

STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -
Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0618/2026**

BESCHLUSSVORLAGE

| | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <u>Gremium:</u> | <u>Sitzungstermin:</u> | <u>Status:</u> |
| Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss | 16.03.2026 | öffentlich |

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| <u>Verantwortlich:</u> | Marius Eberlein |
|-------------------------------|------------------------|

Betreff:

Antrag auf Errichtung zweier Reihenhäuser auf der Fl.Nr. 634/20, Gemarkung Oberasbach, Steiner Straße 14, Hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach erteilt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Errichtung zweier Reihenhäuser auf der Fl.Nr. 634/20, Gemarkung Oberasbach, Steiner Straße 14.

| | | |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Beratungsergebnis: | Abstimmungsverhältnis | Anwesend: |
| o einstimmig | Ja:..... | o lt. Beschlussvorschlag |
| o mit Stimmenmehrheit | Nein:..... | o abweichender Beschluss |
| o Ablehnung - | | |

Sachverhalt:

Am 24.07.2025 ging bei der Stadt Oberasbach ein Antrag auf Errichtung von zwei Reihenhäusern auf der Fl.Nr. 634/20, Gemarkung Oberasbach, Steiner Str. 14 ein.

Der Antrag wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung bearbeitet. Da die Verwaltung die Auffassung vertreten hat, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wurde das gemeindliche Einvernehmen mit Stellungnahme vom 12.08.2025 erteilt.

Im weiteren Verfahren wurde noch eine Befreiung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Eingrünung beantragt.

Da zwischenzeitlich die Stellplatzsatzung überarbeitet wurde und damit Eingrünung nicht mehr Bestandteil der derzeit gültigen Stellplatzsatzung ist, hat die Verwaltung im Rahmen der laufenden Verwaltung das Einvernehmen für die beantragte Befreiung erteilt.

Mit E-Mail vom 06.03.2026 hat das Landratsamt Fürth die Stadt Oberasbach aufgefordert, eine Entscheidung zur Zustimmung nach § 36a BauGB zu treffen. Die erneute Beteiligung durch das Landratsamt Fürth wird damit begründet, dass sich der südliche Baukörper nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da dieser zweigeschossig errichtet werden soll, während alle Baukörper in der zweiten Reihe als eingeschossige Anlagen (ggf. mit Dachgeschoss) errichtet wurden.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, daher ist es nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Nach nochmaliger Überprüfung des Sachverhalts hält die Verwaltung an Ihrer Einschätzung fest, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zweifelsfrei etliche zwei- als auch dreigeschossige Gebäude.

Ein Eingrenzen der „näheren Umgebung“ ausschließlich auf die Gebäude in der zweiten Reihe direkt an der Bahntrasse hält die Bauverwaltung für unzulässig. Es sind aus Sicht der Verwaltung bei der Definition der „näheren Umgebung“ alle Baukörper zwischen Steiner Straße und der Bahntrasse heranzuziehen.

Es kommt daher nicht nur auf die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks an, sondern auch auf die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstückes insoweit, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 36)

Die Flächenversiegelung auf dem Grundstück sieht die Verwaltung als äußerst kritisch.

Durch die bestehende Bebauung in der näheren Umgebung muss diese jedoch als zulässig zu betrachtet werden.

Das Landratsamt Fürth hält daher auf Grund der Geschossigkeit eine Zustimmung nach § 36a BauGB für notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen.

Oberasbach, 06.03.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Eberlein