

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00040/26**

BESCHLUSSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	22.06.2026	öffentlich

<u>Verantwortlich:</u>	Katja Krenzer
-------------------------------	----------------------

Betreff:

Antrag zur Errichtung zweier Doppelhaushälften auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstrasse 2, Hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstr. 2.

Die Stadt Oberasbach erteilt ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstr. 2.

Alternativbeschluss:

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstr. 2, nicht.

Die Stadt Oberasbach erteilt ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstr. 2, nicht.

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

Sachverhalt:

Am 26.05.2026 ging bei der Stadt Oberasbach ein Bauantrag zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstraße 2, ein.

Für das vorgenannte Grundstück wurden durch den Bauherrn bereits mehrfach Bauvoranfragen bzw. Bauanträge eingereicht. Die ursprünglichen Planungen sahen eine zu intensive Bebauung des Grundstücks vor, sodass das gemeindliche Einvernehmen bislang nicht erteilt werden konnte. Zuletzt wurde das Vorhaben im Zusammenhang mit einem Antrag auf Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB in der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses am 19.01.2026 behandelt. Das Gremium versagte die beantragte Zustimmung.

Daraufhin wurde die Planung durch den Bauherrn überarbeitet. Während zuletzt die Errichtung von drei Doppelhaushälften vorgesehen war, umfasst das nunmehr vorgelegte Vorhaben die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück.

Die beiden Gebäude sollen jeweils mit zwei Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Grundmaße der Baukörper betragen jeweils 11,60 m × 12,05 m. Die nach den geltenden Vorschriften erforderlichen acht Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen und sind in den Planunterlagen entsprechend dargestellt.

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

Das maßgebliche Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die geplanten Baukörper passen zur vorhandenen Bebauung und fügen sich zweifelsfrei in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Bauverwaltung hat wegen der örtlichen Kanalsituation Rücksprache mit den Kollegen vom Tiefbauamt gehalten. Die zwei zusätzlichen Doppelhäuser sind für den vorhandenen Kanal (DN300) vertretbar. Die Erschließung ist gilt damit als gesichert.

Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Darüber hinaus bittet das Landratsamt Fürth um Prüfung eines Antrags auf Zustimmung gemäß § 36a BauGB („Bau-Turbo“).

Nach den Regelungen des § 36a BauGB obliegt die Entscheidung über die Zustimmung zum Vorhaben der Stadt Oberasbach. Im Falle der Erteilung der Zustimmung ist das Landratsamt Fürth an diese Entscheidung gebunden. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung nach § 36a BauGB ebenfalls zu erteilen.

Oberasbach, 12.06.2026
Stadt Oberasbach
- Abteilung IV -
i.A.
gez.
Krenzer