



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 48. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 15.05.2024

zu Drucksachen Nr.: 1068/2024

Bauvorbescheid "Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Dinkelweg 5, Fl.-Nr. 710/39 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Bereits in den zurückliegenden Jahren wurde umfangreich über die Teilung des Einfamilienhauses (Reihenendhaus im Dinkelweg 5) mit einer zweiten Wohnungseinheit beraten und diskutiert. Letztmalig wurde hierzu im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 21.10.2021 (Drucksachen-Nr. 0498/2021) beraten.

Die vom Bauherren begehrte 2. Wohnung im Reihenendhaus widerspricht den *Grundzügen der Planung*. Dies ist bereits vom Landratsamt umfangreich geprüft worden.

Eine Befreiung ist daher aus formellen Gründen nicht möglich. Die Grundzüge der Planung der Stadt Stein sehen vor, dass je Wohngebäude nur eine Wohnungseinheit zulässig ist. Dies ist explizit im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Sollte eine 2. Wohnungseinheit im Gebäude ermöglicht werden, ist dies nur mittels eines umfangreichen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes möglich.

Die vorhergehenden Beratungen diesbezüglich haben ergeben, dass dies städtebaulich und politisch nicht gewünscht ist. Insoweit kann dem Ansinnen des Bauherrn nicht zugestimmt werden.

Die Befreiung ist daher nicht möglich.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Stellplatznachweis für die 2. Wohnungseinheit grundsätzlich geführt werden kann. Voraussetzung ist hierzu, dass der Stellplatz auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 710/54 der Gemarkung Stein zu Gunsten des Freistaates Bayerns grundbuchrechtlich gesichert wird. Daraus folgt, dass die Bebauung auf dem Grundstück für ein weiteres Wohngebäude nicht mehr machbar ist, da der Stellplatznachweis nicht mehr für das auf dem Grundstück stehende Wohngebäude gilt, sondern der Stellplatz für das benachbarte Reihenendhaus gesichert werden muss. Insoweit wäre das neu zu errichtende Wohngebäude ohne entsprechenden Stellplatz nicht möglich.

Zur Information sind der Antrag auf Vorbescheid sowie die entsprechenden Anlagen beigelegt. In dem Antrag wird nochmals auf die geänderte Lebenssituation hingewiesen, die bei Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht absehbar war.

Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan als langfristige Planung nicht auf jede

aktuelle Lebenslage unterschiedlich angepasst werden kann. Das entsprechende Instrument hierzu wäre eine Befreiung. Aus den oben genannten Gründen kann allerdings eine Befreiung nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Es müsste sich um eine atypische, einzelfallbezogene Befreiungsmöglichkeit handeln. Grundsätzlich wären aber in diesem Fall sämtliche Grundstücke von der Befreiung betroffen, da es keinem Bauherrn im Baugebiet künftig verwehrt werden könnte, eine 2. Wohnungseinheit in seinem Gebäude unterzubringen.

Allein aus Erschließungs- und Anfahrbarkeitsgründen (inkl. Nachverdichtung durch Stellplatznachweis) würde das gesamte städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes auf den Kopf gestellt werden.

Dies kann keinesfalls Sinn und Zweck der Befreiung sein.

Insoweit sollte die Stadt stringent die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus gemäß den Antragsunterlagen vom 04.04.2024 wird nicht hergestellt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31a zur Schaffung einer 2. Wohnungseinheit sowie zum notwendigen Stellplatznachweis auf dem Grundstück Flurstücksnr. 710/54 der Gemarkung Stein wird nicht zugestimmt.