

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.261	Anlagen: 2
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeiter: Albig, Roland
	Datum: 18.03.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ortschaftsrat Bünzwangen	20.04.2026	öffentlich	/ /
Ausschuss für Technik und Umwelt	21.04.2026	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Bauvoranfrage zur Errichtung einer Bewegungshalle für Pferde und Überdachungen als Liegefläche sowie Heu- und Strohlager und für Maschinen, Flst.-Nr. 303, 306 und 308, Ortsstraße 99 und 99/1 in Ebersbach-Bünzwangen

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input type="checkbox"/>	§ 30	Bebauungsplan:	
<input type="checkbox"/>	§ 33	künftiger Bebauungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	§ 34	<input checked="" type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden	
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft	<input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben

<input type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, zuzustimmen .
<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, nicht zuzustimmen .

Begründung:

Das Anwesen Ortstraße 99 und 99/1 steht zum Verkauf. Verschiedene Interessenten fragen zu den Nutzungsmöglichkeiten bei der Baurechtsbehörde an. Die Antragstellerin beabsichtigt im Rahmen eines möglichen Erwerbs das Anwesen für die Reithherapie zu nutzen. Dazu sollen einerseits die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude umgenutzt werden. Kernpunkt ist der Neubau einer rund 40 x 20 m großen Reithalle. Dafür sind 2 Standortvarianten angefragt.

Variante 1 sieht vor die Reithalle unmittelbar nördlich der bestehenden Wohngebäude zu errichten. An die neue Halle angebaut sind eine neue Maschinenhalle, die Lagerhalle für Heu und Stroh sowie der Offenstall mit Liegefläche. Die bisher dort bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude entfallen.

Variante 2 sieht die Reithalle mit Heulager östlich der bestehenden Gebäude vor. Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden dann als Maschinenhalle und als Offenstall genutzt.

Beiden Varianten gemeinsam ist, dass sich diese außerhalb des Wirkungsbereiches der Bauline (50 m Linie) befinden und von daher im Außenbereich liegen. Daher wäre grundsätzlich eine neue Bebauung nur dann zulässig wenn eine Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb bestünde. Zu dieser Frage wird auch das Landwirtschaftsamt beteiligt, weil angesichts der Betriebsart eine Privilegierung nicht oder nur bedingt bestehen dürfte.

Für die Variante 1 spricht, dass sich diese weitgehend im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle befindet und von daher der (zusätzliche) Eingriff in den Außenbereich eher gering ausfällt, so dass die schutzwürdigen Belange des Außenbereiches weniger tangiert sind. Die Variante 2 mit der vom Bestand in östliche Richtung abgesetzten Halle nimmt deutlich zusätzliche Fläche in Anspruch. Allerdings dürfen die bestehenden Gebäude im Außenbereich weiter für die beabsichtigten Zwecke genutzt werden.

Angesichts der reinen Wohnnutzung im Umfeld des Anwesens entlang der Ortsstraße, steht bei beiden Varianten die grundsätzliche Frage im Raum, ob sich die geplante Nutzung mit dem Wohnumfeld vertragen wird. Dies gilt besonders mit Blick auf den Kundenverkehr sowie die möglichen Immissionen durch Geruch und die Lebensäußerungen der Tiere.

Einerseits ist eine Reaktivierung des landwirtschaftlichen Betriebes für die Tierhaltung durchaus möglich, wird aber mit Blick auf die Nachfragen dazu eher weniger oder nur in geringem Umfang erwartet.

Letztendlich gilt es abzuwägen, ob eine Betriebsaufnahme in der geplanten Form auch mit Blick auf die künftige Entwicklung in diesem Bereich anzustreben ist. Der Flächennutzungsplan sieht eine Entwicklung als gemischte Baufläche vor, was also eine gewisse Nutzungsbandbreite im Rahmen der möglichen Mischgebietstypen, darunter auch landwirtschaftlich orientierte Betriebe, erlauben würde.

Roland Albig