

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/709
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	07.10.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.10.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 508, Gemarkung Bad Staffelstein (Saazer Straße)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 508, Gemarkung Bad Staffelstein (Saazer Straße) wurde eingereicht. Der Antragssteller fragt mit zwei Varianten für die Bebauung an:

Bei der **Variante A** plant er ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus oder Doppelhaus mit je 2 Kfz-Stellplätzen zu beiden Doppelhaushälften. Es sollen zwei mal zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von je ca. 80 m² - 120 m² entstehen, insgesamt also vier Wohnungen.

Bei der **Variante B** wäre die Bebauung nur auf der Hälfte des Grundstückes (die südwestliche Grundstückshälfte, angrenzend zur Saazer Str. 30) vorgesehen. Hier fragt er explizit nach einem zweigeschossigem Wohnhaus, in welchem ebenfalls zwei separate Wohnungen mit einer Wohnfläche von je ca. 80 m² - 120 m² entstehen sollen. Zudem erklärt er, dass er seinen kleinen Handwerksbetrieb (Zahntechnisches Labor) im Erdgeschoss unterbringen möchte.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und kann dort grundsätzlich nicht zugelassen werden, da es nicht unter die privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB fällt. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle Wohnbaufläche vor.

Bei Anwendung des sogenannten „Bauturbo“ nach § 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB gibt es allerdings die Möglichkeit, Wohngebäude im Außenbereich zuzulassen. Im vorliegenden Fall soll ein Handwerksbetrieb mit in das Wohngebäude integriert werden. Hierzu treffen die amtlichen Erläuterungen des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zum Vollzug der Regelungen des Bauturbo (Stand: 24.07.2026) folgende Aussage:

„Bei gemischt genutzten Gebäuden kommt es deshalb entscheidend darauf an, welche Nutzung das Gebäude prägt. Dient ein Gebäude nach Konzeption und tatsächlicher Nutzung hauptsächlich dem Wohnen, können untergeordnete gewerbliche oder berufliche Nutzungen grundsätzlich unschädlich sein. Erfasst sein können etwa:

- kleinere Praxis- oder Büroräume **in einem ansonsten klar wohngepprägten** Gebäude,
- ein Atelier oder eine freiberufliche Nutzung **in einzelnen Räumen**,
- ein kleiner Laden oder ein Dienstleistungsbetrieb im Erdgeschoss, wenn das Gebäude insgesamt **durch Wohnnutzung dominiert** wird.

Nicht vom Bauturbo erfasst sind demgegenüber Gebäude, die funktional und gestalterisch vor allem gewerblich geprägt sind und in denen Wohnnutzungen nur eine Nebenrolle spielen. Die Erweiterung oder Ermöglichung eines Gebäudes nach § 246e BauGB muss erkennbar Wohnzwecken dienen und darf nicht durch gewerbliche Nutzungen „dominiert“ sein.“

Eine flächenmäßig auf die Hälfte des Vorhabens ausgedehnte gewerbliche Nutzung entspricht nicht der geforderten klaren Dominanz der Wohnnutzung.

Aus Sicht der Bauverwaltung können beide Varianten unter der Anwendung des „Bauturbo“ daher nur zugelassen werden, wenn das bzw. die Gebäude eine klar überwiegende Wohnnutzung aufweisen, was den Einbau eines Handwerksbetriebes (der außerdem nicht der Versorgung des um-

liegenden Wohngebiets dient) auf der Hälfte der Gebäudefläche nicht zulässt. Damit wäre nur die Variante (A) eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Nutzungseinheiten denkbar, von denen eine gewerblich genutzt wird.

Allerdings ist auch bei dieser, teilweise gewerblichen Variante für die Zukunft zu berücksichtigen, dass Handwerksbetriebe wie ein Dentallabor, die nicht der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, in reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO nicht zulässig sind, sondern nur in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Zulassung eines solchen Handwerksbetriebs würde zwar die spätere Festsetzung eines reinen Wohngebiets für das betroffene Grundstück im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht unmöglich machen, aber der Gewerbebetrieb hätte dort später Bestandsschutz.

Die Erschließung hinsichtlich Wasser und Abwasser wäre gegeben, da der städtische Mischwasserkanal sowie auch die städtische Wasserleitung bereits in der Erschließungsstraße (Saazer Straße) bereits vorhanden sind. Es werden lediglich die entsprechenden Hausanschlüsse benötigt.

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 Bebaubarkeit der Fl.Nr. 508, Gemarkung Bad Staffelstein (Saazer Straße) zur Kenntnis. Eine Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB („Bauturbo“) für einen Bauantrag für ein Mehrfamilienwohnhaus oder ein Doppelhaus kann für beide Varianten nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Wohnnutzung eine wohngebietsverträgliche, untergeordnete (nicht störende) gewerbliche Nutzung klar überwiegt, im vorliegenden Fall also nur für die Variante A (vier Nutzungseinheiten in einem Gebäude) mit max. 25 % gewerblichen Flächenanteil für das Dentallabor.

Anlagen:

1 Voranfrage

Bad Staffelstein, 09.10.2026

Gunreben
Bauamtsleiter