

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Stadtplanung

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Herr Franke

**Sachbearbeiter**  
Stadler, Birgit

**Vorlagennummer**  
095/2016

**Aktenzeichen**  
40.1.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	26.09.2016 29.09.2016	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

**Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

**Anzahl der Anlagen: 2**

**Betreff:**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reiterhof Bad Rappenau"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reiterhof Bad Rappenau“ in der Abgrenzung des beigefügten Lageplans vom 07.09.2016 aufzustellen.

**Sachverhalt:**

Die Familie Maurer aus Bad Friedrichshall hat den ehemaligen Reiterhof Schwab, der bereits vor 1981 als Reiterhof genehmigt und seither so genutzt wurde, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erworben. Die Anlage soll wiederbelebt werden und künftig als Pferdepension (-> geplant sind 35 Pferdeboxen, davon sind ca. 30 Einstellplätze für externe Reiter vorgesehen), Boxenvermietung mit Pferdepension und Reitunterricht für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, sowie für Therapeutisches Reiten dienen. Die vorhandene Gaststätte soll vor allem den Reitern zur Verfügung stehen, eine Verpachtung ist nicht vorgesehen. Außerdem sollen künftig zwei Wohneinheiten von den Eigentümern erstellt und genutzt werden.

Die Betriebsflächen sind vorhanden und der Betrieb als Reiterhof besteht seit Ende der siebziger Jahre. Da aber die Familie Maurer nicht privilegiert ist, kann der § 35 BauGB für das Bauen im Außenbereich nicht angewendet werden.

- Deshalb ist nun beabsichtigt, baurechtlich das Projekt durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern.  
Der geplante Reiterhof soll damit in seiner Endausbaustufe geplant und genehmigt werden, um weitere Bauten im Außenbereich nicht ohne B-Planänderung ( wie es bei Privilegierten nach §35 BauGB genehmigt werden müsste) zulassen zu müssen. Auch eine Nutzungsänderung wäre ohne neues Verfahren nicht möglich. Die Stadt Bad Rappenau will hier den Betrieb des Reiterhofes als Familienbetrieb in der bestehenden Größenordnung gewährleisten und in dieser Ausprägung festschreiben.
- Außerdem muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden. Der vorgesehene Reiterhof mit Pferdepenion, Boxenvermietung, Reitunterricht, Therapeutisches Reiten, Gaststätte, Nachnutzung der Bestandswohngebäude als Büro u.ä. und der Neubau von 2 Wohneinheiten wird als Gesamtprojekt bauplanungsrechtlich als Sondergebiet Reiterhof, das der Erholung dient, nach § 10 (2) BauNVO eingestuft.  
Ein Reiterhof ist in dieser Größe und als Ort der Erholung für Bad Rappenau in dieser Ortslage als nicht störend zu bewerten.  
Hier ist sowohl ein gesicherter Ausritt über die vorhandenen Reitwege als auch die Tierhaltung nicht störend.