

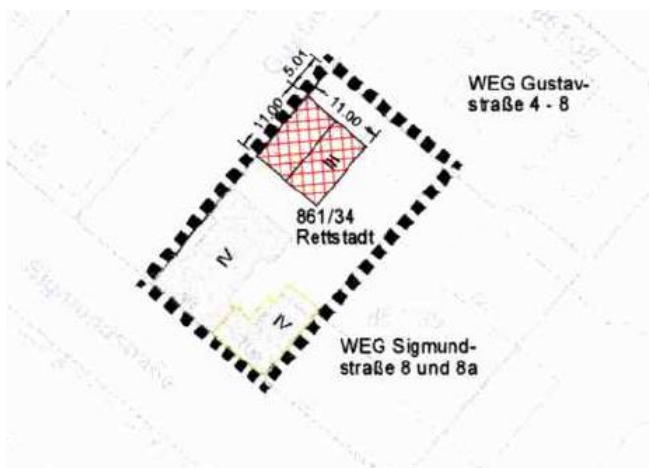
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Verwaltung Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.07.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Gustavstraße 2, Fl. Nr. 861/34: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage			
Anlagen:			
BV Beschreibung und Fragen 18.05.2026			
Anlage zur GRZ 19.2 und 19.4 BauNVO LP 18.05.2026			
GRZ 19.2 und 19.4 BauNVO 18.05.2026			
I03 - Innenstadt I Teil A qualifizierter Bebauungsplan			

1. Vortrag aus der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 08.04.2025:

Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/34 der Gemarkung Penzberg, Gustavstraße 2.

Beschreibung des Vorhabens:

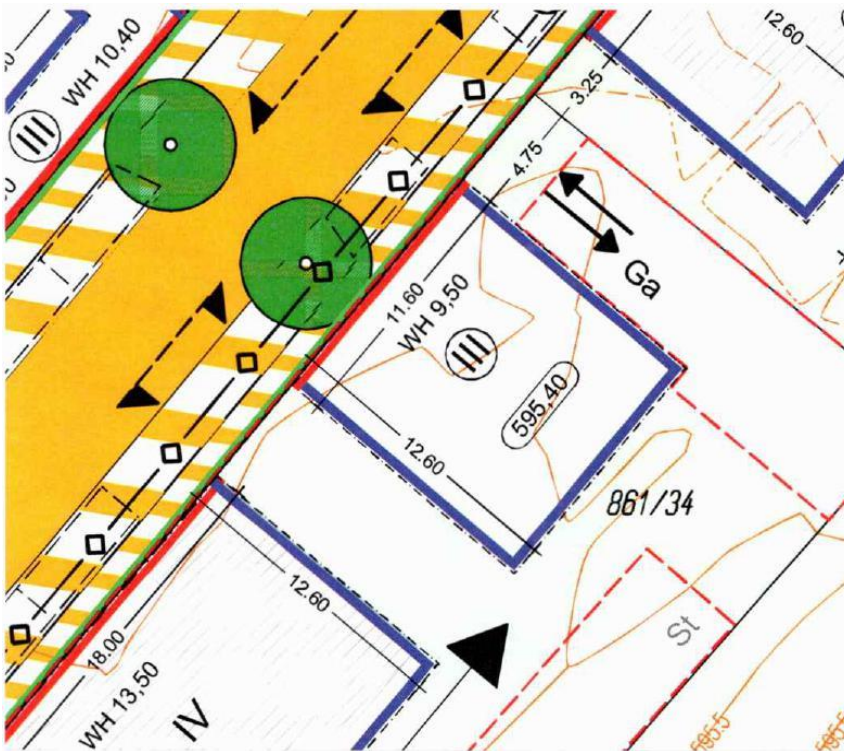
- den an der Gustavstraße gelegenen Bereich ihres Grundstücks gemäß Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Innenstadt I, Teil A“ der Stadt Penzberg mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.
- auf dem Grundstück gemäß Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Innenstadt I, Teil A“ der Stadt Penzberg eine Tiefgarage zu errichten



Auszug Lageplan

Bestand - Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Innenstadt I, Teil A“ der Stadt Penzberg.



Auszug Bebauungsplan „Innenstadt I, Teil A“

Festsetzungen B-Plan, Auszug.:

Abmessung Gebäude, max.:	11.60 x 12,60 m
Wandhöhe Gebäude, max.:	9,50 m
Geschossigkeit Gebäude, zwingend:	3 VG
GRZ, max.:	0,60
GFZ, max.:	1,45

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gern. § 19 BauNVO darf für Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO maximal 50 % betragen, die Kappungsgrenze GRZ 0,80 aber nicht überschreiten.

Die Geschossflächenzahl ist für die einzelnen Bereiche festgesetzt und ist nach Baunutzungsverordnung zu ermitteln. Garagengeschosse und Garagenanteile eines Geschosses werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mit angerechnet.

Bestand GF — aktuelle Nutzung auf dem Grundstück:

Grundstück, Bestand:	834,50 m ²
GF, Bestand:	1.006,305 m ²
GFZ, Bestand:	1,206

Noch nicht realisierte GF: 203,618 m²
Noch nicht realisierte GFZ: 0,244

Bestand GR 19.4 BauNVO — aktuelle Nutzung auf dem Grundstück:

Grundstück, Bestand:	834,50 m ²
GR, Bestand:	650,118 m ²

GRZ, Bestand: 0,779

Noch nicht realisierte GR 17,482 m²

Noch nicht realisierte GRZ: 0,021

Neubau — ursprüngliche Planung:

Die ursprüngliche Planung des Antragsstellers sah vor, die gesamte unbebaute Fläche des Grundstücks für Anlagen des ruhenden Verkehrs zu nutzen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten); soweit der Bebauungsplan hierfür Flächen zur Verfügung stellt.

Der Antragsteller plant nun, die Anlagen für den ruhenden Verkehr soweit als möglich und soweit als zulässig (Besucherverkehr) in einer TG unterzubringen und somit Stellplatz-Kapazitäten für weitere Wohnnutzungen auf dem Grundstück zu schaffen.

Neubau — Anwendung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau:

Der Antragsteller wendet sich mit dem Antrag auf Vorbescheid an die Genehmigungsbehörde:

- aufgrund der besonderen Bedingungen hinsichtlich des Wohnungsmarktes in Penzberg
- und aufgrund der daraus resultierenden Bemühungen des Ordnungsgebers.

Penzberg liegt lt. Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau — GBestV-Bau) und in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Siehe Anlage GBestV-Bau:
Örtlicher Anwendungsbereich von § 201a BauGB und § 250 BauGB

Neubau GF — Maß der Nutzung B-Plan Bestand:

Der Neubau muss — wie im Bebauungsplan zwingend vorgesehen — mit 3 Vollgeschossen realisiert werden.

Variante EG, OG1 und OG2 als Wohngeschoss:

Mit dem Planungsziel, ein dreigeschossiges Gebäude zu errichten, würde auf jedes der drei Geschosse eine GF-Anteil von ca. 67 m² entfallen.

Dies würde je Vollgeschoss zu einer Wohnfläche – ohne Terrassen und Loggien (die lt. BauNVO keine Geschossfläche erzeugen) – von ca. 51 m² führen; gesamt, ohne DG, ca. 153 m².

Variante Teilnutzung des EG für Anlagen des ruhenden Verkehrs:

Bei einer Teilnutzung des EG für Anlagen des ruhenden Verkehrs (Besucherstellplätze) und einer Teilnutzung des EG als TRH und NR (GF ca. 47,6 m) würde auf jedes der beiden Obergeschosse eine GF-Anteil von ca. 78 m² entfallen.

Dies würde je Vollgeschoss zu einer Wohnfläche – ohne Terrassen und Loggien – von ca. 60 m² führen; gesamt, ohne DG, ca. 120 m².

Neubau GF — mögliches Maß der Nutzung abweichend vom B-Plan Bestand:

Um ein wirtschaftlich sinnvollerer Verhältnis von Baukörper zu erzielbarer Wohnfläche zu erreichen – bei der notwendigen 3-Vollgeschossigkeit – soll die GFZ erhöht werden: Ziel GFZ 1,60.

Dies würde eine GFZ-Mehrung von 0,15 zur Folge haben (GFZ gesamt = $1,45 + 0,15 = 1,60$).
Dies würde eine GF-Mehrung von 125 m² zur Folge haben (GF gesamt = 328,6 m²).

Variante EG, OG1 und OG2 als Wohngeschoss:

Die Wohnfläche würde sich bei EG/OG1/OG2 als Wohngeschoss von ca. 50 m² je Vollgeschoss – ohne Terrassen und Loggien – auf ca. 82 m² je Vollgeschoss erhöhen; Wohnfläche gesamt, ohne DG, ca. 246 m².

Variante Teilnutzung des EG für Anlagen des ruhenden Verkehrs:

Bei einer Teilnutzung des EG für Anlagen des ruhenden Verkehrs (Besucherstellplätze) und einer Teilnutzung des EG als TRH und NR (GF ca. 47,6 m²) würde sich die Wohnfläche in den beiden Obergeschoss OG1/OG2 – ohne Terrassen und Loggien - auf ca. 105 m² je Obergeschoss erhöhen. Das wären dann je Geschoss 2 Wohnungen mit ca. 53 m² WF zzgl. Loggien; Wohnfläche gesamt, ohne DG, ca. 210 m².

Neubau GR 19.4 BauNVO — Maß der Nutzung B-Plan Bestand:

Mit der Erhöhung der Wohnfläche auf dem Grundstück müssen den Nutzern zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden.
Diese Flächen müssen – bis auf die Besucherstellplätze – vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden (s. a. Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg).
Für diesen Unterbau des Geländes ist das vorhandene und bisher nicht realisierte Maß von 17,482 m² GR nicht ausreichend.

Neubau GR 19.4 BauNVO — mögliches Maß der Nutzung abweichend vom Bebauungsplan Bestand:

Mit der Erhöhung der Wohnfläche auf dem Grundstück müssen den Nutzern zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden.
Diese Flächen müssen - bis auf die Besucherstellplätze - vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden (s. a. Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg).
Um diesen Unterbau realisieren zu können, soll die GRZ um 10 % über die Kappungsgrenze GRZ 0,8 für Anlagen nach § 19.4 BauNVO auf GRZ 0,88 erhöht werden.

Diese Erhöhung der GR § 19.4 BauNVO von 650,118 m² auf 734,36 m² würde die TG realisieren lassen.

Verfahren:

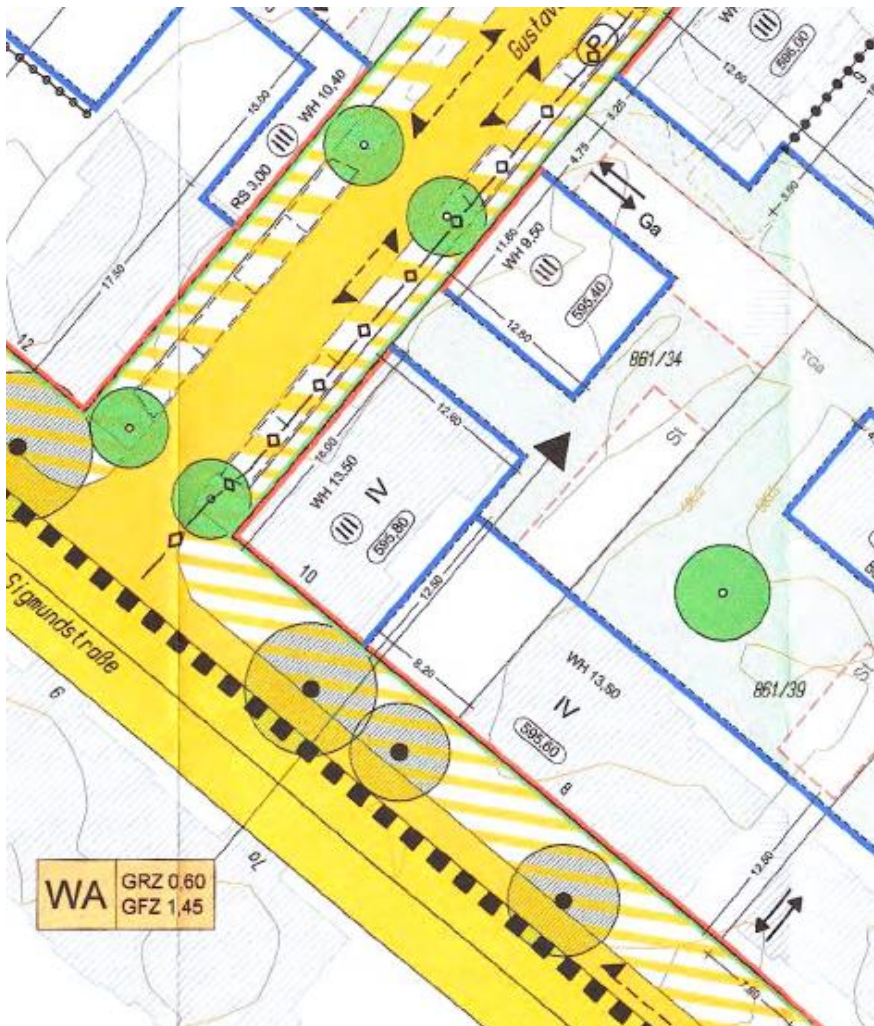
Für die beiden Abweichungen vom rechtswirksamen Bebauungsplan sollen später in einem Bauantragsverfahren jeweils Anträge auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt werden.

Fragen zum Antrag auf Vorbescheid:

- a)
Ist die geplante Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ 1,45 auf eine Geschossflächenzahl GFZ 1,60 bauplanungsrechtlich zulässig?
- b)
Ist die geplante Erhöhung der GRZ § 19.4 BauNVO von 0,80 (Kappungsgrenze) auf GRZ 0,88 bauplanungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Stadtbauamt:

Das Grundstück Flurnummer 861/34 der Gemarkung Penzberg befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Innenstadt I, Teil A“ der Stadt Penzberg mit Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.



11. Grünordnerische Festsetzungen - Text**11.1 Pflanzpflicht**

Bäume sind dauerhaft zu schützen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen, zu erhalten oder zu ersetzen.

Die Standorte von zu pflanzenden Bäumen können auf der Grundstücksfläche in Absprache mit der Stadt verändert werden.

Zu pflanzen sind großkronige, auf Dauer mit dem Extremstandort Stadt zurecht kommende Laubbäume; hierbei soll sich an den Erfahrungen des Straßenbaumtests der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) orientiert werden.

Zur dauerhaften Gewährleistung der physikalischen Funktionen wie auch der physiologischen Funktionen sollen die festgesetzten Bäume im Rahmen des Bebauungsplans geschützt werden.

11.2 Wasserdurchlässige Befestigung

Alle Freiflächen, nichtöffentlichen Stellplätze und nichtöffentlichen Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Grünfläche, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.

11.3 Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung der Tiefgaragendecke

Die erdüberdeckten Teile der Tiefgarage sind zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen mind. 80 cm i.M. zu überdecken.

Baumstandorte auf Tiefgaragen sind mit einer Fläche von mind. 15 m² und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 100 cm i.M. herzustellen. Dies kann durch eine leichte Überhöhung des Bodensubstrats oder durch Ausbildung von Pflanzbeeten in Trogform erfolgen. Es sind hierbei Bäume 2. Wuchsordnung zu wählen.

Das Grundstück Flurnummer 861/34 ist derzeit im Süden mit zwei viergeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze werden vorwiegend im nördlichen Grundstücksbereich in Form von Garagen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.





Damit der im Bebauungsplan vorgesehene Baukörper im Nordwesten des Grundstück Flurnummer 861/34 realisiert werden kann, sind die dort befindlichen und für das südliche Wohngebäude nachzuweisenden Garagen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück sowie die für die zusätzliche Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Derzeit ist das Grundstück zu fast 100 % mit Wohnbebauung, oberirdischen Garagen, Stellplätze und Zufahrten versiegelt und entspricht weder den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans noch der Eingabebplanung aus dem Jahr 2019 mit den dargestellten Grünflächen

Gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann in Penzberg mit Zustimmung der Stadt Penzberg im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die diesbezüglich getroffene Rechtsverordnung gilt bis 31.12.2026.

Folgende öffentliche Belange sprechen für die Erteilung einer Befreiung:

- Wohnraumversorgung der Bevölkerung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung)
- Innenstadtnahe Lage

Folgende öffentliche Belange könnten durch die Erteilung der Befreiung betroffen sein:

- Klimaschutz durch Wegfall von Grünfläche und zusätzliche Versiegelung

Da das Grundstück Flurnummer 861/34 der Gemarkung Penzberg derzeit aufgrund der Vielzahl der oberirdischen Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu nahezu 100 % versiegelt ist, kann durch eine weitere Wohnbebauung eine weitere Beeinträchtigung des Klimaschutzes ausgeschlossen werden. Im Zuge einer weiteren Bebauung des Grundstücks sollte jedoch diesem öffentlichen Belang eine wesentliche Verbesserung gewährleistet werden, z. B. indem die oberirdischen Garagen und Stellplätze durch Tiefgaragenstellplätze mit ausreichender Erdüberdeckung von mindestens 80 cm entsprechend der Festsetzung Ziffer 11.3 des Bebauungsplans ersetzt werden. Dies sollte als zu beauftragende Bedingung für die Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Die Fragen zum Vorbescheid können folgendermaßen beantwortet werden:

a)

Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ 1,45 auf eine Geschossflächenzahl GFZ 1,60 kann unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass die auf dem Grundstück Flurnummer 861/34 für die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage mit ausreichender Erdüberdeckung von mindestens 80 cm nachgewiesen werden und durch die damit verbundene Entsiegelung und Errichtung von Grünflächen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird.

b)

Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Erhöhung der GRZ § 19.4 BauNVO von 0,80 (Kappungsgrenze) auf GRZ 0,88 kann unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass sich die Erhöhung der GRZ ausschließlich auf die Errichtung einer Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm, auswirkt.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Gustavstraße 2, Fl. Nr. 861/34 ist über die im westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die öffentliche Kanalisation wird im Rahmen der derzeit laufenden Baumaßnahme der Stadtwerke Penzberg (Projekt GEP-Sigmundstraße) in ein Trennsystem umgewandelt. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist daher bereits jetzt im Trennsystem auszuführen. Planungen zur zukünftigen Entwässerung sollten daher frühzeitig mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg abgestimmt werden.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen einer ggf. bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Gustavstraße 2, Fl. Nr. 861/34 ist über die im westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

Hinweis:

Aufgrund der derzeit laufenden Bauarbeiten des Projekts GEP-Sigmundstraße kann es bis zur Fertigstellung des Projekts zu Einschränkungen in der Anfahrbarkeit des Grundstücks

Gustavstraße 2 – Fl. Nr. 861/34 kommen. Gleichzeitig müssen negativen Auswirkungen bzw. Einflüsse auf das Projekt GEP-Sigmundstraße durch Bauarbeiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/34 ausgeschlossen werden. Geplante Bauarbeiten auf dem Grundstück sollten daher frühzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg abgestimmt werden.

2. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/34 der Gemarkung Penzberg, Gustavstraße 2., das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Innenstadt I, Teil A“ der Stadt Penzberg gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus bezüglich

- der geplanten Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ 1,45 auf eine Geschossflächenzahl GFZ 1,60
- der geplanten Erhöhung der GRZ § 19.4 BauNVO von 0,80 (Kappungsgrenze) auf GRZ 0,88

unter der zu beauftragenden Bedingung,

- dass die Erhöhung der GRZ ausschließlich für die Errichtung einer Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm erteilt wird und
- dass die auf dem Grundstück Flurnummer 861/34 für die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage mit ausreichender Erdüberdeckung von mindestens 80 cm nachgewiesen werden und durch die damit verbundene Entsiegelung und Errichtung von Grünflächen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird.

Hinweis:

Aufgrund der derzeit laufenden Bauarbeiten des Projekts GEP-Sigmundstraße kann es bis zur Fertigstellung des Projekts zu Einschränkungen in der Anfahrbarkeit des Grundstücks Gustavstraße 2 – Fl. Nr. 861/34 kommen. Gleichzeitig müssen negativen Auswirkungen bzw. Einflüsse auf das Projekt GEP-Sigmundstraße durch Bauarbeiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/34 ausgeschlossen werden. Geplante Bauarbeiten auf dem Grundstück sollten daher frühzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg abgestimmt werden.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. weiterer Vortrag:

Mit Schreiben vom 18.05.2026 wurden die Planunterlagen folgendermaßen angepasst bzw. ergänzt:

Neubau – Anwendung des Bauturbos:

Der Antragsteller wendet sich mit dem Antrag auf Vorbescheid an die Genehmigungsbehörde:

- aufgrund der besonderen Bedingungen hinsichtlich des Wohnungsmarktes in Penzberg
- und aufgrund den daraus resultierenden Bemühungen des Gesetzgebers im Rahmen des sog. Bauturbos - hier § 31 Abs. 3 BauGB Ausnahmen und Befreiungen § 31 Abs. 3 BauGB.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn

die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Neubau GR 19.4 BauNVO – mögliches Maß der Nutzung abweichend vom B-Plan Bestand:

Mit der Erhöhung der Wohnfläche auf dem Grundstück müssen den Nutzern zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden.

Diese Flächen müssen - bis auf die Besucherstellplätze - vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht werden (s.a. Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg).

Um diesen Unterbau realisieren zu können, soll die GRZ um 15 Prozentpunkte über die Kappungsgrenze GRZ 0,80 für Anlagen nach § 19.4 BauNVO auf GRZ 0,95 erhöht werden.

Diese Erhöhung der GR § 19.4 BauNVO würde sich die TG realisieren lassen.

Im städtebaulichen Umgriff ist die Dichte - bei Berücksichtigung des städtischen Spielplatzes – deutlich geringer als die Anforderungen aus dem WA.



Luftbild, genordet - mit Lage des Grundstücks und des städtischen Spielplatzes

B) Fragen zum Antrag auf Vorbescheid:

- 1) Ist die geplante Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ 1,45 auf eine Geschossflächenzahl GFZ 1,60 bauplanungsrechtlich zulässig?
- 2) Ist die geplante Erhöhung der GRZ § 19.4 BauNVO von 0,80 (Kappungsgrenze) auf GRZ 0,95 (bei einer Anrechnung aller versiegelten und teilversiegelten Flächen mit einem GR-Anteil von 100% je m2 versiegelter oder teilversiegelter Fläche) bauplanungsrechtlich zulässig?

Mitteilung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau vom 15.06.2026:

Das o. g. Vorhaben mit dem Aktenzeichen 2025-0323 hat nun einige Zeit geruht, da die beantragten Befreiungen hinsichtlich der GRZ und GFZ von uns als Grundzüge der Planung und somit als nicht genehmigungsfähig angesehen wurden.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der BayBO kommt nun jedoch eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB (Zustimmung der Gemeinde) in Betracht. Hierzu verweisen wir auf die beigefügten Unterlagen sowie die untenstehende E-Mail. Wir bitten Sie daher um Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme bis spätestens **15.08.2026** sowie um Mitteilung, ob die erforderliche Zustimmung erteilt werden kann.