Stadt Oberasbach

- Sitzungsperiode 2020-2026 -

Amt: **Abteilung IV** Drucksachen-Nr.: **IV/00094/26**

B E R A T U N G S V O R L A G E

Gremium:	***Sitzungstermin:***	***Status:***
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	**17.08.2026**	**öffentlich**

Verantwortlich:	***Katja Krenzer***

Betreff:

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bauvoranfrage zur Errichtung eines MFH mit 10 WE und 9 Doppelparkern; hier: Stellungnahme des Landratsamtes

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

Beratung:

Sachverhalt:

In der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss vom 15. Juli 2026 wurde die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 309/1 und 309/2, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Str. 1 behandelt.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 309/1, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Straße 1, nicht in Aussicht."

Die Verwaltung hat das Grundstück mit der Fl.Nr. 309/1 dem Außenbereich zugeordnet. Das Vorhaben war daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan ist für die betreffende Fläche eine forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Eine Bebauung würde den Darstellungen des Flächennutzungsplans und damit einem öffentlichen Belang im Sinne des § 35 BauGB widersprechen. Aus diesem Grund empfahl die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage nicht in Aussicht zu stellen.

Am 31. Juli 2026 ging ein Abdruck des Schreibens des Landratsamtes an den Bauherrn ein. Das Landratsamt ordnet das Grundstück nun dem Innenbereich zu. Damit ist das Vorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen.

Nach §34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 werden bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ferner führt das Landratsamt in seinem Schreiben aus: *„Nach Auffassung des Landratsamtes Fürth sind in der näheren Umgebung bereits Grundstücke mit vergleichbaren überbauten Flächen und einer vergleichbaren wahrnehmbaren Geschossigkeit vorhanden.*"

Vor dem Hintergrund der Rechtsauffassung des Landratsamtes erscheint eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens aus planungsrechtlicher Sicht nur eingeschränkt begründbar.

Ein möglicher Prüfungsansatz könnte die Frage der gesicherten Erschließung sein. Hierzu wurde das zuständige Tiefbauamt um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme des Tiefbauamtes

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung und Kanalisation) ist im Bereich des Vorhabens grundsätzlich vorhanden.

Aus Sicht der Siedlungsentwässerung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in der vorgesehenen Größenordnung aufgrund der hydraulischen Auslastung des bestehenden öffentlichen Kanalnetzes nicht uneingeschränkt an die städtische Kanalisation angeschlossen werden kann.

Eine Erschließung ist daher nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Einleitung des Niederschlagswassers auf 10 l/s*ha begrenzt wird. Hierfür ist durch den Vorhabenträger auf dem Grundstück eine geeignete Retentionsanlage herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zwischenzuspeichern und darf ausschließlich gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Diese Vorgehensweise entspricht der üblichen wasserwirtschaftlichen Praxis und dient dem Schutz der bestehenden Kanalinfrastruktur.

Die Verwaltung der Stadt Oberasbach hat das Landratsamt gebeten, die abweichende rechtliche Beurteilung des Grundstücks als Innenbereich näher zu erläutern und die hierfür maßgeblichen Gründe darzulegen. Eine Rückmeldung steht derzeit aus (Stand 07. August 2026).

Stellungnahme Landratsamt- steht derzeit noch aus

Das Landratsamt hatte auch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürth als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Fürth

„Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete nach §20 Abs. 2 BNatSchG, keine gesetzlich geschützten Biotope nach §30 BNatSchG /Art. 23 BayNatSchG oder bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayBatSchG betroffen… Bei einer Ortseinsicht am 20.08.2025 wurde von der Naturschutzfachkraft keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von nach §44 BNatSchG geschützten Arten gefunden. Bei dem geplanten Vorhaben werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände voraussichtlich nicht erfüllt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist durch die Eigenschaft als Wald nicht notwendig."

Für das Vorhaben besteht aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde unter Einhaltung einiger Auflagen ein Einverständnis:

„…
- Für Bäume und Hecken gilt gem. §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ein Schnittverbot vom März bis 30. September, demnach ist die Gehölzbeseitigung, auch zur Baufeldfreimachung innerhalb dieser Zeit nicht erlaubt.
- Sollten nach §44 BNatSchG besonders geschützte Tierarten sowie deren Lebensräume, Höhlungen oder Nester von den Baumaßnahmen betroffen sein, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürth ist zu kontaktieren.
- Die bestehenden Eichen, sind nach Möglichkeit, aufgrund ihrer Bedeutung für die Artenvielfalt, zu erhalten..."

Da das Landratsamt Fürth dem Bauherrn die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks in Aussicht stellt, bittet die Verwaltung, über das weitere Vorgehen im Hinblick auf ein mögliches Bauantragsverfahren zu beraten.

Insbesondere soll erörtert werden, unter welchen städtebaulichen und gestalterischen Voraussetzungen eine Bebauung aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich vorstellbar wäre und welche Anforderungen im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens erfüllt sein müssten.

Oberasbach, 03.08.2026
Stadt Oberasbach
- Abteilung IV -
i.A.
gez.
Krenzer