

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Heller
-----------------------------	--------------------------------------

<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 04.12.2023	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung einer Pferdestallung auf dem Grundstück Zautendorf 56, Fl.Nr. 1109/2, 1109/1 und 1109, Gmkg. Deberndorf

**Anlagen:**

20231109\_Luftbild  
B\_Ansichten\_Grundrisse\_Lagepläne\_Schnitt\_Baubeschreibung  
B\_Email  
B\_Luftbild\_Antragsteller

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Zautendorf 56 und für die angrenzenden Grundstücke in Richtung Westen wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung einer Pferdestallung eingereicht.

Die Wohnhauserweiterung soll in Richtung Norden erfolgen, genauere Vorstellungen wurden nicht angegeben.

Auf dem dahinterliegenden Bereich sollen ca. 2 – 4 Pferde gehalten werden. Dieser Bereich liegt nach Auffassung der Verwaltung im Außenbereich. Eine Privilegierung liegt der Bauvoranfrage nicht bei.

**Stellungnahme Zweckverband Dillenberggruppe – Wasserversorgung:**

Für das Wohnhaus ist ein bestehender Anschluss vorhanden.

Für den Umbau ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1109 verläuft eine Fernleitung der WV Dillenberggruppe. Für diese Wasserleitung ist ein Schutzstreifen von 3 m beiderseits der Leitung einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf **nicht** überbaut werden.

Zur Nutzung als Koppel wird wahrscheinlich ein Weidezaun nötig. Vor dem Anbringen ist die genaue Lage der Fernleitung zu ermitteln. Dies ist Aufgabe des Eigentümers dieses Grundstückes. Vor der Lageermittlung mittels Grabung ist mit dem Zweckverband Kontakt aufzunehmen.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:**

Die Entwässerung ist möglich sofern eine Sondervereinbarung geschlossen wird.

**Vorschlag zum Beschluss 1:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses (gdl. BV Nr. 2023/68) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zautendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über den öffentlichen Feld-/Waldweg erschlossen und ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und des Zweckverbands Dillenberggruppe sind zu beachten.

**Beschluss 2:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Pferdestallung (gdl. BV Nr. 2023/68) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und des Zweckverbands Dillenbergruppe sind zu beachten.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.