

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/667
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	24.07.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-82/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	15.09.2026	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 der 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.

Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.10.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen abgelehnt, weil kein geeigneter Stellplatznachweis vorgelegen hat. Laut Planzeichnungen wurden die erforderlichen Stellplätze dargestellt. Dabei wurden in der vorhandenen Garage zwei Stellplätze hintereinander und im Carport ein Stellplatz dargestellt. Zudem sollte vor der Einfahrt für das Carport und der Garage noch ein weiterer Stellplatz entstehen. Diese Stellplätze lagen hintereinander in einer Reihe und hatten alle dieselbe Zufahrt. Damit waren diese Stellplätze nicht getrennt nutzbar. Daher wurde der Stellplatznachweis abgelehnt.

Nach der Ablehnung gab es mit den Bauherren und der Architektin einen gemeinsamen Termin, in dem gemeinsam mit der Bauverwaltung eine Lösung erarbeitet wurde. Demnach wurde der Stellplatznachweis entsprechend nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung angepasst. Die erforderlichen vier Stellplätze werden nun vor dem Wohnhaus (südliche Grundstücksgrenze) nebeneinander hergestellt und können über die Erschließungsstraße „Am Brunnsteig“ angefahren werden.

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 Brunnsteig 5 in Loffeld) wird erteilt.

Anlagen:

- 2 Planzeichnungen (Ansichten)
- 1 Antrag auf Ausnahme BauNVO
- 3 Planzeichnungen (Grundrisse)
- 1 Lageplan mit Stellplatznachweis
- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 1 Planzeichnung (Schnitt)

Bad Staffelstein, 11.09.2026

Meißner