

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/576
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.06.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-50/26		

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

Bauvoranfrage für die Errichtung eines eingeschossigen Büro- und Wohnhauses auf der Fl.Nr. 1589, Gemarkung Schwabthal (Kümmersreuth)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Büroflächen auf der Fl.Nr. 1589, Gemarkung Schwabthal (Kümmersreuth) wurde eingereicht.

Es ist ein eingeschossiges Büro- und Wohngebäude mit versetztem Pultdach und einer Grundfläche von ca. 13 m x 16 m geplant.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle eine gemischte Baufläche dar. Demnach kann ein solches Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Jedoch gibt es hinsichtlich der Erschließung an die öffentliche Wasser- und Kanalleitung Probleme, da die nächste Wasserleitung ca. 100 m und die nächste Kanalleitung ca. 140 m entfernt sind. Aufgrund dessen entstehen hier für die öffentliche Erschließung unwirtschaftliche Kosten (§ 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB). Ebenso lässt das Bauvorhaben die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB. Aufgrund dieser beiden Beeinträchtigungen öffentlicher Belange sieht die Bauverwaltung ein solches Bauvorhaben an dieser Stelle kritisch und würde bei Einreichung eines Bauantrages von der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abraten.

Es gibt jedoch bei Anwendung des sogenannten „Baturbo“ nach § 246e BauGB die Möglichkeit, ein solches Vorhaben im Außenbereich zuzulassen. Hierbei kann mit den Bauherren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die Kostenübernahme für die Erschließungskosten an den Bauherren übertragen wird. Anwendungsbereich des Baturbos sind allerdings nur Gebäude, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen. In diesem Fall sollen Büroräume mit in das Wohngebäude integriert werden. Diese Büroräume können im „Baturbo“ mit erfasst werden, wenn sie sich in einem klar wohngeprägtem Gebäude befinden und das Gebäude nach Konzeption und tatsächlicher Nutzung hauptsächlich dem Wohnen dient. Genauere Angaben dazu fehlen aber noch.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für Wohngebäude mit einer Wohnfläche von unter 70 m² ein Stellplatz und bei einer Wohnfläche über 70 m² zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Dies dürfte aufgrund der Grundstücksgröße kein Problem darstellen.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Büroflächen auf der Fl.Nr. 1589, Gemarkung Schwabthal (Kümmersreuth) zur Kenntnis. Eine Zustimmung für den Bauantrag ein solches Vorhaben kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn der „Baturbo“ nach § 246e BauGB angewendet wird, die Erschließungskosten über einen städtebaulichen Vertrag auf den Bauherren übertragen werden und die Büroräume sich dem Wohnen deutlich unterordnen.

Anlagen:

1 Anfrage mit Lageplan und Flächennutzungsplanauszug

Bad Staffelstein, 11.06.2026

Meißner