

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	17.06.2026	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	06.07.2026	öffentlich - Beschluss

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo,“) hier: Festlegung von Anfangsleitlinien zur Umsetzung und Zuständigkeit in Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	Folgende Referenzvorlage vorhanden: SpA/1308/2025
---------------------------------	--

Anlagen:

1. Bundesgesetzblatt 29.10.2025
2. Grundsatzbeschluss StR vom 22.05+24.05.2017_Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen
3. Grundsatzbeschluss BWA 03.04.2019_Prüfpflicht sozialer Wohnungsbau
4. Grundsatzbeschluss StR vom 21.12.2022_blaugrüne Stadtentwicklung (Schwammstadt)
5. Vorschlag für Vorgehensweise „Wohnungsbau-Turbo“

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen und Einschätzung der Verwaltung zu den Änderungen des Baugesetzbuchs zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, die Änderungen des BauGB in § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB ohne Vorgespräche mit der Verwaltung nicht anzuwenden.
3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, den Grundsatzbeschluss zu fassen, wonach die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB bei Vorhaben, die dem Flächennutzungsplan und beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth entsprechen und einen überschaubaren Rahmen haben (Anwendungsfall 1), in eigener Zuständigkeit durch die Verwaltung erfolgt, vertreten durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Referatsleitung.
4. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung (Stadtplanungsamt) zur Vorlage einer Zwischenevaluation nach Ablauf der Erprobungsphase im 1. Quartal 2027. Die Zwischenevaluation verfolgt das Ziel, auf Basis der Erfahrungen die Anfangsleitlinien weiterzuentwickeln und ggf. zu verstetigen.

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten (s. Anlage 1). Das Ziel ist mehr und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Die Neuerungen des Gesetzentwurfes in Bezug auf den „Wohnungsbau-Turbo“ sind:

Anpassung § 31 Absatz 3 BauGB

Die Änderung ermöglicht umfassende Befreiungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus. Insbesondere Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe sind nun möglich, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind: Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen (insb. keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen). Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung der Zustimmung der Gemeinde.

Anpassung § 34 Absatz 3b BauGB

Die Änderung ermöglicht eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich zur Errichtung eines Wohngebäudes. Auch ein solches Vorhaben muss die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung der Zustimmung der Gemeinde.

Anpassung § 36a BauGB

Der neu eingeführte Paragraph regelt, dass Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig sind. Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Fürth legen bspw. der Flächennutzungsplan (FNP), Rahmenpläne oder Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates dar. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens die Zustimmung verweigert wird.

Neueinführung § 246e BauGB

Mit dem neuen § 246e BauGB hat der Gesetzgeber eine befristete Experimentierklausel geschaffen, die über die Möglichkeiten der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB hinaus unter der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht für Vorhaben ermöglicht, die der Schaffung von Wohnraum dienen. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung der Zustimmung der Gemeinde. Die Regelung gilt zunächst bis zum 31. Dezember 2030.

2. Fachliche Vorbereitung der Stadtverwaltung und abgestimmt Vorgehensweise

Die Verwaltung hat sich im Vorfeld umfassend vorbereitet. Mitarbeitende des Baureferats, insbesondere des Stadtplanungsamtes und der Bauaufsicht haben an mehreren spezialisierten Fortbildungen und Fachdialogen teilgenommen – unter anderem beim Institut für Städtebau Berlin, beim Deutschen Städtetag sowie im Umsetzungslabor des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zur Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“. Der enge Austausch mit Nachbarstädten aus der Metropolregion stellte darüber hinaus sicher, dass die Stadt Fürth die neuen gesetzlichen Möglichkeiten fachlich korrekt und im regional abgestimmten Kontext einsetzen kann.

3. Einschätzung der Verwaltung – Chancen und Grenzen

Die neuen Regelungen beinhalten Chancen und Risiken gleichermaßen.

Die Änderungen des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB bieten umfassende Befreiungs- und Realisierungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus. Die Verwaltung begrüßt hier die vereinfachte und flexiblere Genehmigungspraxis. Flächen im Innenbereich mit entsprechender

Darstellung im Flächennutzungsplan und auch Befreiungen zur Nachverdichtung sieht die Verwaltung gut mit dem „Wohnungsbau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB) realisierbar.

Mit dem § 246e BauGB wird eine Sonderregelung für den schnelleren Wohnungsbau geschaffen, die im angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Fürth grundsätzlich begrüßenswert ist. Gleichzeitig dienen die Regelungen der bestehenden Bebauungspläne insbesondere auch den öffentlichen Belangen wie bspw. der Sicherung und dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Schutz der Bevölkerung vor negativen Umwelteinflüssen, der sozialgerechten Bodennutzung, den Belangen der Wirtschaft und der Klimaanpassung. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den für die festgesetzte Nutzung oder das Vorhaben relevanten Belangen, die im Bebauungsplan gerecht abzuwägen sind. Dies soll nun stattdessen in bestimmten Fällen und mit entsprechender Vorberatung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

4. Vorgehensweise in Fürth

Zentrale und zwingende Voraussetzung des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und des § 246e BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt oder gar „eingeklagt“ werden.

§ 36a BauGB „[...] bestimmt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Hieraus wird deutlich, dass das Zustimmungserfordernis sich, anders als das gemeindliche Einvernehmen, nicht auf eine Rechtskontrolle beschränkt, sondern die kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 Absatz 2 des Grundgesetzes ausgestaltet. Denn welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit und bleibt vor allem an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Artikel 3 des Grundgesetzes.“ (Gesetzesentwurf der Fraktionen CDU/CSU und SPD: Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, Drucksache 21/781, S. 23, 07.07.2025)

Die Zustimmung der Gemeinde ist damit eine wesentliche kommunalpolitische Entscheidung, die in ihrer Bedeutung mit einem Satzungsbeschluss in einem Bauleitplanverfahren vergleichbar ist. Die Verwaltung schlägt vor, dem Baugenehmigungsverfahren vorgelagert die materielle Zulässigkeit eines Vorhabens herzustellen und das Vorhaben mit den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürth in Einklang zu bringen. Hierzu wird das Vorhaben zunächst verwaltungsintern daraufhin geprüft, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen der einschlägigen Vorschriften (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB sowie der Anwendungsbereich des § 246e BauGB) dem Grunde nach erfüllt sind. Erweist sich das Vorhaben als grundsätzlich geeignet, wird die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen eines strukturierten Prüfprozesses konkretisiert. Die Prüfung beinhaltet die Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielsetzungen (s. Punkt 5) und die Herstellung der Zustimmungsfähigkeit in den Anwendungsfällen 1 und 2 (s. Punkt 6). Diese Vorgehensweise stellt kein zusätzliches oder neues Verwaltungsverfahren dar, sondern bündelt die ohnehin erforderlichen Prüfungen in einem kompakten, frühzeitigen Entscheidungsschritt. Dadurch kann bei geeigneten Vorhaben auf ein Bauleitplanverfahren verzichtet werden, was unter günstigen Voraussetzungen insgesamt zu einer spürbaren Beschleunigung der Umsetzung führt.

5. Gemeindliche Zielsetzungen

Die Vorstellungen der Stadt Fürth von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan, städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, Rahmenplänen, Wettbewerbsergebnissen und Grundsatzbeschlüssen des Stadtrats und des Bau- und Werkausschusses. Sie formulieren die gemeindlichen Zielsetzungen und können bei der Anwendung des „Wohnungsbau-Turbo“ als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen wer-

den. Auf diese Weise wird eine transparente und einheitliche Entscheidung gewährleistet. Die gemeindlichen Zielsetzungen bilden somit keinen eigenständigen Richtungswechsel, sondern einen praxisnahen Anwendungsrahmen innerhalb des Gesetzes und der bestehenden Beschlusslage. Insbesondere

1. die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 6. September 2022 auf Grund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
2. der Grundsatzbeschluss Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen (StR vom 22.05+24.05.2017),
3. der Grundsatzbeschluss Prüfpflicht sozialer Wohnungsbau (BWA 03.04.2019) und
4. der Grundsatzbeschluss blau-grüne Stadtentwicklung (Schwammstadt) (StR vom 21.12.2022)

sind auch für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB eine verbindliche Vorgabe:

1. Fürth als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.d. § 201a BauGB betrachtet den Bau neuer Wohnungen (idealerweise mit einem Anteil förderfähiger Wohnungen) zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum als öffentlichen Belang von besonderem Gewicht.
2. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts sollen Umwandlungen von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen nur im Ausnahmefall und in enger Abstimmung mit dem Baureferat und Wirtschaftsreferat erfolgen. (Grundsatzbeschluss Stadtrat 24.05.2017, TOP: Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen)
3. In enger Abstimmung mit dem Baureferat erfolgt eine Prüfung des Anteils geförderten Wohnungsbaus. Die Stadt Fürth behält sich vor, gem. § 36a Absatz 1 Satz 3 die Zustimmung auch unter der Bedingung zu erteilen, dass – insbesondere bei Vorhaben, durch die mehrere Wohnungen entstehen – der Vorhabenträger sich zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für ein im jeweiligen Einzelfall zu definierender Anzahl der Wohnungen verpflichtet. Ebenfalls möglich ist es, dass sich der Vorhabenträger zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet. Darüber hinaus kann die Stadt Fürth im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarungen auch qualitative Anforderungen an die Wohnungsgrößen stellen, um eine ausgewogene Wohnungsstruktur sicherzustellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmenliste unter Nr. 4 der Sitzungsvorlage SpA/1029/2022 Grundsatzbeschluss blau-grüne Stadtentwicklung (Schwammstadt) (StR vom 21.12.2022) sukzessive umzusetzen. Die Prinzipien der blau-grünen Stadtentwicklung sind zu berücksichtigen.

Entsprechende Regelungen werden vorab mit einer Grundzustimmungserklärung und ggf. über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sichergestellt. Dieser Vertrag wird vor Erteilung einer Baugenehmigung geschlossen und enthält eine Bauverpflichtung. Der Vertrag wird in den Anwendungsfällen 2 a+b (Punkt 6 s.u.) dem Bau- und Werkausschuss bzw. dem Stadtrat vorgelegt.

6. Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde

Die gemeindlichen Zielsetzungen bilden einen praxisnahen Anwendungsrahmen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Um gleichzeitig das Experimentierziel des „Wohnungsbau-Turbos“ zu erfüllen und eine handhabbare, zügige Entscheidungsstruktur zu schaffen, schlägt die Verwaltung außerdem vor, die Zuständigkeiten für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde im Rahmen einer Erprobungsphase wie folgt festzulegen:

Anwendungsfall 1: Vorhaben mit überschaubarem Rahmen

Gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung

Bei Wohnbauvorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Wohnbauflächen“ und „gemischte Bauflächen“) und / oder beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth entsprechen und einen überschaubaren städtebaulichen Rahmen haben, liegt ein Geschäft der laufenden Verwaltung vor. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde erfolgt in diesen Fällen in eigener Zuständigkeit durch die Verwaltung, vertreten durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Referatsleitung des Referats für Planen, Bauen, Grün und Infrastruktur. Da Vorhaben dieser Fallgruppe routiniert im standardisierten Verwaltungsverfahren bearbeitet werden können, ist hierfür keine zusätzliche Befassung oder Beschlussfassung durch den Bau- und Werkausschuss oder den Stadtrat notwendig.

Anwendungsfall 2: Vorhaben mit potenzieller städtebaulicher Wirkung

Gemeindliche Zustimmung nach Aufstellungsbeschluss (Zustimmungsoption)

- a) Wohnbauvorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Wohnbauflächen“ und „gemischte Bauflächen“) und beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth entsprechen und die potenziell städtebauliche Wirkung entfalten sowie
- b) Wohnbauvorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Wohnbauflächen“ und „gemischte Bauflächen“) und/oder beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth nicht entsprechen, jedoch im Einzelfall mit den gemeindlichen Zielsetzungen der Stadt vereinbar erscheinen

werden den Gremien vorgelegt. Städtebauliche Wirkung entfaltet ein Vorhaben, wenn es sich auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt, beispielsweise: besondere Größe und/oder Komplexität des Vorhabens, städtebauliches Konfliktpotenzial (Nachbarkonflikte, Betroffenheit öffentlicher Belange), Bedarf an öffentlicher Erschließung und weitere inhaltliche Problemstellungen.

In den Anwendungsfällen 2 a+b wird ein Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst. Es werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie je nach Konstellation und Notwendigkeit die Öffentlichkeit beteiligt (ggf. wird eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt). Zeigt die Beteiligung keine oder unerwartet wenig wesentliche Konflikte, wird ein Zustimmungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst. Zeigt sich im Verlauf des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens, dass das Vorhaben einer detaillierteren Planung bedarf, wird das Verfahren wie üblich fortgeführt, ohne dass die Beschleunigungsinstrumente des „Wohnungsbau-Turbos“ angewendet werden.

Die Stadt Fürth erteilt grundsätzlich keine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen von Vorbescheidsverfahren, um vorzeitige planungsrechtliche Positionierungen ohne konkrete Umsetzungsabsicht zu vermeiden und die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ auf tatsächlich umsetzungsreife Vorhaben zu konzentrieren.

Wohnbauvorhaben ohne Vorberatung und Vorhaben, die nicht ausreichend vollständig für die überschlägige Prüfung vorgelegt werden, gelten fristwährend als nicht zustimmungsfähig. In diesen Fällen wird die Zustimmung der Gemeinde durch die Verwaltung (Stadtplanungsamt) versagt, ohne dass eine Befassung des Bau- und Werkausschusses bzw. des Stadtrates erforderlich ist. Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben, die weder den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Wohnbauflächen“ und „gemischte Bauflächen“) und / oder beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth entsprechen noch die gemeindlichen Zielsetzungen erfüllen.

Diese Regelungen über die Zustimmung der Gemeinde entsprechen dem Grundsatz der Wesentlichkeit: Der Stadtrat behält die Letztverantwortung für grundsätzliche Fragen, während die Verwaltung innerhalb des hier definierten Rahmens praxisnah und zeitgerecht entscheiden kann. Gerade mit Blick auf die gesetzlich vorgesehene Dreimonatsfrist für die Zustimmung ist

dies erforderlich, um die Verfahrensbeschleunigung nicht durch interne Entscheidungsprozesse zu verzögern. Anderenfalls bestünde angesichts der gesetzlichen Fristen und der Vielzahl der mutmaßlich anfallenden Fälle außerdem die Gefahr, dass zur fristgerechten Beschlussfassung wiederholt Sondersitzungen des Stadtrats erforderlich werden könnten, was dem Ziel effizienter Entscheidungsabläufe zuwiderliefe.

7. Erprobungsphase

Die Anwendungsfälle möchte die Verwaltung zunächst in einem befristeten Zeitraum praktisch umsetzen und evaluieren. Die Erprobungsphase soll bis zum 1. Quartal 2027 laufen. Ziel der Erprobungsphase ist es, auf Basis realer Vorhaben praktische Erfahrungen zu sammeln, wie sich das neue Instrument in der kommunalen Praxis bewährt, und daraus einen langfristig praxisnahen Rahmen für zukünftige Entscheidungen abzuleiten. Während der Erprobung werden die Fälle der § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB fortlaufend erfasst und nach Abschluss in geeigneter Form ausgewertet. Darüber hinaus können an geeigneter Stelle städtebauliche Konzepte und Rahmenpläne erstellt werden, die die städtebauliche Qualität sicherstellen. Im 1. Quartal 2027 soll dem Gremium eine zusammenfassende Zwischenbilanz vorgelegt werden.

Diese soll aufzeigen,

- wie häufig § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB genutzt wurde,
- welche fachlichen und rechtlichen Herausforderungen aufgetreten sind,
- welche Vorteile für Fürth daraus entstanden sind (Verwaltungsaufwand - Nutzen), z.B. wie viele Wohneinheiten so entstanden sind, die anderenfalls nicht oder aufwändiger entstanden wären.

Mit dem vorgeschlagenen Verfahren wird gewährleistet, dass:

- wesentliche Entscheidungen weiterhin von den demokratisch gewählten politischen Gremien getroffen werden (Grundsatz der Wesentlichkeit),
- die gesetzlich vorgesehene Frist von drei Monaten zur Zustimmung eingehalten werden kann,
- und das Gesetz zur Entbürokratisierung nicht durch aufwendige interne Abläufe konterkariert wird.

Die Stadt Fürth kann dadurch eigene, praxisorientierte Leitlinien entwickeln, um die Gesetzesvorgaben umzusetzen und zugleich wertvolle Erfahrungen für eine sachgerechte Weiterentwicklung des Instruments auf Bundesebene beisteuern. Anschließend kann in einem jährlichen oder anderen sachgerechten Evaluationsrhythmus überprüft werden, wie sich die Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“ bewährt. Diese Evaluierung erfolgt fortlaufend bis zum Ende der zunächst bis 2030 befristeten Geltungsdauer des § 246e BauGB.

8. Fazit

Die Novelle schafft zusätzliche Optionen für die Zulassung von Wohnraum. Um diese nutzen zu können, ist der hier vorgelegte Grundsatzbeschluss (Erprobungsphase) erforderlich.

Die Verwaltung begrüßt im Rahmen der Bauherrenfreiheit die vereinfachte, flexiblere Genehmigungspraxis, gleichzeitig erhöht sich der Prüfaufwand für die Verwaltung (insbesondere SpA OA, BaF und AWS) sowie der Verwaltungsaufwand (Abschluss städtebaulicher Verträge etc.). Die Verwaltung empfiehlt daher i.S.d. Gleichbehandlungsgebotes die vorliegenden Anfangsleitlinien bei der praktischen Anwendung des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB. Dies bedeutet, dass die Verwaltung in vergleichbar gelagerten Fällen nicht sachgrundlos unterschiedlich und willkürlich entscheiden darf. Über die gemeindlichen Zielsetzungen bekennt sich die Stadt Fürth erneut zu ihren Grundsatzbeschlüssen und stellt eine einheitliche und sachgerechte Ausübung des durch die Norm eingeräumten Ermessens sicher. Gleichzeitig bilden die vorliegenden Anfangsleitlinien den Startpunkt eines lernenden Verfahrens: die Verwaltung wertet die gesammelten Erfahrungen aus und entwickelt daraus weiterführende, aus der Praxis abgeleitete Handlungsgrundsätze.

So wird eine Balance geschaffen zwischen experimenteller Offenheit, um das neue Instrument sachgerecht zu erproben, und klaren Anfangsleitlinien, um Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Gleichbehandlung sicherzustellen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
Veranschlagung im Haushalt		im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

☒	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☐	☐	☐	☐	☐
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Prüfung der Klimarelevanz erfolgt über die Vorschriften des BauGB				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

Auftrag:	RA beteiligt	an Stadtplanungsamt von	08.06.2026
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Vogel, Thomas	10.06.2026

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 15.04.2026

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 17.06.2026

Protokollnotiz:

Offene Fragen der Mitglieder wurden durch den Oberbürgermeister Dr. Jung, der Baureferentin und der Verwaltung beantwortet.

Beschluss:

5. Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nimmt die Ausführungen und Einschätzung der Verwaltung zu den Änderungen des Baugesetzbuchs zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu.
6. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, die Änderungen des BauGB in § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB ohne Vorgespräche mit der Verwaltung nicht anzuwenden.
7. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, den Grundsatzbeschluss zu fassen, wonach die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB bei Vorhaben, die dem Flächennutzungsplan und beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth entsprechen und einen überschaubaren Rahmen haben (Anwendungsfall 1), in eigener Zuständigkeit durch die Verwaltung erfolgt, vertreten durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Referatsleitung.
8. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung (Stadtplanungsamt) zur Vorlage einer Zwischenevaluation nach Ablauf der Erprobungsphase im 1. Quartal 2027. Die Zwischenevaluation verfolgt das Ziel, auf Basis der Erfahrungen die Anfangsleitlinien weiterzuentwickeln und ggf. zu verstetigen.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 12 Nein: 2 Anwesend: 14

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 06.07.2026

Protokollnotiz:

Beschluss:

9. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen und Einschätzung der Verwaltung zu den Änderungen des Baugesetzbuchs zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu.
10. Der Stadtrat beschließt, die Änderungen des BauGB in § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB ohne Vorgespräche mit der Verwaltung nicht anzuwenden.
11. Der Stadtrat beschließt, den Grundsatzbeschluss zu fassen, wonach die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB bei Vorhaben, die dem Flächennutzungsplan und beschlossenen städtebaulichen Konzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Fürth entsprechen und einen überschaubaren Rahmen haben (Anwendungsfall 1), in eigener Zuständigkeit durch die Verwaltung erfolgt, vertreten durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Referatsleitung.
12. Der Bau- und Werkausschuss beauftragt die Verwaltung (Stadtplanungsamt) zur Vorlage einer Zwischenevaluation nach Ablauf der Erprobungsphase im 1. Quartal 2027. Die Zwischenevaluation verfolgt das Ziel, auf Basis der Erfahrungen die Anfangsleitlinien weiterzuentwickeln und ggf. zu verstetigen.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 36 Nein: 10 Anwesend: 46

