

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Köppl

Erstellungsdatum: 16.09.2026

Bauantrag, Nutzungsänderung von einzelnen Räumen und Hallen, Xaver-Münch-Str. 2, Fl.Nr. 563 und 563/7, Gemarkung Feldkirchen - erneute Vorlage

I. Vortrag

Am 23.01.2026 ging ein Antrag auf Nutzungsänderung von einzelnen Räumen und Hallen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 563 und 563/7 Gemarkung Feldkirchen, Xaver-Münch-Str. 2, ein.

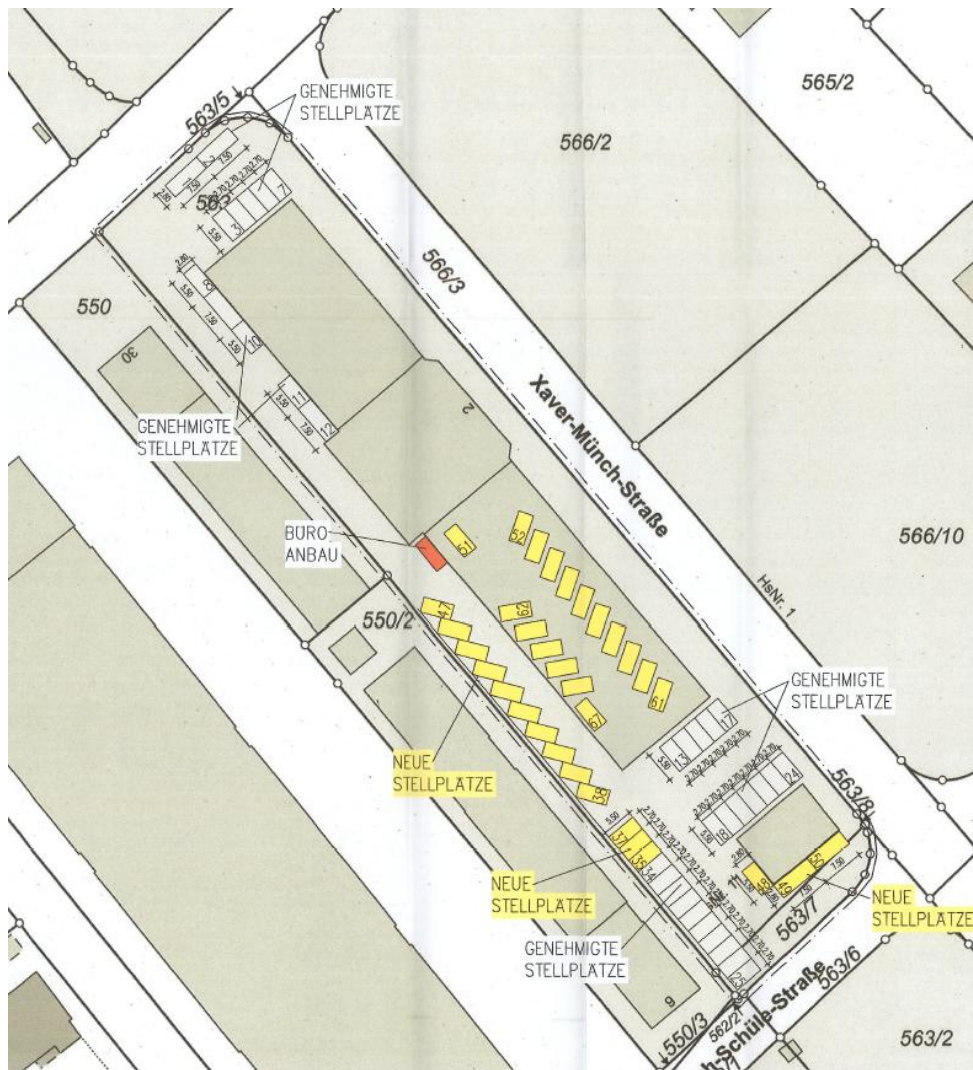
Geplant ist der Anbau eines Büros mit einer Grundfläche von 14,85 m² und die Umnutzung mehrere Räume und Hallen. Der Antrag wurde am 26.02.2026 im Gemeinderat behandelt und das Einvernehmen aufgrund der fehlenden Stellplätze nicht erteilt.

Am 14.9.2026 wurden von Seiten des Bauherrn Austauschpläne nachgereicht, die nun erneut von Seiten der Gemeinde Feldkirchen beurteilt und beschlossen werden müssen.

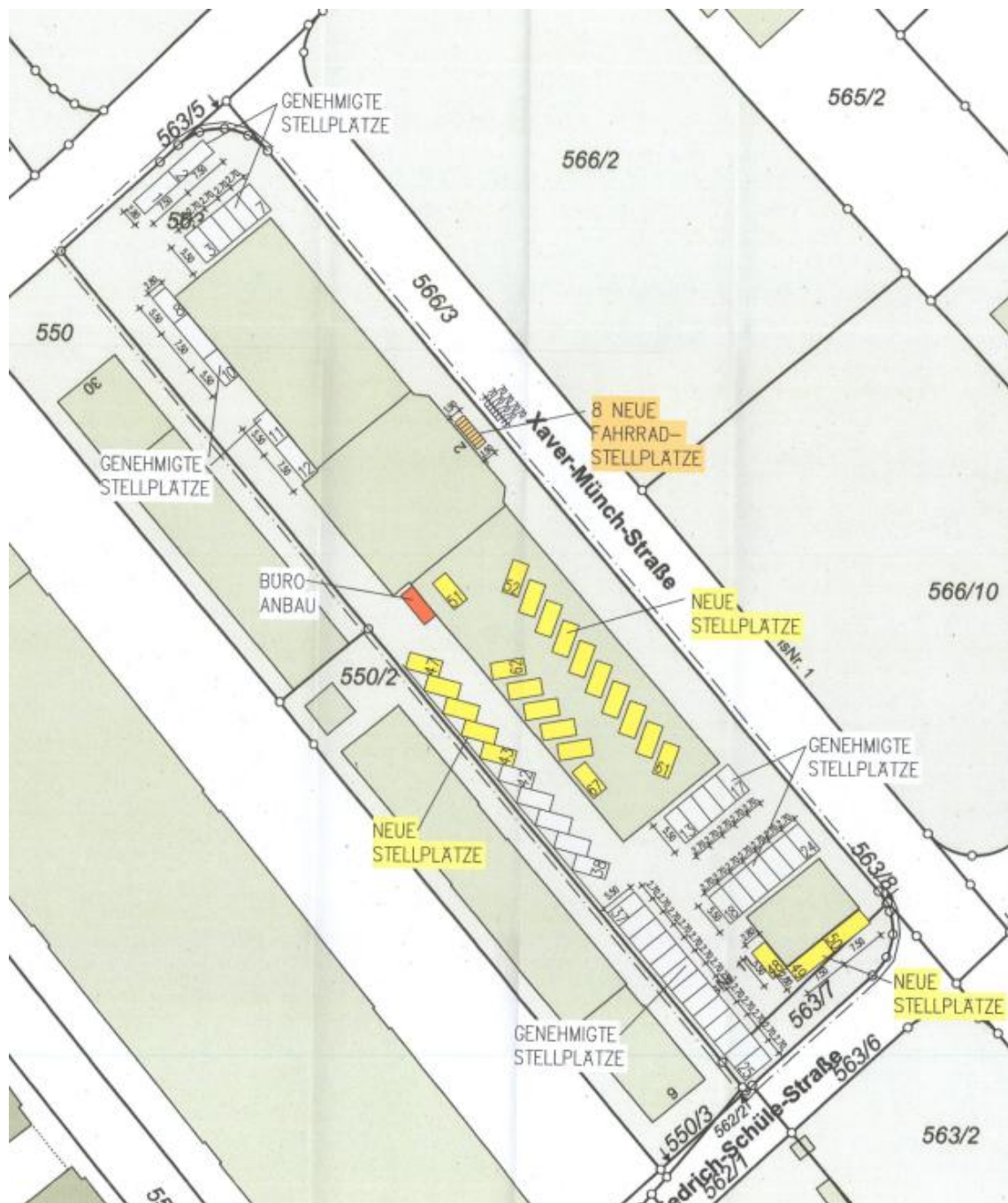
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 a „Gewerbegebiet Ost“ innerhalb des vorgegebenen Bauraumes. Die Grundfläche von 0,5 und die Geschossfläche von 1,0 werden mit 0,38 GRZ und 0,8 GFZ eingehalten.

Im Zuge der Antragsprüfung wurden auch die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung geprüft. Grundsätzlich sind für jede Nutzung entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Die bereits bestehende Nutzung und deren Stellplatzbedarf bleibt davon unberührt.

Derzeit befinden sich laut Antrag 42 Stellplätze auf dem Gelände. Errichtet werden sollen zusätzlich 24 Stellplätze.



Alte Planung



Neue Unterlagen

Stellplätze gesamt für Bestandsgebäude	67	Stellplätze
Bestehende Stellplätze (bereits errichtet)	32	Stellplätze
Zu errichtende Stellplätze	35	Stellplätze

Alte Berechnung

Stellplätze gesamt

67 Stellplätze

Bereits genehmigte Stellplätze

43 Stellplätze

zusätzlich zu errichtende und auszuweisende Stellplätze

24 Stellplätze

Neue Berechnung

Die Baugenehmigung sah die Errichtung von 42 Stellplätzen vor. Ob diese so errichtet worden sind oder bereits von Anfang an nicht die beauftragte Anzahl errichtet worden sind, kann nicht mehr nachvollzogen werden, da nach Aktenlage keine Pläne mit Stellplätzen vorhanden sind.

Für die neue Nutzung werden Lagerflächen, Büroräume und ein Bereich für „Selbstschrauber“ mit einer Werkstatt (17 Hebebühnen) geschaffen.

Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels sind bei Kfz-Werkstätten je Hebebühne 6 Stellplätzen nachzuweisen. Dies setzt jedoch die gewerbliche Nutzung als Kfz-Werkstätte voraus. Für eine private Nutzung gibt es weder in der gemeindlichen Stellplatzsatzung noch in der Garagenstellplatzverordnung Vorgaben.

Laut Aussage des Bauherrns, sind in der Fahrzeugaufbereitung keine weiteren Personen beschäftigt. Die Arbeiten werden von den jeweiligen Fahrzeugbesitzern selbst erledigt. Es gibt keine Laufkundschaft, keine Kundenannahme und keine Abholer, die Parkplätze blockieren könnten, so dass zwei Stellplätze je Hebebühne ausreichend wären.

Gewerbliche Werkstätten haben einen schnellen Durchlauf, Hobby-Projekte hingegen stehen oft Wochen oder Monate auf der Hebebühne, wodurch kein dynamischer Parksuchverkehr entsteht.

Weiterhin müssen keine dauerhaften Stellplätze für Mechaniker, Meister oder Büropersonal vorgehalten werden.

Der Bau von 6 Stellplätzen pro Hebebühne für ein reines Hobbyprojekt widerspricht dem baurechtlichen Grundsatz der Bodenschonung und der Reduzierung versiegelter Flächen.

Allerdings sieht die Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen nur Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor. Es müsste somit eine Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt werden.

Nachdem die Kommunen eine Gleichbehandlung wahren müssen, könnten sich andere Bauherren auf diese Ausnahme berufen.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass solche Schrauberwerkstätten schleichend in ein illegales Gewerbe umgewandelt werden. Ohne die nötigen Stellplätze führt dies zu Problemen im öffentlichen Raum.

Weiterhin werden beim privaten Schrauben häufig Bastel- oder Ersatzteilmfahrzeuge angeschafft. Fehlen Stellplätze auf dem Grundstück werden diese Fahrzeuge oft verbotswidrig auf öffentlichen Straßen oder Gehwegen abgestellt.

Zusätzlich hierzu sind Hobby-Werkstätten oft soziale Treffpunkte. Wenn mehrere Bekannte zum Helfen oder Fachsimpeln vorbeikommen, reichen 2 Stellplätze schnell nicht mehr aus.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von einzelnen

Räumen und Hallen auf den Grundstücken Fl.Nr. 563 und 563/7 Gemarkung Feldkirchen, Xaver-Münch-Straße 2, nicht, da die erforderlichen Stellplätze nicht erbracht werden.

Eine Befreiung von den Regelungen der Stellplatzsatzung wird aus Gründen einer möglichen Bezugsfallwirkung nicht erteilt.