

Begründung:

Bei der Realisierung des gegenständlichen Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass es mit der Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet Schwierigkeit in der Beurteilung gibt. Dies hat die Gemeinde veranlasst, hier eine textliche Änderung in der Satzung unter C Ziffer § 3 Abs. 2 zu beschließen. Daher soll in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.11.2014 die Satzung geändert werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll **allgemein** zulässig sein. Die Rechtsgrundlage für die zuvor angegebene Änderung ist in § 1 Abs. 6 BauNVO gegeben. Hiernach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, entweder nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die Ziffer 2 in C § 3 heißt danach vollständig:

„Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist allgemein zulässig. Eine solche Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu planen; hierbei ist der gewerbliche Anteil mit mindestens 60 % und der Wohnanteil mit maximal 40 % anzusetzen. Für die jeweilige Wohnung darf die Wohnfläche maximal 250 m² nicht übersteigen. Pro Betrieb ist jeweils nur eine Wohnung zulässig.“

In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unter Ziffer 4.2 Art der baulichen Nutzung im 4. Absatz die vorgenannte Entscheidung erläutert bzw. ergänzt:

Die ausnahmsweise zulässige eine Wohnung wird nunmehr allgemein für zulässig erklärt. Diese allgemeine zulässige eine Wohnung ist im vorliegenden Falle insofern vertretbar, als die Gemeinde in jedem einzelnen Fall die Entscheidung über die Ansiedlung eines Betriebes mit seinen speziellen Anforderungen prüfen und entscheiden kann, ob der Kaufvertrag zustande kommt.

Dabei genügt es der Gemeinde, zu erkennen, dass die Wohnung auf der Grundlage der grundsätzlich vom Betriebsinhaber zu verantwortenden Organisation der Betriebsabläufe aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. In der einschlägigen Kommentierung zur Baunutzungsverordnung wird unterschiedlich erörtert, wie die „Wohnung“ zu definieren ist, ob es sich um eine Wohnung innerhalb des Betriebsgebäudes handeln muss oder ob die Wohnung auch in einem eigenständigen Wohngebäude untergebracht sein kann. Somit können Betriebswohnungen sowohl innerhalb der Betriebsstätte als auch in deren Nähe errichtet werden. (Komm.Volker Schwier – Handbuch der BPlan-Festsetzungen Ziffer 03.09) Siehe auch Fickert/Fieseler BauNVO § 8 Ziffer 14.1. wo es u. a. heißt:

Die Wohnungen können auch in einem besonderen Gebäude untergebracht werden. Der Begriff „Wohnung“ schließt nicht aus, dass etwa der Inhaber oder Betriebsleiter auf dem Betriebsgrundstück ein eigenes Haus bewohnt.

Es ist jedoch bei der gegenständlichen Bestimmung der allgemein zulässigen Wohnung innerhalb des Gewerbegebietes zu beachten, dass die Betriebszugehörigkeit rechtlich gesichert ist, damit auch im Falle eines Konkurses, eines Verkaufs und bei anderen einschneidenden Veränderungen

Gemeinde Schwabsoien, Landkreis Weilheim-Schongau;
Erste Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Schongauer Straße“

sichergestellt ist, dass es nicht zu einer Trennung von Betrieb und Betriebswohnung kommt. Eine Regelung im jeweiligen Kaufvertrag wird vorgeschlagen. Eine weitere Betriebsleiterwohnung ist dann in der Regel nicht mehr zulässig.

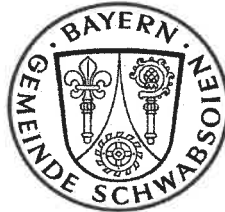
Bezüglich der Aussage, wonach die Wohnung „dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet“ zu planen ist, wird in der Satzung auf die maximale Größe der Wohnfläche
mit maximal 250 m² Rechnung getragen. Außerdem ist bestimmt, dass die Betriebsfläche mindes-
tens 60 % und die Wohnung maximal 40 % einnehmen sollen.

Aufgrund der Tatsache, dass bei der gegenständlichen Änderung der Satzung die Grundzüge der
Planung nicht berührt werden, möchte die Gemeinde Schwabsoien das vereinfachte Verfahren
nach § 13 BauGB anwenden. Die Öffentlichkeit wird durch die öffentliche Auslegung beteiligt. Von
den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nur die Handwerkskam-
mer, die Industrie- und Handelskammer und das Landratsamt Weilheim-Schongau betroffen. Diese
Stellen werden von der Textänderung der Satzung und der öffentlichen Auslegung informiert und
beteiligt. Dies soll in angemessener Frist nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemeinde Schwabsoien, 03.02.2015



Neumann, Erster Bürgermeister



(Siegel)