

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 10.02.2026

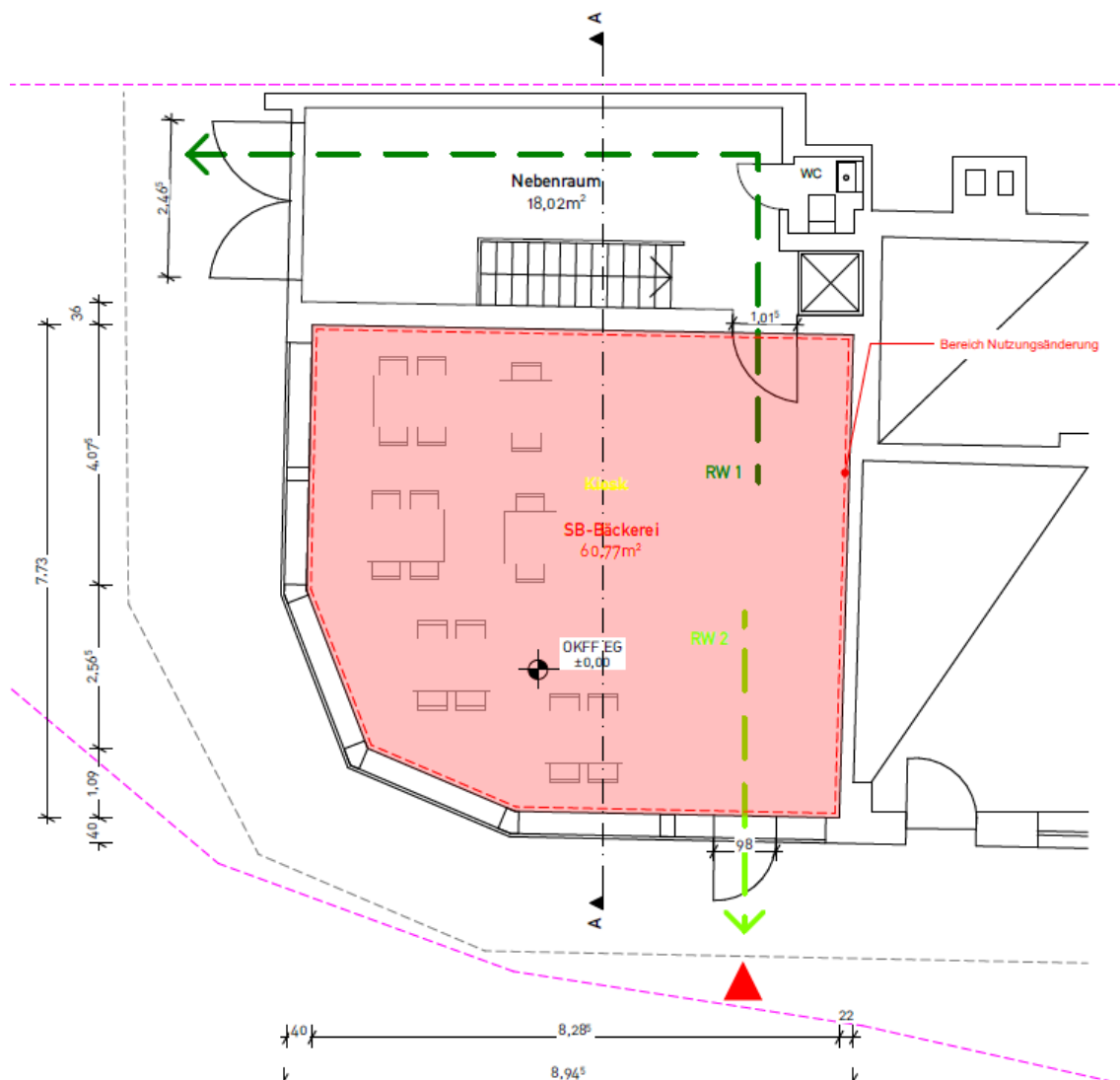
Bauantrag: Nutzungsänderung von Kiosk in SB-Bäckerei, Fl.Nr. 57, Kirchenstr. 4, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Kiosks in eine Selbstbedienungsbäckerei in der Kirchenstraße 4.

Geplant ist eine SB-Bäckerei ohne eigene Herstellung (kein Backen, kein Aufbacken und keine Produktion von Backwaren vor Ort). Die Backwaren werden von externen Firmen frisch geliefert und stehen unmittelbar nach Anlieferung zum Verkauf zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt im Selbstbedienungskonzept. Zudem sind etwa 20 Sitzplätze im Café-Bereich vorgesehen.



Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“, der ein Mischgebiet festsetzt. Somit ist die geplante Nutzung zulässig.

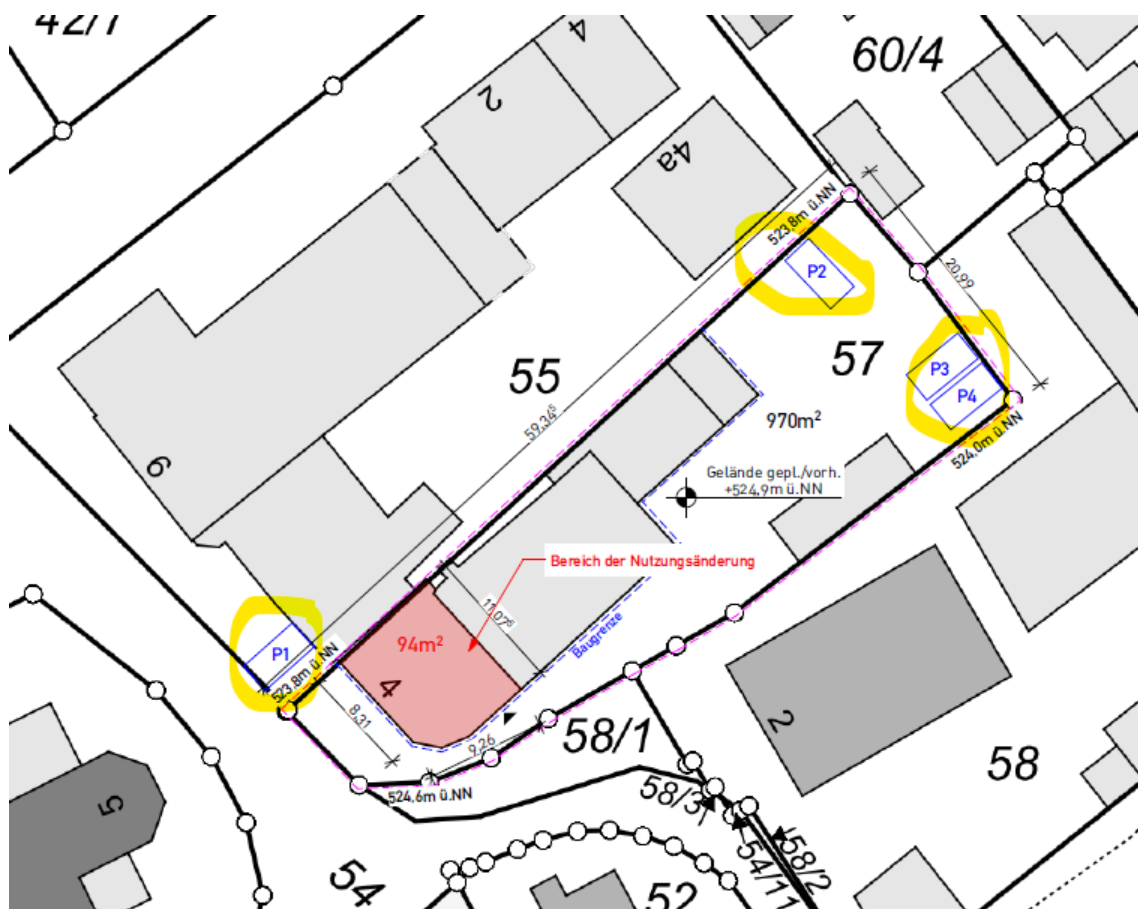
Bauliche Änderungen werden nicht vorgenommen. Grundsätzlich wäre die Änderung der Nutzung von Anlagen nach Art. 57 Abs. 4 BayBO verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen wie z.B. Nachweis von Stellplätze, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Für die bisherige Nutzung als Kiosk und auch für eine Bäckerei bedarf es laut der gemeindlichen Stellplatzverordnung je 40 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden.

Nachdem jedoch auch Sitzflächen für die Kundschaft vorgesehen sind, werden je 10 m² Gastraumfläche zusätzlich 1 Stellplatz benötigt. Der geplante Innenbereich mit ca. 60 m² soll zur Hälfte mit Tischen und ca. 20 Sitzplätzen ausgebaut werden. Somit wäre ein Gastraum mit ca. 30 m² vorhanden, für den weitere 3 Stellplätze benötigt werden.

Laut Antragsunterlagen werden ausschließlich für den Laden zwei Stellplätze, nicht jedoch für den Gastraum, nachgewiesen.

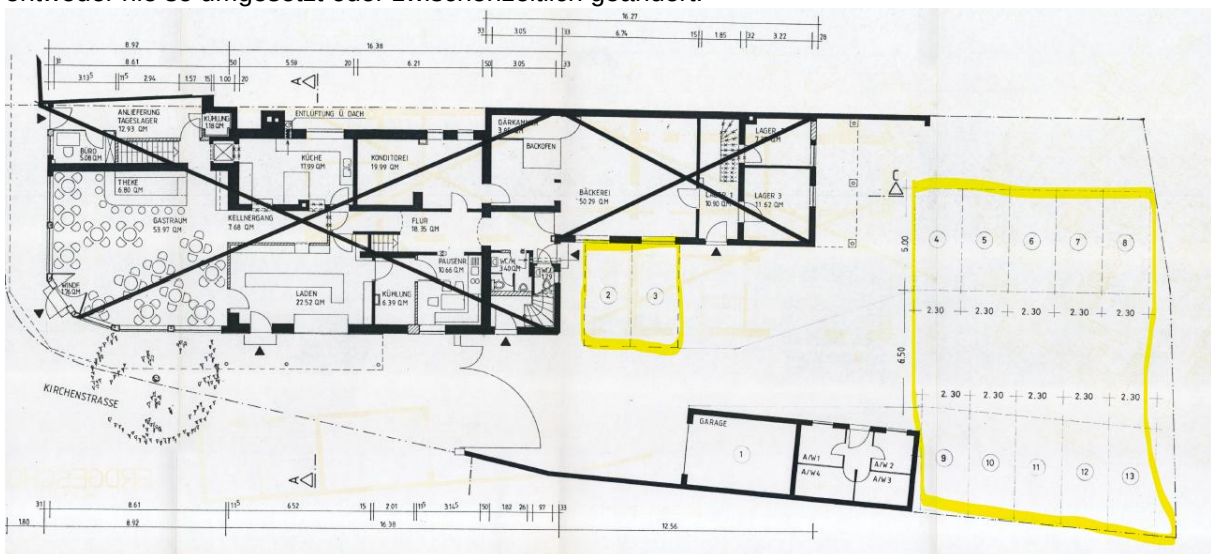
Auf dem gezeichneten Lageplan sind vier Stellplätze eingezeichnet. Davon befindet sich einer auf dem Nachbargrundstück. Es ist nicht ersichtlich, ob dieser angemietet wurde bzw. werden kann oder ob der Stellplatz nur falsch eingezeichnet worden ist.





Auszug aus google earth

In einem Antrag auf Nutzungsänderung aus dem Jahr 1990 wurden die Stellplätze anders situiert und entweder nie so umgesetzt oder zwischenzeitlich geändert.



Bauantrag aus dem Jahr 1990

Grundsätzlich ist die Nutzung zulässig, sofern die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden können.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 57 sind sechs Stellplätze vorhanden. Für die beiden Läden (geplante Bäckerei und Eisverkauf) müssten vier Stellplätze nachgewiesen werden. Mit den bestehenden weiteren Nutzungen (Wohnungen) kann der Stellplatznachweis für das Grundstück dann jedoch nicht mehr erbracht werden.

Es ist daher festzustellen, dass die gem. Satzung erforderlichen Stellplätze von Seiten des Antragssteller nicht erbracht werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Kiosks in eine SB-Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 57 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstraße 4 **nicht**, da die für die Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden.

Beschluss: