

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 27.07.2026

Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Kiosks in eine SB-Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 57 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstr. 4 – erneute Vorlage

I. Vortrag

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussvorlage 5197/2026 aus der Sitzung vom 30.04.2026.

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

Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um eine SB-Bäckerei ohne eigene Herstellung. Es findet kein Backen, kein Aufbacken und keine Produktion von Backwaren vor Ort statt. Die Backwaren werden von verschiedenen externen Firmen frisch geliefert und stehen unmittelbar nach Anlieferung zum Verkauf zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt im Selbstbedienungskonzept. Vorgesehen sind SB-Möbel, eine Wärmevitrine für einzelne Backwaren, ein Kühlschrank für Softdrinks sowie ein ergänzendes Angebot an Zeitschriften. 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.

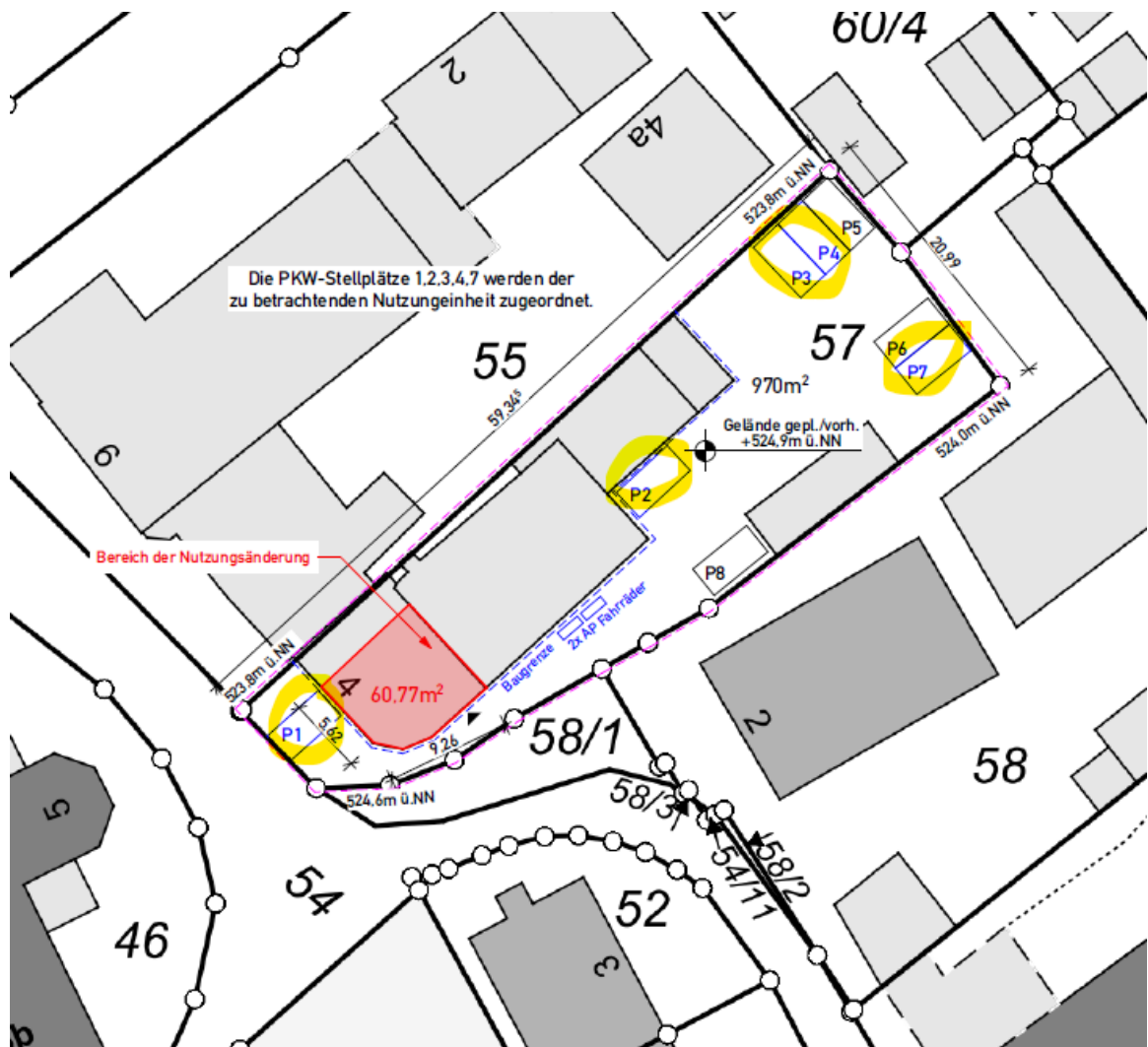
Bauliche Änderungen werden nicht vorgenommen. Grundsätzlich wäre die Änderung der Nutzung von Anlagen nach Art. 57 Abs. 4 BayBO verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen wie z.B. Nachweis von Stellplätzen, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

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

Nachdem jedoch auch Sitzflächen für die Kundschaft vorgesehen sind, werden 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 bislang nur vier Stellplätze nachgewiesen wurden, wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Der Antragsteller hat nun erneut Austauschunterlagen im Landratsamt München eingereicht. Laut dem Lageplan werden nun die erforderlichen fünf Stellplätze nachgewiesen. Diese Stellplätze sind vorhanden und werden auch tatsächlich genutzt (siehe Luftbild).





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 bei Errichtung der Gebäude diese Vorgaben noch nicht bestanden haben, weisen die Stellplätze eine Länge von 5 m und eine Breite von 2,30 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.

Diese ist hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit zu erteilen. Eine staatliche Maßnahme oder Entscheidung, die in Rechte eingreifen, müssen in einem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen. Die Maßnahme muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, um den legitimen Zweck zu erreichen.

Bei einer Planung im Bestand verhindern oft bauliche und rechtliche Gründe die Einhaltung neuer Satzungsmaße: Bestandsschutz, unverhältnismäßiger Aufwand und bauliche Zwänge.

Ein Umbau auf die neuen Maße würde die Gesamtzahl der vorhandenen Stellplätze drastisch reduzieren, anstatt den durch die Nutzungsänderung geforderten Mehrbedarf zu decken.

Die vorhandenen Flächen erfüllen ihre praktische Funktion als PKW-Stellplatz seit Jahrzehnten sicher und problemlos.

Die Forderung, die Größe der Stellplätze an die neuen Regelungen in der Stellplatzsatzung anzupassen wäre somit weder geeignet noch erforderlich noch angemessen. Insbesondere deshalb, weil es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und keinen Neubau.

II. Beschlussempfehlung

Der Ferienausschuss beschließt, dem Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Maßen der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die im Bestand vorhandenen Stellplätze im Zuge der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen.

Die vorhandenen Stellplatzabmessungen werden als ausreichend anerkannt. Das Einvernehmen zu der Nutzungsänderung von einem Kiosk in eine Selbstbedienungsbäckerei mit 5 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 57 Gemarkung Feldkirchen, Kirchenstr. 4, wird erteilt.

Beschluss: