



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 40/422/2026	Datum: 17.09.2026
--------------------------	-------------------

Gremium	Termin / Sitzung	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	29.09.2026	öffentlich

Antrag zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf dem Grundstück Puschendorfer Straße 10

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung von drei Wohnhäusern sowie Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen auf dem Grundstück Flur-Nr. 186, Gemarkung Kirchfembach.

Zum eingereichten Bauantrag auf dem Grundstück Fl.-Nr. 186, Gemarkung Kirchfembach, wurde die Stadt vom Landratsamt Fürth zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sowie zur gemeindlichen Zustimmung nach §36a BauGB („Bauturbo“) beteiligt.

Für das Grundstück wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach baurechtliche Anfragen gestellt. Das Landratsamt Fürth hat hierbei wiederholt festgestellt, dass sich das Grundstück teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Der Außenbereich beginnt nach der bisherigen Beurteilung 16 m von der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung Osten sowie 15 m vom nordwestlichen Grundstückseck in Richtung Süden.

Für den Innenbereich wurde eine Wohnnutzung grundsätzlich als zulässig beurteilt.

Für den Außenbereich wurde dagegen eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung, festgestellt. Eine Baugenehmigung wurde daher nur für Vorhaben in Aussicht gestellt, die sich vollständig innerhalb des dem Innenbereich zugeordneten Bereichs befinden.

Das nunmehr eingereichte Bauvorhaben hält diese bislang vom Landratsamt vertretene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht ein. Teile des Vorhabens liegen im Bereich, der bisher dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet wurde.

Aus Sicht der Verwaltung ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB daher nicht zu erteilen.

Hinsichtlich der beantragten Zustimmung nach § 36a BauGB hat bislang keine Vorprüfung entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 15.07.2026 stattgefunden.

Dieser sieht eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt und grundsätzlich eine formlose Projektanfrage bzw. Bauvoranfrage vor Einreichung eines entsprechenden Bauantrags vor.

Da zwischenzeitlich die Beteiligung des Landratsamtes vorliegt und die hierfür maßgebliche

Frist zu beachten ist, wird vorgeschlagen, zum gegenwärtigen Stand zunächst von einer Zustimmung nach § 36a BauGB abzusehen. Sobald die entsprechende Vorprüfung erfolgt ist, kann die Angelegenheit nochmals geprüft und auf dieser Grundlage neu bewertet werden.

Hinweis:

Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Errichtung von drei Wohnhäusern“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 29.09.2026 zur Verfügung gestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 29.09.2026 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht zu erteilen, da das Vorhaben nach der bisherigen baurechtlichen Beurteilung des Landratsamtes Fürth teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Eine Wohnnutzung wurde bislang nur innerhalb des dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordneten Bereichs als grundsätzlich zulässig beurteilt.

Da das Vorhaben über diesen Bereich hinausgeht, stehen insbesondere die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie die Verfestigung einer Splittersiedlung entgegen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt ferner, der beantragten Zustimmung nach § 36a BauGB zum gegenwärtigen Stand zunächst nicht zuzustimmen.

Da die nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 15.07.2026 vorgesehene frühzeitige Abstimmung mit der Stadt bzw. eine formlose Projektanfrage oder Bauvoranfrage bislang nicht erfolgt ist, kann eine grundsätzliche Zustimmung zum „Bau-Turbo“ derzeit noch nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Durchführung der entsprechenden Vorprüfung kann die Angelegenheit erneut geprüft und bewertet werden.

<u>Finanzielle Auswirkungen</u>		☐ Ja	☐ Nein
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/Herstellungskosten)			€
Jährliche Folgekosten/-lasten		☐ keine	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	mit		€
Haushaltsstelle			