

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 048-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 08.02.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.03.2017	Ö	Beschlussfassung

### **Beschlussfassung zum Bauantrag für eine Nutzungsänderung der bestehenden Gaststätte in Wohnräume für Reitunterricht und Reittherapie in Engen, In den Kohlwiesen 7, Flst.Nr. 968**

Der Bauherr plant beim Reitstall, In den Kohlwiesen 7, die Nutzungsänderung des ehemaligen Gaststättenbereiches der bestehenden Reitanlage in Wohnräume für Reitunterricht und Reittherapie. Vorgesehen ist eine zeitliche Unterbringung für Kinder in Verbindung mit Reittherapie. Das Vorhaben liegt in Außenbereich von Engen, in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist entsprechend gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan der VVG Engen sieht in diesem Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ für Reithalle gemäß § 11 BauNVO vor. Der Reitstall und das ehemalige Gasthaus „Zur Pferdetränke“ entsprechen der Festsetzung des Sondergebietes und sind erschlossen.

Der TUA hat an seiner Sitzung am 13.10.2016 einer Bauvoranfrage mit ähnlicher Planung zugestimmt. Eine baurechtliche Entscheidung des Landratsamtes hierzu steht noch aus. Der Bauherr hat jetzt einen Bauantrag mit korrigierter, aber unwesentlich veränderter Planung eingereicht.

Es ist geplant eine Fläche von insgesamt etwa 200 m<sup>2</sup> im Bereich des ehemaligen Gasthauses zur Betreibernutzung und Unterbringung der Kinder, die am Reitunterricht/Reittherapie teilnehmen, umzunutzen. Da die Nutzung als Reitunterricht/Reittherapie dem Bestand und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wäre die geplante Nutzungsänderung genehmigungsfähig. Die Schaffung einer Wohneinheit und Räumlichkeiten mit zeitlichen Unterbringungsmöglichkeiten für die an der Reittherapie teilnehmenden Kinder und Betreuer wäre bei Zuordnung zum Reitbetrieb/Reittherapie zulässig, da sie nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Nutzungsänderung beschränkt sich auf den Bereich des Bestandes.

Nach der vorliegenden Baugenehmigung von 1975 und den späteren Änderungsanträgen von 1979 besteht eine Betreiberwohnung mit 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die zusätzlichen Wohnräume sind entsprechend des Antrags ebenfalls zweckgebunden und dienen dem Reitbetrieb. Da der Umbau keine weiteren Fläche in Anspruch nimmt, ist davon auszugehen, dass keine öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen

Dem Bauvorhaben/Nutzungsänderung einer Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Eine gegebenenfalls erforderliche Erschließung hat auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Anlagen:

Lageplan