

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/413
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	03.02.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6022-3/26		

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

Neubau einer Bewegungshalle für Pferde mit Stallanbau, Longierhalle, Wohnung und Bergehalle mit Laufstallanbau mit überdachter Miste und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 177, 178, Gemarkung Grundfeld

Sachverhalt / Rechtslage

Für den Neubau einer Bewegungshalle für Pferde mit Stallanbau, Longierhalle, Wohnung und Bergehalle mit Laufstallanbau mit überdachter Miste und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 177, 178, Gemarkung Grundfeld (Bundesstraße 3) wurden Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren eingereicht.

Für das beantragte Vorhaben hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.01.2026 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grundfeld-Nordwest“ sowie den Feststellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in öffentlicher Sitzung gefasst. Das jetzt beantragte Vorhaben entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit diesem beschlossen wurde. Damit der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann, muss aktuell noch die Genehmigung des Landratsamtes für die FNP-Änderung abgewartet werden. Bis dahin liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass mit einer Genehmigungsfreistellung bis dahin abgewartet werden müsste (vgl. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Unabhängig davon hat das Landratsamt bereits mitgeteilt, dass die Bewegungshalle einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO darstellt (Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses). Es ist daher ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO durchzuführen. Auch wenn die übrigen baulichen Anlagen (Wohnhaus, Bergehalle usw.) für sich genommen keinen Sonderbau darstellen, sind sie als Teil des Gesamtvorhabens im Genehmigungsverfahren zu behandeln. Die Stadt Bad Staffelstein wurde daher zur Prüfung bezgl. der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aufgefordert.

Im Unterschied zum Freistellungsverfahren kommt es gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für das Baugenehmigungsverfahren nicht auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes an, es reicht die sog. Planreife. Da, wie bereits mitgeteilt, das Vorhaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und somit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschlussvorschlag

Für den Neubau einer Bewegungshalle für Pferde mit Stallanbau, Longierhalle, Wohnung und Bergehalle mit Laufstallanbau mit überdachter Miste und eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nrn. 177, 178, Gemarkung Grundfeld (Bundesstraße 3) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Anlagen:

Bauantragsunterlagen

Bad Staffelstein, 04.02.2026

Gunreben
Bauamtsleiter