

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 11.05.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Rütteldorf 19, Fl.Nr. 526, Gmkg. Deberndorf			
Anlagen: B-Ansichten B-Bauantrag B-Lageplan Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 526 Gmkg. Deberndorf soll das bestehende Gebäude abgerissen und ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung errichtet werden.

Gem. Innenbereichsplan des Landratsamtes (aus dem Jahr 2016) im Rahmen ehemals geplanten Einbeziehungssatzung für den Gemeindeteil Rütteldorf, kann das Grundstück dem Innenbereich zugeordnet werden.

Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Das Wohnhaus hat zwei Vollgeschosse, ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° und fügt sich hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und Kubatur grundsätzlich in die umliegende Bebauung ein.

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

Stellungnahme Zweckverband Dillenbergruppe – Wasser:

Ein Anschluss ist möglich; die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Kanal:

Die Entwässerung (Trennsystem) ist gesichert. Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Stellplätze:

Nach den eingereichten Unterlagen werden die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sowohl für Kfz, als auch für Fahrräder, auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Stellplätze sind in den Planunterlagen entsprechend dargestellt und planerisch geeignet und entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung nutzbar.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher gegen den Nachweis der erforderlichen Stellplätze keine grundsätzlichen Einwendungen.

§ 246 e BauGB

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

Diese Vorschrift ermöglicht es, unter bestimmten Voraussetzungen Wohnbauvorhaben auch dann zuzulassen, wenn sie nach den regulären planungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig wären.

Voraussetzung ist insbesondere die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nach Auffassung der Bauverwaltung nicht erforderlich, da das Vorhaben nach § 34 BauGB aus bauplanungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung (gdl. BV-Nr. 2026/20) auf dem Grundstück [Fl.Nr. 526, Gemarkung Deberndorf] zu erteilen.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben nach §36a BauGB in Verbindung mit §246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des §246e BauGB beurteilt wird.