

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE RAPPIN

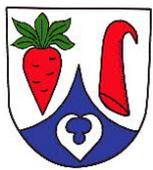
"REITERHOF ZIRMOISEL"

- *Entwurf der Begründung* -

Gebiet östlich der Ortschaft Zirmoisel: Flurstück 19/2 teilweise, Flur 1 der Gemarkung Zirmoisel

---

Auftraggeber



Gemeinde Rappin  
Amt Bergen auf Rügen  
Markt 5-6  
18528 Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, 16. Oktober 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	3
1.1 Abgrenzungen des Plangebietes.....	3
1.2 Zustand des Plangebietes .....	3
1.3 Kartengrundlage.....	3
1.4 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	5
2. Langfristiges Planungsziel.....	6
2.1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde Rappin .....	6
2.2 Städtebauliches Ziel für das Plangebiet.....	7
2.3 Flächenbilanz .....	7
2.4 Erschließung.....	7
2.4.1 Verkehrliche Erschließung .....	7
2.4.2 Ver- und Entsorgung.....	8
3. Einordnung in die übergeordnete Planung .....	10
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm.....	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion .....	11
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin.....	12
4. Naturräumlicher Bestand .....	13
4.1 Schutzgebiete.....	13
4.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope.....	13
4.3 Wald und Bestandsbäume.....	14
4.4 Fließgewässer.....	15
5. Begründung der Festsetzungen.....	16
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....	17
5.3 Grünordnung.....	17
5.4 Gestaltung.....	18
6. Zusammenfassung .....	19
7. Quellen / Rechtsgrundlagen.....	20

## 1. ALLGEMEINES

Die Eigentümer des bestehenden Reiterhofs planen den Ausbau des Reiterhofes in Zirmoisel. Dadurch sollen bestehende reitsportliche Angebote verbessert werden, die Beherbergungskapazitäten erhöht, ein Betreiberwohnhaus errichtet, ein Hofcafé geschaffen und eine Fahrzeug- und Maschinenhalle gebaut werden. Da der Reiterhof nicht gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert ist, ist ein Bebauungsplan notwendig.

### 1.1 Abgrenzungen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Rappin und umfasst den bestehenden Reiterhof östlich der Ortslage Zirmoisel. Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt (vgl. Abb. 1):

- Im Norden: durch intensiv genutztes Ackerland,
- im Westen: durch die Ortslage Zirmoisel,
- im Süden: durch den „Viehweg“ sowie durch Weideflächen für Pferde und
- im Osten: durch intensiv genutztes Ackerland.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 19/2 teilweise, Flur 1 der Gemarkung Zirmoisel mit einer Größe von etwa 1,66 ha.

### 1.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen des bestehenden Reiterhofs. Die Anlage wurde in den letzten Jahren stetig modernisiert und erweitert.

Die bestehende Anlage, deren Bestandsgebäude ursprünglich zur früheren Gutsanlage Zirmoisel gehörte, bietet derzeit Pensionstierhaltung vor allem in offenen Laufställen bzw. Paddocks mit Unterstand an und organisiert Ausritte und Wanderreiten sowie Kutschfahrten. Im zweigeschossigen historischen Stallgebäude befinden sich neben der Betreiberwohnung und einer kleinen Werkstatt zwei kleinere Ferienwohnungen. Auch wenn durch 20 ha angepachtetes Grünland derzeit eine eigene Futtergrundlage besteht, wird der Betrieb als reines Touristikunternehmen geführt.

Randlich wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Im Westen schließen sich einige wenige Wohnhäuser an, die zu der angrenzenden Ortschaft Zirmoisel gehören.

### 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ der Gemeinde Rappin dient ein digitaler Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem MV (ALKIS MV) mit Stand Juni 2023.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirrhoisel“. (Quelle: Digitale Orthophotos MV, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.08.2023)

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Mit der Verordnungsermächtigung des § 2 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Befugnis und die Pflicht zur Planaufstellung regelt § 1 Abs. 3 BauGB. Die zweistufige Bauleitplanung gliedert sich in die vorbereitende Bauleitplanung: den Flächennutzungsplan und die verbindliche Bauleitplanung: den Bebauungsplan.

Die Inhalte eines Flächennutzungsplans werden in § 5 BauGB näher definiert. Der Darstellungskatalog ist jedoch nicht abschließend. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in ihrer geltenden Fassung zu berücksichtigen.

### *Rechtsgrundlagen:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Teil A im Maßstab 1:500, der kartenmäßigen Darstellung und dem Teil B, dem textlichen Teil zum Bebauungsplan. Ein Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

## 2. LANGFRISTIGES PLANUNGSZIEL

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Reiterhofs geschaffen werden.

Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich durch die geplanten Neubauten teilweise um ein nicht privilegiertes Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde Rappin

Die direkt am Großen Jasmunder Bodden liegende Gemeinde Rappin gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen und wird vom Amt Bergen auf Rügen betreut. Auf einer Fläche von etwa 28,71 Quadratkilometern<sup>1</sup> leben etwa 301 Einwohner<sup>2</sup> im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde wird von folgenden Nachbargemeinden umgeben (vgl. Abb. 2):

Im Norden:	Neuenkirchen
Im Südosten:	Ralswiek
Im Süden:	Patzig
Im Südwesten:	Kluis
Im Westen:	Trent



Abbildung 2: Angrenzende Gemeinden und Gewässer zum Gemeindegebiet Rappin. (Quelle: DE BaseMap und INSPIRE MV Verwaltungseinheiten ALKIS, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.08.2023)

<sup>1</sup> Statistische Berichte: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 31.12.2022

<sup>2</sup> Rappin, Wikipedia. <https://de.wikipedia.org/wiki/Rappin> [Stand: 03.08.2023]

## 2.2 Städtebauliches Ziel für das Plangebiet

Die bestehende Anlage, die aus den Resten einer früheren Hofstelle hervorgegangen ist, bietet derzeit Pensionstierhaltung vor allem in offenen Laufställen und Paddocks mit Unterstand, organisiertes Wanderreiten und Kutschfahrten an. Im historischen Stallgebäude befinden sich neben der Betreiberwohnung zwei kleinere Ferienwohnungen. Auch wenn durch 20 ha angepachtetes Grünland derzeit eine eigene Futtergrundlage besteht, wird der Betrieb als reines Touristikunternehmen geführt. Als Einrichtung der touristischen Infrastruktur erfüllt die Anlage in der raumordnerisch als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesenen Gemeinde Rappin eine wichtige Aufgabe. Für gewerbliche Nutzungen besteht im Außenbereich nach § 35 BauGB kein reguläres Baurecht, sodass ein Ausbau nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden kann.

Mit der Planung soll der Ausbau der Ausstattung und Kapazitäten des Reiterhofs ermöglicht werden. Angestrebt ist der Bau einer Reithalle mit Stallgebäude, einschließlich Funktionsräumen wie Futter- bzw. Sattelkammer, der Ausbau des Bestandsgebäudes durch Einrichtung eines Hofcafés und Erweiterung der Ferienwohnnutzung sowie die Erweiterung der reitsportlichen und landwirtschaftlichen Anlagen durch Anlage eines Reitplatzes, eines überdachten Longierzirkels sowie eines Unterstands für Kutschen und landwirtschaftliche Geräte. Randlich auf der Anlage ist der Neubau eines Betreiberwohnhauses vorgesehen, um eine dauerhafte Aufsicht für die Tiere zu gewährleisten.

## 2.3 Flächenbilanz

gegenwärtig genutzte Fläche	16.600,00 m <sup>2</sup> bestehender Reiterhof mit <ul style="list-style-type: none"> <li>– 510,00 m<sup>2</sup> bestehende Anlagen zur Pferdehaltung</li> <li>– 575,00 m<sup>2</sup> bestehendes Hauptgebäude</li> <li>– 950,00 m<sup>2</sup> bestehender nicht überdachter Reitplatz</li> <li>– 245,00 m<sup>2</sup> bestehender nicht überdachter Logierzirkel</li> <li>– 120,00 m<sup>2</sup> bestehendes Festmistlager</li> </ul>
nach Planung genutzte Fläche	16.600,00 m <sup>2</sup> Sonstiges Sondergebiet mit einer maximalen Gesamtversiegelung von 8.000 m <sup>2</sup> davon <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2.300,00 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche in Baufeldern 1 und 2</li> <li>– 600,00 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche in Baufeld 3</li> <li>– 300,00 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche in Baufeld 4</li> <li>– 160,00 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche in Baufeld 5</li> <li>– 950,00 m<sup>2</sup> nicht überdachter Reitplatz</li> <li>– 120,00 m<sup>2</sup> Festmistlager</li> <li>– 3.570,00 m<sup>2</sup> sonst. befestigte Freiflächen</li> </ul>

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Viehweg). Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung am Standort statt, sodass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann. Die Zufahrt von der Gemeindestraße

wurde jüngst ausgebaut und ist als Allee gestaltet. Die innere Erschließungsstraße wird, wie die versiegelten Hofflächen, dem Baugebiet zugeschlagen.

#### 2.4.2 Ver- und Entsorgung

##### *Trinkwasser*

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das Trinkwassernetz des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 LWaG MV gesichert. Zu dem bestehen auf der Anlage zwei Brunnen zur Wassergewinnung für die Tierhaltung.

##### *Schmutzwasser*

Grundsätzlich ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

Zur Schmutzwasserbeseitigung sind für die bestehenden Nutzungen Gewässerbenutzungen (hier: Einleitungen von vollbiologisch gereinigtem Abwasser) wasserbehördlich erlaubt worden: Gemäß WE74/KK-RW/80/2004 vom 15. Juni 2004 im Stand der 2. Änderung vom 15. Januar 2020 wurde für den Reiterhof eine vollbiologische Kläranlage mit einer Kapazität von 16 EW befristet bis Ende 2034 genehmigt. Der ZWAR ist von seiner Entsorgungspflicht gem. § 40 Abs. 3 und 5 LWaG M-V bis Ende 2034 befreit. Die Abwasserentsorgungspflicht ist auf den Grundstückseigentümer übertragen. Diese Pflichtzuordnung sollte angesichts der isolierten Lage des Plangebiets abseits regulärer Ortsteile bestehen bleiben.

Im Zuge des Ausbaus des Reiterhofs ist die Schmutzwasserentsorgung gegebenenfalls kapazitativ auszubauen.

##### *Niederschlagswasser*

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt somit dem Eigentümer der Grundstücke. Um diesen Status zu sichern, wird die Versickerung bzw. Verdunstung planungsrechtlich festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit gebäudenah versickert. Vor allem bei der großflächigen Reithalle sind dabei evtl. auch größere Retentionsmulden vorzusehen, für die auf dem großen Gelände jedoch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf, Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

##### *Vorbeugender Brandschutz*

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

##### *Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen*

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie eine Transformatorenstation der EDIS AG.

#### *Abfallentsorgung*

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie Bioabfälle gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

#### *Festmist und Jauche*

Dungstätten zur Lagerung von Festmist und Jauche sind auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Die ordnungsgemäße Verwertung des Festmistes und der Jauche ist nachzuweisen.

### 3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Die Städte und Gemeinden sind nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm M-V und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern festgelegt.

#### 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm (2016)<sup>3</sup> gilt als Grundlage für die weitere Beurteilung gemeindlicher Entwicklung im Rahmen der Landesplanung. Es stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ der Gemeinde Rappin als Ländlichen Raum dar. „Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.“<sup>4</sup> Es heißt in der Begründung zur Kartendarstellung: „Unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der zunehmend enger werdenden finanziellen Spielräume kommt es darauf an, in Ländlichen Räumen nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen dort [...] regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben traditionellen Erwerbsquellen (Handwerk, Land- und Forstwirtschaft etc.) kommt dabei dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu. [...] Hochwertige und gut bezahlte Arbeitsplätze bieten jungen Menschen die Chance, in ihrer Heimat zu bleiben und sind wesentliche Voraussetzungen für die künftige Entwicklung der Ländlichen Räume.“<sup>5</sup>

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich im als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesenen Gebiet.

Im LEP wird der Landwirtschaft eine wichtige Rolle in ländlichen Räumen zugeordnet. Daher soll „[i]n den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft [...] dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“<sup>6</sup> Die Wichtigkeit landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetriebe wird in der Begründung zur Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei hervorgehoben: „Die Bodengebundenheit der Veredelungswirtschaft ist Teil des stofflichen Kreislaufs in der Landwirtschaft – beginnend bei der Futterwerbung über die tierische Veredelung bis hin zur Verwertung des anfallenden Wirtschaftsdüngers. Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, die charakterisiert sind durch eigene Futtermittelversorgung und Nutzung der Nährstoffe aus dem anfallenden Wirtschaftsdünger, gehören daher in den landwirtschaftlich geprägten Regionen zum Erscheinungsbild und tragen zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung bei. Die Betriebsstandorte müssen sich raumverträglich einfügen.“<sup>7</sup>

Im LEP wird der Tourismus wie folgt bewertet: „Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner

---

<sup>3</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

<sup>4</sup> LEP MV, S. 32

<sup>5</sup> LEP MV, S. 33

<sup>6</sup> LEP MV, S. 57

<sup>7</sup> LEP MV, S. 60

vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.“<sup>8</sup>

Insgesamt weist das Gebiet, in dem der Geltungsbereich liegt „eine besondere Eignung für Tourismus und Erholung auf. Zu ihrer Abgrenzung sind Indikatoren herangezogen worden, die sowohl die landschaftliche Eignung, das bedeutende kulturhistorische Potenzial des Landes, das inzwischen bestehende touristische Angebot als auch die Nachfrage der Gäste berücksichtigen“<sup>9</sup>

Für die Planung bedeutet das, dass „[i]n den Vorbehaltsgebieten Tourismus [...] der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden [soll]. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“<sup>10</sup>

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ der Gemeinde Rappin nicht dem LEP widerspricht. Vielmehr werden, durch den Ausbau des Reiterhofs, die Ziele und Anforderungen des LEPs auf landwirtschaftlicher sowie touristischer Ebene umgesetzt.

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2011)<sup>11</sup> weist den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zu, welche sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden gliedern.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ der Gemeinde Rappin liegt im als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Gebiet.

Zum Thema Landwirtschaft in Vorpommern nimmt das RREP VR folgende Stellung: „Die Entwicklung der Landwirtschaft prägt in entscheidendem Maße die Entwicklungschancen des gesamten ländlichen Raums. Agrarstrukturelle Maßnahmen stärken die Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und können dazu beitragen, die Lebensverhältnisse der in der Landwirtschaft Beschäftigten bzw. von ihr abhängigen Bevölkerung zu verbessern und Nutzungskonflikte, insbesondere zwischen Naturschutz, Tourismus, Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei, zu entflechten. [...] Die Landwirtschaft ist vor allem im Ländlichen Raum zusammen mit der Ernährungswirtschaft ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und eine wichtige Erwerbsquelle. Sie wird für die Erzeugung von Lebensmitteln, Rohstoffen und Biomasse benötigt. Darüber hinaus hat die Landwirtschaft zunehmende Bedeutung für die Erhaltung von Funktionen des Naturhaushalts, die Bewahrung und Entwicklung der vorpommerschen Kulturlandschaft sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe.“<sup>12</sup>

Tourismusentwicklungsräume in der Planungsregion Vorpommern werden wie folgt betrachtet:

---

<sup>8</sup> LEP MV, S. 60

<sup>9</sup> LEP MV, S. 62

<sup>10</sup> LEP MV, S. 61

<sup>11</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Regionaler Planungsverband Vorpommern, August 2010

<sup>12</sup> RREP VR, S. 73

In den Tourismusentwicklungsräumen „entwickelt sich der Tourismus mit sehr unterschiedlichen Profilen. Gemeinsam haben die Tourismusangebote die Schwerpunktsetzung auf das Naturerlebnis, z. B. Naturbeobachtung, Radfahren, Wandern, Wasserwandern, Reiten, eine starke Zielgruppenorientierung und i. d. R. den Bezug zum ländlichen Raum. Die an die Tourismusschwerpunkträume angrenzenden Tourismusentwicklungsräume übernehmen in der Saison hinsichtlich des Beherbergungsangebotes häufig eine Entlastungs- und eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Tourismusorte an der Außenküste.“<sup>13</sup>

Das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ der Gemeinde Rappin entspricht somit den Zielen des RREP VR.

### 3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin<sup>14</sup> stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der bestehende Reiterhof wurde bisher nicht als Baufläche bzw. Baugebiet berücksichtigt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden, sodass dieser im Parallelverfahren geändert werden muss.

Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Laut Feldblockkataster MV ist der Geltungsbereich nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> RREP VR, S. 28

<sup>14</sup> Flächennutzungsplan Gemeinde Rappin, 18.04.1994

<sup>15</sup> Feldblockkataster MV, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Verfügbar unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Stand 19.06.2023.

## 4. NATURRÄUMLICHER BESTAND

Der naturräumliche Bestand zeichnet sich durch die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen und die bestehenden Anlagen des Reiterhofs aus. Das Vorkommen gesetzlich geschützter faunistischer beziehungsweise floristischer Arten wird im Umweltbericht genauer aufgeführt und bewertet.

### 4.1 Schutzgebiete

#### *Internationale Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG). Das GGB „Nordrügensch Boddendlandschaft“ (DE\_1446-302) und das VSG „Binnenbodden von Rügen“ (DE\_1446-401) liegen ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs.<sup>16</sup>

#### *Nationale Schutzgebiete*

Der Planbereich liegt ebenfalls außerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten (NSG), Nationalparks und Landschaftsschutzgebieten (LSG). Das NSG „Tetzitzer See mit Halbinsel Liddow und Banzelvitze Berge“ (NSG\_254) liegt in einer Entfernung von etwa 1,5 km nördlich und das LSG „West-Rügen“ (LSG\_143) etwa 2,9 km westlich des Geltungsbereichs.<sup>17</sup>

### 4.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Angrenzend an und um den Geltungsbereich liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope (vgl. Abb. 3):

- Naturnahe Feldhecken: Hecke; überschirmt (RUE01296) und
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.: permanentes Kleingewässer (RUE01281).

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Des Weiteren befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope in und um das Plangebiet.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Schutzgebiete (Natur)\Internationale Schutzkategorien, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

<sup>17</sup> Schutzgebiete (Natur)\Nationale Schutzkategorien, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

<sup>18</sup> Biotope\Biotope und Geotope (gesetzlich geschützt), Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Abbildung 3: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“. (Quelle: Digitale Orthophotos MV und MV Biotope, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.08.2023)

#### 4.3 Wald und Bestandsbäume

Innerhalb des Plangebiets liegt kein Wald entsprechend § 2 LWaldG MV. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegt ebenfalls kein Wald, sodass ein Abstand von 30 m von baulichen Anlagen zu Wald entsprechend § 20 LWaldG MV nicht zu berücksichtigen ist.<sup>19</sup>

Im südlich Planbereich wurde nach dem Neubau der Erschließungsstraße eine beidseitige Allee angepflanzt und dessen Bäume Besucherparkplätze angelegt wurden. Diese unterliegen entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Schutzstatus. Somit gilt, dass die Beseitigung von Allees oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind.

<sup>19</sup> Landwirtschaft und Forst\Forstgrundkarte, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Dasselbe gilt auch für gesetzlich geschützte Bäume entsprechend des § 18 Abs. 1 NatSchAG MV.

#### 4.4 Fließgewässer

Es befinden sich keine Fließgewässer in und angrenzend an das Plangebiet.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Fließgewässer, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

## 5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Zentrum der Anlage bildet das bestehende Gebäudeensemble des Reiterhofs mit dem zweigeschossigen Bestandsgebäude und den umliegenden offenen Stallungen und Reitplätzen. Ausgehend von der bereits bestehenden Nutzung werden die baulich genutzten Flächen im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Reiterhof“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient der Anlage eines Reiterhofs mit Tierhaltung, reitsportlichen Anlagen und ergänzenden Ferienwohnungen. Die zugelassenen Nutzungen entsprechen angesichts der vorhabenspezifischen Verengung auf einen Reiterhof keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Reitsportzwecken dienende Vorhaben sind nicht Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB und bedürfen im Außenbereich einer planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage.

Angesichts der gewissen Breite der zugelassenen Nutzungen ist einschränkend festzusetzen, dass aus dem Nutzungsartenkatalog konkret jeweils nur solche Nutzungen zugelassen werden können, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die verschiedenen einzelnen Nutzungen der Anlage werden den einzelnen Baufeldern direkt zugeordnet und damit hinsichtlich der zulässigen Gebäudegröße vorhabenbezogen eingeschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die ergänzenden Unterkünfte untergeordneten Charakter behalten und auch räumlich hinter den reitsportlichen Anlagen zurückbleiben.

In den Baufeldern 1 und 2 sind nur Anlagen zur Pferdehaltung im engeren Sinne zulässig, die neben offenen oder geschlossenen Ställen die geplante Reithalle, den überdachten Longierzirkel sowie weitere Funktionsräume (z.B. Sattelkammer, Futterlager) umfassen. Alle Gebäude werden als eingeschossige Gebäude vorgesehen. Als Gebäudegrundfläche wird in Summe bis zu 2.300 m<sup>2</sup> veranschlagt, wobei rund 850 m<sup>2</sup> auf die Reithalle, 250 m<sup>2</sup> auf den Longierzirkel sowie die übrigen 1.200 m<sup>2</sup> auf die bestehenden bzw. zu ergänzenden Ställe, mit weiteren Funktionsräumen, entfallen.

In Baufeld 3 soll das zweigeschossige Bestandsgebäude als Hofcafé bzw. Reiterstübchen (Schank- und Speisewirtschaft), für eine Ferienwohnnutzung sowie zur Nutzung von Räumlichkeiten für ein Bestatungsunternehmen ausgebaut werden. Der Bestand soll dabei nur noch gering erweitert werden (evtl. Vordach, Balkonanbau). Neben den Ferienwohnungen werden auch Beherbergungseinrichtungen zugelassen, um ein Angebot klassischer Pensionszimmer nicht auszuschließen.

Für Baufeld 4 wird als räumliche Abgrenzung der zentralen Hoffläche der Bau einer Fahrzeug-/Technikhalle / Lager mit Werkstatt als eingeschossiges, eventuell teilweise offenes Gebäude mit bis zu 300 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche zugelassen.

Das nördliche Baufeld 5 ist für den Bau des eingeschossigen Betreiberwohnhauses (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) vorgesehen; mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu 160 m<sup>2</sup> entspricht das Gebäude üblichen Wohngebäuden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zur Gewährleistung einer dauerhaften Aufsicht für die Tiere auf solchen Anlagen regelmäßig erforderlich. Durch die randliche Lage bietet das Gebäude der Betreiberfamilie auch bei starkem Publikumsverkehr eine Privatsphäre.

Der Bereich des Reitplatzes wird planungsrechtlich separat behandelt, da dort ausschließlich der nicht überdachte Reitplatz mit dazugehöriger Sprecherkabine werden sollen. Ohne dass dies gesondert festzusetzen wäre, sind nach § 12 BauNVO Stellplätze einschließlich Garagen sowie nach § 14 Nebenanlagen innerhalb des Baugebiets zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird zwischen der nutzungsspezifisch zugelassenen Gebäudegrundfläche sowie einer Gesamt-GRZ als Gradmesser der Gesamtversiegelung unterschieden. Während die Gebäudegrundfläche auf die sichtbaren Gebäudevolumen beschränkt bleibt und neben dem Aspekt des Landschaftsbilds (Verlust der offenen Fläche) vor allem auch vorhabenspezifisch das quantitative Verhältnis der jeweiligen Nutzungen untereinander regelt, wird die Festsetzung der GRZ als Maß der zulässigen Gesamtversiegelung den Belangen des Bodenschutzes gerecht.

Mit zugelassenen 3.360 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche wird das knapp 1,66 ha große Baugebiet gering hochbaulich genutzt. Die Gesamtversiegelung liegt mit maximal 8.000 m<sup>2</sup> bei etwa 48% der Baugebietsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch rein flächige, aber wasserdurchlässige Anlagen wie der Reitplatz, als im Sinne § 2 (1) LBauO M-V mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage, einen Bestandteil der Hauptnutzung darstellt.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Ähnlich wie auch bei der Normierung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Gebäuden und Freiflächennutzungen unterschieden. Die räumliche Verteilung der Gebäude wird durch die Baufeldausweisung (Baugrenzen) vorgegeben. Alle Gebäude gruppieren sich um eine offene Hofffläche, die das funktionale Zentrum der Anlage bildet. Durch den räumlichen Bezug erhält die Anlage trotz der sehr unterschiedlichen Größen der einzelnen Gebäude eine klare bauliche Struktur, so dass auch optisch der Eindruck einer ungeordneten Ansammlung von Gebäuden vermieden wird.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind generell Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Angesichts der spezifischen Nutzung wird im Einzelfall eine genaue Abgrenzung zwischen flächigen Bestandteilen der Hauptanlage (z.B. Reitplatz), Nebenanlagen (befestigte Hofffläche, Besucherstellplätze) und intensiv genutzten Freiflächen ohne bauliche Anlagen (Paddock) schwierig sein. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden zudem außerhalb der Baufelder mobile offene Unterstände für Pferde sowie Wohnwägen zugelassen, da diese nur temporären Charakter haben und aufgrund ihrer Geringfügigkeit die bauliche Struktur der Gesamtanlage nicht prägen.

Auf eine Festlegung zur Bauweise wird verzichtet, da diese angesichts der isolierten Lage ohne bebaute Nachbargrundstücke wenig aussagekräftig wäre. Durch die Lage der Baufelder ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V zudem bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben. Auch die Gebäudelänge von 50 m kann bereits aufgrund der Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

## 5.3 Grünordnung

Die Maßnahmen zur Grünordnung umfassen Erhaltungsgebote für die junge Baumreihe entlang der privaten Zufahrtstraße sowie eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

#### 5.4 Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Anlage aufnehmen und weiterführen.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Eigentümer des bestehenden Reiterhofs planen den Ausbau des Reiterhofes in Zirmoisel. Dadurch sollen bestehende reitsportliche Angebote verbessert werden, die Beherbergungskapazitäten erhöht, ein Betreiberwohnhaus errichtet, ein Hofcafé geschaffen und eine Fahrzeug- und Maschinenhalle gebaut werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 19/2 teilweise, Flur 1 der Gemarkung Zirmoisel mit einer Größe von etwa 1,66 ha.

Die bestehende Anlage, die aus den Resten einer früheren Hofstelle hervorgegangen ist, bietet derzeit Pensionstierhaltung vor allem in offenen Laufställen und Paddocks mit Unterstand, organisiertes Wanderreiten und Kutschfahrten an. Im historischen Stallgebäude befinden sich neben der Betreiberwohnung zwei kleinere Ferienwohnungen. Auch wenn durch 20 ha angepachtetes Grünland derzeit eine eigene Futtergrundlage besteht, wird der Betrieb als reines Touristikunternehmen geführt. Als Einrichtung der touristischen Infrastruktur erfüllt die Anlage in der raumordnerisch als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesenen Gemeinde Rappin eine wichtige Aufgabe. Für gewerbliche Nutzungen besteht im Außenbereich nach § 35 BauGB kein reguläres Baurecht, sodass ein Ausbau nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden kann.

Mit der Planung soll der Ausbau der Ausstattung und Kapazitäten des Reiterhofs ermöglicht werden. Angestrebt ist der Bau einer Reithalle mit Stallgebäude, einschließlich Funktionsräumen wie Futter- bzw. Sattelkammer, der Ausbau des Bestandsgebäudes durch Einrichtung eines Hofcafés und Erweiterung der Ferienwohnnutzung sowie die Erweiterung der reitsportlichen und landwirtschaftlichen Anlagen durch Anlage eines Reitplatzes, eines überdachten Longierzirkels sowie eines Unterstands für Kutschen und landwirtschaftliche Geräte. Randlich auf der Anlage ist der Neubau eines Betreiberwohnhauses vorgesehen, um eine dauerhafte Aufsicht für die Tiere zu gewährleisten.

Der naturräumliche Bestand zeichnet sich durch die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen und die bestehenden Anlagen des Reiterhofs aus. Ein Umweltbericht wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Das Vorkommen gesetzlich geschützter faunistischer beziehungsweise floristischer Arten wird im Umweltbericht genauer aufgeführt und bewertet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs und gesetzlich geschützte Geotope liegen weder in noch angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 16. Oktober 2023

Thomas Nießen

---

Büro für Landschafts- und Freiraumsarchitektur  
Thomas Nießen

## 7. QUELLEN / RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Regionaler Planungsverband Vorpommern, August 2010