

### zur 61. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2000 im Gebiet "Reitanlage Oberer Brühl" auf Markung Baintdt

#### 1. Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter sektoraler Fortschreibung Gewerbeflächen + Verkehr vom 11.12.2004 ist innerhalb des Änderungsbereiches Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 45. Teiländerung, die seit dem 01.12.2012 rechtswirksam ist, wurde in diesem Bereich die Darstellung von gewerblicher Baufläche (Planung) in landwirtschaftliche Fläche geändert, um eine mittlerweile durchgeführte landwirtschaftliche Umsiedlung zu ermöglichen. Ziel dieser Teiländerung war, die überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen, die durch weitere Freiraumnutzungen wie die Reitanlage bereits damals ergänzt wurden, dauerhaft planerisch zu sichern und somit auf eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Bauflächen zu verzichten.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 250 m westlich des Ortsrandes von Baintdt bzw. der Kreisstraße K7951 und wird gemäß eingezeichneter Verfahrensgrenze im Lageplan M 1:10.000 vom 14.06.2021 begrenzt:

Im Norden und Osten	durch den am Standort bereits bestehenden Rasenreitplatz bzw. die an das Plangebiet angrenzenden Anlagen der Wasserversorgung,
im Süden	durch einen landwirtschaftlichen Weg
und im Westen	durch eine landwirtschaftliche Hofstelle (Aussiedlerhof).

#### 3. Erfordernis und Zielsetzung

Der in der Gemeinde Baintdt ansässige Reitverein (Reitergruppe Baintdt e.V.) möchte seine beiden bestehenden Reitplätze westlich des Ortsrandes von Baintdt um eine Reithalle mit zugehörigen Nutzungs- und Lagerflächen erweitern. Die geplante Halle soll dem Verein einen witterungsunabhängigen Trainingsplatz und ganzjährig ein Lager für Material bieten. Im unmittelbaren Umfeld der Reitplätze befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach dem rechtsgültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 befindet sich das Plangebiet im Bereich des festgelegten regionalen Grünzugs 'Zusammenhängende Landschaft im nördlichen Schussental mit Anschluss an den Altdorfer Wald', welcher gemäß Plansatz 3.2.2 von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Plansatz zum regionalen Grünzug ist als Ziel formuliert. Eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung kann von der Raumordnungsbehörde zugelassen werden, wenn dies unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Regionalplanung nicht berührt werden. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde daher auf Antrag der Gemeinde Baidt durchgeführt. Mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.12.2020 wird für die geplante Errichtung einer Reithalle neben dem bestehenden Reitplatz und die hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahren eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung 'Regionaler Grünzug' (Plansatz 3.2.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996) und 'Anbindegebot' (Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002) unter Maßgaben zugelassen. Die die Flächennutzungsplanteiländerung betreffenden Maßgaben fordern, dass die Flächen der bestehenden Reitsportanlage in das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzubeziehen sind und die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Belange des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind.

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung dient der Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reitanlage sowie Grünfläche, um die Voraussetzungen zur vorgesehenen Erweiterung der Reitsportanlage zu schaffen und gleichzeitig den Maßgaben der Entscheidung im Zielabweichungsverfahren Rechnung zu tragen. Insbesondere kann die bauliche Ergänzung des Standorts durch eine Reithalle die kommunale Freizeitinfrastruktur stärken und dem Verein mehr Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung seiner Mitglieder bieten. Durch die Standortarrondierung entfällt damit die Notwendigkeit, auf Reithallen im Umkreis zurückzugreifen, die dem Verein nur zeitweise und kostenpflichtig zur Verfügung gestellt werden können.

Standortalternativen für die geplante Errichtung einer Reithalle wurden im Zuge der Beantragung des Zielabweichungsverfahrens geprüft und sind nicht vorhanden: Zum einen fehlt es an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer potenziell geeigneter Flächen und zum anderen ist es aus logistischen Gründen sinnvoll, die Halle dort zu errichten, wo sich bereits die Reitanlage befindet. Es handelt sich somit um den geeign-

netsten Standort für den Bau einer Reithalle, zumal die bereits existierenden Reitanlagen des Reitvereins in Form eines Dressur-Sandplatzes sowie eines Rasenplatzes mit ergänzenden baulichen Anlagen diesen Standort vorprägen und Synergieeffekte ermöglichen.

Durch das Teiländerungsverfahren wird eine Fläche von etwa 1,2 ha durch geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reitanlage sowie ca. 0,3 ha durch Grünfläche überplant. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch die bereits am Standort bestehenden Reitplätze. Die Teiländerung kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, da die Erweiterung der Reitanlage um eine Halle eine Weiterentwicklung der bisher am Standort vorhandenen Nutzungen für den Reitsport darstellt. Der vorgesehene Umfang der Bebauung ist städtebaulich verträglich.

#### **4. Parallelverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reithalle"**

Parallel zum Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren "Reithalle" durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Baidt am 09.03.2021. Es ist vorgesehen, den Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Baidt am 06.07.2021 fassen zu lassen.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht (Teil II) dargestellt.

#### **6. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

6.1 Mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.03.2021 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 06.04.2021 bis einschließlich 30.04.2021 durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurde keine Stellungnahme abgegeben.

6.2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Verbands- und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Konkretisie-

rung der Darstellungen von Sondergebiet und Grünflächen in der Plankarte führen. Ebenso wurden Anregungen zur Umweltprüfung (Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, Bodenschutz) vorgebracht. Die Anregungen werden vollumfänglich in der Plankarte, der Begründung und im Umweltbericht abgearbeitet.

## **7. Anlagen**

Teil II: Umweltbericht einschließlich FFH-Vorprüfung zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Reithalle", erarbeitet durch Sieber Consult GmbH, Stand 07.06.2021

Aufgestellt:

Ravensburg, den 14.06.2021

Technische Verbandsverwaltung Gemeindeverband Mittleres Schussental  
Stadtplanungsamt Ravensburg / Rosol

Herrling