

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-29879

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.12.2020	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage hier: Nutzungsänderung des privaten Büros in eine gewerbliche Nutzung – Fl.Nr. 1290/24 Gemarkung Denklingen – An der Obstwiese 24**

**Anlagen:**

Betriebsbeschreibung  
Tekturplan

**Sachverhalt:**

Für die Fl.Nr. 1290/24 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Im November 2017 wurde bereits die Vorlage im Genehmigungsverfahren für den Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Bauantragsnummer 070-2017) durchgeführt. Das Haus wurde mittlerweile errichtet.

Die Nutzungsänderung 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 „An der Obstwiese“ (§ 30 BauGB).

Es wird die Nutzungsänderung des privaten Büros in eine gewerbliche Büronutzung für eine Praxis mit Holistic und Aroma Touch Behandlungen beantragt. Die Gebietsart entspricht hier einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) Räume zulässig (§ 13 BauNVO).

Ein Handwerksbetrieb oder ein der Versorgung des Gebiets dienenden Ladens oder einer Schank- und Speisewirtschaft liegt nicht vor. Lt. Bauantrag soll ein Raum gewerblich genutzt werden. Von einem störenden Gewerbebetrieb ist hierbei nicht auszugehen. Es kann somit eine Ausnahme (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb zugelassen werden.

Ein Antrag auf Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) liegt dem Bauantrag nicht bei. Die Erforderlichkeit dieses Antrags ist durch die genehmigende Behörde (Landratamt Landsberg) zu prüfen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Über den Bauantrag entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Denklingen (§ 36 BauBG).

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.