

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 10.12.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	27.01.2026	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Antrag auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen,
Flur-Nrn. 1 und 107 Gem. Rasch****Bauherr:** xxx

Vorhaben: Auf den Flur-Nr. 1 und 107 der Gemarkung Rasch, Am Kirchenbühl, sollen zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgarage gebaut werden. Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um einen Antrag auf Vorbescheid, in welchem hauptsächlich die Frage der Bereichseinordnung und somit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geklärt werden soll. Die geplante Positionierung auf dem Grundstück sowie Umrisse sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Lage: Die Grundstücke liegen laut Einschätzung des Landratsamtes Nürnberger Land nicht im Innen-, sondern im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gem.

Mitteilung des

Landratsamtes wäre der Anwendungsbereich der seit 30.10.2025 geltenden Sonderregelung für den Wohnungsbau, dem sogenannten Bau-Turbo, nach § 246e BauGB eröffnet. Demnach kann die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, die grundsätzlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, durch Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden, sofern sie in räumlichem Zusammenhang zur vorhandenen Innenbereichsstruktur stehen und das Bauvorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die räumliche Nähe zur Innenbereichsstruktur ist im vorliegenden Fall gegeben, insbesondere da die vorhandene Bebauung in einem max. Umkreis von unter 100 Metern liegt, keine Baulücke sowie Splittersiedlung entsteht oder erweitert wird und die zu bebauenden Grundstücke in unmittelbarem Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 58 „Kindergarten Rasch“ stehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nur durch Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer die Erschließung des neuen Kindergartens möglich gemacht werden konnte.

Die geplante Bebauung würde die vorhandene Umgebungsstruktur, die nach der Art der baulichen Nutzung im Nord-Westen einem Mischgebiet bzw. im Osten einem allgemeinen Wohngebiet gleicht bzw. als solches festgesetzt ist, räumlich abrunden.

Die Zustimmung der Gemeinde kann vorbehaltlich des Abschlusses eines

städtebaulichen Vertrags erteilt werden. Seitens der Stadtverwaltung würde ein städtebaulicher Vertrag in Form einer Bauverpflichtung vorgeschlagen werden.

Die Verwaltung befürwortet aufgrund der obigen Darlegungen ausdrücklich die Zustimmung vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags in Form einer Bauverpflichtung.

Anlagen: Lageplan

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf den Grundstücken mit den Flurnrn. 1 und 107 der Gemarkung Rasch, Am Kirchenbühl, vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags mit dem Bauherrn in Form einer Bauverpflichtung zu. Die gemeindliche Zustimmung wird gem. § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB erteilt. Die Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags wird auf die Verwaltung übertragen.