Stadt Langenzenn

Beschlussvorlage
BV/40/509/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Ritter

Beratung		Behandlung	
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	24.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag zum Neubau eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Laubendorfer Weg 1

Anlagen:

BV Laubendorfer Weg 1

Sachverhalt:

Antrag zum Neubau eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 1298, Gemarkung Langenzenn.

Zum Bauantrag auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1298, Gemarkung Langenzenn, wurde die Stadt Langenzenn vom Landratsamt Fürth zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sowie zur Zustimmung nach § 36a BauGB („Bauturbo“) beteiligt.

Für das Grundstück wurden bereits mehrfach Bauvoranfragen bzw. Anträge auf Vorbescheid im Ausschuss behandelt. Das Landratsamt Fürth hat dabei wiederholt darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB nur unter Einhaltung einer fiktiven Baugrenze möglich ist. Diese verläuft zwischen dem südlichen Ende der genehmigten Stützmauer und der südlichen Gebäudekante auf Fl.-Nr. 1617/2. Sie bildet zugleich die Grenze zum Außenbereich. Eine Bebauung südlich dieser Linie ist nicht genehmigungsfähig.

Für frühere Planungen mit einem Einzelhaus bzw. zuletzt einer Reihenhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss hatte der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt. Einer Stellplatzablöse wurde jedoch nicht zugestimmt.

Die aktuelle Planung sieht drei Vollgeschosse und ein Flachdach vor. Sieben Stellplätze sollen auf dem Grundstück entstehen, für einen weiteren erforderlichen Stellplatz ist eine Ablöse vorgesehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hatte bereits bei einer früheren Bauvoranfrage auf die Lage am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Zenn (HQ100) sowie auf mögliche größere Hochwasserereignisse (HQextrem) hingewiesen. Die Bauwerke sind entsprechend hochwasserangepasst auszuführen.

Nach Einschätzung der Verwaltung fügt sich die aktuelle Planung aufgrund der drei Vollgeschosse, der Wandhöhen und der daraus resultierenden Kubatur und Gebäudehöhe nicht in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB ein. Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher nicht erteilt werden.

Hinsichtlich der 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 des Bauantrags vor.

Da die Beteiligung durch das Landratsamt bereits erfolgt ist und die Stellungnahmefrist zu beachten ist, wird vorgeschlagen, der Zustimmung nach § 36a BauGB derzeit nicht zuzustimmen. Nach Durchführung der Vorprüfung kann das Vorhaben erneut bewertet werden.

Hinweis:
Die Bauvorlagen zum Antrag des Bauvorhabens „Neubau eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung des Antrages in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 24.11.2026 zur Verfügung gestellt.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 24.11.2026 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.“

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB aufgrund der fehlenden Einfügung in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB nicht zu erteilen.

Einer Ablösung des achten erforderlichen Stellplatzes wird ebenfalls nicht zugestimmt.

Die beantragte Zustimmung nach § 36a BauGB wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls nicht erteilt. Mangels der im Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 15.07.2026 vorgesehenen frühzeitigen Abstimmung bzw. Projektvorprüfung kann eine Zustimmung zum „Bauturbo“ derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Durchführung der Vorprüfung kann das Vorhaben erneut bewertet werden.

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