



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 3. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 22.07.2026

zu Drucksachen Nr.: 0111/01/2026

Errichtung eines Gartenhauses, Gutzberger Tal 37, Fl.-Nr. 29/4 der Gemarkung Gutzberg

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Grundstückseigentümer hat bereits im Jahr 2023 einen Bauantrag gestellt, der u.a. auch die Errichtung des nunmehr erneut beantragten Gartenhauses vorsah (Vorlagen-Nr. 0984/2023). Die Stadt Stein hat damals dem Bauvorhaben zugestimmt und das Einvernehmen hierzu hergestellt.

Daraufhin wurde die Erweiterung der Terrasse und die Einhausung des Balkones (die beiden Vorhaben wurden ebenfalls beantragt) genehmigt, die Errichtung des Gartenhauses wurde allerdings seitens des Landratsamtes abgelehnt. Der Bauherr stellt jetzt den gleichen Antrag auf Errichtung eines Gartenhauses an der gleichen Stelle auf seinem Grundstück.

Die Errichtung des Gartenhauses entspricht exakt den damals eingereichten Plänen.

Rechtliche Beurteilung:

Während die Stadt Stein damals davon ausging, dass es sich um ein Übergangsbereich vom Innen- zum Außenbereich handelt, hat nunmehr das Landratsamt im Zuge der Baugenehmigung entschieden, dass sich die Errichtung des Gartenhauses im Außenbereich befindet.

Damit wäre die Errichtung des Gartenhauses nur zulässig, wenn gemäß § 35 Abs. 2 sonstige Vorhaben zulassen werden können, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht für das Grundstück eine landwirtschaftliche Fläche im Landschaftsschutzgebiet vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zwar eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, aber eine bestandsgeschützte Wohnnutzung für den vorderen Grundstücksbereich (zum Tal hin) durch die alte Villa existiert. Im Zusammenhang mit der Nutzung der Villa soll nunmehr das Gartenhaus als Nebengebäude errichtet werden.

Nach Ansicht des Stadtbauamtes handelt sich hierbei um keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung, da das Grundstück ohnehin nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Nebengebäude zu einem Wohngebäude im Außenbereich wird insoweit als verträglich angesehen. Es handelt sich explizit nicht um die Neuerrichtung eines weiteren Wohngebäudes. Auf einer Grundfläche von rund 5 m x 3 m soll ein kleines 2,50 m Traufhöhe, 3,45 m Firsthöhe Nebengebäude errichtet werden, dass nicht zu Wohnzwecken geeignet ist.

Es stellt vielmehr eine typische Gartennutzung mit den entsprechenden Nebenanlagen dar.

Insoweit wird keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung gesehen. Das Einvernehmen kann somit hergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landratsamt diese städtebauliche Einordnung wohl nicht mittragen wird und bereits in der Anhörung des Bauherrn am 19.02.2024 mitgeteilt hat, dass für das geplante Gartenhaus keine Erteilung einer Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Insoweit bleibt abschließend die Beurteilung des Landratsamtes über den vorliegenden Bauantrag bestehen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Gartenhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 18.06.2026 wird hergestellt.