

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-44095

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.06.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff****Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage – Fl.Nr. 2527/7 Gemarkung Denklingen – Egart 10****Anlagen:**

2026.05.13\_Beiblatt\_FI\_chenberechnung\_338784\_2.0  
 2026.05.13\_E01\_338782\_2.0  
 2026.05.22\_Statistischer\_Erhebungsbogen\_338785\_2.0  
 Antrag\_auf\_Ausnahme\_f\_r\_Betriebsleiterwohnung\_338783\_2.0  
 antrag\_bau\_338787\_2.0  
 Lageplan\_338781\_2.0  
 Seiten aus Seiten aus 2527\_1\_ Neubau eines Gewerbegebäudes 043-2021

**Sachverhalt:**

Für die Flurnummer 2527/7 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Betriebsleiterwohnung in einem gewerblichen Betriebsgebäude, sondern um ein Betriebsleiterwohnhaus und ein separates, eingeschossiges, nicht unterkellertes Betriebsgebäude. Die Zuordnung des Betriebsleiterwohnhauses zum Betriebsgebäude kann durch die gleiche Flurnummer angenommen werden. Bisher konnte nicht rechtssicher beurteilt werden, ob das Betriebsleiterwohnhaus (zweigeschossig mit Unterkellerung) dem Gewerbebetrieb in Grundfläche sowie Baumasse untergeordnet ist. Eine Rückmeldung des Landratsamtes Landsberg zur Berechnung hierzu liegt mittlerweile vor. Aus Sicht des Landratsamtes kann von einer Unterordnung des Betriebsleiterwohnhauses ausgegangen werden. Allerdings ist die Begründung für die Notwendigkeit des Betriebsleiterwohnhauses fraglich (siehe Anhang).

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 des Betriebsleiterwohnhauses wird erteilt.