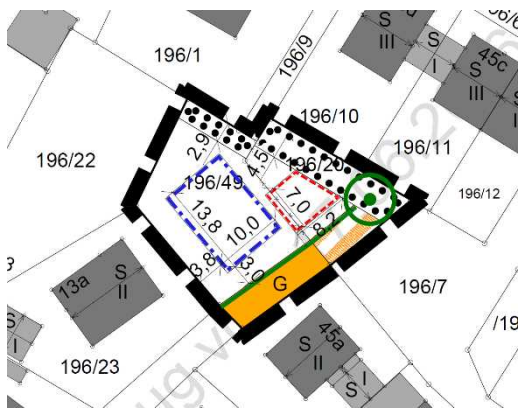
Sachverhalt:

Gemäß gegebenen Aufstellungs- und Änderungsbeschluss vom 07.07.2026 beabsichtigt die Gemeinde Denklingen die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Im Ortsteil Epfach besteht Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit nicht befriedigt werden kann, da die im Ortsteil vorhandenen Baugrundstücke nicht verfügbar sind. Die Gemeinde Denklingen hat sich daher entschlossen, auf den beiden kommunalen Flurstücken 196/49 und 196/20, beide Gemarkung Epfach, eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Da die beiden Grundstücke im Bebauungsplan Eichat als Quartiersplatz festgesetzt sind, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Denklinger Ortsteils Epfach. Es erstreckt sich auf die Fl.-Nr. 196/20 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 196/49, beide Gemarkung Epfach, und umfasst eine Fläche von rund 666 m².

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Eichat“
Der Änderungsbereich wird im nachfolgenden dargestellt:



Mit den Planungsarbeiten wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Arnulfstraße 60, 80335 München beauftragt.

Es liegt ein Planentwurf vor (vgl. beiliegende Planfassung und beiliegende Begründung in der Fassung vom 07.07.2026).

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Arnulfstraße 60, 80335 München ausgearbeitete Planung zur zweiten Änderung des Bebauungsplans „Eichat“ und beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des Planentwurfs vom 07.07.2026 und der Begründung vom 07.07.2026 die Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Hinweis: Nach Möglichkeit wünscht der Gemeinderat das Baufester für das Hauptgebäude und das Baufester für Garagen und Stellplätze so zu situieren, dass ggf. auch eine Bebauung mit einem Wohnhaus und einer direkt angebundenen Garage möglich wird.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

TOP 4 Gemeindliches Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage – Fl.Nrn. 209/5 und 209/6 Gemarkung Dienhausen - Neuwäldleweg 8
--

Sachverhalt:

Für die Fl.Nrn. 209/5 und 209/6 der Gemarkung Dienhausen wurde die Bauvoranfrage für o.g. Vorhaben beantragt (Art. 68 BayBO).

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 Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange werden beeinträchtigt.

Die Gemeinde Denklingen bleibt, um die Gleichbehandlung der Antragsteller einzuhalten, nach wie vor bei der selbst festgelegten Vorgehensweise, Außenbereichsgrundstücke nur dann mit einem Baurecht für Wohngebäude durch Aufstellung eines Bebauungsplanes auszustatten, falls diese Außenbereichsgrundstücke sich auch im Eigentum der Gemeinde Denklingen befinden (siehe auch Beschlüsse zur Bebaubarkeit der Grundstücke 209/5 und 209/6 der Gemarkung Denklingen aus 2016).

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

Abstimmung: Ja 12 Nein 2 Anwesend 14

TOP 5	Gemeindliches Einvernehmen zum Abriss der bestehenden Garagen, Anbau von 2 Doppelgaragen mit 3 Wohneinheiten an das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude, Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit im EG und OG des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes teilweise in jeweils 1 WE – Fl.Nr. 39 Gemarkung Epfach – VIA CLAUDIA 35
--------------	--

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 39 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 Dorfgebiet (MD). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie sonstige gewerbliche Nutzung ist nach § 5 BauNVO zulässig.

Das Baugrundstück hat eine Fläche von 1.290 m². Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich mit einer GRZ von 0,61 (790,78 m²) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das angrenzende Bebauungsplangebiet „Eichat“ sieht eine GRZ von 0,25 vor. Teilweise sind Bestandsgebäude mit einer größeren GRZ in der näheren Umgebung aufzufinden, die aber eine GRZ von kleiner als 0,5 aufweisen.

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

Das Vorhaben sieht insgesamt 5 Wohnungen und einen Handwerksbetrieb vor. Es werden lt. Bauantrag 9 Stellplätze nachgewiesen. Dies erscheint zunächst als zu wenig, da lt. Stellplatzsatzung grundsätzlich 2 Stellplätze je WE, sowie weitere Stellplätze für den Gewerbebetrieb vorzusehen sind. Da hier jedoch nicht nur ein Neubau entstehen soll, sondern es bereits bestehende Gebäude gibt, für die teilweise auch die Nutzung geändert wird, muss genau geprüft werden, inwieweit teilweise Bestandsschutz besteht und wie viele Stellplätze tatsächlich nachzuweisen sind. Die Stellplätze sind durch das Landratsamt zu prüfen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist zwingend einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird verweigert.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

TOP 6	Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimgruben“ hinsichtlich der Baufenster für Garagen und Stellplätze inkl. Geräteschuppen; hier Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit Geräteschuppen außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen – Fl.Nr. 269/3 Gemarkung Denklingen – Leimgruben 18
--------------	---

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 269/3 der Gemarkung Denklingen wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht.

Für Garagen, Stellplätze und Geräteschuppen liegt grundsätzlich Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b, 15b und 1a BayBO vor.

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimgruben“. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen regelt der Bebauungsplan, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt daher nicht in Betracht. Es ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauBG notwendig.

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.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet. Die Baufibel ist einzuhalten. Ein Gestaltungsplan liegt nicht bei.

Beschluss:

Die isolierte Befreiung hinsichtlich der Errichtung von Garagen und Stellplätzen inkl. Geräteschuppen wird wie beantragt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erteilt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster/überbaubaren Flächen für Garagen/Stellplätze entfallen, sind also für die Zukunft nicht mehr bebaubar und werden durch die nun beantragten Flächen ersetzt. Die Befreiung bezieht sich ausschließlich auf die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei Grundstücksteilung sind weiterhin die geplanten Grundstücksgrenzen aus dem Bebauungsplan einzuhalten. Ebenfalls ist die Baufibel einzuhalten.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

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

Sitzungsende öffentlicher Teil: 20:00 Uhr

Andreas Braunegger
Erster Bürgermeister

Birgit Jost
Schriftführer