

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/622
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.07.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-23/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	15.07.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1488, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1488, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße) wurde eingereicht.

Es ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ca. 3-4 Wohneinheiten und Außenmaßen von ca. 17 m x 15 m geplant. Es soll mit einem Flach- oder Walmdach mit einer Firsthöhe von ca. 7 m errichtet werden. Der nördliche Teil der Fl.Nr. 1488 soll in zwei hintereinander liegende Flurstücke geteilt werden. Im rückwertigen (südöstlichen) Grundstücksteil (ca. 900 m²) soll das aktuell beantragte Mehrfamilienwohnhaus entstehen. Eine Zufahrt und Leitungen (Wasser und Kanal) sollen jedoch über die vordere (nördliche) Grundstückshälfte geführt werden, wofür eine Grunddienstbarkeit erforderlich ist.

In der Bauausschusssitzung am 10.03.2026 war vom selben Antragssteller bereits eine ähnlich lautende Bauvoranfrage behandelt worden. Allerdings war hier das Wohnhaus in der vorderen (nördlichen) Grundstückshälfte geplant. Das Mehrfamilienwohnhaus war mit fünf Wohneinheiten, drei Vollgeschossen und einem Flachdach mit einer Firsthöhe von ca. 9-10 m angefragt. Es wurde der Beschluss gefasst, dass das gemeindliche Einvernehmen für ein Mehrparteienhaus mit max. zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von max. 7 m in Aussicht gestellt werden kann, sofern sich das Vorhaben auch im Übrigen in die unmittelbare Nähe der vorhandenen Bebauung einfügt und – sofern dies für die Verwirklichung des Vorhabens im Außenbereich notwendig werden sollte – auch die Zustimmung nach § 36a BauGB für die Anwendung des „Bauturbos“ nach § 346e BauGB erteilt werden kann.

Des Weiteren wurde in der letzten Bauausschusssitzung am 16.06.2026 eine Bauvoranfrage eines anderen Antragsstellers ebenfalls für den (vorderen) nördlichen Teil behandelt. Diese haben ein Vorkaufsrecht für die Fl.Nr. 1488.

Das Grundstück ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan sieht im Norden des Grundstücks bis zur Lessingstraße Wohnbaufläche vor. Im Außenbereich sind Wohnbauvorhaben nicht privilegiert und stellen damit ein sogenanntes sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Wohngebäude sind im Außenbereich regelmäßig nicht zulässig. Möglich wäre dies hier nur im Rahmen der Anwendung des sog. „Bauturbo“ nach § 246e BauGB mit einer Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Im vorliegenden Fall sprechen planungsrechtliche Gründe sowohl dafür als auch dagegen, nachdem es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe ohne unmittelbare Anbindung an die öffentliche Erschließung handelt. Die Bauverwaltung tendiert jedoch aus folgenden Gründen dafür die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen;

Der Flächennutzungsplan sieht am geplanten Standort eine Wohnbaufläche vor, die südlich davon (in der Mitte der Fl.Nrn. 1488 und 1490) eine Grünfläche als Hochwasserschutzdamm vor. Dieser Hochwasserschutzdamm stellt eine planerische Grenze für die Zulassung weiterer Wohnbauvorhaben nach Süden dar, sodass eine „Ausuferung“ der Bebauung nach Süden nicht zu befürchten ist. Daneben sieht der seit 1976 rechtskräftige Bebauungsplan „Pferdsfelder Weg“ auf der westlich gelegenen Fl.Nr. 1491 eine ebensolche Bebauung in zweiter Reihe (sowohl in Bezug auf die Lessingstraße als auch in Bezug auf den Pferdsfelder Weg) über eine private Erschließung (hier:

Fl.Nr. 1494) planmäßig vor. Die Verwirklichung der vorliegenden Voranfrage würde eine Fortsetzung dieser Bebauung in zweiter Reihe nach Osten bedeuten. Dies wäre aus Sicht der Bauverwaltung städtebaulich hier vertretbar im Hinblick auf die bereits dargestellten Vorgaben des Flächennutzungsplans. Zur Entlastung des vorhandenen Mischwasserkanals sollte die Zustimmung aber an die Bedingung geknüpft werden, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss, was über ein Bodengutachten nachzuweisen wäre.

Hinsichtlich der Erschließung müssten ein Hausanschluss für Wasser und Kanal in das Grundstück gelegt werden. Dieser Anschluss müsste dann im privaten Grund vom Eigentümer auf eigene Kosten für ein Vorhaben in Zweiter Reihe verlängert 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 das Rückhaltebecken mit unzureichendem Volumen bzw. zu kleinem Drosselabfluss verursacht. Für weitere Vorhaben in diesem Bereich müsste über einen Anschluss an ein Trennsystem oder Neubau des Kanals nachgedacht werden, da dies grundsätzlich machbar wäre.

Bei der Herstellung der Stellplätze ist die städtische Stellplatz- und Garagensatzung zu beachten.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein stellt für die Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1488, Gemarkung Bad Staffelstein (Lessingstraße) sofern bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB in Aussicht, die Erschließung gesichert wird (per Grunddienstbarkeit) und das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickert wird.

Anlagen:

1 Bauvoranfrage

Bad Staffelstein, 13.07.2026

Meißner