



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-101/2026

Sachbearbeiter	Volker Oehlenschläger
Datum	15.10.2026

Betreff:

Vorgehen der Gemeinde Fürth bei Anträgen nach den Regelungen zum sogenannten „Bau-Turbo“, hier: Beschluss über die Leitlinien der Gemeinde Fürth

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	12.10.2026	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	20.10.2026	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	20.10.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	03.11.2026	vorberatend

Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2026 einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit den Regelungen des „Bau-Turbo“ (§ 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und des § 246e BauGB) gefasst und den Gemeindevorstand mit der Erarbeitung von Leitlinien beauftragt.

Der „Bau-Turbo“ eröffnet den Kommunen zusätzliche Handlungsspielräume, um Wohnbauvorhaben innerhalb bestehender Ortslagen zu erleichtern. Die Gemeinde Fürth möchte diese Möglichkeiten aktiv nutzen und dabei insbesondere die Aktivierung von Baulücken, Leerständen, Hofreiten, Scheunen, Nebengebäuden, Aufstockungen sowie sonstigen Nachverdichtungspotenzialen unterstützen.

Gleichzeitig bleibt die Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verantwortlich. Die nachfolgenden Leitlinien sollen eine transparente, nachvollziehbare und einheitliche Entscheidungsgrundlage festlegen. Der „Bau-Turbo“ ist ein (teilweise) befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.

Die Gemeinde Fürth ist als Flächengemeinde mit der Kerngemeinde Fürth sowie 11 eigenständig geprägten Ortsteilen durch eine dörfliche und ländliche Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Der Schutz dieser Strukturen ist Bestandteil der kommunalen Entwicklungsziele.

Die Gemeindeverwaltung Fürth hat die Leitlinien mit den Nachbarkommunen Rimbach, Mörlenbach und Birkenau abgestimmt. Damit soll im Weschnitztal eine einheitliche Beurteilungspraxis geschaffen werden, die für Bürger, Bauherren und Planer transparente Rahmenbedingungen und eine höhere Planungssicherheit gewährleistet.

1. Vorgelagerte Bauberatung und bewertbare Antragsunterlagen

Vor Einreichung eines Antrags wird grundsätzlich eine Bauberatung in der Bauverwaltung empfohlen, um eine rechtssichere und fristgerechte Beurteilung zu gewährleisten sowie die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ zu klären. Für die Antragsunterlagen gilt als Orientierung der Bauvorlagenentwurf.

Dabei werden insbesondere geprüft:

- grundsätzliche Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“,
- Zuständigkeit der Entscheidungsorgane,
- Erschließung,
- städtebauliche Einordnung,
- erforderliche Gutachten,
- ggf. Beteiligung der Töbs und Öffentlichkeit
- notwendige Abstimmungen mit Fachbehörden.

→ **Leitlinie vorgelagerte Bauberatung:**

Für potenzielle "Bau-Turbo"-Vorhaben ist eine strukturierte, vorgelagerte Bauberatung zwischen dem Antragsteller und der Bauverwaltung durchzuführen.

2. Höhenfestsetzungen und Anzahl der Wohneinheiten

Zur Festlegung maximaler Gebäudehöhen und Dachneigung haben sich die vier Weschnitztalkommunen auf Werte der Gestaltungssatzungen der Gemeinden Rimbach und Fürth verständigt.

Zukünftig sollen innerorts folgende Höhen und Dachneigung zulässig sein:

- a. von 3,85 m bei einem Vollgeschoss, (I + Sockel + Dach)
- b. von 6,65 m bei zwei Vollgeschossen (II + Sockel + Dach)
- c. sowie eine maximale Dachneigung von 42 Grad

Ebenso fand eine Abstimmung über die Beschränkung von Wohneinheiten bei zwei Vollgeschossen statt.

- Zwei Vollgeschosse → max. 3 Wohneinheiten

Dadurch wird einer Häufung von kleinen Wohneinheiten entgegengewirkt und der gebietstypische **Charakter von Ein- und Zweifamilienhausgebieten** gewahrt. Mit jeder zusätzlichen Wohneinheit steigt zudem die Zahl der Fahrzeuge sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr. Mehr Wohneinheiten führen zu einem höheren Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung. Gerade in Gemeinden mit engen Straßenzügen entstehen dadurch häufig **Parkprobleme im öffentlichen Raum**. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die vorgenannten Festlegungen beziehen sich sowohl auf Vorhaben im **unbeplanten Innenbereich** als auch im Geltungsbereich von **Bebauungsplänen**. Im letzteren Fall ist bei der Prüfung der Zulässigkeit die Begründung des Bebauungsplanes in besonderer Weise zu berücksichtigen.

→ **Leitlinie zur Überschreitung der Höhenfestsetzungen und der Anzahl der Wohneinheiten:**

Der **Gemeindevorstand** entscheidet in eigener Zuständigkeit über die Zustimmung zur Überschreitung der Höhenfestsetzungen **bis zu einer Traufhöhe von 6,65 m** und zwei Vollgeschossen.

Weiterhin entscheidet er über die Zulässigkeit von **bis zu drei Wohneinheiten**.

3. Bedingung PKW-Stellplätze

Der Hessische Gesetzgeber hat mit Novellierung der Hessischen Bauordnung (seit 14.10.2025) zugunsten der Wohnraumschaffung die Anwendung der Stellplatzsatzung für die Fälle des nachträglichen Ausbaus von Dach- oder Kellergeschossen, der Teilung von Wohnungen, die Errichtung untergeordneter Anbauten sowie die Umnutzung oder Aufstockung rechtmäßig bestehender Gebäude versagt. Fahrzeuge für diese Umnutzungen und Erweiterungen müssen künftig im öffentlichen Raum geparkt werden.

Bei Vorhaben nach den „Bau-Turbo“-Regelungen sollte deshalb darauf geachtet werden, dass ausreichend Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Dies sollte als Bedingung aufgenommen werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn rechtliche Gründe sowie öffentliche Belange entgegenstehen oder die Herstellung der Stellplätze zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestaltung, insbesondere der Vorgartenzonen, führen würde. Garagen und Carports sind nicht Bestandteil dieser Regelung.

Soweit die erforderlichen Stellplätze aus städtebaulichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht hergestellt werden können, ist eine **Stellplatzablösung** nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu leisten.

→ Leitlinie Bedingung PKW-Stellplätze:

Für Vorhaben nach den „Bau-Turbo“-Regelungen sind notwendige Pkw-Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth in der jeweils gültigen Fassung im Antragsverfahren nachzuweisen. Können notwendigen PKW-Stellplätze nicht hergestellt werden, ist eine Ablösezahlung nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde zu leisten.

Je nach Vorhabenzuständigkeit entscheidet der **Gemeindevorstand oder die Gemeindevertretung** über diese Bedingung.

4. Wohnen in Mischgebieten

Bauanträge von **Wohngebäuden in Mischgebieten** können dazu führen, dass bei **nicht ausreichender Durchmischung** (ca. 50% Wohnen und ca. 50% nichtstörendem Gewerbe) der Gebietscharakter „kippt“ und der Bebauungsplan in dieser Festsetzung funktionslos wird. Aus diesem Grund wurden Bauvorhaben in wenig oder schlecht durchmischten Mischgebieten regelmäßig von der Bauaufsicht abgelehnt. Dem war bisher nur durch eine aufwändige Änderung des Bebauungsplanes abzuhelpfen.

Dies betrifft **auch Mischgebiete im unbeplanten Innenbereich**, Straßenzüge die im Flächennutzungsplan historisch bedingt als Mischgebiet festgesetzt wurden, in denen heute aber keine oder kaum noch Gewerbebetriebe vorhanden sind. In vielen dieser Bereiche wird heute überwiegend gewohnt, sodass man von faktischen Wohngebieten ausgehen kann.

Anders stellt es sich dar, wenn **Mischgebiete als sogenannter Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet** festgesetzt wurden. Der **Abstufungsgrundsatz** verlangt in diesen Fällen eine sachgerechte Gliederung der Baugebiete, sodass Nutzungen mit höherem Störpotenzial nicht unmittelbar an besonders schutzwürdige Wohnnutzungen angrenzen. Das **Mischgebiet dient dabei als Übergangsbereich** und trägt zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen bei.

→ Leitlinie Mischgebiete:

Der **Gemeindevorstand** entscheidet in eigener Zuständigkeit über die Zulässigkeit von Wohnen im Mischgebiet nachfolgenden Leitlinien:

- Wohnen in an Gewerbegebiete angrenzende Mischgebiete nur, wenn der Gebietscharakter erhalten bleibt. Ansonsten grundsätzliche Ablehnung.
 - In anderen Mischgebieten mit Zustimmung möglich.
-

5. Überschreitung des Baufensters im B-Planbereich oder Überschreitung der Gebäudeflucht im unbeplanten Innenbereich

In begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, die festgesetzten Baufenster im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes beziehungsweise die im unbeplanten Innenbereich maßgebliche fiktiven Baugrenzen (Gebäudeflucht) zu überschreiten, um eine angemessene Erweiterung eines Gebäudes zu ermöglichen. In neueren Bebauungsplänen werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile regelmäßig als Ausnahme zugelassen. Dabei sind Überschreitungen bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Diese Regelung soll künftig sowohl in beplanten als auch in unbeplanten Gebieten Anwendung finden. Die **maximale Breite von 5,0 m** entspricht in etwa der Breite eines üblichen Wohnraums und ermöglicht dadurch die Schaffung eines zusätzlichen sinnvoll nutzbaren Raumes. Die **maximale Tiefe von 1,5 m** wird dabei als ausreichend angesehen, um den städtebaulichen Belangen und den Interessen der Grundstückseigentümer gleichermaßen Rechnung zu tragen. **Eine Anwendung sieht der Gesetzgeber nur vor, wenn durch die Erweiterung eine neue Wohneinheit entsteht.**

→ Leitlinie zur Überschreitung von Baufenster und Gebäudeflucht

Der **Gemeindevorstand** entscheidet in eigener Verantwortung über die Zustimmung zur Überschreitung des Baufensters, bzw. der Gebäudeflucht im unbeplanten Innenbereich um maximal 5,0 m in der Breite und max. 1,5 m in der Tiefe.

6. Bebauung im angrenzenden Außenbereich

Im Gemeindegebiet Fürth befinden sich Flächen, die zwar durch öffentliche Straßen erschlossen sind, für die jedoch derzeit kein Baurecht besteht, da sie dem Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches zuzuordnen sind. Teilweise schließen diese Flächen unmittelbar an den Geltungsbereich eines Bebauungsplans an, ohne selbst Gegenstand der Planung zu sein, oder sie grenzen an den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Weitere Flächen liegen zwar innerhalb eines Siedlungsbereichs, weisen jedoch aufgrund größerer Baulücken oder einer mangelnden räumlichen Prägung keinen ausreichenden Bebauungszusammenhang auf. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist daher regelmäßig nicht zulässig.

→ Leitlinien zur Bebauung im angrenzenden Außenbereich

Zur Schaffung von Planungssicherheit für Antragsteller **im angrenzenden Außenbereich** dienen die nachfolgenden Kriterien als Orientierungsrahmen für eine städtebauliche Bewertung durch die Verwaltung. Die abschließende Entscheidung bleibt dem **Gemeindevorstand** vorbehalten. Auch bei Erfüllung sämtlicher Kriterien besteht kein Anspruch auf eine positive Entscheidung.

Eine grundsätzliche Zustimmung kann im Einzelfall in Aussicht gestellt werden, wenn:

- das Vorhaben unmittelbar an einer vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlage (Straße) liegt und die leitungsgebundene Erschließung für Wasser, Abwasser sowie sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind oder mit vertretbarem Aufwand durch den Antragsteller hergestellt werden können;
- es sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs handelt
- keine festgesetzten Ausgleichsflächen, gesetzlich geschützten Biotope oder sonstigen besonders schützenswerten Lebensräume beeinträchtigt werden;
- Belange des Natur-, Arten-, Wasser-, Boden- und Immissionsschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen;
- sonstige öffentliche Belange einer Bebauung nicht entgegenstehen;
- der Antragsteller sämtliche Kosten für erforderliche Gutachten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie notwendige Erweiterungen der technischen Infrastruktur übernimmt;
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange keine unüberwindbaren Hindernisse ergeben;
- das Vorhaben keine unerwünschte Vorbildwirkung für weitere siedlungsstrukturelle nachteilige Entwicklungen erwarten lässt.

7. Bebauung in zweiter Reihe und ortsbildprägende Projekte

Vorhaben in sogenannter zweiter Reihe konnten bislang grundsätzlich nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Für all diese Flächen war die Schaffung von Baurecht bisher mit einem zeit- und kostenintensiven Bauleitplanverfahren verbunden.

Durch die jüngste Gesetzesänderung können solche Flächen nun unter bestimmten Voraussetzungen und mit Zustimmung der Gemeinde einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ohne dass hierfür in jedem Fall ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

→ Leitlinien zur Bebauung in zweiter Reihe und ortsbildprägende Projekte

Anträge für Bauvorhaben, die die Entstehung einer neuen **zweiten Bebauungsreihe** ermöglichen und für **ortsbildprägende Vorhaben**, von denen erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung oder das Ortsbild zu erwarten sind, sind aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung **grundsätzlich der Gemeindevertretung** zur Entscheidung vorzulegen.

8. Praxis-Ablaufplan für Bebauung in zweiter Reihe, bei ortsbildprägenden Projekten und im angrenzenden Außenbereich:

Um die dreimonatige bzw. viermonatige gesetzliche Frist zu wahren, wird in diesen Fällen folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Abstimmung mit der Bauverwaltung: Klärung der Rahmenbedingungen und Prüfung, ob eine Bebauung in Aussicht gestellt werden kann;
- Kostenübernahmeerklärung durch den Bauherrn;
- Durchführung von Untersuchungen, Anhörungen, Vertragsverhandlungen, Beteiligungen (betroffene Öffentlichkeit und TöB);
- **Vorlage und Beschluss durch das jeweils zuständige Gremium Gemeindevertretung bzw. Gemeindevorstand**, ob unter diesen Voraussetzungen für die angedachte Bebauung eine Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann,
- Mitteilung an Bauherrn, damit dieser den Plan vorbereiten und bei der Bauaufsicht einreichen kann.
- Abschluss städtebaulicher Vertrag

Die vorab genannten Punkte können auch mit einem Grundstückseigentümer, welcher den potenziellen Bauplatz veräußern möchte, vor dem Verkauf abgearbeitet werden, damit für den zukünftigen Bauherrn Investitionssicherheit besteht.

9. Zurückübertragungsmöglichkeit des Gemeindevorstands:

Generell ist davon auszugehen, dass Fälle, die im Entscheidungsbereich des Gemeindevorstands liegen als Regelfall betrachtet werden können. Dem Gemeindevorstand sollte dennoch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Entscheidung über Vorhaben an die Gemeindevertretung zurückzuübertragen.

→ Leitlinien Zurückübertragung der Entscheidung:

Der **Gemeindevorstand** kann die ihm übertragene Zuständigkeit im Einzelfall durch Mehrheitsbeschluss an die Gemeindevertretung zurückübertragen.

10. Ausschlusskriterien für die Anwendung des „Bau-Turbos“:

Der „Bau-Turbo“ findet keine Anwendung:

- innerhalb bestehender Bebauungspläne, die insgesamt oder in Teilbereichen eine gewerbliche Nutzung nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen, sofern das Vorhaben innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen liegt;
- innerhalb bestehender Bebauungspläne, die jünger als 10 Jahre sind;
- in Schutz- und Vorranggebieten, in Waldgebieten, in gewidmeten Bahn- oder Straßenverkehrsflächen, in Gewässerrandstreifen nach WRRL, HWG und WHG, etc.;
- wenn das Bauvorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Siedlungsstruktur erwarten lässt;

- wenn ein öffentlicher Erschließungsbedarf ausgelöst wird (Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Verkehr etc.);
- wenn erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden;
- wenn der Vorhabenträger die Kostenübernahme verweigert

→ **Leitlinien Ausschlusskriterien:**

Der „Bau-Turbo“ findet keine Anwendung, sofern Ausschlusskriterien berührt werden.

Der **Gemeindevorstand** kann Anträge, die unter die Ausschlusskriterien fallen in eigener Zuständigkeit ablehnen.

Aus dieser Leitlinie kann kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Zustimmung abgeleitet werden. Die Beurteilung erfolgt stets unter Würdigung der konkreten örtlichen Situation und unter Bewertung der städtebaulichen Ordnung. Jeder Antrag ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Die Gremien werden gebeten, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine unmittelbaren finanziellen Aufwendungen,
erheblicher Personalaufwand in der Bauverwaltung

Beschlussvorschlag:

Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand befürwortet die Leitlinien zum „Bau-Turbo“ und überweist die Beschlussvorlage zur weiteren Beratung in den Bau- und Planungsausschuss sowie in den Umwelt- und Landwirtschaftsausschuss.

Bau- und Planungsausschuss, Umwelt und Landwirtschaftsausschuss

Der Bau- und Planungsausschuss und der Umwelt- und Landwirtschaftsausschuss befürworten die Leitlinien zum „Bau-Turbo“ und empfehlen die Vorlage zur abschließenden Beschlussfassung an die Gemeindevertretung.

Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung befürwortet den Beschlussvorschlag und beschließt die Leitlinien zum „Bau-Turbo“ der Gemeinde Fürth.

Fürth, den 08.10.2026.

Bürgermeister

Fachbereichsleitung FBIII