

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/303
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	08.10.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-82/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	14.10.2025	öffentlich

Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung im Erdgeschoss sowie den Umbau des Wohngebäudes und Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Kellergeschoss auf Fl.Nr. 852/3, Gemarkung Horsdorf (Am Brunnsteig 5 in Loffeld)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung im Erdgeschoss sowie den Umbau des Wohngebäudes und Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Kellergeschoss auf Fl.Nr. 852/3, Gemarkung Horsdorf (Am Brunnsteig 5 in Loffeld) wurde eingereicht.

Das Untergeschoss bzw. Kellergeschoss wird so umgebaut, dass eine zusätzliche Wohnung mit separatem Eingang übers Carport sowie Abstellräume für die Wohnungen entstehen. Hierfür werden eine Tür und die Treppe zum Erdgeschoss abgebrochen und einige Zwischenwände eingezogen. Im Erdgeschoss soll eine bestehende Wohnung in eine Ferienwohnung umgenutzt werden. Im Zuge dessen werden ebenfalls eine Tür verschlossen und Zwischenwände neu eingezogen. Für die Wohnung im 1. Obergeschoss wird ebenfalls an die Treppe eine Zwischenwand eingezogen, damit eine dritte abgeschlossene Wohnung entsteht. Die vierte Wohnung liegt in einem separaten Gebäudeteil, der an nördlichen Giebelwand des davorstehenden Wohngebäudes angebaut ist. In diesem wird lediglich im Kellergeschoss eine Zwischenwand eingezogen und im Erdgeschoss ein Zimmer von der neu entstehenden Ferienwohnung dazu genommen. Diese hat einen Zugang über die Garage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Loffeld – Bad Staffelstein“. Zur Verwirklichung des Vorhabens wird eine Ausnahme nach § 3 Abs. 3 BauNVO benötigt. Im Bebauungsplan ist ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. In einem reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Satz 2 BauNVO als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Der entsprechende Ausnahmeantrag hierfür liegt den Antragsunterlagen bei. Die Ausnahme kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden, weil die Ferienwohnung innerhalb des Wohngebietes die nach § 13a Satz 2 BAuNVO geforderte untergeordnete Bedeutung (neben drei Wohnungen) hat.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für dieses Vorhaben sechs Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Laut Planzeichnungen sind diese auch nachgewiesen, jedoch können die Stellplätze so nicht genehmigt werden. In der vorhandenen Garage werden zwei Stellplätze und im Carport ein Stellplatz nachgewiesen. Des Weiteren soll vor der Einfahrt für das Carport und der Garage noch ein weiterer Stellplatz entstehen. Diese Stellplätze liegen jedoch alle hintereinander in einer Reihe und haben alle dieselbe Zufahrt. Damit sind die Stellplätze nicht getrennt nutzbar. Daneben werden noch zwei Stellplätze nachgewiesen.

Aus diesem Grund rät die Bauverwaltung dem Bauausschuss das gemeindlich Einvernehmen nicht zu erteilen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung im Erdgeschoss sowie den Umbau des Wohngebäudes und Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Kellergeschoss auf Fl.Nr. 852/3, Gemarkung Horsdorf (Am Brunsteig 5 in Loffeld) wird nicht erteilt, weil kein geeigneter Stellplatznachweis vorliegt.

Anlagen:

- 1 Bauantragsformular
- 1 Berechnung
- 1 Lageplan
- 1 Lageplan mit Draufsicht
- 1 Planzeichnung Schnitt
- 3 Planzeichnungen mit Grundriss UG, EG, 1. OG
- 2 Bauzeichnungen mit Ansichten
- 1 Antrag auf Ausnahme

Bad Staffelstein, 09.10.2025

Meißner