



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 19. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.10.2021

zu Drucksachen Nr.: 0491/2021

Nutzungsänderung eines bestehenden Nebengebäudes in altersgerechtes Wohngebäude, Oberbüchlein 22, Fl.-Nr. 294/1 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

An der Ortsrandlage Oberbüchlein, Anwesen Oberbüchlein 22, sollen die nordwestlichen Nebengebäude des Anwesens zum altersgerechten Wohnen nachgenutzt werden. Es handelt sich derzeit um Garagen, Geräteräume, Lagerstätten für Holz, Abstellräume, Hundezwinger, Carport, die zu einem neuen Gebäude zusammengefasst und umgebaut werden sollen. Hierzu wird zunächst eine Bauanfrage durch den Grundstückseigentümer gestellt.

Rechtliche Beurteilung:

Das Grundstück Oberbüchlein 22 befindet sich im Übergangsbereich vom Innenbereich zum Außenbereich.

Insoweit kann eine geplante Wohnnutzung nur im Innenbereich (§ 34 BauGB) erfolgen. Hierzu wurde das Landratsamt zur planerischen Klärung der Gebietszuordnung angeschrieben. Bisher hat die Stadt Stein allerdings hierzu keine Antwort erhalten.

In diesem Zusammenhang wurde angefragt, ob die gesunden Wohnverhältnisse (z. B. die richtige Geschosshöhe) bzw. Abstandsflächen eingehalten / nachgewiesen werden können.

Auf der Grundlage der planerischen Beurteilung des Nachbargrundstücks Oberbüchlein 24 / 24a können die Überlegungen des Landratsamtes fortgeschrieben und weiterentwickelt werden, wonach die Abgrenzung des Innen- / Außenbereichs entlang der fiktiven Grenze der Wohngebäude gezogen wurde. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich die Nebengebäude (nicht Wohnnutzung) im Außenbereich befinden.

Für die Nebenanlagen des Grundstückes Oberbüchlein 22 bedeutet dies, dass die bestehende Doppelgarage aus dem ursprünglichen Bauantrag von 1955 sowie die erste Ergänzung der baulichen Nebenanlagen von 1964 mit Umnutzung aus dem Jahre 1994 sich alle insgesamt im Außenbereich befinden.

Damit wäre planungsrechtlich eine Änderung in ein Wohngebäude nicht möglich.

Unterstützt wird die städtische Auffassung dadurch, dass die bestehenden Nebenräume /

Garage mit einer Höhe von 2,10 m äußerst niedrig sind und für eine Wohnnutzung im vorliegenden Fall wohl nicht geeignet sind.

Es liegt der Schluss nahe, dass die bestehenden Geräte- und Lagerräume grundlegend umgebaut / aufgestockt werden, um diese Nutzung letztendlich zu ermöglichen. (Der Grundstückseigentümer teilte mit, dass durchaus Überlegungen bestehen, dass Gebäude grundlegend zu ändern; siehe beigefügte Schreiben vom 19.08.2021).

Auf dieser Grundlage wird seitens des Stadtbauamtes keine Möglichkeit gesehen, ein entsprechendes Wohngebäude im Außenbereich zu errichten, da eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB fehlt.

Eine abschließende Stellungnahme des Landratsamtes zur planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit bleibt abzuwarten.

Beschlussvorschlag:

Den Planungen zur Nutzungsänderung eines bestehenden Nebengebäudes in ein altersgerechtes Wohngebäude wird nicht zugestimmt.

Ein Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt.