

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 03.02.2026

Bauantrag, Nutzungsänderung von einzelnen Räumen und Hallen, Fl.Nr. 563, 563/7, Xaver-Münch-Str. 2, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

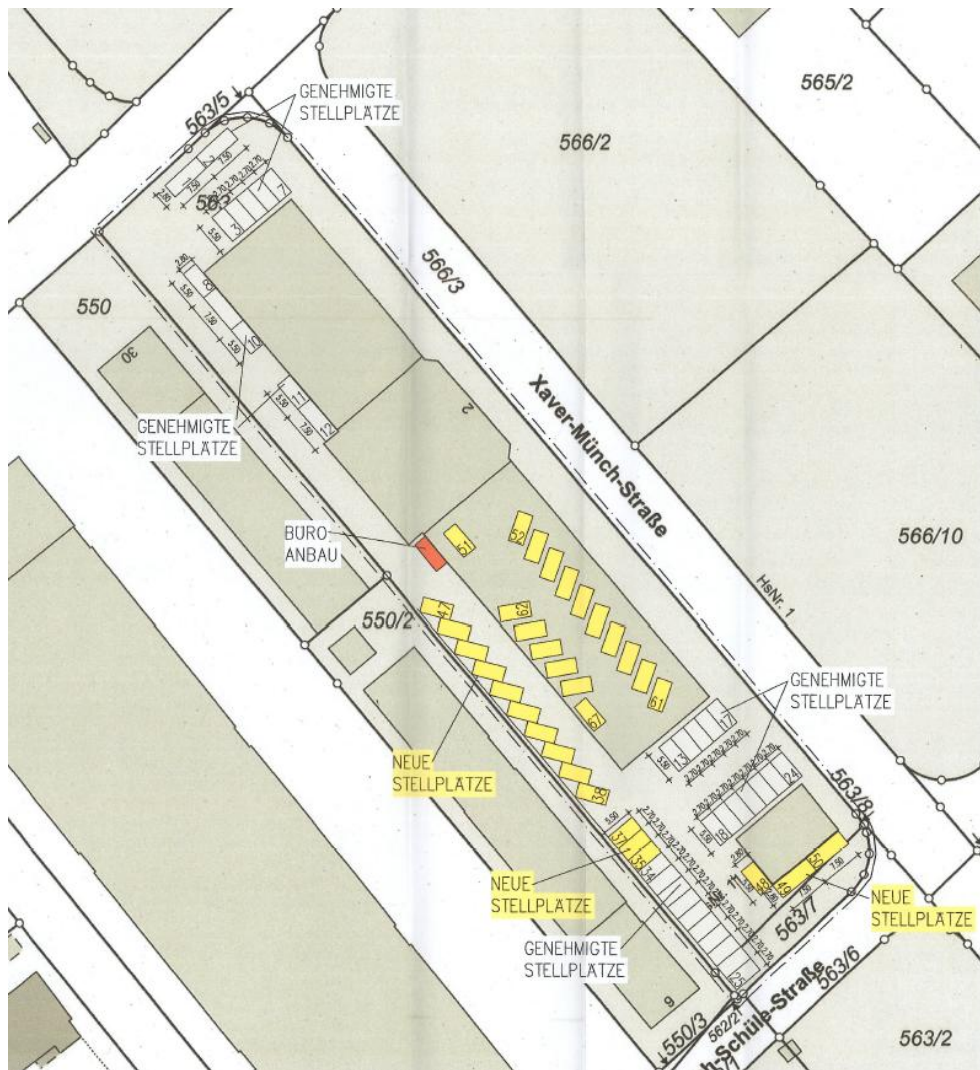
Am 23.01.2026 ging ein Antrag auf Nutzungsänderung von einzelnen Räumen und Hallen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 563 und 563/7 Gemarkung Feldkirchen, Xaver-Münch-Str. 2, ein.

Geplant ist der Anbau eines Büros mit einer Grundfläche von 14,85 m² und die Umnutzung mehrere Räume und Hallen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 a „Gewerbegebiet Ost“ innerhalb des vorgegebenen Bauraumes. Die Grundfläche von 0,5 und die Geschossfläche von 1,0 werden mit 0,38 GRZ und 0,8 GFZ eingehalten.

Im Zuge der Antragsprüfung wurden auch die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung geprüft. Grundsätzlich sind für jede Nutzung entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Die bereits bestehende Nutzung und deren Stellplatzbedarf bleibt davon unberührt.

Derzeit befinden sich laut Antrag 34 Stellplätze auf dem Gelände. In der Stellplatzberechnung werden als bestehend 32 Stellplätze angegeben. Errichtet werden sollen zusätzlich 28 Stellplätze.



Stellplätze gesamt für Bestandsgebäude	67	Stellplätze
---	-----------	--------------------

Bestehende Stellplätze (bereits errichtet)	32	Stellplätze
---	-----------	--------------------

Zu errichtende Stellplätze	35	Stellplätze
-----------------------------------	-----------	--------------------

Die Baugenehmigung sah die Errichtung von 42 Stellplätzen vor. Ob diese so errichtet worden sind oder bereits von Anfang an nicht die beauftragte Anzahl errichtet worden sind, kann nicht mehr nachvollzogen werden.

Für die neue Nutzung werden Lagerflächen, Büroräume und ein Bereich für „Selbstschrauber“ mit einer Werkstatt (17 Hebebühnen) geschaffen.

Zu den vorhandenen 34 Stellplätzen werden 16 oberirdische Stellplätze errichtet und 17 befinden sich als Hebebühnen in der Halle. Dieser Argumentation folgend wären 67 Stellplätze nachgewiesen.

Die Stellplätze haben die in der Stellplatzsatzung geforderten Maße.

Stellplatzberechnung des Antragstellers:

Lagerfläche	139,85 m ²	2 StPl
Büroflächen	358,45 m ²	11 StPl
Lagerhalle	5 Beschäftigte	3 StPl
Hebebühnen	17x2	34 StPl
Hebebühnen	(die Bühne wird als Stpl angenommen)	17 StPl

Stellplätze gesamt für Bestandsgebäude	67 StPl
Bestehende Stellplätze	32 StPl / 34 StPl
Zu errichtende Stellplätze	35 StPl/32 StPl

Der Antragsteller geht bei den Besucherstellplätzen von zusätzlichen Stellplätzen aus, dies ist jedoch nicht korrekt, da es heißt: **Davon** für Besucher in %. Somit sind diese bereits in der ermittelten Anzahl der Stellplätze enthalten und müssen nicht zusätzlich errichtet werden.

Die unterschiedlichen Zahlen bei den bestehenden, und zu errichtende Stellplätze resultieren aus den unterschiedlichen Angaben im Plan und im eingereichten Stellplatznachweis.

Diese Berechnung entspricht nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Nach dieser wird folgende Stellplatzzahl benötigt:

Lagerflächen	139,85 m ²	(je 100 m ² Lagerfläche oder 3 Beschäftigte)	2 StPl
Büroflächen	358,45 m ²	(je 40 m ² Bürofläche, davon 20% Besucher)	9 StPl
Lagerhalle	5 Beschäftigte	(je 100 m ² Lagerfläche oder 3 Beschäftigte)	2 StPl
Hebebühnen	17	(Kfz-Werkstätten 6 StPl je Wartungsstand)	102 StPl

Stellplätze gesamt für Bestandsgebäude	115 StPl
Bestehende Stellplätze	32 StPl / 34 StPl
Zu errichtende Stellplätze	83 StPl / 81 StPl

Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels sind bei Kfz-Werkstätten je Hebebühne 6 Stellplätzen nachzuweisen. Dies setzt jedoch die gewerbliche Nutzung als Kfz-Werkstätte voraus. Für eine private Nutzung gibt es weder in der gemeindlichen Stellplatzsatzung noch in der Garagenstellplatzverordnung Vorgaben. Eine Klärung mit dem Landratsamt ergab, dass es hier keinen gemeindlichen Interpretationsspielraum gäbe. Auch bei einer nicht klassischen Kfz-Werkstatt-Nutzung ist der in der Stellplatzsatzung festgesetzte Schlüssel nachzuweisen.

Die Verwaltung hat als Alternative zwar noch die Möglichkeit eines „gewöhnlichen“ Handwerksbetriebs geprüft. Allerdings ergäbe sich daraus auch nur eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze von 81 auf 78. Zudem sind Handwerksbetriebe Unternehmen, die handwerkliche Dienstleistungen anbietet. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Somit kann auch ein Handwerksbetrieb nicht herangezogen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Stellplatznachweis des Antragstellers die Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht erfüllt.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von einzelnen Räumen und Hallen auf den Grundstücken Fl.Nr. 563 und 563/7 Gemarkung Feldkirchen, Xaver-Münch-Straße 2, nicht, da die erforderlichen Stellplätze nicht erbracht werden.

Eine Befreiung von den Regelungen der Stellplatzsatzung wird aus Gründen einer möglichen Bezugsfallwirkung nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss: