

## Beschlussvorlage

|                |                    |        |            |
|----------------|--------------------|--------|------------|
| Abteilung/Amt  | Bauamt             | Nummer | 2026/704   |
| Sachbearbeiter | Frau Meißner       | Datum  | 06.10.2026 |
| Aktenzeichen   | SG 30/I-6024-94/26 |        |            |

|                                        |             |            |
|----------------------------------------|-------------|------------|
| Beratungsfolge                         | Sitzungstag | Status     |
| Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss | 13.10.2026  | öffentlich |

### **Bauantrag für den Neubau von zwei Tinyholzhäusern auf Fl.Nr. 761/3, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg 9a in Loffeld)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Neubau von zwei Tiny Holzhäusern auf Fl.Nr. 761/3, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg 9a in Loffeld) wurde eingereicht.

Es sind zwei eingeschossig identische Tiny Holzhäuser geplant. Diese sollen im hinteren nördlichen Grundstücksteil entstehen. Sie sollen mit einem 30° geneigten Satteldach errichtet werden. Die Grundfläche der beiden Tiny Holzhäuser beträgt jeweils ca. 74,29 m². Die Tiny Häuser werden von den beiden Bauherren laut Mitteilung vom 06.10.2026 selbst bewohnt und nicht als Ferienwohnungen genutzt.

Dem Bauantrag ging eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, welche in der Bauausschuss-sitzung am 16.09.2025 positiv behandelt worden ist. Zum damaligen Zeitpunkt war allerdings nur ein Holzhaus geplant. Am 05.03.2026 hat der Antragssteller an das Landratsamt Lichtenfels eine erneute Anfrage für ein zweites Holzhaus auf dem aktuellen Baugrundstück gestellt, allerdings auf einem abgetrennten Grundstücksteil (ca. 322,5 m²) auf der Westseite des aktuell beantragten (gemeinsamen) Baugrundstücks Fl.Nr. 761/3. Das Landratsamt Lichtenfels hat die Stadt zu dieser Anfrage nicht beteiligt, da diese im späteren Baugenehmigungsverfahren sowieso beteiligt wird. Die Antwort ist als Anlage beigefügt.

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen vier Stellplätze (zwei pro Haus) werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Im Grundstück liegt bereits die vom Eigentümer privat verlegte Wasser- und Kanalleitung. Allerdings fehlen hier noch die Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen. Diese erhalten sie, sobald die Baugenehmigung erteilt wurde und die Anträge hierfür der Bauverwaltung vorliegen. Hinsichtlich der Erschließung an das Abwassersystem (Trennsystem) wird nur ein Hausanschluss an den Schmutzwasserkanal benötigt. Dieser liegt in der Straße „Oberer Weg“. Da hier nur ein Schmutzwasserkanal liegt und kein Regenwasserkanal, gibt es zwei Möglichkeiten und zwar entweder das Regenwasser abzuleiten oder versichern zu lassen. Bei der ersten Möglichkeit kann das Regenwasser von dem Grundstück aus direkt in die Lauter eingeleitet werden (überwiegend der Fall bei der umliegenden Bebauung). Hierfür sind die technischen Regeln des § 25 WHG, Art. 18 Abs. 1 BayWG und der technischen Regel zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) einzuhalten. Als zweite Möglichkeit wäre die Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich. Hierzu sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau von zwei Tiny Holzhäusern auf

Fl.Nr. 761/3, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg 9a in Loffeld) wird erteilt.

**Anlagen:**

1 Planzeichnung

1 Antwort LRA zur zweiten Anfrage mit Lageplan und Varianten der Holzhäuser

Bad Staffelstein, 09.10.2026

Meißner