

Beschlussvorlage

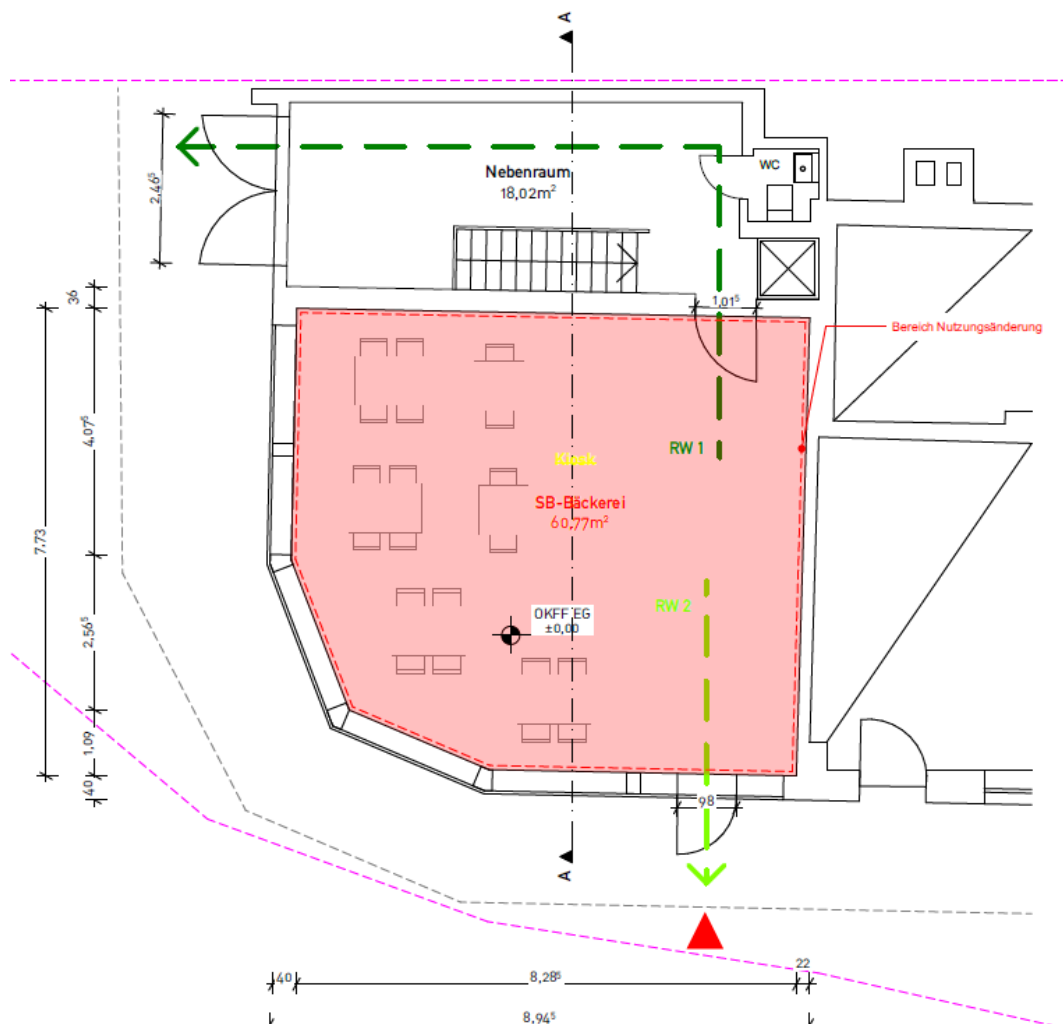
Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 02.04.2026

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

I. Vortrag

In der Sitzung vom 26.02.2026 wurde der Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Kiosks in eine Selbstbedienungsbäckerei mit Möglichkeit der Verspeisung in der Kirchenstr. 4 behandelt. Laut damaliger Planunterlagen waren ca. 20 Sitzplätze auf der Hälfte der Fläche der geplanten Bäckerei (ca. 30 m²) vorgesehen.



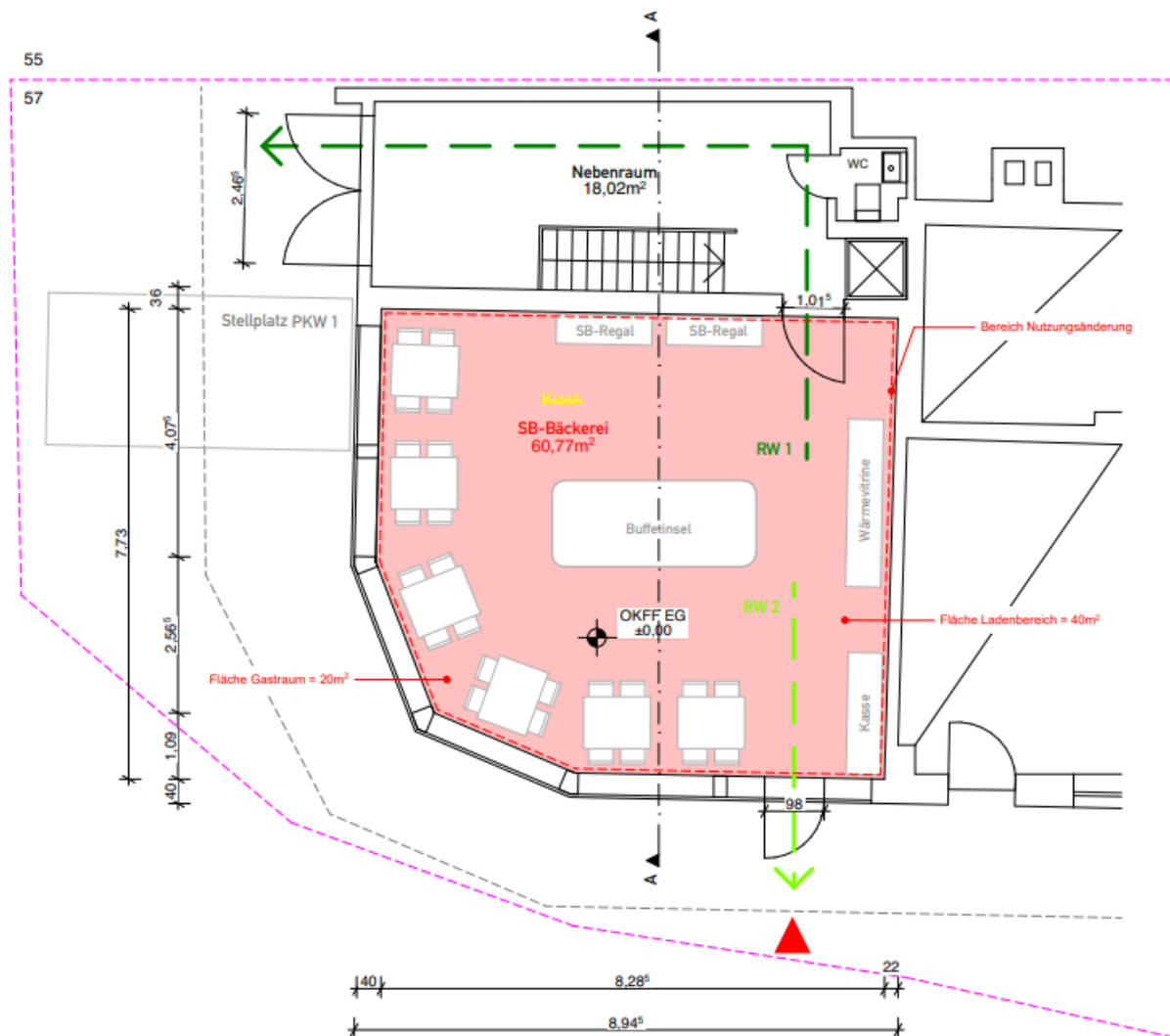
Für Läden bedarf es mindestens zwei Stellplätze, nachdem jedoch auch Sitzflächen für die Kundschaft vorgesehen sind, wird je 10 m² Gastraumfläche zusätzlich ein Stellplatz benötigt. Der geplante Innenbereich mit ca. 60 m² soll zur Hälfte mit Tischen und ca. 20 Sitzplätzen ausgebaut werden. Somit wäre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

Nachdem nur vier Stellplätze nachgewiesen wurden und die tatsächlichen Gegebenheiten eine

Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungen erschwert, wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Der Antragsteller hat nun Austauschunterlagen im Landratsamt München eingereicht. Jetzt sollen sechs Tische mit jeweils vier Stühlen entlang der Fensterfront genutzt werden. In den alten Unterlagen waren es jeweils vier Tische mit vier Stühlen und zwei Tische mit jeweils zwei Stühlen, die in der Raumhälfte verteilt wurden.

Neu ist zudem eine Buffettinsel, die in der Mitte platziert wurde sowie die Angabe der Selbstbedienungsregale, der Wärmevitrinen und der Kasse, die jetzt eingezeichnet wurden.



Für einen Tisch mit vier Stühlen inklusive Bewegungsfläche rechnet man im Durchschnitt mit einer Gesamtfläche von ca. 6-8 m². Das würde bei sechs Tischen bedeuten, dass eine Fläche von mind. 36 m² benötigt wird. Dies würde einer Stellplatzanzahl von drei Stellplätzen entsprechen. Zusätzlich zu den zwei Stellplätzen für den Laden müssten weiterhin fünf Stellplätze nachgewiesen werden. Laut Antrag sind nur vier Stellplätze für die geänderte Nutzung vorhanden.

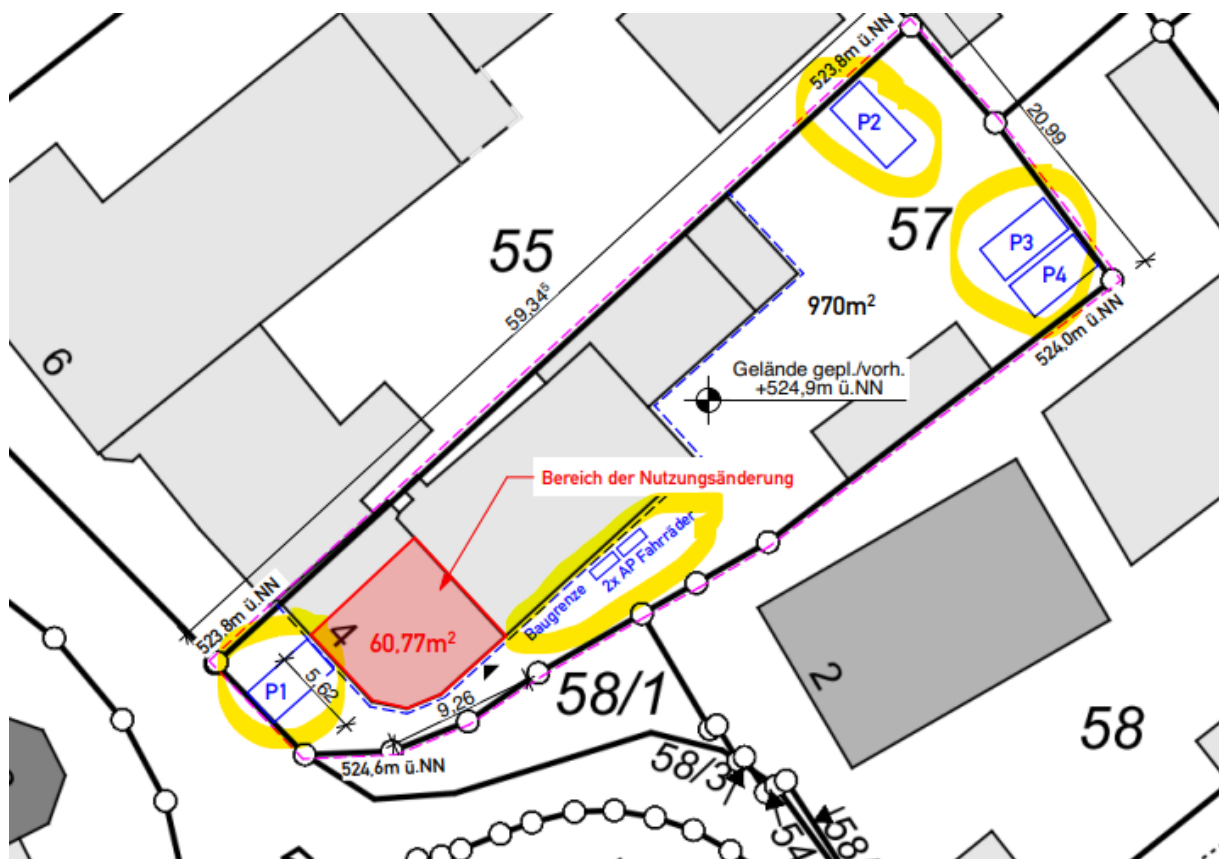
Der Entwurfsverfasser rechnet jedoch mit 20 m² Gastraum, so dass laut Stellplatzsatzung lediglich zwei Stellplätze benötigt werden. Mit den übrigen zwei Stellplätzen für den Laden wären demnach insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen.

In den eingereichten Plänen werden diese vier Stellplätze nachgewiesen. Ob die Stellplätze für die Gesamtnutzung auf dem Grundstück ausreichen, ist nicht Prüfungsgegenstand.

Bei einer Gastraumfläche von max. 20 m² können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden, so dass das gemeindliche Einvernehmen mit der max. Flächenangabe von 20 m² Gastraumfläche gekoppelt werden sollte.

2. Ermittlung der notwendigen Stellplätze

Nr.	Nutzung	Richtzahlen	Gewählte Nenngröße	Bemessungsgrundlage	Notwendige Stellplätze
3.1.	Laden (SB-Bäckerei)	1 Stpl. je 40m ² Verkaufsfläche, min. 2 Stpl.	Verkaufsfläche	40m ² Verkaufsfläche, mind. 2 Stpl.	2
6.1.	Gastraum	1 Stpl. je 10m ² Gastraumfläche	Gastraumfläche	20m ² Gastraumfläche	2
Gesamt					4



II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Kiosks in eine SB-Bäckerei mit einer Gastraumfläche von max. 20 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 57, Kirchenstr. 4, Gemarkung Feldkirchen.