

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/027/2026

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt / A.42/06/26 Scho

Sachbearbeiter/in: Werner Bäumler

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in der Gundekarstraße; Zustimmung nach § 36a BauGB

Anlagen:

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitt
- Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.04.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Stadt Schwabach gemäß § 36a BauGB wird erteilt. Hinsichtlich der Lage außerhalb der überbaubaren Flächen und der Dachform werden nach § 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen erteilt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
Ja, positiv*	Ja*
Ja, negativ*	Nein*
Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück in der Gundekarstraße Flur-Nr. 1263/11, Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-13-63. Für die vorliegende Planung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Lage außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und der Dachform notwendig. Die vorgenannten Festsetzungen sind Grundzüge der Planung, Befreiungen davon sind nach § 31 Abs. 3 BauGB zulässig, wenn die Gemeinde zustimmt und das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist.

Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Schwabach ist die Schaffung von Wohnraum notwendig. Die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein, es wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen und die notwendigen Befreiungen zu erteilen.

II. Sachvortrag

1. Vorhaben und Lage

Auf dem Baugrundstück Gundekarstraße 8 befindet sich in erster Reihe ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von 32°. Das Gebäude entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und wurde im Jahr 1958 vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt. Der Antragsteller beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und in zweiter Reihe ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und Walmdach mit 35° Neigung zu errichten.

Der Bebauungsplan sieht lediglich im Osten des Baugrundstücks in erster Reihe eine überbaubare Fläche vor. Das Gebäude liegt deshalb vollständig außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen.

Erschlossen wird das Gebäude von der Gundekarstraße im Osten über einen Stichweg.

2. Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-13-63. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung. Als Art der Nutzung ist ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines festgesetzten Baufensters. Laut Satzungstext dürfen bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden.

Für das östlich angrenzende Baufenster gelten folgende Vorschriften:

- Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist mit Erdgeschoss zusätzlich einem Obergeschoss angegeben.
- Die höchstzulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen den Höchstwerten des §17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, welche laut Satzungstext nicht überschritten werden dürfen.
- Als Dachform ist für zwei- und dreigeschossige Gebäude ein Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Dachneigung von 30° – 35° vorgegeben. Kniestöcke dürfen dabei nicht höher als 50 cm sein.
- Dachaufbauten sind nur zulässig für Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, und zwar bis zu einem Drittel der Trauflänge.

Das Vorhaben weicht demnach von verschiedenen Grundzügen des Bebauungsplans S-13-63 ab (siehe Beschreibung Vorhaben und Lage).

3. Städtebauliche Würdigung:

Da das Vorhaben ausschließlich dem Wohnen dient, widerspricht es dem festgesetzten Reinem Wohngebiet nicht. Trotzdem das Vorhaben von verschiedenen Grundzügen der Planung abweicht, fügt es sich in die bestehende Struktur der näheren Umgebung ein. In der näheren Umgebung stehen vor allem Einfamilienhäuser, vereinzelt gibt es Mehrfamilienhäuser. Eine Ausnahme bildet die im Süden angrenzende Zeilenbebauung. Die Zeilenbebauung ist dennoch durch eine Straßenflucht abgetrennt und grenzt sich vor allem durch die Firstrichtung ab.

Das beantragte Vorhaben grenzt östlich, südlich und westlich an bestehende Bebauung an und schließt demnach eine optische Baulücke. Die Positionierung des Vorhabens außerhalb des vorgegebenen Baufensters greift die Baufluchten der näheren Umgebung auf und fügt sich deshalb ohne störende Wirkung in das Gebiet ein. Das „Bauen in zweiter Reihe“ dient in diesem Fall der Nachverdichtung eines bereits gut erschlossenen Innenbereichs.

Auch die vom Vorhabenträger angedachte Dachform inkl. Neigung und die Abweichung in der Geschossigkeit sind in der näheren Umgebung vorhanden, weshalb ein Einfügen des Vorhabens gewährleistet ist.

4. Beurteilung nach neuer Rechtslage (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Von den Grundzügen der Planung kann im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Gemeinde (in diesem Fall der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Schwabach) dieser Befreiung zustimmt und das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Vorhaben dient maßgeblich der zusätzlichen Wohnraumschaffung, was die Grundvoraussetzung dafür ist, den s.g. „Bauturbo“ anzuwenden. Schwabach ist weiterhin eine Stadt mit erhöhtem Siedlungsdruck. Weiterer Wohnraum, gerade in Form von Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches ist positiv zu bewerten, da auch die bereits vorhandene Infrastruktur verwendet werden kann.

Gemäß der neuen Gesetzgebung kann vom Erfordernis der Einhaltung des im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baufensters und der Dachform (Walm- statt Satteldach) als Grundzug der Planung abgewichen werden.

Eine daraus resultierende negative Entwicklung des Gebietes wird vom Stadtplanungsamt nicht gesehen. Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, nachbarliche Interessen sind nicht betroffen.