

Stadt will „Wildwuchs an Freischankflächen“ Einhalt gebieten

Erika Schindecker zum Thema „Wirtsgärten (Biergärten, Bierkeller) und Freischankflächen“ (Teil I)

Mit den ersten warmen Sonnenstrahlen hat der Großstädter nur einen Gedanken im Kopf: Nichts wie raus – egal, ob auf einen Kaffee im Freien beim Bäcker um die Ecke oder auf eine Maß Radler im Biergarten. Um diesem Bedürfnis gerecht zu werden, gab es in München bisher eine klare Regelung: Sind Gehsteige, Plätze und Fußgängerzonen breit genug und treten keine Brandschutzprobleme oder dergleichen auf, waren solche Freischankflächen zu genehmigen. Immobilienexpertein Erika Schindecker vom Vorstand des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V. (BFW) hat nun zu diesem Thema recherchiert.



Erika Schindecker vom Vorstand des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V. (BFW). Foto: privat

Mit der Einführung der EU-weiten Deregulierung des Gaststättengesetzes im Juli 2005 hat sich in München nach Ansicht des Planungsreferates ein „Wildwuchs an Freischankflächen“ eingeschlichen, da es nicht nur normalen Wirten mit Gaststättenkonzessionen gestattet war, Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle zu verkaufen, sondern auch allen anderen Gewerbetreibenden (mit Sondernutzungserlaubnis). Erika Schindecker: „Eine gesonderte Genehmigung (Gaststättenkonzession) brauchten letztere dafür nicht, wenn kein Alkohol ausgeschenkt wurde.“ Insofern waren keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen, die normalerweise für „erlaubnispflichtige“ Gastronomie gelten. Das Kreisverwaltungsreferat (KVR) der Landeshauptstadt

München hat laut Schindecker als die dafür zuständige Behörde bislang nur wenig zwischen erlaubnispflichtiger und erlaubnisfreier Gastronomie unterschieden. Voraussetzung war, dass auf öffentlichem Grund keine Stehtische aufgestellt werden und die Zahl der Außenplätze die der Innenplätze nicht überschreitet. „Hier steht das Planungsreferat auf dem Standpunkt, dass das Privileg der Inanspruchnahme des öffentlichen Raums der Regel der Wechselnutzung von Gaststätten vorbehalten bleiben sollte, um hier nicht für jeden beliebigen Betrieb Tür und Tor zu öffnen.“ Diese Frage wird derzeit aber noch mit dem Kreisverwaltungsreferat für eine städteinheitliche

– Fortsetzung von Seite 60 –

Linie diskutiert, da die bisherige Praxis zu einem „Wildwuchs an Freischankflächen“ geführt hat.

Einheitliche Kriterien vom Planungsreferat

Das Planungsreferat hat nunmehr Kriterien für eine einheitliche Handhabung erarbeitet. Somit ist ein Laden mit Verzehrfäche nur dann genehmigungsfrei, wenn die Verkaufsfläche deutlich überwiegt, die Zahl der Gastplätze max. 25 beträgt und nur aus Stehplätzen besteht. Die gesetzlichen Ladenschlusszeiten sind einzuhalten. Dem Wunsch nach einer Freischankfläche kann nur dann entsprochen werden, wenn es sich um eine bauaufsichtlich genehmigte Gaststätte im Rahmen der Wechselnutzung (also im Winter Innenraum, im Sommer Außenraum) handelt.

„Wirtsgärten“ sind davon zu unterscheiden

Davon zu unterscheiden sind Freischankflächen im Vorgarten (sogenannte „Wirtsgärten“ auf eigenem Grund). Hier galt grundsätzlich § 2 der Vorgartensatzung, wonach bauliche Anlagen im Vorgarten unzulässig sind. Die Lokalbaukommission vertritt hier im Interesse begrünter Vorgärten auch historisch eine recht enge Linie, wobei Ausnahmen die Regel bestätigen, wenn der städtebauliche Kontext stimmt. Zu den Wirtsgärten hat das Planungsreferat (LBK) in den letzten Jahren eine intensive Diskussion geführt und hat eine gewisse Flexibilisierung, aber keinen Dammbbruch, ins Auge gefasst wie folgt:

Urbane Charakter oder nicht?

Wenn der städtebauliche Kontext

stimmt, es sich also um eine urbanere Lage handelt, können laut Schindecker auf untergeordneten Flächen Wirtsgärten im Vorgarten im Befreiungsweg zugelassen werden, wenn der überwiegende Vorgarteneindruck dadurch erhalten oder gefestigt wird. „Festeinbauten, Werbung, Theke“ etc. widersprechen auf jeden Fall diesem Charakter. Auch in diesen Fällen setzt der Wirtsgarten einen Vorgarten voraus, das der betrieblich genehmigten Gaststätte dient.

Bei neu zu genehmigenden Wirtsgärten gilt das Prinzip der Wechselnutzung (i. d. R. gleich viel Gastplätze als Obergrenze oder weniger).

Nutzung als Gaststätte ist Voraussetzung

Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass Ladenbesitzer Sitzplätze zum Verzehr von Speisen und Getränken auf Freischankflächen nur dann aufstellen dürfen, wenn die Nutzung als Gaststätte genehmigt wird. Erika Schindecker: „Für den Antragsteller bedeutet das, einen Planvorlageberechtigten zu beauftragen, ggf. den Innenraum umzubauen, den Brandschutz zu erfüllen, Toiletten umzurüsten, für Notausgänge zu sorgen und Stellplätze nachzuweisen oder Stellplatz-Ablöse hierfür zu bezahlen.“ Es wird empfohlen, fachmännischen Rat in Anspruch zu nehmen oder sich an die Infothek im Planungsreferat zu wenden, um Möglichkeiten und Grenzen nach Art und Lage des Betriebes und nach der städtebaulichen Situation zu erörtern.

(Der Teil 2 befasst sich mit den Betriebszeiten und erscheint im HALLO-Immobilien-Sonderteil am Donnerstag, 24. Mai)

– Fortsetzung auf Seite 62 –