

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 03.06.2026

### Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei neuen Stellplätzen, Fl.Nr. 601/22, Salzstr. 7, Gemarkung Feldkirchen

#### I. Vortrag

Am 02.06.2026 wurde ein Antrag für die Errichtung von zwei Elektroladestellplätze für das Anwesen Salzstraße 7, Fl.Nr. 601/22 Gemarkung Feldkirchen eingereicht.

Grundsätzlich kann die Errichtung von Stellplätzen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei (d.h. ohne Antrag oder Baugenehmigung) vorgenommen werden, sofern die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Gemeinde dieses Vorhaben nicht einschränken. Die geplanten Stellplätze liegen jedoch außerhalb des festgesetzten Bauraums, so dass für die Errichtung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 83 a erforderlich ist.

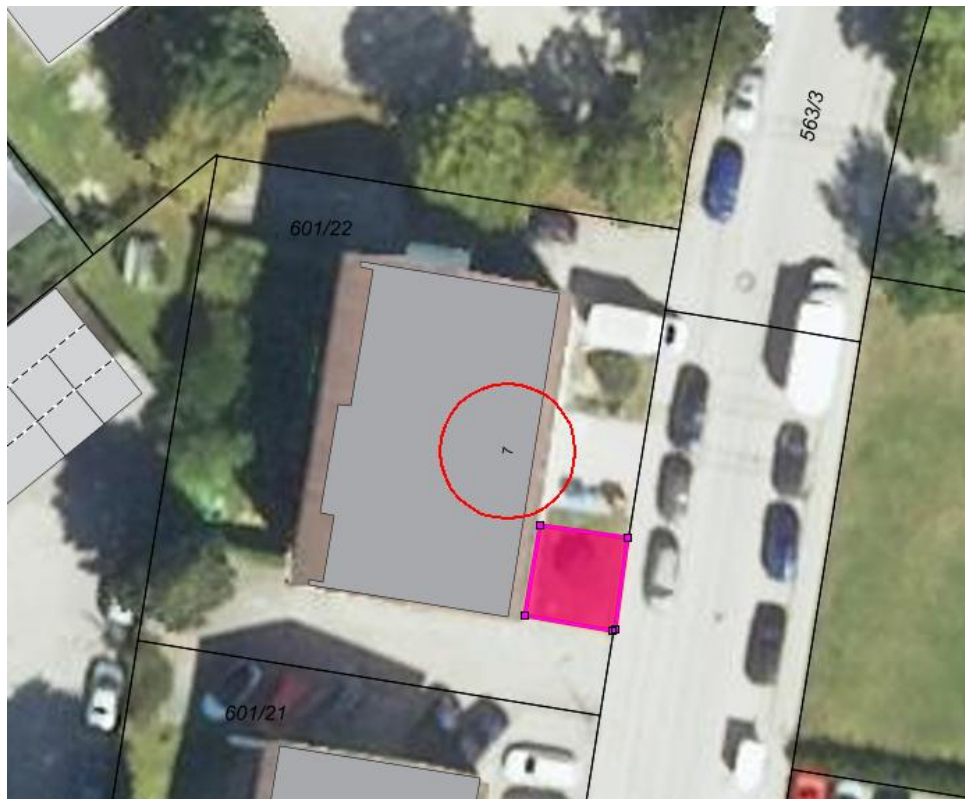
Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (städtebauliche Vertretbarkeit und Wahrung der Grundzüge der Planung) liegen vor und werden im Folgenden begründet.



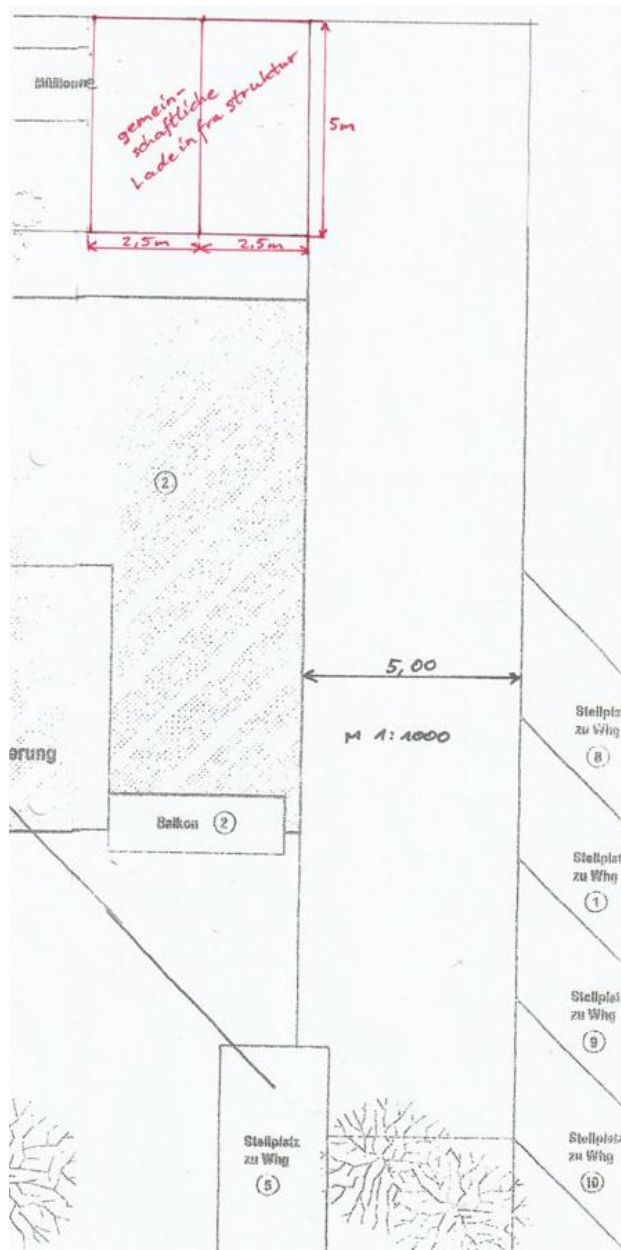
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83 a

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine zulässige Versiegelungsfläche von 0,4 fest. Dies entspricht einer Fläche von 341,2 m<sup>2</sup>.

Für Flächen nach § 19 Abs. 4 BauGB wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 0,8 = 682,4 m<sup>2</sup> festgesetzt.



**Lage der geplanten Stellplätze**



### Geplante Änderung

Das Grundstück weist derzeit folgende bauliche und befestigte Nutzung auf:

|                                                            |                            |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Zulässige Versiegelungsflächen:                            | 341,2 m <sup>2</sup>       |
| Gebäude: Vorhanden mit ca.                                 | 234,8 m <sup>2</sup>       |
| Noch offene Flächen:                                       | 106,4 m <sup>2</sup>       |
| Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8                    | 682,4 m <sup>2</sup>       |
| Gebäude                                                    | 234,8 m <sup>2</sup>       |
| Bestehende Zufahrten/Stellplätze: ca.                      | 334,1 m <sup>2</sup>       |
| Neue Stellplätze ca.                                       | 15 m <sup>2</sup>          |
| <b>Noch zulässige Flächen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO</b> | <b>98,54 m<sup>2</sup></b> |

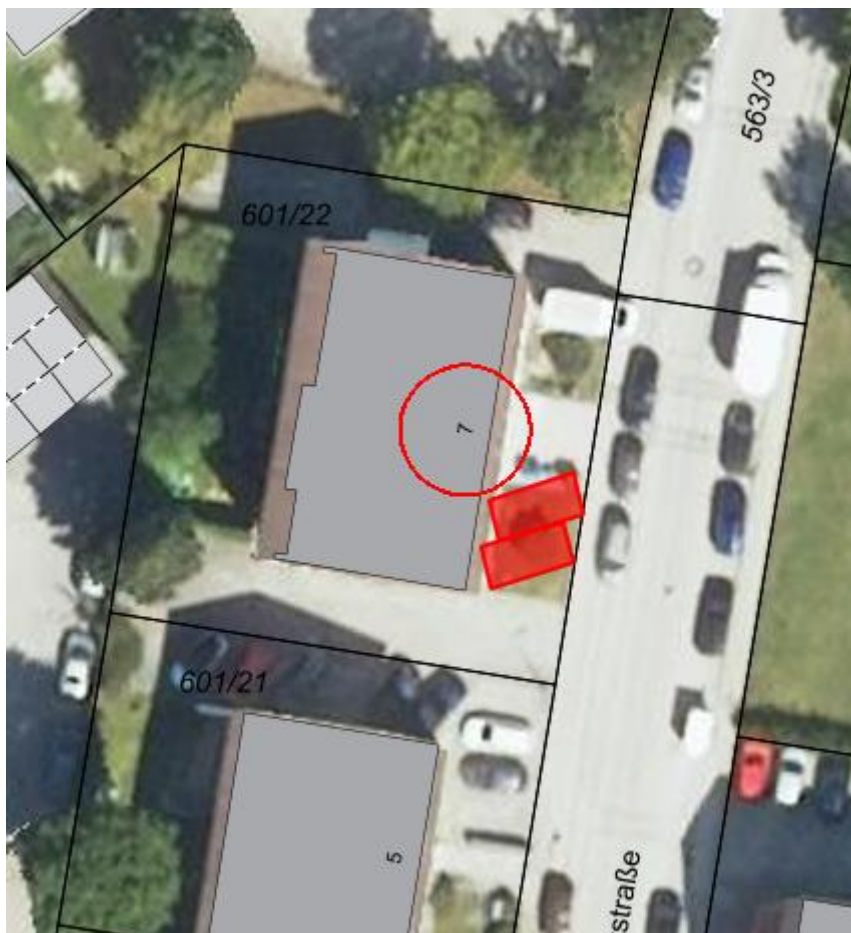
Die durch den Bebauungsplan insgesamt zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch das Gesamtvorhaben (Bestand und geplante E-Ladestellplätze) weiterhin eingehalten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist:

- **Wahrung der Grundzüge:** Die Grundzüge der Planung bleiben unangetastet. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Versiegelungs- und Grundflächenüberschreitung werden nicht überschritten. Es findet lediglich eine geringfügige Mehrung von versiegelten Flächen auf dem Grundstück statt.
- **Städtebauliche Vertretbarkeit:** Die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge entspricht dem Wohl der Allgemeinheit und den Klimaschutzzielen. Die Zulassung dieser Flächen außerhalb des Baufensters ist daher städtebaulich sinnvoll und vertretbar.
- **Gleichbehandlung und Vorbildwirkung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in der Vergangenheit gleichgelagerte Vergleichsfälle genehmigt, bei welchen Stellplätze außerhalb des festgesetzten Bauraumes errichtet werden durften. Um eine einheitliche und rechtssichere Verwaltungspraxis zu gewährleisten, ist diesem Antrag ebenfalls zu entsprechen.

Die planungsrechtliche Befreiung zur Lage der Stellplätze könnte erteilt werden. Die Stellplätze weisen jedoch nicht die in der Stellplatzsatzung geforderten Mindestmaße auf (Länge: 5,50 m / Breite: 2,70 m).

Nachdem die Fläche im Vorgartenbereich nur eine Tiefe von 5 m aufweist, müssten die geplanten Stellplätze als Schrägparker ausgebildet werden. Dabei wäre es notwendig, die vorhandenen Mülltonnen anderweitig zu situieren.



Die Änderung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist städtebaulich nicht vertretbar. Ein Abweichen von der Stellplatzsatzung wird daher **nicht** genehmigt. Die Einhaltung der satzungsgemäßen Größen von 5,50 m x 2,70 m) wird stattdessen als Auflage festgesetzt und muss bei der Ausführung zwingend berücksichtigt werden.

## **II.    Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung von zwei E-Ladestellplätzen außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 83 a festgesetzten Bauraumes mit der Maßgabe, dass die Stellplätze so herzustellen sind, dass sie den Mindestmaßen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen (5,50 m x 2,70 m) entsprechen.

Beschluss: