Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/367
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	25.11.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-97/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	02.12.2025	öffentlich

Bauvoranfrage für den Neubau einer Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nrn. 278/5 und 278/19, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 8)

Sachverhalt / Rechtslage

Für den Neubau einer Einfamilienwohnhauses auf den Fl.Nrn. 278/5 und 278/19, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 8), wurde eine erneute Bauvoranfrage eingereicht.

Der Bauvoranfrage ging bereits eine ähnlich lautende Bauvoranfrage für ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 14 m x 8 m (112 m²) nur auf Fl.Nr. 278/19 voraus, welche in der Bauausschusssitzung am 08.07.2025 behandelt wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nur in Aussicht gestellt bei Beachtung der offenen Bauweise, der Einhaltung der notwendigen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken und der faktischen rückwärtigen Baugrenze.

Jetzt ist geplant, im rückwertigen Teil der Fl.Nr. 278/19 (in zweiter Reihe) ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer verkleinerten Grundfläche von ca. 11 m x 8,50 m zu errichten. Der südwestliche Teil des Wohnhauses überschreitet dabei die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 278/5. Das Gebäude soll also auf zwei benachbarten Grundstücken gebaut werden. Der noch auf Fl.Nr. 278/19 stehende Schuppen soll entfernt und eine Zufahrt errichtet werden. Die Antragstellerin ist aktuell Eigentümerin der Fl.Nr. 278/19. Die Fl.Nr. 278/5 befindet sich noch nicht in ihrem Besitz, soll aber zeitnah an die Antragstellerin überschrieben werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB). Dort sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich auch hinsichtlich des Maßes und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die umliegenden Bebauung besteht aus ein- oder zweigeschossigen Wohnhäuser (E+D oder II+D). Somit fügt sich das eingeschossige Wohnhaus jedenfalls nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Östlich der Krausenbachstraße halten alle Hauptgebäude einen Grenzabstand ein. Somit liegt in der näheren Umgebung durchgängig die offene Bauweise vor. Das geplante Einfamilienwohnhaus hält zur nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von 3 m ein. Die südwestliche Abstandsfläche liegt zwar vollständig auf dem Grundstück Fl.Nr. 278/5 (Pilgerweg 8), damit aber ebenfalls auf dem Baugrundstück, auf dem die betreffende (südwestliche) Außenwand liegt. Allerdings überdeckt sie sich mit der südöstlichen Abstandsfläche des dort bestehenden Wohnhauses. Dies gilt auch für die nordwestliche Abstandsfläche des geplanten Wohnhauses. Zudem beträgt der Abstand zwischen den Außenwänden des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 278/5 und des geplanten Wohnhauses an dessen Nordwestecke nur 1,40 m. Daraus ergeben sich abstandsflächenrechtliche und bandschutzrechtliche Probleme, die allerdings Sache der Bauaufsichtsbehörde sind. Die offene Bauweise wäre mit der neuen Planung aber gewahrt, weil zu allen Nachbargrundstücken die (hier notwendige) Mindestabstandsfläche von 3 m eingehalten wäre (vgl. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Planungsrechtlich relevant ist darüber hinaus aber die faktische Baugrenze (faktisch deswegen, weil ein Bebauungsplan nicht exisitiert), die hier parallel zum Pilgerweg entlang der rückwärtigen Außenwände der bestehenden Gebäude Pilgerweg 4 – 12 verläuft.

Mit der neuen Planung wurde das Gebäude gegenüber der vorherigen Voranfrage zum einen um 3 m verkürzt (von 14 m auf 11 m) und zum anderen um 3 m von der Südostgrenze (zu Fl.Nr. 278/13) nach Norden verschoben. Die bestehende faktische Baugrenze entlang der bestehenden südöstlichen Außenwände der Gebäude auf den Nachbargrundstücken würde gleichwohl immer noch überschritten (um 6 m).

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt schlägt die Bauverwaltung für die geänderte Planung vor, hierfür trotzdem das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, weil bei den Gebäuden, die sich auf den südlich angrenzenden Grundstücken befinden (entlang der parallel zum Pilgerweg verlaufenden Krausenbeachstraße) auf die Einhaltung einer rückwärtigen Baugrenze ebenfalls kein Wert gelegt wurde, vgl. die Gebäude Krausenbachstraße 37, 41 und auch 45. Zwar bilden diese streng genommen keine Präzedenzfälle für die parallel zum Pilgerweg existierende – und bisher eingehaltene – Baugrenze. Im Sinne einer Nachverdichtung zu Wohnzwecken wäre es aber städtebaulich vertretbar, für das geplante Vorhaben hiervon abzuweichen (wie in der Krausenbachstraße). Nach dem zum 30.10.2025 in Kraft getretenen § 34 Abs. 3b BauGB kann im Einzelfall (oder in mehreren vergleichbaren Fällen) vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für den Neubau einer Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nrn. 278/5, 278/19, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 8) zur Kenntnis und stellt des gemeindliche Einvernehmen bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags in Aussicht.

Anlagen:

1 Bauvoranfrage
1 Lageplan
1 Lageplan der vorausgegangenen Bauvoranfrage

Bad Staffelstein, 27.11.2025

Gunreben
Bauamtsleiter