

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/591
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	10.06.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-57/26		

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

### **Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1488 oder Fl.Nr. 1487, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1488 oder alternativ auf Fl.Nr. 1487, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Bauweise mit einem Flachdach und einer Doppelgarage geplant. Die Grundfläche des Wohnhauses soll ca. 12 m x 12 m betragen und für die Garage ca. 7 m x 8 m.

Der Antragssteller hat in der Bauvoranfrage drei verschiedene Standorte für das Einfamilienwohnhaus vorgeschlagen.

Alle drei Positionen liegen bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Dort wäre ein solches Vorhaben nur ausnahmsweise nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zulässig, wenn keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für alle drei Standorte eine Wohnbaufläche dar.

Die beiden Standorte auf der Fl.Nr. 1487 der Gemarkung Bad Staffelstein kommen aus Sicht der Bauverwaltung nicht in Betracht, da diese komplett im Bereich des HQ 100 liegen. Die Position auf der Fl.Nr. 1488 der Gemarkung Bad Staffelstein liegt außerhalb des HQ 100-Bereiches. Aus Sicht der Bauverwaltung kann nur für diese Position bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung nach § 36a BauGB für die Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“) in Aussicht gestellt werden.

Hinsichtlich der Erschließung müssten je ein Hausanschluss für Wasser und Kanal in das Grundstück gelegt werden. Das Kanalnetz in diesem Bereich besteht aus einem Mischwasserkanal. Hier könnte jedoch nur das Schmutzwasser angeschlossen werden, das Regenwasser müsste auf dem Grundstück verbleiben, da hier eine Überlastung des Kanalnetzes im Bereich der Jahnstraße (Stauraumkanal bzw. Rückhaltebecken) droht. Der Rückstau in den oberhalb liegenden Kanälen wird durch dieses Becken mit unzureichendem Volumen bzw. zu kleinem Drosselabfluss verursacht. Für weitere Vorhaben in diesem Bereich müsste über einen Anschluss an ein Trennsystem nachgedacht werden, da dies grundsätzlich machbar wäre.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche unter 70 m<sup>2</sup> ein Stellplatz und für eine Wohnfläche über 70 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Grundstück-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1488 oder Fl.Nr. 1487, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße) zur Kenntnis und kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages nur für die Position auf der Fl.Nr. 1488 das gemeindliche Einvernehmen bzw. eine Zustimmung nach § 36a BauGB (Anwendung „Bauturbo“) in Aussicht stellen.

**Anlagen:**

1 Anfrage  
1 Lageplan

Bad Staffelstein, 11.06.2026

Meißner