



Stadt Bobingen  
Herrn Bürgermeister Bernd Müller  
Rathausplatz 1  
86399 Bobingen



11.07.2017

## Einheitliche Regelung bei Betriebsleiterwohnungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Müller,

in den letzten Monaten ist das Thema „Betriebsleiterwohnungen“ in unterschiedlichen Fällen auf der Tagesordnung des Bauausschusses gewesen. Eine Entscheidungsfindung ist häufig deswegen schwierig, da es ein breites Spektrum der Rechtsprechung mit unterschiedlichen Urteilen gibt, welche alle Interpretationen hinsichtlich von Betriebsleiterwohnungen zulassen. Auch die Einschätzung, ob ein Gewerbegebiet in ein Mischgebiet „kippt“, kann nicht objektiv beurteilt werden, da dies von einer Reihe von Faktoren abhängt.

Daher wird es immer wieder Diskussionen und Entscheidungen zu Betriebsleiterwohnungen im Bauausschuss geben. Dennoch kann aus unserer Sicht für Bestandsimmobilien und auch für Neubauten zukünftig eine einheitliche Regelung erfolgen, um einerseits die Verwaltung zu entlasten und zum anderen nicht jedes Mal über vergleichbare Anliegen im Bauausschuss befinden zu müssen.

Maßgebend sind hierfür die Ausführungen vom Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 11.5.2017. Hier wird explizit dargestellt, dass „nach ständiger Rechtsprechung bei der Ausübung des Ermessens nur städtebauliche Gründe zu berücksichtigen sind“. Desweiteren führt das Landratsamt aus, dass die Voraussetzungen für eine Betriebsleiterwohnung gegeben sind, wenn eine Betriebsleiterwohnung aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. In der Vergangenheit hatten wir von der Verwaltung stets die Vorgabe erhalten, dass eine Wohnung aus betrieblichen Gründen unabdingbar sein muss. In der Folge hat dies zu den genannten unterschiedlichen Auffassungen und Diskussionen geführt.

### I) Regelung bei Bestandsimmobilien

Die Stadtratsfraktionen von CSU, FWV und FBU stellen den Antrag, einer Nutzungsänderung unter folgenden Gegebenheiten grundsätzlich zuzustimmen:

- Es besteht bereits eine Gewerbeeinheit samt Betriebsleiterwohnung.
- Die private Wohnfläche ist der Gewerbefläche untergeordnet.
- Es erfolgt keine bauliche Veränderung an der Immobilie, d.h. die Flächen von Wohnen und Gewerbe bleiben unverändert! Eine Verringerung der privaten Wohnfläche zu Gunsten von mehr Gewerbefläche ist möglich.
- Die Vergrößerung von Gewerbefläche unter Beibehaltung der privaten Wohnfläche ist ebenfalls zulässig, wenn der An- oder Neubau den baurechtlichen Gegebenheiten entspricht.
- Das beantragte Gewerbe ist im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Durch diese Regelung erfolgt aus städtebaulicher Sicht lediglich die Fortführung des Status quo. Vielmehr soll hierdurch an die Gewerbetreibenden ein Zeichen der Verlässlichkeit gegeben werden. Momentan müssen Gewerbetreibende befürchten, dass sie ihre errichtete Immobilie samt Betriebsleiterwohnung nicht oder nur schwer weiter veräußern können. Wenn ein Käufer eine Betriebsleiterwohnung nicht mehr nutzen darf, dann entspricht dies einem starken Wertverlust der Bestandsimmobilie. Diesen Vertrauensschutz müssen wir auch zukünftig wieder herstellen und eine unternehmensfreundliche Atmosphäre mit entsprechenden Rahmenbedingungen in Bobingen sicherstellen.

## II.) Neubau von Betriebsleiterwohnungen in bestehenden Gewerbegebieten

In den Bobinger Gewerbegebieten sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten Betriebsleiterwohnungen genehmigt worden, da der jeweilige Bebauungsplan dies ermöglicht. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Landratsamtes und der klaren Positionierung, dass lediglich städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen sind und ein gemeindliches Einvernehmen ansonsten nicht verweigert werden kann, muss auch hier eine einheitliche Regelung erfolgen. Auch ist es einem Eigentümer eines unbebauten Grundstücks kaum zu vermitteln, dass er keine Betriebsleiterwohnung errichten darf, obwohl dies seinen Nachbarn eingeräumt wurde.

Die Stadtratsfraktionen von CSU, FWV und FBU stellen den Antrag, dass Betriebsleiterwohnungen in unseren Gewerbegebieten grundsätzlich unter folgenden Vorgaben genehmigt werden:

- Betriebsleiterwohnungen sind laut Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig.
- Der beantragte Gewerbebetrieb ist grundsätzlich zulässig.
- Der private Wohnanteil ist der Gewerbefläche untergeordnet.
- Städtebauliche Aspekte im Sinne von baurechtlichen Gegebenheiten werden eingehalten.

Sollte ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden, so kann zukünftig auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Förster  
Fraktionsvorsitzender der  
CSU Bobingen



Waltraud Wellenhofer  
Fraktionsvorsitzende  
der WV Bobingen



Franz Handschuh  
Fraktionsvorsitzender der  
FBU Bobingen e.V.