

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-44430

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	30.04.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Gewerbegebäudes mit Werkstatt/Betriebsleiterwohnung/Carport und Doppelgarage sowie Lagerhalle – Fl.Nr. 2527/3 Gemarkung Denklingen – Egart 13

Anlagen:

_Katasterauszug_Nachbarn_263049_2.0
Abweichung_Befreiung_Ausnahme_263044_2.0
Antragsformular_263043_2.0
Baubeschreibung_263045_2.0
Baustatistikbogen_263050_2.0
Berechnungen_263047_2.0
Betriebsbeschreibung_263046_2.0
Eingabeplan_Abstandsflächen_Ruile_263054_2.1
Eingabeplan_Grundrisse_KG-EG-DG_Ruile_263052_2.1
Katasterauszug_263048_2.0
Lageplan_Ansichten_Schnitte_Ruile_263053_2.1
Stellplatznachweis_263051_2.1

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2527/3 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss mit ggf. Stellplatzbedarf in der Garage sowie anteiliger Fläche des Heizungsraumes. Die Betriebsleiterwohnung scheint dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu sein.

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.

Im Baugebiet wurden bereits ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

Die Betriebsleiterwohnung darf ausschließlich durch den Betriebsleiter oder ggf. durch betriebliche Mitarbeiter (Aufsichtspersonal, Hausmeister, etc.) genutzt werden.

Ebenfalls liegt ein Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (hier: Stellplatzsatzung) vor. Es werden zwei Zufahren benötigt. Nach § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung ist nur eine Zufahrt je Grundstück zulässig.

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

Vorschlag zum Beschluss:

1: Der beantragten Ausnahme hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung wird zugestimmt.

Abstimmung: ____ : ____

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

2: Der Abweichung von der Stellplatzsatzung für zwei Zufahrten wird zugestimmt.

Abstimmung: ____ : ____

Hinweis: Die Abweichung ist ebenfalls nochmals durch das Landratsamt zu prüfen.

3: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmung: ____ : ____