

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -

Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0427/2023/2**

## BESCHLUSSVORLAGE

<b><u>Gremium:</u></b>	<b><u>Sitzungstermin:</u></b>	<b><u>Status:</u></b>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	20.04.2026	öffentlich

<b><u>Verantwortlich:</u></b>	<b><i>Marius Eberlein</i></b>
-------------------------------	-------------------------------

### **Betreff:**

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 82/6, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 13**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte mit Anbau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten und Errichtung einer Carportanlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 82/6, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 13, nicht.

Des Weiteren wird die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt.

<b>Beratungsergebnis:</b>	Abstimmungsverhältnis	Anwesend: .....	
<input type="checkbox"/> einstimmig	Ja:.....	Nein:.....	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit			<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
<input type="checkbox"/> Ablehnung -			

### **Sachverhalt:**

Am 09.04.2026 ging bei der Stadt Oberasbach ein Bauantrag zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte mit Anbau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten und Errichtung einer Carportanlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 82/6, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 13, ein. Gleichzeitig hat das Landratsamt Fürth die Stadt Oberasbach um Beurteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB gebeten.

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss hat bereits in seiner Sitzung vom 04.12.2023 (Drucksachenummer IV/0427/2023) sowie am 06.05.2024 (Drucksachenummer IV/0427/2023/1) über die Bauvoranfrage beraten.

Beide Male wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da sich das Vorhaben bezogen auf das Verhältnis der bebauten Fläche zu der umgebenen Freifläche auf dem Grundstück nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Bauvorhaben ist 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:**

Bei der erstmaligen Bauvoranfrage kam die Bauverwaltung zum Ergebnis, dass sich das Mehrfamilienhaus isoliert betrachtet zweifelsfrei in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Als problematisch betrachtet wurde jedoch das drastische Missverhältnis zwischen der bebauten Fläche und der umgebenen Freifläche auf dem Grundstück.

Bei der anfänglichen Planung sollten rund 820 qm bebaut bzw. versiegelt werden sollen, wobei die Gesamtfläche des Baugrundstücks 1.020 qm beträgt, rechnerisch ergab sich somit eine Grundflächenzahl von 0,81.

Bei der zweiten angedachten Variante blieb das Gebäude unverändert. Für die Stellplätze waren zum Teil Duplexparkplätze vorgesehen, welche zu einer erheblichen Reduzierung des Flächenbedarfs führte. Die Errichtung von Duplexstellplätzen ist rechtlich zulässig. Hierdurch wurde die unversiegelte Fläche um rund 100 qm auf rund 300 qm erhöht, was rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,71 ergibt.

In der nun dargestellten Variante wurde der Gebäudekörper verändert, so dass u.a. auch dieser erneut zu beurteilen ist.

Da die Dachkonstruktion überarbeitet wurde ist diese explizit zu betrachten. Insbesondere die Nord-Ost als auch die Süd-Ost Ansicht ist als äußerst kritisch zu beurteilen. Aus Sicht der Verwaltung kann hier die Auffassung vertreten werden, dass in der Wahrnehmung ein drittes Vollgeschoss entstanden ist.

Zusätzlich wurde die Gesamtbebauung dahingehende geändert, dass nunmehr nur noch

rund 250 qm unversiegelte Fläche verbleibt. Was die rechnerische Grundflächenzahl wieder auf 0,77 erhöht.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich das Vorhaben daher in die Eigenart der näheren Umgebung bezogen auf das Verhältnis der bebauten Fläche und der umgebenen Freifläche auf dem Grundstück, sowie in Bezug auf die Geschossigkeit weiterhin nicht ein.

Auf Grund des „Bau-Turbos“ könnte von der Notwendigkeit des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden. Die Verwaltung empfiehlt jedoch hiervon keinen Gebrauch zu machen, da dies Signalwirkung für das Quartier haben könnte, sowie die Ziele des beabsichtigten B-Plan „Petershöhe“ konterkarieren würde.

Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen sowie die Zustimmung nach §36a BauGB zu verweigern.

Oberasbach, 13.04.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Eberlein**