

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/635/1
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	23.09.2026
Aktenzeichen	SG 30/I		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	29.09.2026	öffentlich

Vorstellung der Planung/Erschließung für ein neues Baugebiet mit 11 Wohngebäuden in Verlängerung der Bischof-von-Dinkel-Straße (Fl.Nrn. 870, 871, 872, 872/1, 872/2 der Gem. Bad Staffelstein) auf Grundlage des sog. „Bauturbo“ (§§ 246e und 36a BauGB)

Sachverhalt / Rechtslage

Die als Anlage beigefügte Erschließungsplanung und die Planung für die Bebauung eines neuen Baugebiets mit 11 Wohngebäuden in Verlängerung der Bischof-von-Dinkel-Straße (Fl.Nrn. 870, 871, 872, 872/1, 872/2 der Gem. Bad Staffelstein) wurde von den Grundstückseigentümern in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Kellner erstellt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Fl.Nrn. 870, 871, 872, 872/1, 872/2 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Stadtrat hat am 17.01.2017 außerdem einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bad Staffelstein – Nordost“ gefasst. Mit Beschluss vom 16.04.2019 wurde der Geltungsbereich von bis dahin ca. 4,47 ha auf ca. 20 ha erweitert und dabei auch die o.g. Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen (siehe Anlagen). Der erweiterte Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2019 bekanntgemacht.

Da das Bebauungsplanverfahren aber nach der Bekanntmachung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses nicht weitergeführt wurde (es existiert noch kein vom Stadtrat gebilligter Vorentwurf), handelt es sich planungsrechtlich um ein Außenbereichsgebiet nach § 35 BauGB, das bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Wohngebäude sind hier als nicht privilegierte, sog. sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB regelmäßig unzulässig.

Seit Inkrafttreten der Regelungen zum sog. „Bauturbo“ im BauGB (Oktober 2025) können Wohngebäude gem. § 246e BauGB mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 aber im Außenbereich zugelassen werden, die im räumlichen Zusammenhang mit

- bereits beschlossenen Bebauungsplanbereichen oder
- dem Innenbereich nach § 34 BauGB

stehen. Gemäß der Gesetzesbegründung ist ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall kein Bebauungszusammenhang mehr gegeben. Vorliegend beträgt der Abstand der östlichen Grenze der Fl.Nr. 872 zur bestehenden Bebauung bzw. zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans „Obere Gartenstraße“ ca. 90 m, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungszusammenhang gewahrt wäre.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, so ist gem. § 246e Abs. 1 BauGB eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese obliegt jedoch dem Landratsamt.

Zwingend notwendig für Vorhaben nach § 246e BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Demnach erteilt die Gemeinde die Zustimmung nur dann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde kann z.B. davon abhängig gemacht werden, dass der Bauherr im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags eine Bauverpflichtung eingeht (Baubeginn, Baufertigstellung) samt ihrer Sicherung (Vertragsstrafen, Bürgschaften). Darüber hinaus sind weiterer Vertragsinhalte möglich, wenn sie städtebaulich begründet und verhältnismäßig sind, der Vertragsinhalt also innerhalb des zulässigen Rahmens des § 11 BauGB liegt. Nach den amtl. Hinweisen des bayer. Bauministeriums ist es z.B. möglich, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten für die Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur oder von Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen beteiligt. Auch die Festlegung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten ist in einem städtebaulichen Vertrag grundsätzlich zulässig, wenn sie städtebaulich begründet ist (Erschließungskapazität, Quartiersstruktur, soziale Infrastruktur etc.), ebenso die Einhaltung einer sog. Sozialquote für sozialen Wohnraum.

Auch wenn die Erschließung nicht ausdrücklich in § 246e erwähnt ist, muss sie bei Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB gesichert sein (Zufahrt, Wasser/Abwasser, Energie, Löschwasser). Die Gesetzesbegründung stellt klar, dass Bauturbo-Vorhaben im Außenbereich von den bestehenden Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung profitieren müssen.

Vorliegend ist das Baugebiet noch nicht erschlossen. Notwendig für die Zustimmung nach § 36a BauGB ist mindestens der Abschluss eines städtebaulichen Erschließungsvertrags, in dem die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen geregelt ist. Voraussetzung hierfür ist wiederum eine mit der Gemeinde abgestimmte Erschließungsplanung.

1. Zum Vorhaben:

Die Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Abwasser) werden so dimensioniert, dass eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Osten und Norden möglich ist, wie es mit der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs für einen zukünftigen Bebauungsplan beabsichtigt war (Beschluss vom 16.04.2019, siehe oben).

Bezüglich der Entwässerung wurde vom Ingenieurbüro Przywecki & Partner mitgeteilt, dass der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation durchgeführt werden kann, wenn die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Das heißt im Umkehrschluss, dass das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser voraussichtlich nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden kann. Daher ist in der beigefügten Erschließungsplanung eine 37 m lange Rigole für die Straßenentwässerung in der in Ost-West-Richtung geplanten Straßenachse vorgesehen. Die privaten Anwesen müssen die Entwässerungseinrichtungen im Zuge der Genehmigungsplanungen nachweisen.

Seite 4 der beigefügten Präsentation zeigt, dass elf Gebäude mit insgesamt 37 Wohnungen entstehen sollen. Die acht Einfamilienhäuser und das Zweifamilienhaus sollen zweigeschossig, die beiden größeren Wohnblocks dreigeschossig errichtet werden. Alle elf Baukörper sind sehr einfach und rechteckig gehalten, neun sollen mit Flachdach errichtet werden („kubische Architektur“).

Die Planungen für die notwendigen Stellplätze für jedes einzelne Wohnbauvorhaben sind noch anzupassen.

Herr Stephan Linz wird als Vertreter der Eigentümer in der Sitzung für Fragen zur Verfügung stehen.

2. Weiteres Verfahren:

Wie schon ausgeführt, bedarf es noch eines mit der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrags, in dem auch die Kostentragung geregelt ist. Der Entwurf hierfür soll dem Stadtrat nach Möglichkeit in der Sitzung am 27.10.2026 zur Billigung vorgelegt werden.

Die rechtswirksame Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nach § 36a BauGB kann erst nach Vorlage der fertigen Bauanträge getroffen werden. Dies bedeutet für die Bauherren bis dahin eine Rechtsunsicherheit, während sie gleichzeitig weiter in kostenintensive Planungen investieren müssen.

Anzustreben ist daher ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates, ob und unter welchen Bedingungen die Stadt den Bauherren eine Zustimmung nach § 36a BauGB für ihr jeweiliges Bauvorhaben in Aussicht stellt, damit die Bauherren eine gewisse Planungssicherheit für die weiteren kostenintensiven Planungen (Erschließungsplanung, Gebäudeplanung) haben. Das vorliegende und ggf. noch anzupassende „Konzept“ soll dafür als Entscheidungsgrundlage dienen, ebenso für die notwendige Prüfung, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen (vgl. § 246 Abs. 1 BauGB).

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stellt den Eigentümern der in dem beigefügten Erschließungsplan gelegenen Grundstücke die Zustimmung nach § 36a BauGB für die darin dargestellten Wohngebäude unter folgenden Bedingungen in Aussicht:

1. Alle Eigentümer verpflichten sich per Erschließungsvertrag, die für die öffentliche Erschließung des Baugebiets notwendigen Anlagen gemäß der beigefügten Erschließungsplanung auf eigene Kosten herzustellen und diese der Stadt Bad Staffelstein nach ordnungsgemäßer Herstellung zu übereignen.
2. Jeder Eigentümer schließt mit der Stadt Bad Staffelstein vor Erteilung der Baugenehmigung einen städtebaulichen Vertrag, in dem er
 - sich verpflichtet, eine Baugenehmigung für das auf seinem Grundstück in der beigefügten Planung vorgesehene Gebäude gemäß den in der Planung enthaltenen Festlegungen für das Baugrundstück und das Bauvorhaben (z.B. bezgl. Entwässerung, Begrünung, Gebäudegestaltung) innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Erschließungsvertrags (siehe 1.) zu beantragen (ggf. mit Änderungen, denen der Stadtrat oder der Bauausschuss bei Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB zustimmt),
 - sich verpflichtet, das genehmigte Vorhaben innerhalb von fünf Jahren ab (erstmaliger) Erteilung der Baugenehmigung zu errichten (Fertigstellung),
 - der Stadt Bad Staffelstein ein Ankaufsrecht für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung am Grundstück zum (dann) geltenden Bodenrichtwert zu gewähren und dieses Ankaufsrecht auf seine Kosten dinglich zu sichern (Auflassungsvormerkung),
 - sich verpflichtet, das Baugrundstück nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt zu veräußern und
 - sich verpflichtet, im Fall einer Veräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung dem neuen Eigentümer dieselben Verpflichtungen (Bauverpflichtung und Ankaufsrecht der Stadt zum Bodenrichtwert) sowie alle anderen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag per notariellem Kaufvertrag zu übertragen und diese Pflichten des Rechtsnachfolgers (insbes. für den Erbfall) auf seine Kosten dinglich zu sichern.

Maßgeblich für die o.g. Erschließungsplanung und die Gebäudeplanungen ist der Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erschließungsvertrags.

Anlagen:

1 Erschließungsplanung

1 Konzept Siedlungsflächenentwicklung „Bad Staffelstein Obere Gartenstraße“

Bad Staffelstein, 24.09.2026

Gunreben
Bauamtsleiter