

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 06.10.2025

Bauantrag: Aufteilung von drei Wohneinheiten in sieben Wohneinheiten und Herstellung zusätzlicher Fahrradabstellplätzen, Egerländer Str. 15, Fl.Nr. 351/4

I. Vortrag

Beantragt wird die Nutzungsänderung der Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 351/4 Gemarkung Feldkirchen. Im Zuge der Nachverdichtung sollen die bisherigen drei Wohneinheiten in sieben Wohneinheiten umgewandelt werden.

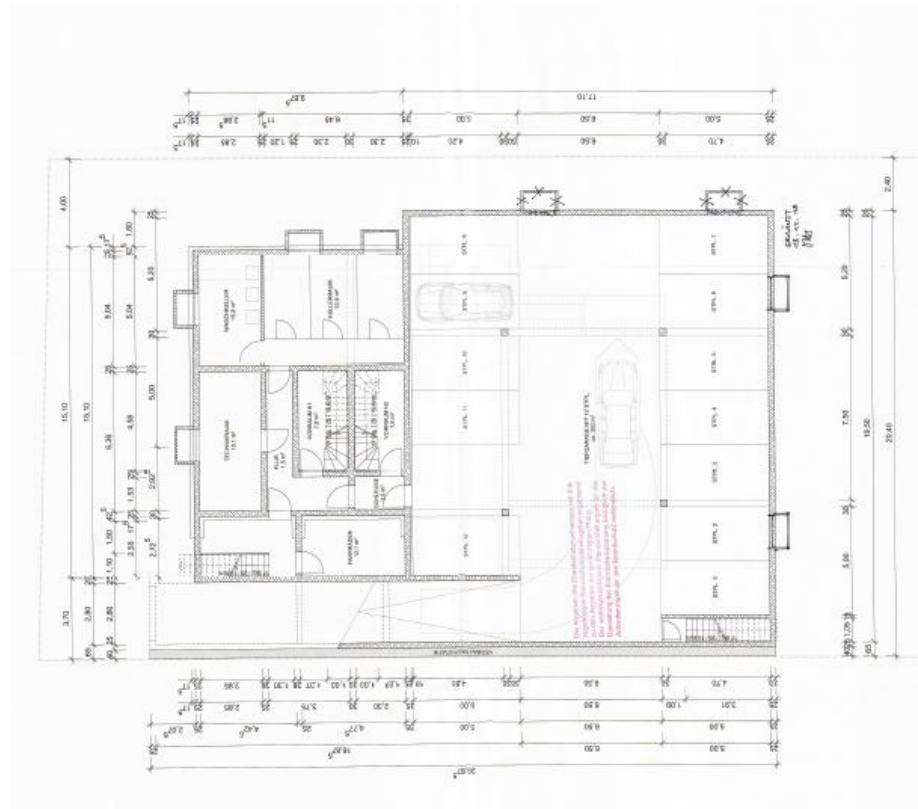
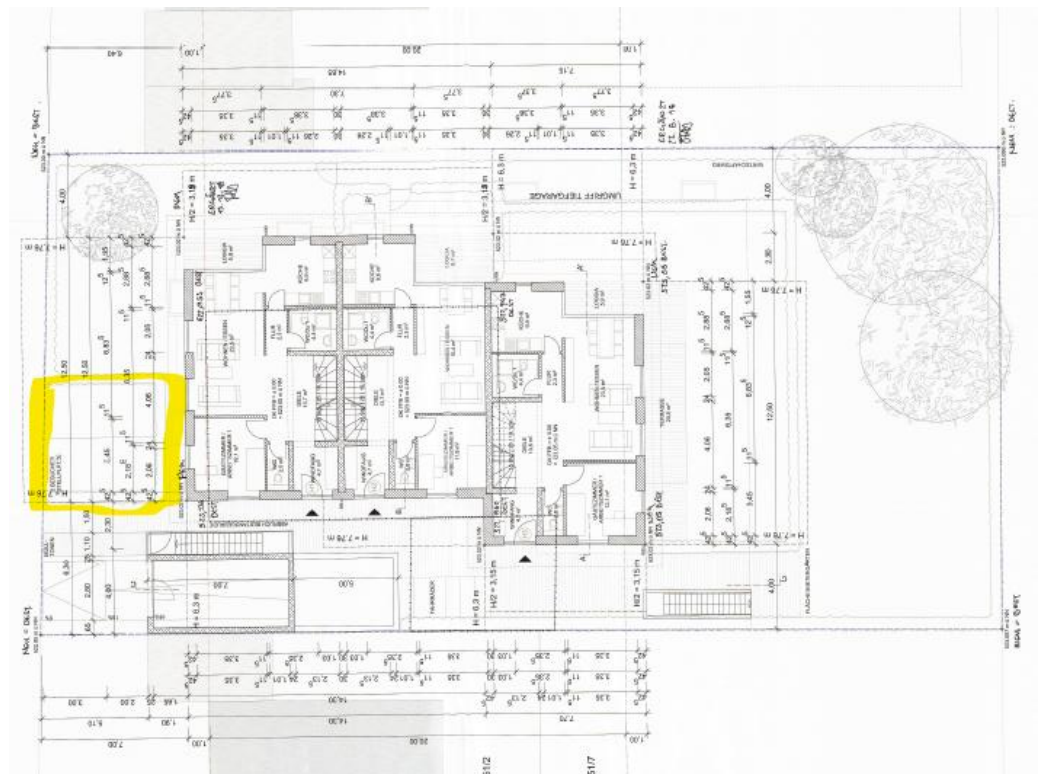
Grundsätzlich sind Nutzungsänderungen gem. Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei, soweit keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen berührt werden. Nachdem es durch die Nutzungsänderung zu einem anderen Stellplatzbedarf kommt, bedarf es eines formellen Bauantrages.

Ein ähnlicher Antrag (von drei auf 6 Wohneinheiten) wurde bereits im Jahr 2021 gestellt und von Seiten der Gemeinde Feldkirchen aufgrund der Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 45 (nur zwei Wohneinheiten pro Grundstück), abgelehnt. Zur Errichtung einer dritten Wohneinheit wurde bereits am 19.07.2018 eine Befreiung erteilt.

Zwischenzeitlich wurde jedoch der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung am 19.09.2024 rechtskräftig, der die Festsetzungen des Baulinienplanes innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt. Dieser enthält keine Einschränkungen zu den Wohneinheiten.

Somit ist eine Nutzungsänderung von drei auf sieben Wohneinheiten zulässig, sofern die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung werden pro Wohneinheit zwei Stellplätze je Wohneinheit ohne Besucherstellplätze gefordert. Bereits auf dem Grundstück vorhanden sind 14 Stellplätze, wovon 12 in der Tiefgarage und zwei oberirdische Stellplätze außerhalb des Bauraumes nachgewiesen werden.



Genehmigungspläne von 2018



Grundriss UG



Eingereichten Pläne für sieben Wohneinheiten

Stellplätze:

Bei den nachzuweisenden Stellplätzen handelt es sich um Bestandsstellplätze. Die Stellplätze außerhalb des Bauraumes erhielten bereits eine Befreiung erhalten.

Aufgrund des eingereichten Antrages ist jedoch eine erneute Befreiung erforderlich. Nachdem sich hinsichtlich der Bauraumüberschreitung durch die Stellplätze keine anderen rechtlichen Vorgaben ergeben haben erscheint eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung, hinsichtlich der Ausführung jedoch weicht der Antrag von der aktuellen Satzung ab.

Die Satzung gibt vor, dass die Mindestlänge der Stellplätze 5,50 m betragen muss. Die Lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,70 m betragen, wenn keine Längsseite vorhanden ist, bei einer Längsseite eine Breite von 2,80 m, und wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile und Einrichtungen begrenzt ist eine Breite von 2,90 m.

Da 2018 diese Vorgaben noch nicht bestanden haben, weisen die Stellplätze eine Länge von 5 m und eine Breite von 2,50 m auf. Dies sind die Vorgaben, die auch in der Garagen- und Stellplatzverordnung zugrunde liegen. Es bedarf infolgedessen einer Befreiung von den Gestaltungsvorgaben der Stellplatzsatzung.

Die erforderliche Entscheidung ist vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit zu beurteilen. Eine staatliche Maßnahme oder Entscheidung, die in Rechte eingreift, muß in einem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen. Die Maßnahme muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, um den legitimen Zweck zu erreichen.

Geeignetheit: Das staatliche Mittel muss geeignet sein, den verfolgten Zweck zu fördern.

Erforderlichkeit: es muss das mildeste Mittel sein, das den Zweck noch erreichen könnte. Gibt es eine andere, gleich wirksame, aber weniger belastende Maßnahme, ist die gewählte Maßnahme nicht erforderlich.

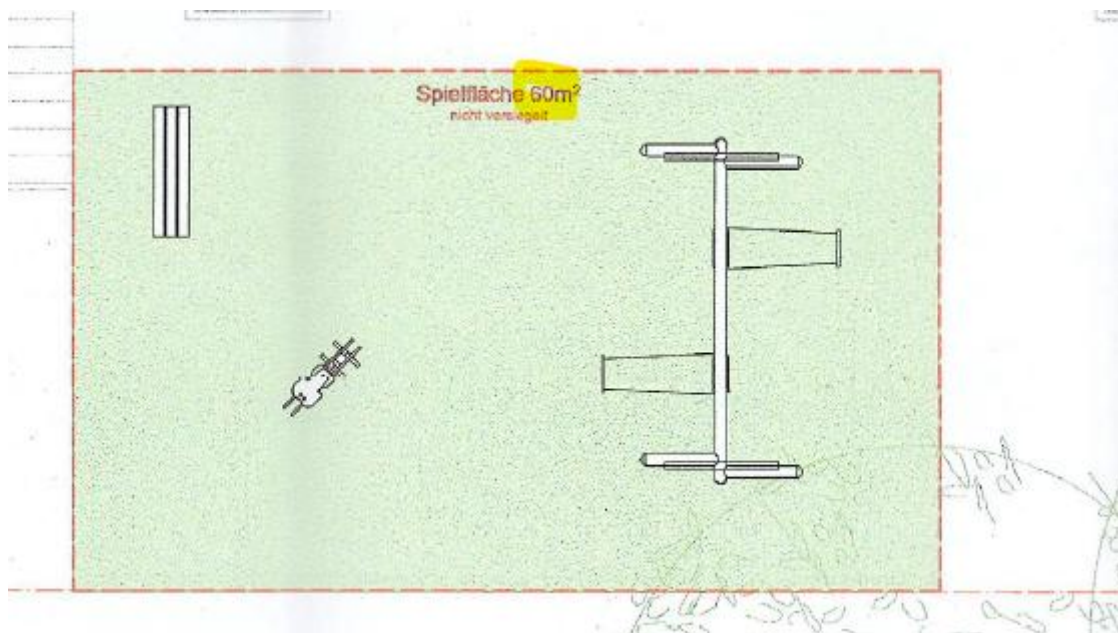
Angemessenheit: Das Mittel darf keinen übermäßigen Eingriff darstellen und die Nachteile für den Betroffenen dürfen nicht in einem unzumutbaren Verhältnis zu den Vorteilen für die Allgemeinheit stehen.

Es wäre in Kenntnis dieser Vorgaben nach Einschätzung der Verwaltung unverhältnismäßig, zu verlangen, dass die bereits vorhandenen Stellplätze vom Bauherrn umgebaut werden müssen bzw. das Vorhaben aufgrund der vorhandenen Beschaffenheit der Stellplätze abgelehnt werden würde.

Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung ist in diesem Fall gerade deshalb vertretbar, weil die Stellplätze bereits bestehen und auch bereits seit längerem genutzt werden.

Spielplatz

Lt. gemeindlicher Spielplatzsatzung sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Bei einer Wohnfläche von 642,5 m² müssen 38,55 m² Spielplatzfläche, jedoch mind. 50 m² Spielplatzfläche nachgewiesen werden. Diese Forderung wird mit dem geplanten Spielplatz und dessen Größe von 60 m² erfüllt.



II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Mehrfamilienhauses von drei in sieben Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 351/4 Gemarkung Feldkirchen, Egerländer Straße 14.

Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Größe der notwendigen Stellplätze wird erteilt, da die Stellplätze bereits vorhanden und für die bisher bestehenden drei Wohneinheiten schon genutzt wurden.

Beschluss: