

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/022/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt

Sachbearbeiter/in: Bianca Leitz
---------------------------------

**Neubau eines Wohnhauses mit Garage Sieben Morgen 5;  
Zustimmung nach §36a Abs.1 BauGB**

Anlagen:

- Lageplan
- Bauvorlagenplan
- Strassenabwicklung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.11.2025	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Schwabach stimmt dem Bauvorhaben gemäß § 36a BauGB zu.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	x	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Es fallen keine Kosten an..		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	---		
Haushaltsmittel vorhanden?	--		
Folgekosten?	--		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Geplant ist der Abriss eines bestehenden Einfamilienhauses und der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Sieben Morgen 5 (Penzendorf) im beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das Gebäude ist abweichend zur Umgebungsbebauung mit 2 Vollgeschossen geplant. Gemäß der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes ist ein Einfügen in die Umgebung nicht gegeben. Allerdings ist durch die Veränderung der Gesetzeslage durch den sog. „Wohnbauturbo“ (hier § 34 Abs. 3b BauGB) die Möglichkeit gegeben, trotz des Nichteinfügens eine Genehmigung auszusprechen, wenn die Zustimmung der Gemeinde erteilt wird (§ 36a Absatz 1 BauGB neu). Nach § 36a BauGB ist in diesem Fall explizit eine Zustimmung durch die Stadt Schwabach notwendig, auch wenn sie selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.

## **II. Sachvortrag**

### 1. Lage und Vorhaben

Das Bauvorhaben befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Penzendorf. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Satteldach.

### 2. Planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB

Da kein Bebauungsplan besteht, ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Entscheidend ist hierbei, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung befindet sich nördlich der Straße "Sieben Morgen". Die benachbarten Gebäude (Sieben Morgen 3 und 7) sind eingeschossig mit Wandhöhen von ca. 3,8 bis 3,9 m zur Straßenseite. Das geplante Gebäude weist zur Nordseite eine Wandhöhe von 6,81 m auf und ist eindeutig zweigeschossig ausgebildet.

### 3. Städtebauliche Würdigung

Die Zweigeschossigkeit des geplanten Baukörpers ist im Entwurf klar ablesbar, insbesondere im Plan "Straßen-Abwicklung". Auch wenn einige Nachbargebäude aufgrund hoher Giebelwände nach Norden hin voluminöser wirken, kann daraus keine Zweigeschossigkeit abgeleitet werden, da hierfür die Traufseite maßgeblich ist.

Ebenso handelt es sich beim Baugrundstück um eine Lage am Ortsrand, die durch eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt ist. Die vorhandene Bebauung zeigt damit eine klare städtebauliche Tendenz zu niedrigeren Baukörpern zum Übergang in die freie Landschaft.

Das geplante Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich der Geschossigkeit nicht in die nähere Umgebung ein.

### 4. Beurteilung nach neuer Rechtslage - (§ 34 Abs. 3b BauGB) –

Mit der Gesetzesänderung vom 29.10.2025 wurde § 34 Abs.3b BauGB eingeführt. Demnach kann mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn

- das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und
- es unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## 5. Würdigung und Empfehlung

Das Vorhaben entspricht in seiner Geschossigkeit nicht der prägenden Umgebungsbebauung. Jedoch ist aufgrund der Ortsrandlage, der unveränderten Firsthöhe und der geringen nachbarlichen Beeinträchtigung keine städtebaulich negative Wirkung zu erwarten. Das Bauvorhaben dient der Schaffung bzw. Sicherung von Wohnraum und steht somit im Einklang mit den Zielen der Wohnraumentwicklung.

## 6. Beschlussempfehlung

Unter Würdigung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB wird empfohlen, der Abweichung vom Gebot des Einfügens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

## **III. Kosten**

Für die Stadt Schwabach entstehen keine Kosten.

## **IV. Klimaschutz**

Keine direkten Auswirkungen.