



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 11. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.04.2021

zu Drucksachen Nr.: 0250/2021

Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, Oberbüchlein 24a, Fl.-Nr. 294/4 der Gemarkung Gutzberg

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Nachdem die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück seitens des Landratsamtes abgelehnt wurde (Behandlung im Bauausschuss am 25.06.2020, Vorlagen-Nr. 0074/2020) hat nunmehr der Bauherr den Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen vorgesehen. Die Situierung des künftigen Einfamilienhauses entspricht den Abstimmungen mit dem Landratsamt, da das Doppelhaus aufgrund der geplanten Situierung im nördlichen Teilbereich des Grundstückes planungsrechtlich nicht machbar war. Seitens des Landratsamtes wird der nördliche Teilbereich des Grundstückes dem Außenbereich zugeordnet, sodass hier keine Wohnbebauung und damit auch die Errichtung von Nebenanlagen, z. B. Stellplätze, möglich ist.

Der Bauherr hat den Abstimmungen gemäß den Bauantrag geändert und fragt nun im Rahmen einer Voranfrage an, ob die Errichtung eines 1-geschossigen (1+D, Satteldach, Dachneigung 45°) möglich ist.

Die Stellplätze sollen dabei an der nördlichen Grundstücksgrenze in Verlängerung der Zufahrt angelegt werden.

Rechtliche Beurteilung:

Das Grundstück befindet sich nach Ansicht der Stadt Stein im Übergangsbereich von § 34 zu § 35 BauGB in der Ortsrandlage von Oberbüchlein. Eine abschließende Beurteilung gemäß § 34 BauGB ist nicht möglich, da zwischenzeitlich das Landratsamt die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festgelegt hat.

Der nunmehr eingereichte Vorschlag sieht die Errichtung des Hauptgebäudekörpers im Innenbereich vor. Insoweit ist die Situierung im südlichen Teilbereich des Grundstückes in Ordnung. Das beantragte Wohngebäude Einfamilienhaus fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Problematisch ist die Anlage der Doppelstellplätze, die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden. Diese würde sich nach Ansicht des Landratsamtes im Außenbereich befinden und wären damit nicht zulässig.

Seitens der Stadt Stein kann eine offene Stellplatzanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze durchaus mitgetragen werden, da so die Versiegelung des Grundstückes minimiert wird. Ein Alternativstandort wäre denkbar, wenn es sich um 2 Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze (vor dem Eingangsbereich des Einfamilienhauses) handelt. Diese lägen größtenteils im Innenbereich und wären damit wahrscheinlich genehmigungsfähig. Die Entscheidung hierüber obliegt aber abschließend dem Landratsamt.

Seitens der Stadt Stein bestehen keine Bedenken gegen die eingereichten Unterlagen zum Bauvorbescheid.
Das Einvernehmen kann somit hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08. und 23.03.2021 wird hergestellt.

Bezüglich der Situierung der Stellplätze ist für die Stadt Stein die Situierung im nordwestlichen Grundstücksbereich als auch an der östlichen Grundstücksgrenze vorstellbar.