

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-45413

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	09.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage – Fl.Nr. 2527/16 Gemarkung Denklingen – Egart 7****Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 2527/16 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage 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. Auf dem entsprechenden Grundstück Fl.Nr. 2527/16 Gemarkung Denklingen soll kein Betriebsgebäude entstehen. Das Wohnhaus soll grundsätzlich dem Wohnen dienen. Homeoffice-tätigkeiten des Betriebsleiters können angenommen werden.

Die Zuordnung des Betriebsleiterwohnhauses zum Betrieb kann nicht bestätigt werden, da auf der Flurnummer nur das Wohnhaus errichtet wird.

Ein alleiniges Betriebsleiterwohnhaus auf dem Gewerbegrundstück innerhalb des Bebauungsplanes ist laut Bebauungsplan grundsätzlich nicht zulässig. Um eine Zuordnung zum Gewerbebetrieb sowie eine Unterordnung des Wohnhauses rechtfertigen zu können ist eine Dienstbarkeit in Form einer notariellen Urkunde erforderlich. Die Dienstbarkeit muss nachstehenden Inhalt wiedergeben:

„Die Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück der Fl.Nr. 2527/16, Gem. Denklingen darf nur von Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bewohnt werden, die dem Gewerbebetrieb der Fa. XXX auf dem/den Grundstück(en) Fl. Nr(n). xxx zugehörig sind (vermutlich 2524/1, 2522/4 und 2527/14).“

Der Antragsteller hat sich daher mit einem Notar in Verbindung setzen, um eine Grunddienstbarkeit in die Wege zu leiten, da für die Baugenehmigung die Grunddienstbarkeit als Voraussetzung gefordert wird.

Hinweis: Auch die Größe der Wohnnutzung der Betriebsleiter/Betriebsangehörigen ist begrenzt. Die im Bebauungsplan festgelegte GRZ ist für Gewerbebetriebe ausgelegt und kann nicht analog für Wohngebäude übernommen werden.

Dem in den Bauantragsunterlagen dargestellten Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ I von 0,18 und einer GRZ II von 0,26 kann zugestimmt werden.

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

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist einzuhalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Bauantrag zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 2527/16 Gemarkung Denklingen.