

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses
auf dem Grundstück Rütteldorf 21 (neu), Fl.Nr. 534/4, Gmkg. Deberndorf

Anlagen:

20211122_Luftbild
Abgrenzung Inn-u Außenbereich LRA 2016
Bauvoranfrage Rütteldorf 21 (neu)
FNP

Sachverhalt:

Eine Bauvoranfrage für die Fl.Nr. 534/4, Gmkg. Deberndorf im Ortsteil Rütteldorf zur Errichtung eines Wohnhauses wurde eingereicht. Das Wohnhaus soll ca. 15,87 m x 9,5 m groß werden. Die Zufahrt erfolgt über den Vincenzenbronner Weg.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Das Landratsamt Fürth hat 2016 für Rütteldorf eine Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches vorgenommen, hieraus wird die Grenze des Innenbereiches um die letzte Bebauung (Haus-Nr. 8a, 12 und 12a) gezogen. Auf Grund dieser Abgrenzung befindet sich die Fl.Nr. 534/4, Gmkg. Deberndorf im Außenbereich.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein kartiertes Biotop (157.14) lt. Flächennutzungsplan eingetragen, hier ist ein etwa 1,5 m – 3 m eingetiefter Hohlweg. Gehölz mit Baumschicht aus alten Stiel-Eichen, Strauchsichten aus Hasel-Stockauschlägen, Vogel-Kirsche und Hainbuche. Unterwuchs nitrophil und verlagert.

Stellungnahme Zweckverband Dillenberggruppe:

Für die Wasserversorgung ist kein Anschluss möglich (Es wäre zu prüfen, ob ein Anschluss über die Hausanschlussleitung der Hausnummer 19 möglich ist). Nach § 4 WAS ist das Grundstück nicht anschlussberechtigt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert. Ein Trennsystem ist vorhanden, das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden. Das Grundstück gilt derzeit als erschlossen, sollte sich der Grundstückszuschnitt bis zum Bauantrag ändern ist die Erschließung neu zu prüfen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 126/2021) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen. Die ausreichende Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung ist gemäß Stellungnahme Zweckverbandes Dillenberggruppe nicht gesichert. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls nachzuweisen. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.