

**Beschlussvorlage FB 3/056/2022
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.09.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Bauantrag zum Abbruch von Pferdeboxen zum Neubau von Stüberl mit Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070 der Gemarkung Straußdorf (Baumgartenmühle 1)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Vorgang:

Der Antragsteller plant die Umgestaltung des bestehenden landwirtschaftlichen Pensionspferdebetriebs in der Baumgartenmühle. Gegenstand sind verschiedene Vorhaben:

- Anbau von Sozialräumen an bestehende Reithalle
- Errichtung von 2 Pferdestallungen,
- Errichtung eines Parkplatzes
- Errichtung einer Lagerhalle mit Mistlege (1000 m² Grundfläche)
- Neubau eines Longierzirkels
- Errichtung einer Hackschnitzelheizung

Hinsichtlich der erstmaligen Anträge (Bau- und Werkausschuss vom 21.09.2021) wurde die Zulässigkeit der (privilegierten) Vorhaben festgestellt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt, ausgenommen der

- Parkplätze (westlich der Attel, unmittelbar im Uferbereich)
- Lagerhalle mit Mistlege (250 m von der Hofstelle entfernt an der Straße nach Straußdorf)

Diesen Vorhaben standen öffentliche Belange entgegen bzw. fehlte es an der Betriebsdienlichkeit hinsichtlich der konkreten Lage.,

Über einen Änderungsantrag wurde dann in der Sitzung des BWA am 29.03.2022 beraten.

Die hinsichtlich des Standortes von der Stadt abgelehnte Lagerhalle wurde in geringerer Größe (jetzt 600 m² Grundfläche) jetzt in den Hofbereich verlegt und ersetzt die dort bestehende Halle mit Stallung. Der ursprünglich an dieser Stelle dort geplante Pferdeboxenlaufstall wurde nach Norden verlegt. Die Parkplätze wurden ebenfalls in den näheren Hofbereich einbezogen und verkleinert auf ca. die Hälfte der ursprünglichen Größenordnung. Der ursprünglich dort geplante Longierzirkels wurde ebenfalls nach Norden verschoben. Die Mistlege wurde aus Gründen des Gewässerschutzes (Überschwemmungsgebiet) jetzt getrennt von der Lagerhalle geplant, und zwar auf der Westseite der Attel Richtung Untereckofen.

Die Zulässigkeit der geänderten Bauvorhaben wurde festgestellt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2. Antragsgegenstand:

Jetzt wird auch die Planung der Sozialräume geändert. Ursprünglich mit 67 m² Größe an der bestehenden Reithalle angebaut, soll diese Vorhaben jetzt in gleicher Größe als selbständiges Gebäude - abgerückt von der Reithalle - errichtet werden

Anmerkung: an dortiger Stelle war bisher die Errichtung einer Hackschnitzelheizung (B-2021-2715) geplant.

3. Beurteilung:

Das privilegierte Vorhaben (vgl. Ausführungen zu den vorausgegangenen Anträgen) ist im Außenbereich zulässig, wenn die **Erschließung gesichert** ist und **öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen** (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Einzelfall entgegenstehende öffentliche Belange können insbesondere die Schutzwürdigkeit bestimmter Flächen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft sein. Darin liegt auch die Besonderheit des gegenständlichen Betriebes, der vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Dobelgebiet / Atteltal“ liegt und teilweise auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes an der Attel.

Bei den beantragten geplanten Sozialräumen (B-2021-2773) handelt es sich um einen Aufenthaltsraum mit Toiletten für die Pferdebesitzer und auf dem Hof arbeitende Personen („Reiterstüberl“). Anlagen dieser Art existieren bisher nicht, sind aber bei „Reitställen“ ein weithin übliches Angebot. Da keine Bewirtung stattfindet (keine Bewirtung beantragt), sondern die Räume ausschließlich zum Aufenthalt der Pferdeinhaber bzw. der Angestellten ausgelegt sind, handelt es sich um eine betriebsdienliche Nutzung. Die Größe des „Reiterstüberls“ bleibt unverändert und wird weiterhin als betriebsdienlich beurteilt.

Das Vorhaben liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Durch den Standort innerhalb der Hofflächen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, denen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet besonderes Gewicht zukommen, nicht in einer besonderen Weise berührt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Erschließung der Hofstelle ist uneingeschränkt gegeben. Neben der ausreichend breiten und auch technisch im notwendigen Umfang ausgebauten Gemeindeverbindungsstraße von Osten her (St 2080) liegt die Hofstelle auch in unmittelbarer Nähe zur Gemeindeverbindungsstraße Straußdorf-Untereckhofen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kleinkläranlagen; die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist gesichert.

Auf die Erforderlichkeit der Erlaubnis vom Bauverbot der Landschaftsschutzgebietsverordnung nach §§ 4, 5 Abs. LSGVO i.V.m. At. 18 BayNatSchG wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja ☒ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Ja, positiv ☒ Ja, negativ ☐ Nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein

Anlagen:

2022-054 c Eingabeplan Stüberl mit Sozialräumen