



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 62. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 21.10.2025

zu Drucksachen Nr.: 1360/2025

Wohnraumerweiterung durch Modulbauweise, Taubenweg 2, Fl.-Nr. 276/1 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Ein Bauherr möchte durch einen Anbau eines Moduls eine zusätzliche WE auf seinem Grundstück schaffen. Es handelt sich um ein 1-geschossiges Modul mit den Grundmaßen von 7,20 m x 3,60 m, in dem ein Schlafzimmer, Bad/WC sowie ein Wohn-/Koch-/Essbereich untergebracht wird.

Ein zusätzlicher Stellplatz ist hierfür nicht notwendig, da auf Grund der Änderung der BayBO / Garagen- und Stellplatzverordnung für eine zusätzliche Wohnungseinheit in einem Gebäude / an ein Gebäude kein weiterer Stellplatz notwendig wird.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben soll innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40b „Fasanenring“ realisiert werden.

Der geplante Baukörper erfolgt als Anbau an eine Doppelhausscheibe und überschreitet damit die festgesetzte Baugrenze / Bauflucht. Weiterhin werden die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung des Baukörpers (kein Satteldach mit einer Dachneigung von 47° bis 52°, sondern Flachdach) und damit einhergehend die Überschreitung der GRZ (festgesetzt ist GRZ von 0,4, die Überprüfung des Stadtbauamtes hat eine GRZ II von rund 0,74 festgestellt) nicht eingehalten.

Hierzu wären Befreiungen notwendig, die gemäß § 31 Abs. 3 BauGB rechtlich möglich sind, da die Stadt Stein in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, sodass die Stadt im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnbaus befreien kann.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich um eine Grundsatzentscheidung für das gesamte Stadtgebiet handelt (sie würde für alle Bebauungspläne im Stadtgebiet gelten, auf deren Grundstücken eine vergleichbare Erweiterung möglich wäre). Da es sich um einen Präzedenzfall handelt, gilt er natürlich entsprechend des Gleichheitsgrundsatzes für weitere Bauanträge in der Zukunft. Es sollte diskutiert werden, ob künftig derartige Befreiungen erteilt werden sollen und die zu Grunde liegende städtebauliche Gestaltung, die durch einen

Bebauungsplan festgesetzt wird, durch diese Befreiungsmöglichkeit ausgehebelt wird. Jeder Befreiungsantrag müsste dann künftig im Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beraten und behandelt werden.

Auf Grund der neuen Regelungen im Baurecht ist die Stadt Stein für diese Genehmigungen zuständig, wenn in Bebauungsplänen über eine isolierte Befreiung derartige Vorhaben genehmigt werden können.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gleichgelagerte Fälle außerhalb eines Bebauungsplanes nur noch angezeigt werden müssen (keine Genehmigung mehr notwendig).

Beschlussvorschlag:

Der Wohnraumerweiterung durch Modulbauweise wird – nicht – unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.