Stadt Zirndorf

Niederschrift
öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses des Stadtrats Zirndorf

Sitzungstermin:	Donnerstag, 12.11.2026
Sitzungsbeginn:	18:01 Uhr
Sitzungsende:	18:51 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, Großer Sitzungssaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

2 Mitteilungen

2.1 Mitteilung;
Verlängerung der Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Unterkunft für Migranten auf dem Anwesen Oberasbacher Straße 6 (Fl.Nr. 551/12 Gemarkung Zirndorf) in Zirndorf

3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.10.2026

4 Bauvoranfragen

4.1 Bauvoranfrage;
Nutzungsänderung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 682/23 Gemarkung Zirndorf, Steinbacher Straße 23 in 90513 Zirndorf

5 Baugesuche

5.1 Baugesuch;
Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/1 Gemarkung Bronnamberg, Hubertusstraße 30, 90513 Zirndorf/Bronnamberg; inkl. Baumschutz

5.2 Baugesuch;
Umnutzung von 4 Wohneinheiten zu Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21/0 Gemarkung Weinzierlein, Heilsbronner Straße 14 in Zirndorf-Weinzierlein

5.3 Baugesuch;
Errichtung von 18 Balkonen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 601/22 und 602/1 Gemarkung Zirndorf, Thomas-Mann-Straße 82 in Zirndorf

6 Vollzug der Baumschutzverordnung

6.1 Vollzug der Baumschutzverordnung (BSchVO);
Antrag auf Beseitigung einer Douglasie auf dem Grundstück Karlsbader Str. 5 in Zirndorf (Fl.-Nr. 757/4 Gemarkung Zirndorf)

6.2 Vollzug der Baumschutzverordnung (BSchVO);
Antrag auf Beseitigung von sieben Kiefern auf dem Grundstück Gutenbergstr. 53 in Zirndorf (Fl.-Nr. 533/4 Gemarkung Bronnamberg)

7 Nachträge

8 Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

zu 2 Mitteilungen

zu 2.1 Mitteilung;
Verlängerung der Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Unterkunft für Migranten auf dem Anwesen Oberasbacher Straße 6 (Fl.Nr. 551/12 Gemarkung Zirndorf) in Zirndorf

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 23.08.2023 hat das Landratsamt Fürth für die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Unterkunft für Migranten auf dem Anwesen Oberasbacher Straße 6 (Fl.Nr. 551/12 Gemarkung Zirndorf) die baurechtliche Genehmigung erteilt. Diese Nutzungsänderung wurde für 3 Jahre, befristet bis zum 31.08.2026, genehmigt. Der Bauherr hat nun die Verlängerung dieser Nutzungsänderung bis zum 31.10.2027 beantragt.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am 22.05.2023 beraten. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt sowie einer Befreiung nach § 246 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte – befristet bis 31.12.2027) zugestimmt.
Die Verwaltung hat der Verlängerung bis zum 31.10.2027 zugestimmt und das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Die weitere Bearbeitung des Bauantrages erfolgt durch das Landratsamt Fürth.

zu 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.10.2026

Beschluss-Nr.: 37

Das Gremium beschließt:
Die öffentliche Niederschrift der letzten Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.10.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

zu 4 Bauvoranfragen

zu 4.1 Bauvoranfrage;
Nutzungsänderung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 682/23 Gemarkung Zirndorf, Steinbacher Straße 23 in 90513 Zirndorf

Anlagen: **(Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen im Bürgerinformationssystem nicht sichtbar)**

Pläne Steinbacher Straße 23

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht einen Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 682/23 Gemarkung Zirndorf, Steinbacher Straße 23 in Zirndorf, ein.

Eine Erdgeschosswohnung soll künftig als Ferienwohnung genutzt werden. Im bisherigen Vorgartenbereich sollen zwei PKW-Stellplätze geschaffen werden.

Seitens der Verwaltung wird Folgendes festgestellt:
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Baufall gemäß § 34 BauGB. Eine Nutzung als Ferienwohnung stellt gemäß Art. 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) einen nicht störenden Gewerbebetrieb dar. Diese Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Der Antragsteller beantragt für die geplante Nutzung als Ferienwohnung eine Ausnahme.

Beschluss-Nr.: 38

Das Gremium beschließt:
Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für die Nutzungsänderung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 682/23 Gemarkung Zirndorf, Steinbacher Straße 23 in Zirndorf, wird in Aussicht gestellt.
Eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für die Umnutzung als Ferienwohnung wird erteilt.
Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind nachzuweisen und nutzbar herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4
Ablehnung: 7

zu 5 Baugesuche

zu 5.1 Baugesuch;
Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/1 Gemarkung Bronnamberg, Hubertusstraße 30, 90513 Zirndorf/Bronnamberg; inkl. Baumschutz

Anlagen: **(Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen im Bürgerinformationssystem nicht sichtbar)**

Pläne Hubertusstraße 30

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht Unterlagen für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/1 Gemarkung Bronnamberg, Hubertusstraße 30, 90513 Zirndorf/Bronnamberg, ein.

Das bestehende Wohnhaus soll ca. 4,80 m nach Süden erweitert werden. Im Untergeschoss sollen Wohnräume entstehen. Im Erdgeschoss sind in diesem Bereich Terrasse und Sommergarten vorgesehen. Beim Baugrundstück handelt es sich um ein Hanggrundstück mit einem Höhenunterschied von ca. 5 Meter zur Hubertusstraße. Im dortigen Hangbereich soll eine neue Doppelgarage errichtet werden. Für die Doppelgarage wird ein Antrag auf Befreiung von der Baugrenze gestellt. Im Zuge der Baumaßnahme wären zwei durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume zu fällen. Die Fällung der Bäume wird beantragt.

Seitens der Verwaltung wird Folgendes festgestellt:
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Baufall gemäß § 30 BauGB. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bronnamberg West“. Die Wohnhauserweiterung erfolgt innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Die Doppelgarage befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze. Auf dem westlich angrenzenden Anwesen ist bereits eine Doppelgarage direkt an der Hubertusstraße errichtet.
Der mehrstämmige Wacholder hat einen Stammumfang von insgesamt 243 cm. Er befindet sich in einem Abstand von 186 cm neben dem geplanten Anbau. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Anbau sowie dem starken Geländegefälle ist für die Herstellung der Fundamente ein entsprechend umfangreicher Erdaushub einschließlich der erforderlichen Böschung notwendig. Der hierfür benötigte Aushub überschneidet sich mit dem Wurzelbereich des Wacholders. Die mehrstämmige Eibe hat einen Stammumfang von insgesamt 120 cm. Sie ist unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen.

Beschluss-Nr.: 39

Das Gremium beschließt:
Das gemeindliche Einvernehmen für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/1 Gemarkung Bronnamberg, Hubertusstraße 30, 90513 Zirndorf/Bronnamberg, wird erteilt.
Für die Doppelgarage wird eine Befreiung von der Baugrenze erteilt.
Der Fällung der zwei geschützten Bäume wird zugestimmt.
Ein Ausgleich gemäß Baumschutzverordnung ist zu erbringen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

zu 5.2 Baugesuch;
Umnutzung von 4 Wohneinheiten zu Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21/0 Gemarkung Weinzierlein, Heilsbronner Straße 14 in Zirndorf-Weinzierlein

Anlagen: **(Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen im Bürgerinformationssystem nicht sichtbar)**

(1) Pläne Heilsbronner Straße 14
(2) Heilsbronner Straße 14 - Schreiben LRA vom 26.10.2026

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 15.10.2026 wurde über die Nutzungsänderung von 4 Wohneinheiten zu Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21/0 Gemarkung Weinzierlein, Heilsbronner Straße 14 in Zirndorf beraten und der Ausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (Beschluss Nr. 34).

Mit Schreiben vom 26.10.2026 weist das Landratsamt Fürth darauf hin, dass eine nachvollziehbare Begründung für das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nicht vorgelegt wurde. Laut Landratsamt sind Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe in dem dort vorliegenden Dorfgebiet nach § 5 BauNVO allgemein zulässig. Das Landratsamt beabsichtigt das unrechtmäßig versagte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Der Stadt Zirndorf wird die Möglichkeit gegeben nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Sollte das gemeindliche Einvernehmen weiterhin versagt werden, wird um Mitteilung der konkreten bauplanungsrechtlichen Gründe gebeten.

Seitens der Verwaltung wurde bereits für die Sitzungsbehandlung am 15.10.2026 Folgendes festgestellt:
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Baufall gemäß § 34 BauGB.
Die Umgebungsbebauung stellt ein faktisches Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dar.
Im Mischgebiet sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig.
Auf die Mitteilung der Verwaltung aus der Sitzung vom 15.09.2026 wird hingewiesen.
Von Seiten der Verwaltung können keine bauplanungsrechtlichen Gründe benannt werden, welche gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sprechen.

Beschluss-Nr.: 40

Das Gremium beschließt:
Der Beschluss vom 15.10.2026 wird aufgehoben und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für die Umnutzung von 4 Wohneinheiten zu Ferienwohnungen/Kurzzeitvermietung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21/0 Gemarkung Weinzierlein, Heilsbronner Straße 14 in Zirndorf-Weinzierlein, wird erteilt.
Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind nachzuweisen und nutzbar herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 5
Ablehnung: 6

zu 5.3 Baugesuch;
Errichtung von 18 Balkonen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 601/22 und 602/1 Gemarkung Zirndorf, Thomas-Mann-Straße 82 in Zirndorf

Anlagen: **(Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen im Bürgerinformationssystem nicht sichtbar)**

Pläne Thomas-Mann-Straße 82

Sachverhalt:

Der Antragsteller reicht Unterlagen für die Errichtung von 18 Balkonen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 601/22 und 602/1 Gemarkung Zirndorf, Thomas-Mann-Straße 82 in 90513 Zirndorf, ein.

Beim Sozialzentrum in der Thomas-Mann-Straße sollen die im westlichen Gebäudeteil vorgesehenen Mitarbeiterwohnungen im 1., 2. und 3. OG insgesamt 18 Balkone erhalten.

Seitens der Verwaltung wird Folgendes festgestellt:
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Baufall gemäß § 30 BauGB. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“. Die Balkone befinden sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Beschluss-Nr.: 41

Das Gremium beschließt:
Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für die Errichtung von 18 Balkonen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 601/22 und 602/1 Gemarkung Zirndorf, Thomas-Mann-Straße 82 in Zirndorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

zu 6 Vollzug der Baumschutzverordnung

zu 6.1 Vollzug der Baumschutzverordnung (BSchVO);
Antrag auf Beseitigung einer Douglasie auf dem Grundstück Karlsbader Str. 5 in Zirndorf (Fl.-Nr. 757/4 Gemarkung Zirndorf)

Anlagen: **(Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen im Bürgerinformationssystem nicht sichtbar)**

(1) Begründung des Antragstellers
(2) Bilder Karlsbader Str. 5

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.10.2026 wurde die Fällung einer Douglasie auf dem Grundstück Karlsbader Str. 5 in Zirndorf (Fl.-Nr. 757/4 Gemarkung Zirndorf) beantragt. Der Antragsteller befürchtet, dass der Baum nicht mehr standsicher ist und bei einem Sturm auf das benachbarte Grundstück fallen könnte.

Die Stadtgärtnerei hat die Douglasie am 20.10.2026 besichtigt und bewertet. Sie ist hochgewachsen und steht 2,80 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Auf dem Nachbargrundstück steht in einem Abstand von ca. fünf Metern eine Buche. Die Krone der Douglasie ragt in den Kronenbereich der wertigeren Buche hinein. Der Stamm der Douglasie weist circa auf halber Höhe nach oben hin eine leichte Stammkrümmung auf. Nach Einschätzung der Stadtgärtnerei ist diese Stammkrümmung jedoch nicht so stark ausgeprägt, dass die Standsicherheit hiervon beeinträchtigt wird. Die Douglasie ist augenscheinlich vital.

Beschluss-Nr.: 42

Das Gremium beschließt:
Dem Antrag auf Beseitigung der Douglasie auf dem Grundstück Karlsbader Str. 5 in Zirndorf (Fl.-Nr. 757/4 Gemarkung Zirndorf) wird zugestimmt. Ein Ausgleich nach der Baumschutzverordnung ist hierfür zu erbringen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 1

zu 6.2 **Vollzug der Baumschutzverordnung (BSchVO);**
Antrag auf Beseitigung von sieben Kiefern auf dem Grundstück Gutenbergstr. 53 in Zirndorf (Fl.-Nr. 533/4 Gemarkung Bronnamberg)

Anlagen: **(Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen im Bürgerinformationssystem nicht sichtbar)**

Bilder Gutenbergstr. 53

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.10.2026 wurde die Fällung von sieben Kiefern auf dem Grundstück Gutenbergstr. 53 in Zirndorf (Fl.-Nr. 533/4 Gemarkung Bronnamberg) beantragt. Der Antragsteller befürchtet, dass die Kiefern nicht mehr standsicher sind und aufgrund der Nähe zum Wohngebäude bei einem Sturm auf das Wohnhaus stürzen könnten. Das Dach des Wohnhauses wurde erst kürzlich erneuert. Der Antragsteller teilte mit, dass in den vergangenen zwei Jahren vermehrt starke Äste der Kiefern abgebrochen sind.

Die Stadtgärtnerei hat die Kiefern besichtigt und bewertet. Sie sind hochgewachsen und stehen beengt, in einem Abstand von zwei Meter neben dem Wohngebäude in einer Reihe. Die Kiefern verfügen über Totholz, sind einseitig gewachsen und bereits durch Schneebruch und Stürme vorgeschädigt.

Unmittelbar neben den Kiefern befindet sich ein Öltank. Drei der Bäume stehen so dicht am Tank, dass eine Beschädigung durch das Wurzelwerk nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Nähe dieser drei Kiefern zum Öltank und der möglichen Schädigungen durch die Wurzeln, wird empfohlen, bei diesen drei Kiefern auf die Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten. Für die übrigen Kiefern ist ein Ausgleich nach der Baumschutzverordnung zu erbringen.

Beschluss-Nr.: 43

Das Gremium beschließt:
Dem Antrag auf Beseitigung der sieben Kiefern auf dem Grundstück Gutenbergstr. 53 in Zirndorf (Fl.-Nr. 533/4 Gemarkung Bronnamberg) wird zugestimmt. Für die drei Kiefern, die in unmittelbarer Nähe zum Öltank stehen, wird auf die Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Für die übrigen Kiefern ist ein Ausgleich nach der Baumschutzverordnung zu erbringen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0

zu 7 **Nachträge**

entfällt

zu 8 **Anfragen**

entfällt

Marcus Spath
Erster Bürgermeister

Michael Karl
Niederschriftsführer