

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/412
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.02.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-7/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich

### **Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 2225, Gemarkung Uetzing (Weisbrem)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 2225, Gemarkung Uetzing (Weisbrem) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus mit integriertem Garagengebäude soll in zweigeschossiger Bauweise, mit einem 22° geneigten Satteldach und einer Grundfläche von ca. 207,19 m<sup>2</sup> (20,74 m x 9,99 m) errichtet werden.

Dem Bauantrag ging eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, welche in der Bauausschusssitzung am 07.05.2024 behandelt worden ist. Zu diesem Zeitpunkt war das Wohngebäude im Außenbereich nach Aussage des Antragsstellers als Wohngebäude für die Hofnachfolge (Hofgrundstück ist das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 1964/1, Gemarkung Uetzing, Weisbrem 4) gedacht. Demnach wurde ein Einvernehmen für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Betracht gezogen, wenn eine landwirtschaftliche Privilegierung vorgelegt werden kann. Nach Beteiligung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durch das Landratsamt Lichtenfels kam jedoch der Hinweis, dass eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht gegeben ist, jedoch im vorliegenden Fall dem Wohngebäude ausnahmsweise eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden kann, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht zu befürchten ist. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BayKompV nachgefordert, da das Vorhaben einen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellt. Das Vorhaben würde eine Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche verursachen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Auch aus Sicht der städtischen Bauverwaltung werden keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt, da der Flächennutzungsplan hier eine Wohnbaufläche für ein Mischgebiet vorsieht und auch die weiteren Tatbestände des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sind. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Lichtenfels ist auch die Nachforderung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BayKompV, auf welche in der Bauvoranfrage hingewiesen wurde, nicht erforderlich, nachdem eine erneute Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Bauherren erfolgt ist.

Die Zufahrt zu dem Baugrundstück erfolgt jedoch über das Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1964/1 der Gemarkung Uetzing (Weisbrem 4). Demnach wird für eine gesicherte Erschließung ein einsprechendes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht erforderlich.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

## **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 2225, Gemarkung Uetzing (Weisbrem) wird erteilt unter der Voraussetzung, dass für das Baugrundstück das erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten der Fl.Nr. 1964/1 der Gemarkung Uetzing nachgewiesen wird.

## **Anlagen:**

1 Lageplan mit Bauvorhaben  
1 Planzeichnung (Schnitt, Ansichten, Grundrisse)

Bad Staffelstein, 05.02.2026

Meißner