

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-44431

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.11.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Gewerbegebäudes zur Fußpflege/Physio mit Mehrzweckraum und Betriebsleiterwohnhauses mit Garage und Terrassenüberdachung – Fl.Nr. 2527/5 Gemarkung Denklingen – Egart 11

Anlagen:

_Katasterauszug_Nachbarn_244101_2.0
Ansichten__Schnitt_244105_2.0
Antragsformular_244095_2.0
Baubeschreibung_244096_2.0
Berechnungen_244099_2.0
Betriebsbeschreibung_244097_2.0
Bewerbung Gewerbebauplatz Egner
Grundriss_EG-OG__Abstandsfl_chen__Stellplatznachweis_244104_2.0
Katasterauszug_244102_2.0
Sonstiges_244100_2.0
Sonstiges_244103_2.0

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2527/5 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Bauvorhaben 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 „Egart - südlich der Epfacher Straße“ (§ 30 BauGB). Die Gebietsart ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt nicht in Betracht, da der Bauantrag eine genehmigungspflichtige Ausnahme hinsichtlich einer Betriebsleiterwohnung enthält.

Wohnungen für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die Gestaltung und Ausführung einer möglichen Betriebsleiterwohnung muss sich aus dem Betriebskonzept ergeben, das im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und durch das Landratsamt zu prüfen ist.
Eine Betriebsbeschreibung liegt bei.

Beim Ermessen der Genehmigungsbehörde, ob die Ausnahme zu genehmigen ist gelten gewisse Schranken, z.B. Gleichbehandlungsgebot, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, etc..

Sofern im Bebauungsplangebiet Ausnahmen genehmigt werden, sind die Genehmigungsgründe im Zuge der Gleichbehandlung auch für andere Baumaßnahmen in gleichen Anwendungsfällen anzuwenden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Betriebsleiterwohnung in einem gewerblichen Betriebsgebäude, sondern um ein Betriebsleiterwohnhaus und ein separates wohnhausähnliches Betriebsgebäude. Die Zuordnung des Betriebsleiterwohnhauses zum Betriebsgebäude kann durch die gleiche Flurnummer angenommen werden. Die Aufteilung auf zwei separate Häuser wird kritisch betrachtet. Ebenso ist bei erster Betrachtung nicht eindeutig erkennbar, dass das Betriebsleiterwohnhaus dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Aus vorliegenden Gründen wurde vorab ein Gespräch mit den Bauherren geführt. Dabei wurde auf die Problematiken und Bedenken hingewiesen. Das gewerbliche Gebäude kann ausschließlich für die genehmigte Nutzung (hier: Fußpflege/Physio/ggf. Kurse/Angebote im medizinischen Kontext) genutzt werden. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Im Betriebsleiterwohnhaus ist das Wohnen nur für den Betriebsleiter oder ggf. Aufsichtspersonal, Hausmeister, etc. zulässig. Es ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Die Bauherren versicherten, dass im Wohnhaus ausschließlich eine Wohneinheit für betriebliche Mitarbeiter entsteht. Zum Betriebsgebäude wurde dargelegt, dass die Räume vorrangig für Fußpflege und Physio genutzt werden und eine gewerbliche Vermietung/Untervermietung der weiteren Räume für medizinische Anwendungen (dauerhaft), sowie Vergabe der Räume für kurzfristige Kurse z.B. Erste Hilfe durch HVO, etc. geplant ist. Die Resonanz in diesem Bereich ist groß und es gibt bereits mehrere Interessenten.

Bleiben Terrassen/Terrassenüberdachungen, Garagen/Carports/Stellplätze unberücksichtigt ist die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet (siehe Berechnungen).

Hinweise:

- Die Bewerbung für das gewerbliche Baugrundstück inkl. einer damaligen Betriebsbeschreibung liegen im Anhang bei.
- Im Baugebiet ist derzeit überwiegend rein gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung genehmigt. Für Egart 1 + 2 liegen gewerbliche Nutzungen mit Betriebsleiterwohnungen/-wohnhäusern vor.

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 zum Bauantrag sowie die beantragte Ausnahme hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung wird erteilt.

Hinweis: Die Gestaltung und Ausführung der möglichen Betriebsleiterwohnung muss sich aus dem Betriebskonzept ergeben, welches noch durch das Landratsamt zu prüfen ist.