



## Bürgerinformation

Hauptstrasse 56  
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0  
Telefax: 0911-6801 -1977  
[info@stadt-stein.de](mailto:info@stadt-stein.de)  
[www.stadt-stein.de](http://www.stadt-stein.de)

zur 40. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
am 21.09.2023

zu Drucksachen Nr.: 0925/2023/1

### **Ausbau Dachgeschoss sowie Nutzungsänderung Gewerbefläche zu Wohnen, Hammerstraße 7, Fl.-Nr. 551/12 der Gemarkung Stein**

#### **Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):**

Die ursprüngliche Baugenehmigung wurde am 22.06.2023 im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beraten (Vorlagen-Nr. 0925/2023). Dabei wurde beschlossen, dass die Erweiterung der Wohnflächen durch Ausbau des Dachgeschosses, die unzureichende Stellplatzproblematik sowie die großflächige Versiegelung auf dem Grundstück dazu führten, das Einvernehmen nicht herzustellen.

Die Unterlagen wurden an das Landratsamt zur weiteren Bearbeitung weitergereicht. Mit Schreiben vom 15.08.2023 äußert sich nunmehr das Landratsamt dahingehend, dass die Stellungnahme der Stadt Stein so nichtzutreffend ist.

Nach Auffassung des Landratsamtes fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein und ist daher zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses mit dem Aufbau von Dachgauben ändert an der städtebaulichen Einordnung nichts.

Insoweit wird die Erweiterung der Wohnnutzung von einem 4-Familienhaus zu einem 6-Familienhaus als zulässig angesehen.

In diesem Zusammenhang wird auch seitens des Landratsamtes darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung in einem Nebengebäude innerhalb der Abstandsflächen zulässig ist (eine entsprechende Nutzungsänderung bestehender Gebäude zur Wohnnutzung ist gemäß § 46 Abs. 5 Bay. Bauordnung auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig).

Weiterhin ist die Stellplatzproblematik, die seitens der Stadt Stein gesehen wird, nicht relevant, da nach Ansicht des Landratsamtes keine zusätzlichen Stellplätze für die Wohnraumerweiterung notwendig sind. Nach Auffassung des Landratsamtes handelt es sich bei dem Gebäude um ein bestandgeschütztes Gebäude vor Inkrafttreten der Bay. Bauordnung, sodass für das Ursprungsgebäude keine Stellplätze erforderlich waren. Die vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück (3 Garagen) können somit für die Wohnraumerweiterung angerechnet werden. Daher sind für die zusätzliche Wohnnutzung keine weiteren Stellplätze / Garagen notwendig.

Bzgl. der hohen Versiegelung wird seitens des Landratsamtes eine Prüfung erfolgen. Hierzu

fand ein Gespräch mit dem Landratsamt am 12.09.2023 statt. Das Landratsamt wird nach Hinweis durch die Stadt Stein nochmals den Versiegelungsumfang prüfen und Auflagen zur Entsiegelung des Vorgartenbereichs in den Genehmigungsbescheid aufnehmen.

**Rechtliche Beurteilung:**

Nachdem das Landratsamt eingehend die städtischen Argumente geprüft und widerlegt hat, stellt sich nunmehr die Frage, ob die Stadt Stein weiterhin ihr Einvernehmen versagen will. Der Beschlussvorschlag ist daher offen gehalten und nochmals in der Sitzung zu beraten.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Ausbau des Dachgeschosses sowie zur Nutzungsänderung Gewerbefläche in Wohnnutzung wird gemäß den eingereichten Unterlagen vom 17.08.2023 – nicht - hergestellt.

Das Landratsamt wird weiterhin gebeten, die Versiegelung des Grundstückes zu überprüfen und eine Entsiegelung des Vorgartenbereichs zu beauftragen.