

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 21.01.2021 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium                             | Termin     | Status     |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bau- und Stadtentwicklungsausschuss | 01.02.2021 | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:**

**Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks auf Flur- Nr. 246/4 Gemarkung Penzenhofen im Außenbereich bei Ludersheim**

Lage: Im Außenbereich, Ludersheimer Au 26, Ortsteil Ludersheim. Im Flächennutzungsplan dargestellt als Fläche für Reitsportanlage

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks.

Am 27.05.1981 wurde vom Landratsamt eine Erweiterung der Reithalle (Nutzungsänderung – bauliche Änderungen) genehmigt. Die Genehmigung beinhaltete u.a. im Obergeschoss den Einbau von WC, Reitlehrerzimmer, 2 Büros, Vereinslokal und Schulungsraum für 54 Personen, Theke, Küche, sowie weiteren Damen und Herren WC`s.

Die geplante Nutzungsänderung umfasst den Umbau des Einzel WC`s, des Reitlehrerzimmers und der 2 Büros in eine Betriebswohnung mit Bad, WC, Küche/Essen, Wohnen und Schlafen mit 61,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Außerdem soll im Süden des Grundstücks ein überdachtes Paddock mit einer Fläche von 15,975 m x 6,26 m errichtet werden. Da hierfür die einzuhaltenden Abstandsflächen teilweise auf das benachbarte Grundstück Flur- Nr. 246 fallen, ist eine entsprechende Übernahme erforderlich. Diese Abstandsflächenübernahmeerklärung der Grundstückseigentümerin von Flur- Nr. 246 ist dem Bauantrag beigelegt. Des Weiteren überdecken sich die Abstandsflächen zwischen Einstreuhalle und dem geplanten überdachten Paddock. Daher wurde auch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung gestellt. Eine Entscheidung hinsichtlich des Antrages auf Abweichung obliegt alleine der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt).

Es befinden sich 17 Boxen in 2 Stallgebäuden. 9 Einsteller haben dort Ihre Pferde und 5 Pferde befinden sich im Eigentum der Betreiber. Einsteller können sich jederzeit bei ihrem Pferd aufhalten. Begründet wird die Nutzungsänderung zur Betriebswohnung damit, dass bedingt durch die Pensionspferdehaltung der Betreiber der Anlage regelmäßig vor Ort ist, damit Gesundheit und Wohlergehen der Tiere gewährleistet sind. Befinden sich Pferde in einem kritischen Gesundheitszustand, müssen sie auch nachts überwacht werden. Es besteht die Notwendigkeit, eine 24-Stunden Bereitschaft zu gewährleisten, um im Krisenfall schnell reagieren zu können.

Das Außenbereichsanwesen ist bedingt durch die Lage nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Altdorf angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird auf dem Grundstück geklärt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Fachstelle Wasserwirtschaft beim Landratsamt die ordnungsgemäße Klärung des Abwassers prüfen und ggf. entsprechende Auflagen machen.

Sollte durch die Nutzungsänderung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, ist dieser entsprechend nachzuweisen und herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Vereinslokals zu Betriebswohnung und Aufenthaltsraum für Einsteller, sowie Errichtung eines überdachten Außenpaddocks auf dem Außenbereichsgrundstück Flur- Nr. 246/4 der Gemarkung Penzenhofen, Ortsteil Ludersheim. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Grundstückseigentümerin von Flur- Nr. 246 der Gemarkung Penzenhofen ist dem Bauantrag beigelegt. Über den Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen zwischen Einstreuhalle und dem beantragten überdachten Paddock entscheidet die Baugenehmigungsbehörde. Das Baugrundstück besitzt keinen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Altdorf. Die anfallenden Abwässer werden durch eine bestehende Kläranlage auf dem Grundstück entsorgt. Die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft beim Landratsamt Nürnberger Land ist zuständig für die Prüfung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung. Die Auflagen der Fachbehörden sind daher zu beachten und einzuhalten.

Sollte durch die Nutzungsänderung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, ist dieser entsprechend nachzuweisen und herzustellen.