

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	17.06.2026	öffentlich - Beschluss

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ("Wohnungsbau-Turbo"), hier: Am Sandfeld

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
2025/2821/602/VB/18

Anlagen:

1. Entwurf Lageplan vom 16.03.2026
2. Entwurf Erdgeschoss mit Außenanlagen vom 16.03.2026
3. 3D Luftbild google maps
4. Ausschnitt WebGIS mit Luftbild

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksausschuss beschließt, die Zustimmung zum Vorhaben „Am Sandfeld“, Flurstück 900/2 Gemarkung Vach (AZ 2025/2821/602/VB/18) nach § 36a BauGB zunächst fristwährend zu versagen.
3. Der Bau- und Werksausschuss beauftragt die Verwaltung, das Vorhaben mit dem Ziel der Umsetzung zu begleiten. Unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger alle nötigen Gutachten vorlegt, nachbarrechtliche Anforderungen erfüllt und vollständige Unterlagen vorlegt, ist das Vorhaben aus Sicht des Bau- und Werksausschusses zustimmungsfähig. Ein weiterer Beschluss ist dann nicht notwendig.

Sachverhalt:

Vorhabensgrundstück

Am Sandfeld, Flurstück 900/2 Gemarkung Vach

Ausgangslage

Am 05.11.2025 wurde bei der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid mit folgendem Betreff eingereicht: „Abbruch einer Hofstelle und Neubau von vier Doppelhäusern, vier Reihenhäusern und zwei Carportanlagen“

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt, wäre eine Baugenehmigung/Vorbescheid auf dieser Rechtsgrundlage zu versagen.

Prüfung nach §§ 34 Abs. 3b oder 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“)

Hier: Vorhaben mit potenzieller städtebaulicher Wirkung (Anwendungsfall 2a)

Wohnbauvorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Wohnbauflächen“ und „gemischte Bauflächen“) entsprechen und die potenziell städtebauliche Wirkung entfalten.

Planungsrechtliche Einschätzung

Das geplante Wohnbauvorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („gemischte Bauflächen“). Es entfaltet potenzielle städtebauliche Wirkung, insbesondere durch die Lage am Ortsrand und die geplante Dichte. Im weiteren Verfahren („Zustimmungsverfahren“) sind insbesondere die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, die Sicherstellung einer leistungsfähigen Erschließung sowie die Vereinbarkeit mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu prüfen.

Da das Vorhaben der Verwaltung bereits vor Einführung des „Wohnungsbau-Turbos“ bekannt war, wird das Zustimmungsverfahren wie folgt durchgeführt:

1. Der beantragte Vorbescheid wird auf Grundlage §34 Abs. 1 BauGB abgelehnt.
2. Der Vorhabensträger bereitet vollständige Bauvorlagen für ein Baugenehmigungsverfahren vor. Die Verwaltung begleitet wohlwollend. Die Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrages wird geprüft.
3. Unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger alle nötigen Gutachten vorlegt, nachbarrechtliche Anforderungen erfüllt und vollständige Unterlagen vorlegt, ist das Vorhaben aus Sicht des Bau- und Werkausschusses zustimmungsfähig.
4. Der Bauantrag wird eingereicht.

Empfehlung der Verwaltung

Da bereits vor Abschluss des Zustimmungsverfahrens ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht wurde, ist die erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB zunächst fristwährend zu versagen. Der Weg für die o.g. Punkte 1. - 4. („Zustimmungsverfahren“) ist damit frei.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im
			<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Die Belange des Klimas werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB abgearbeitet.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 17.06.2026

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Risch, Denise

Telefon: 0911/974-3325

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 17.06.2026

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: