

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 27.07.2026

Bauantrag, Brandschutzrechtliche Neubewertung mit baulichen Änderungen einer gemeinnützigen Lehrwerkstatt mit Büros u. eines gemeinnützigen Recyclingbetriebs zur Behandlung u. Lagerung von gefährlichen u. ungefährlichen Abfällen gem. BImSchG 23.04.2004 auf dem Grundstück Fl.Nr. 512/2 Kreuzstr. 9, Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Das bestehende Objekt wurde unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung 2004 nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt. Die Erstgenehmigung nach BayBO datiert aus 1963. Im Bescheid aus 2004 wurden zudem Anforderungen an den Brandschutz erstellt.

Die Bauaufsicht des Landratsamtes München hat im Rahmen einer Ortseinsicht aufgrund der Anlagenüberwachung erhebliche Mängel festgestellt. Grundlage der Begehung war die Genehmigung mit Bescheid vom 23.04.2004. Die Mängel wurden gemäß Schreiben des Landratsamtes München vom 24.02.2026 angezeigt. Damit verbunden war die Aufforderung zur Behebung der Mängel. Daher ist zur Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit ein Bauantrag mit Darstellung sämtlicher Einbauten und Abarbeitung der Mängel über das Landratsamt einzureichen.

Zur Aktualisierung der Planung wurden eine Bestandsaufnahme veranlasst und ein Vermessungsplan erstellt, welcher als Grundlage zur Erfassung aller Einbauten, die seit der Genehmigung 2004 in der Halle und in deren Umfeld aufgebaut wurden, dient.

Die Ergebnisse wurden in die beiliegenden Bauantragsunterlagen übertragen.

Der Innenausbau der Halle wurde den Nutzungsbedingungen angepasst. Es wurden Bühnen installiert und feuerbeständige Abtrennungen aufgelöst. Die durchgeführten Umbauten im Inneren der Halle erfordern eine Neubewertung der Halle nach aktuellem Baurecht

Bestand gemäß Genehmigung 1963 und 2004:

Gebäudelänge:	55,40 m
Gebäudebreite:	31,00 m
Traufhöhe:	6,15 m
Gebäudehöhe:	8,75 m
Gebäudehöhe nach Art.2Abs.3 Satz 2 BayBO	+3,20m
Grundfläche / Überbaute Fläche:	1.717,40 m ²
Lichte Höhe im EG	3,00 m
Lichte Höhe im OG ca.	2,80 m
Nutzflächen Bestand KG (Eingabe 1963):	89,15 m ²
Nutzflächen Bestand EG+OG (Eingabe 2004):	1.807,96 m ²
Grundflächenzahl (Eingabe 2004)	0,65

Bestand gemäß Aufmaß/ Vermessungsplan:

Gemäß vor Ort ausgeführtem Aufmaß eines Vermessungsbüros ergeben sich neue Außenmaße bez.

vorangegangenen Eingaben.

Gebäudelänge:	55,54 m
Gebäudebreite:	31,30 m
Traufhöhe:	6,30 m
Gebäudehöhe:	8,90 m
Gebäudehöhe nach Art.2Abs.3 Satz 2 BayBO	+3,20 m

Grundfläche / Überbaute Fläche:	1.738,40 m ²
Lichte Höhe im EG	3,00 m
Lichte Höhe im OG ca.	2,80 m
Bruttorauminhalt:	14.164,30 m ³

Der Einbau von zwei Bühnen, zwei übereinanderstehenden Bürocontainer und die dadurch entstandenen zweite Büroebene ändern die Nutzfläche.

Bühne Lager 1 neu:	48,30 m ²
Bühne Lager 2 neu	252,50 m ²
Bürräume Container 1.OG neu	13,10 m ²
Nutzfläche neu KG:	87,98 m ²
Nutzfläche neu EG + OG	2.090,73 m ²
Lichte Höhe über Bühne	2,80 bis 3,30 m
Grundflächenzahl:	
Grundfläche:	1.738,40 m ²
Grundstücksgröße:	2653,00 m ²
1738,40: 2653,00 =	0,655
Grundflächenzahl gemäß Berechnung:	0,655

Grundsätzlich bleibt die Kubatur des Gebäudes gleich, nur im Innenraum ergeben sich Änderungen. Die GRZ resultiert daraus, dass das Gebäude bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet worden ist. Die Gesamtmitarbeiterzahl von 59 Mitarbeiter, 8 Festangestellte und 51 Ausbildungsplätze, bleibt unverändert. Die Lage und Anzahl der Parkplätze wurden im Plan eingetragen. Es werden fünf Parkplätze dargestellt. Lt. Stellplatznachweis von 2004 waren ebenfalls fünf Stellplätze notwendig.

Im Zuge eines Bauantrages sind die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Der Bebauungsplan Nr. 50 enthält keine Festsetzung zum Stellplatznachweis, so dass die gemeindliche Stellplatzsatzung gilt.

Diese gibt vor, dass je Wartungs- oder Reparaturstand sechs Stellplätze nachzuweisen sind. Für die fünf Hebebühnen müssten daher 30 Stellplätze nachgewiesen werden. Weiterhin sind je 40 m² Bürofläche ein weiterer Stellplatz nachzuweisen, dies wären bei 261,42 m² Bürofläche = 6,5 Stellplätze.

Würde man den Stellplatzbedarf für Handwerks- und Industriebetriebe heranziehen, müsste je 10 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Bei 59 Mitarbeitern müssten somit 19,6 Stellplätze nachgewiesen werden. Die angegebenen fünf Stellplätze sind nicht ausreichend.

Des Weiteren setzt die Stellplatzsatzung fest, dass die Mindestlänge der Stellplätze 5,50 m zu betragen hat. Die lichte Breite eines Stellplatzes muss mindestens 2,70 m, wenn keine Längsseite, 2,80 m, wenn eine Längsseite oder 2,90 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist. Die vorhandenen Stellplätze entsprechen nicht den vorgenannten Abmessungen.

II. **Beschlussempfehlung**

Der Ferienausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur brandschutzrechtlichen Neubewertung mit baulichen Änderungen einer gemeinnützigen Lehrwerkstatt mit Büros u. eines gemeinnützigen Recyclingbetriebs zur Behandlung u. Lagerung von gefährlichen u. ungefährlichen Abfällen auf dem Grundstück Fl.Nr. 512/2 Gemarkung Feldkirchen, Kreuzstraße 9 aufgrund der fehlenden Stellplätze in der nach Stellplatzverordnung festgesetzten Anzahl und Beschaffenheit **nicht**.

Beschluss:

