



Beschlussvorlage

Özcan, Bülent	Datum: 22.09.2026
---------------	-------------------

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

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Pirkacher Straße 1a

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 153, Gemarkung Kirchfembach, Pirkacher Straße 1a, vor.

Für die Errichtung des Einfamilienwohnhauses wurden zwei unterschiedliche Varianten vorgelegt:

Variante 1: Zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit flach geneigtem Satteldach und einer Firsthöhe von ca. 7,18 m.

Variante 2: Zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Flachdach und Dachbegrünung sowie einer Gebäudehöhe von ca. 6,00 m.

Aufgrund der topografischen Situation des Grundstücks wird aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich die Variante 2 mit Flachdach und Dachbegrünung befürwortet. Das Grundstück liegt als Hanggrundstück bereits ca. 1,50 - 2,00 m über dem Niveau des angrenzenden Weges. Durch die geringere Gebäudehöhe der Variante 2 kann die Höhenentwicklung des Baukörpers gegenüber dem Straßenraum und der angrenzenden Bebauung reduziert werden. Die Variante 1 würde aufgrund der größeren Gebäudehöhe von ca. 7,18 m insbesondere in Verbindung mit der vorhandenen Geländesituation eine deutlich stärkere Höhenwirkung entfalten und erscheint daher aus städtebaulicher Sicht weniger geeignet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück ist über den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 154 „Weg nördlich der Pirkacher Straße“ an das öffentliche Straßennetz (Pirkacher Straße) angebunden. In diesem Weg verläuft bereits eine öffentliche Kanalleitung. Die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks ist damit grundsätzlich gesichert.

Für das Grundstück wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach baurechtliche Anfragen gestellt. Das Landratsamt Fürth hat hierbei wiederholt festgestellt, dass sich das Grundstück weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB befindet und somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Nach Einschätzung des Landratsamtes liegen die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht vor. Eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wurde insbesondere aufgrund der möglichen Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB kritisch bewertet.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht wurde das Vorhaben bislang kritisch beurteilt. Das Landratsamt weist insbesondere darauf hin, dass es sich aufgrund der Lage im Außenbereich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG handelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG derzeit nicht ausgeschlossen werden können.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses grundsätzlich eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Ortsteil Kirchfembach dar. Aufgrund der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum, der vorhandenen Erschließung und der konkreten örtlichen Situation wird das Vorhaben grundsätzlich als geeigneter Anwendungsfall für die Prüfung einer Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB bewertet.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Zustimmung soll an die Erfüllung bestimmter städtebaulicher und fachlicher Voraussetzungen geknüpft werden. Insbesondere sollen folgende Punkte berücksichtigt bzw. sichergestellt werden:

- Abschluss einer Bauverpflichtung,
- Einhaltung der geltenden Grundsatzbeschlüsse der Stadt Langenzenn zur Begrünung von Vorgärten und Fassaden sowie zur Solarnutzung,
- Vorlage eines Standsicherheitsnachweises für die vorhandene private Stützwand sowie
- Nachweis der erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Die Sicherung der mit der Anwendung des § 246e BauGB verbundenen städtebaulichen Zielsetzung soll durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB erfolgen. Insbesondere soll darin eine Bauverpflichtung für das Grundstück vereinbart werden. Soweit erforderlich, sollen auch die weiteren städtebaulichen Anforderungen vertraglich gesichert werden.

Die konkrete Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB ist unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen, planungsrechtlichen, naturschutzrechtlichen und sonstigen öffentlichen Belange im konkreten Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

Aus der grundsätzlichen Bewertung kann weder ein Anspruch auf Zustimmung zu dem konkreten Vorhaben noch eine Bindungswirkung für künftige, vergleichbare Vorhaben abgeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt für die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 153, Gemarkung Kirchfembach, Pirkacher Straße 1a, die grundsätzliche Bereitschaft zur Anwendung des § 246e BauGB in Aussicht.

Das Vorhaben wird aufgrund der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum, der vorhandenen Erschließung und der aus Sicht der Stadt grundsätzlich sinnvollen Nachverdichtung im Ortsteil Kirchfembach als städtebaulich grundsätzlich vertretbar bewertet.

Aufgrund der topografischen Situation des Grundstücks wird für die weitere Planung grundsätzlich die Variante 2 mit zweigeschossigem Baukörper, Flachdach und Dachbegrünung sowie einer Gebäudehöhe von ca. 6,00 m befürwortet.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB wird unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

- Abschluss einer Bauverpflichtung,
- Weiterverfolgung der Variante 2 mit Flachdach und Dachbegrünung,
- Einhaltung der geltenden Grundsatzbeschlüsse der Stadt Langenzenn zur Begrünung von Vorgärten und Fassaden sowie zur Solarnutzung,
- Vorlage eines Standsicherheitsnachweises für die vorhandene private Stützwand sowie
- Nachweis der erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Prüfung, insbesondere hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen vertraglichen Regelungen vorzubereiten und mit dem Antragsteller abzustimmen.

Die abschließende Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB bleibt der Prüfung und Entscheidung im konkreten Einzelfall vorbehalten.

Aus der grundsätzlichen Bewertung kann weder ein Anspruch auf Zustimmung zu dem konkreten Vorhaben noch eine Bindungswirkung für künftige, vergleichbare Vorhaben abgeleitet werden.

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