

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/229/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	18.08.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	52/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.09.2025	öffentlich

Nutzungsänderung eines Kellerraumes ohne bauliche Veränderungen für eine Bestell-Praxis für Hundephysiotherapie auf dem Grundstück Katzwanger Straße 2 – Erteilung einer Ausnahme von der Stellplatzsatzung

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 1, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abweichungen: Errichtung der benötigten Stellplätze (Kfz- und Fahrrad) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Antragstellerin möchte in einem Kellerraum Ihres Hauses eine Bestellpraxis als Physiotherapie für Hunde umnutzen. Die Umnutzung einzelner Räume für ein solches Vorhaben ist im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig.

Entsprechend der Schilderung der Antragstellerin handelt es sich um eine Bestellpraxis, wobei die Termine einzeln und nacheinander vergeben werden. Angestellte gibt es nicht.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist für Räume ohne weitere Beschäftigte mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Die Antragstellerin möchte diesen vor der bestehenden Garage erstellen. Bei gewerblicher Nutzung ist die Anrechnung des Stauraums vor einer Garage in der Satzung nicht vorgesehen.

Gemäß § 8 der Stellplatzsatzung kann der Markt Wendelstein Abweichungen zulassen. Der Garagenstellplatz wird durch die Antragstellerin genutzt, so dass die Verfügungsgewalt hierüber zu den Öffnungszeiten der Praxis in den Händen der Antragstellerin liegt. Eine Nutzung des Stauraums als Parkmöglichkeit für die Kunden kann damit gesichert werden. Aufgrund des Praxisumfangs sind bei der Erteilung einer Ausnahme für eine hintereinander liegende Anordnung der Stellplätze keine Nachteile für die Nachbarschaft zu erwarten. Die Erteilung einer Abweichung für eine ausnahmsweise hintereinander liegende Anordnung der Stellplätze sollte aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

A) Für die hintereinander liegende Anordnung der Stellplätze wird eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung erteilt.

B) Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

B-176-2025_Grundriss_EG_402382_2.0

B-176-2025_Grundriss_KG_402380_2.0

Bebauungsplan Katzwanger Straße 2

Betriebsbeschreibung_402358_2.0

Lageplan Katzwanger Straße 2

Luftbild Katzwanger Straße 2

Zeichnerischer_Stellplatznachweis_402364_2.0

Werner Langhans
Erster Bürgermeister