



Landratsamt Landsberg am Lech

Bauaufsichtsbehörde



Landratsamt Landsberg • Postfach 10 14 53 • 86884 Landsberg am Lech

An die
Gemeinde Denklingen
Rathausplatz 1
86920 Denklingen

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen BF-1383-2021-2		Dienstgebäude Außenstelle 17	
Tel. 08191/129-1412	Fax 08191/129-5412	Zimmer 101	Landsberg, 28.03.2022
Ihr/e Ansprechpartner/in : Herr Rudolf Bauordnungsamt michael.rudolf@LRA-LL.bayern.de			

Vollzug der Baugesetze;

Vorhaben: Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten, Tiefgarage und Pkw-Stellplätzen

Bauort: Denklingen, Gemarkung Denklingen
Fl.Nr(n). 2949

Straße: Bahnhofstr. 10

Bauherr(en): Stephan Friebe, Gewerbestr. 5, 86981 Kinsau

Anlage:

2 Stellungnahmen in Kopie

Sehr geehrte Damen und Herren,

das betreffende Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher gem. § 34 BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen hin wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung untereinander setzen. Nach außen hinwirkende Größen in diesem Sinne sind die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlage sowie das Verhältnis der überbauten Fläche zur umliegenden Freifläche (BayVGH, Urt. v. 12.12.2013, 2 B 13.13.1995, juris Rn. 19; VG München, Urt. v. 10.10.2016, M 8 K 15.4275, juris Rn. 21).

Mit Beschluss vom 02.12.2021 verweigerte die Gemeinde Denklingen Ihr gemeindliches Einvernehmen und Verwies auf die Begründung des Bürgerbegehrens. Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Aus der Begründung ist lediglich auf die komplette Versiegelung des Grundstücks als wertbarer Maßfaktor eingegangen.

Hierzu kommt das Landratsamt Landsberg am Lech zu folgendem Ergebnis.

Benötigen Sie einen individuellen Termin außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten oder benötigen Sie bei einer persönlichen Vorsprache einen barrierefreien Zugang, rufen Sie uns bitte an.

Postanschrift
Landratsamt Landsberg am Lech, Von-Kühlmann-Str.15, 86899 Landsberg am Lech

Dienstgebäude
Außenstelle 17 • Celsiusstraße 7 • 86899 Landsberg am Lech
Vermittlung: ☎ Tel: 08191/129-0 - 📠 Fax: 08191/129-5011
E-Mail: poststelle@LRA-LL.bayern.de Internet: <http://www.landkreis-landsberg.de>

Öffnungszeiten: Mo - Fr: 8:00 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

Erweiterte Öffnungszeiten der Zulassungsstelle: Mo - Do: 7:30 - 13:00, Fr: 7:30 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

Bankverbindungen

Sparkasse Landsberg-Dießen
BLZ 700 520 60, Kto. 422
IBAN: DE39 7005 2060 0000 0004 22
BIC: BYLADEM1LLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG
BLZ 700 916 00, Kto. 52 03 00 7
IBAN: DE19 7009 1600 0005 2030 07
BIC: GENODEF1DSS

Unter Berücksichtigung des gesamten Versiegelungsgrads (Verhältnis überbaute plus versiegelte Fläche zur Grundstücksfläche) auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 2961, 2962, 2965, 2955/8 erscheint ein Einfügen bei dem Bauvorhaben in Bezug auf die Baudichte und die Gesamtversiegelung gegeben. Bei dem Grundstück der Fl.Nr. 142/1 mit einer Grundstücksfläche von 958 qm und einer errechneten Grundfläche von 473,55 qm ergibt sich eine GRZ von 0,49. Die GRZ des gegenständlichen Bauvorhabens beträgt 0,39. Auch im Hinblick auf die GRZ II (siehe Orientierung § 17 BauNVO) mit 0,80 beim gegenständlichen Bauvorhaben ergibt sich keine höhere Versiegelung wie auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 2955/8, 2961, 2962, 2965, 2960/2 und 142/1.

Insgesamt fügt sich nach Auffassung des Landratsamtes Landsberg am Lech das Bauvorhaben nach seiner Art und Maß (Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, die Höhe der baulichen Anlage sowie das Verhältnis der überbauten Fläche) in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist somit gegeben.

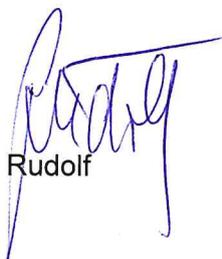
Die weiteren Punkte in der Begründung des Bürgerbegehrens betreffen keine bauplanungsrechtlichen Gründe und unterliegen daher nicht dem Prüfumfang des § 34 BauGB. Auch die Mitteilung der Gemeinde, dass das zu errichtende Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets "Ortskern" liegt kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht ändern, lediglich den Grundstückeigentümer im Rahmen der Anforderungen die sich aus der Sanierungssatzung ergeben, einschränken.

Das Landratsamt Landsberg am Lech bittet die Gemeinde Denklingen um erneute gemeindliche Behandlung und um die Erteilung des Einvernehmens. Wir weisen darauf hin, dass ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB durch das Landratsamt Landsberg am Lech ersetzt werden kann.

Dieses Schreiben gilt als Anhörung im Sinne des Art. 67 Abs. 4 Satz 1 BayBO

Diesem Schreiben liegen die Stellungnahmen des Immissionsschutzes sowie der Straßenbaubehörde zur Kenntnisnahme bei.

Mit freundlichen Grüßen



Rudolf



Landratsamt Landsberg am Lech

Untere Immissionsschutzbehörde



Landratsamt Landsberg • Postfach 10 14 53 • 86884 Landsberg am Lech

Sachgebiet 60
Herr Rudolf

im Hause

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom BF-1383-2021-2			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 1711.5/7-22/61.5		Dienstgebäude Außenstelle 8 Bahnhofsplatz 1	
Tel. 08191/129 1447	Fax 08191/129 5447	Zimmer 1	Landsberg, 17.01.22
Ihr/e Ansprechpartner/in: Herr König Untere Immissionsschutzbehörde gerhard.koenig@lra-ll.bayern.de			

**Immissionsschutzfachliche Stellungnahme gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO;
Vorhaben: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 12 Wohneinheiten, Tiefgarage
und PKW-Stellplätzen auf Fl. Nr. 2949, Gem. Denklingen
Bauherr: Stephan Friebe**

Anlagen

1 Plansatz i. R.

Es ist beantragt auf der o.g. Fl. Nr. zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten, Tiefgarage und PKW-Stellplätzen neu zu errichten.

Auf den umliegenden Fl. Nrn. sind keine Nutzungen vorhanden, von denen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- oder Lärmbelästigungen auf das Bauvorhaben einwirken können.

Hinsichtlich der Tiefgarage des Bauvorhabens ist jedoch zur Vermeidung von Lärmbelästigungen der Nachbarschaft eine Auflage zu beachten.

Gegen das Bauvorhaben bestehen daher aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn die nachfolgende Auflage zum Immissionsschutz in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen wird:

- Wände und Decken von Tiefgaragenauf-/abfahrten dürfen keine schallharten Oberflächen (wie z.B. Sichtbeton) aufweisen. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlagen von Tiefgaragen ist zu achten.


König

Postanschrift: Landratsamt Landsberg am Lech, Von Kühlmann-Str. 15, 86899 Landsberg am Lech. Benötigen Sie bei einer persönlichen Vorsprache einen barrierefreien Zugang, rufen Sie uns bitte an.

Dienstgebäude - Immissionsschutz, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutz
Außenstelle 8 • Bahnhofsplatz 1 • 86899 Landsberg am Lech
Vermittlung: ☎ Tel: 08191/129-0 - ☎ Fax: 08191/129-450
E-Mail: poststelle@LRA-LL.bayern.de
Internet: <http://www.landkreis-landsberg.de>

Öffnungszeiten

Mo - Fr: 8:00 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

Bankverbindungen

Sparkasse Landsberg-Dießen
BLZ 700 520 60, Kto. 422
IBAN: DE39 7005 2060 0000 0004 22
BIC: BYLADEM1LLD

Erweiterte Öffnungszeiten in der Zulassungsstelle

Mo - Do: 7:30 - 13:00, Fr: 7:30 - 12:00
Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG
BLZ 700 916 00, Kto. 52 03 00 7
IBAN: DE19 7009 1600 0005 2030 07
BIC: GENODEF1DSS

Friebe Stephan - Neubau v. zwei Mehrfamilienhäusern m.
Tiefgarage - BF-1383-2021-2.docx



Landratsamt Landsberg am Lech



Landratsamt Landsberg • Postfach 10 14 53 • 86884 Landsberg am Lech

Sg. 60

Herr Rudolf

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen BF-1383-2021-2		Dienstgebäude Hauptgebäude	
Tel.	Fax	Zimmer	Landsberg, 07.02.2022
Ihr/e Ansprechpartner/in : SG 22, Tiefbauamt			

Vorhaben: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern
Bauort: Denklingen, Gemarkung Denklingen
Fl.Nr(n). 2949
Straße: Bahnhofstraße 10

Das Bauvorhaben liegt an der Kreisstraße LL 16; Abschnitt 180 Stat. 0,26 rechts innerhalb der Ortsdurchfahrt

Auflagen des Landratsamtes Landsberg am Lech als Straßenbaubehörde

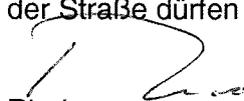
Auf die Kreisstraße darf nur vorwärts ausgefahren werden.

Der Hochbord des Gehweges ist im Bereich der neuen Zufahrt auf Kosten des Bauwerbers abzusenken. Der Gehweg ist den neuen Verhältnissen anzupassen.

Im Bereich der im Lageplan eingetragenen Sichtfelder der Kreisstraße darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden; die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Baustoffe, Baugeräte und sonstige Gegenstände dürfen auf dem Straßengrundstück weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden. Grenzsteine, Leiteinrichtungen und Bepflanzungen der Straße dürfen nicht beseitigt oder in ihrem Bestand gefährdet werden.


Ried

Flexible Arbeitszeiten: Gerne können Sie mit unseren Mitarbeiter/innen auch einen individuellen Termin außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten vereinbaren.

Dienstgebäude
Hauptgebäude • Von-Kühlmann-Straße 15 • 86899 Landsberg am Lech
Vermittlung: ☎ Tel: 08191/129-0 - 📠 Fax: 08191/129-450
E-Mail: poststelle@LRA-LL.bayern.de
Internet: <http://www.landkreis-landsberg.de>
Öffnungszeiten
Mo - Fr: 8:00 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

Bankverbindungen
Sparkasse Landsberg-Dießen
BLZ 700 520 60, Kto. 422
IBAN: DE39 7005 2060 0000 0004 22
BIC: BYLADEM1LLD
Erweiterte Öffnungszeiten in der Zulassungsstelle
Mo - Do: 7:30 - 13:00, Fr: 7:30 - 12:00
Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG
BLZ 700 916 00, Kto. 52 03 00 7
IBAN: DE19 7009 1600 0005 2030 07
BIC: GENODEF1DSS