

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Zappe		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 11.05.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zum Abbruch und Ersatz-Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Zautendorf 43, Fl.Nr. 1059/10, Gmkg. Deberndorf			
Anlagen: B-Bauantrag B-Lageplan + Grundrisse UG-EG-OG B-Schnitte-Ansichten-Abstandsflächen Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1059/10 Gmkg. Deberndorf soll das bestehende Haus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Bereits im Vorfeld wurde mit dem Landratsamt Fürth geklärt, dass das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Städtebauliche Beurteilung:

Das geplante Vorhaben orientiert sich hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und Kubatur grundsätzlich an der umliegenden Bebauung.

Hierzu wird insbesondere auf den vom Planer ausgearbeiteten Plan bzgl. des Einfügens in die dörfliche Struktur verwiesen.

Allerdings liegt das Grundstück am Übergang zur freien Landschaft. Aus städtebaulicher Sicht wird daher empfohlen, eine landschaftliche Eingrünung entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze vorzusehen, um einen angemessenen Übergang zum Außenbereich zu gewährleisten.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen daher gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Stellungnahme Zweckverband Dillenberggruppe – Wasser

Das Grundstück ist über den bestehenden Wasseranschluss an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Nach der Stellungnahme des Zweckverbands Dillenberggruppe steht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz derzeit eine Löschwassermenge von 36,0 m³/h zur Verfügung. Für Wohnbebauung wird nach den einschlägigen technischen Regelwerken regelmäßig ein Löschwasserbedarf von 48,0 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zugrunde gelegt. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 behandelt hierbei die Ermittlung von Löschwassermengen für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird.

Die Löschwasserversorgung ist damit über das öffentliche Trinkwassernetz allein rechnerisch nicht vollständig nachgewiesen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auf dem Grundstück bereits ein Wohnhaus vorhanden ist und dieses durch einen Neubau ersetzt werden soll. Es handelt sich somit nicht um eine erstmalige Bebauung oder eine erstmalige Heranführung einer Wohnnutzung an den Ortsrand, sondern um die Fortführung einer bereits bestehenden Wohnnutzung. Nach Einschätzung der Feuerwehr führt das Vorhaben gegenüber der Bestandssituation zu keiner Verschlechterung; vielmehr kann durch die vorgesehenen ergänzenden Maßnahmen eine Verbesserung der Löschwassersituation erreicht werden.

Der Planer hat ergänzend auf die geplante Zisterne sowie den vorgesehenen Pool als zusätzliche Wasserentnahmemöglichkeiten verwiesen. Diese können als ergänzende Maßnahmen berücksichtigt werden, sofern die erforderliche Wassermenge dauerhaft verfügbar ist, eine für die Feuerwehr geeignete Entnahmemöglichkeit hergestellt wird und Zufahrt sowie Aufstellmöglichkeiten gesichert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben bauplanungsrechtlich keine Einwände.

Stellungnahme § 246 e BauGB – Bauturbo:

Das beantragte Bauvorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums (bisheriges Wohnhaus = Einfamilienhaus; Neu: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) und fällt damit grundsätzlich in den Anwendungsbereich der befristeten Sonderregelung des §246e BauGB („Bauturbo“) in Verbindung mit § 36a BauGB.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nach Auffassung der Bauverwaltung nicht erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um einen Ersatzbau an gleicher Ort und Stelle handelt.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch und Ersatz-Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1059/10 Gmkg. Deberndorf zu erteilen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt darüber hinaus dem Vorhaben nach § 36 a BauGB i. V. m. § 246 e BauGB zu. Das Vorhaben dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und ist damit im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246 e BauGB zu beurteilen.