

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/571
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	01.06.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-35/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	16.06.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Holzhütten als Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 175/13, Gemarkung Uetzing (Pfarrer-Krapf-Str. 16a)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Holzhütten als Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 175/13, Gemarkung Uetzing (Pfarrer-Krapf-Str. 16a) wurde eingereicht.

Es sollen drei freistehende Hütten in Holzbauweise mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 50 m² errichtet werden, die als Ferienwohnung genutzt werden sollen. Die Nutzung als Ferienwohnung steht in Verbindung mit der bestehenden gastronomischen Nutzung und ist als ergänzendes Beherbergungsangebot zu sehen.

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dar und keine Baufläche. Demnach widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Im Jahr 2013 hat der Antragssteller für das betroffene Grundstück bereits einen Antrag auf Vorbescheid über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage gestellt. Vor der Entscheidung wurde ein Ortstermin durchgeführt. Bei der anschließenden Beratung im Sitzungssaal wurde beschlossen, dass aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der vorhandenen Topographie einer Einzelbaugenehmigung zur Ortsrandabrundung zugestimmt werden könnte und das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird. Im Falle der Einreichung eines Bauantrags wurde dem Stadtrat empfohlen, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans von „landwirtschaftliche Fläche“ in „Mischgebiet“ zu beschließen. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch nicht umgesetzt. Der Antragssteller wurde auch darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem metallverarbeitenden Betrieb liegt. Dieser Betrieb ruht zwar aktuell, jedoch ist eine gewerbliche Nutzung weiterhin dort möglich. Ebenso wurde der Antragssteller auf die Notwendigkeit eines sehr langen Hausanschlusses für Wasser und Kanal durch die Bauverwaltung aufmerksam gemacht, da das Grundstück nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt und eine entsprechende Erschließung nur über die ca. 85 m entfernte Pfarrer-Krapf-Straße möglich ist. Die Erschließung erfolgt über die Fl.Nr. 175, Gem. Uetzing (Pfarrer-Krapf-Str. 10) und müsste über eine entsprechende Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht eingetragen werden.

Ferienwohnungen sind keine nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben.

Eine Umsetzung des jetzt beantragten Vorhabens wäre demnach nur nach § 35 Abs. 2 BauGB als sogenanntes „sonstiges Vorhaben“ möglich, sofern öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für die drei Hütten, je nach Größe der Wohnfläche, insgesamt entweder sechs (bei einer Wohnfläche von jeweils über 70 m²) oder drei Stellplätze (bei einer Wohnfläche von jeweils unter 70m²) notwendig. Diese müssen bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Holzhütten als Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 175/13, Gemarkung Uetting (Pfarrer-Krapf-Str. 16a) zur Kenntnis und stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht.

Anlagen:

1 Bauvoranfrage
1 Auszug Flächennutzungsplan

Bad Staffelstein, 11.06.2026

Meißner