



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 20 34 96  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin**

**(für den Bereich Reiterhof Zirmoisel)**

## **Vorentwurfsfassung**

(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin (für den Bereich Reiterhof Zirmoisel),

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung .....	2
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	2
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Planerische Vorgaben .....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.3.2) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Zustand des Plangebietes .....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	5
1.4.2) Schutzgebiete .....	6
2) Städtebauliche Planung .....	6
2.1) Nutzungskonzept .....	6
2.3) Flächenbilanz .....	7
2.4) Erschließung .....	7
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	7
3) Auswirkungen .....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	8

### 1) Grundlagen der Planung

#### **1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den engeren Bereich des bestehenden Reiterhofs Zirmoisel, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 19/2 der Flur 1, Gemarkung Zirmoisel mit ca. 1,57 ha. Die Anlage liegt östlich der Ortslage Zirmoisel nördlich des Viehwegs.

Das Plangebiet wird im Westen durch Gehölz- und Grünlandflächen, im Norden und Osten durch Ackerflächen sowie im Süden durch zur Anlage gehörende Weideflächen bzw. den Viehweg als Gemeindestraße begrenzt.

Der Reiterhof soll hinsichtlich der reitsportlichen Anlagen ausgebaut werden; hierfür ist angesichts der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“). Der Flächennutzungsplan, der für den Bereich bislang keine Bauflächendarstellung enthält, muss durch Änderung im Parallelverfahren angepasst werden.

## 1.2) Ziele der Planung

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

Die bestehende Anlage, die aus den Resten einer früheren Hofstelle hervorgegangen ist, bietet derzeit Pensionstierhaltung v.a. in offenen Laufställen bzw. Paddocks mit Unterstand an und organisiert Wanderreiten sowie Kutschfahrten. 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 Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Gemeinde Rappin eine wichtige Aufgabe. Für gewerbliche Nutzungen besteht im Außenbereich nach § 35 BauGB kein reguläres Baurecht, so dass ein Ausbau nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden kann.

Mit der Planung soll der Ausbau des Reiterhofs bezüglich Kapazität und Ausstattung abgesichert werden. Angestrebt ist der Bau einer Reithalle mit Stallgebäude (einschließlich Funktionsräumen wie Futter- / Sattelkammer), der Ausbau des Bestandsgebäudes durch Einrichtung eines Hofcafés und Erweiterung der Ferienwohnnutzung im Bestand sowie die Erweiterung der reitsportlichen und landwirtschaftlichen Anlagen durch Anlage eines Reitplatzes, eines überdachten Longierzirkels sowie eines offenen 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.

## 1.3) Planerische Vorgaben

### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Gemeindegebiet von Rappin überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach 3.1.3 (6) RREP unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (8) RREP als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus der Land- und Forstwirtschaft, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. In Anknüpfung hieran ist auch der Punkt 3.1.3 (12) RREP heranzuziehen, wonach die Potenziale des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Tourismussegment „Urlaub auf dem Lande“ gezielt genutzt werden sollen.

Mit der Entwicklung des Reittourismus wird die touristische Infrastruktur gestärkt.

Gemäß 3.1.4 soll in 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 und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Da die Erzeugung von Futtermitteln etc. auf Pacht- und Eigentumsflächen erfolgt, wird den Vorgaben und Belangen der Raumordnung in diesem Punkt Rechnung ge-



Abbildung 1: RREP VP, o.M.

tragen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit dem Ausbau des bisherigen Standorts des Reiterhofs wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Im Innenbereich stehen für die reitsportlichen Anlagen wegen deren Flächenbedarf (Weideflächen, Reitplatz) sowie aufgrund möglicher Geruchsbelastungen durch die Tierhaltung keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

### 1.3.2) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin stellt für das Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der bestehende Reiterhof wurde bisher nicht als Baufläche / Baugebiet berücksichtigt. Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

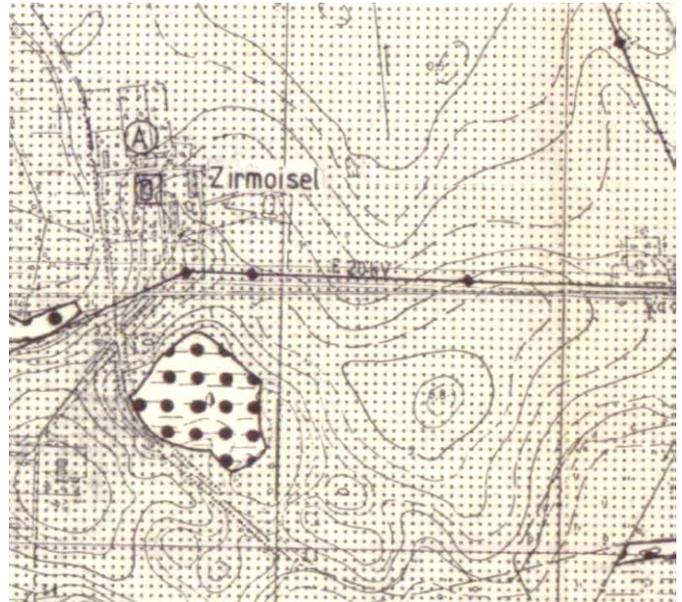


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, o.M.



Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Planbereichs (Umweltkarten M-V und eigene Darstellung)

## 1.4) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst 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 Zirmoissel gehörte, bietet derzeit Pensionstierhaltung v.a. 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.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von gut 3 m NHN und damit etwas oberhalb des Bemessungshochwassers des Boddens (Neuendorfer Wiek und Tetzitzer See mit BHW 2,1 m NHN gem. Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012). Am Standort stehen lehmige Sande (IS) mit einer Ackerzahl von 47 an. Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Randlich wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden (jenseits der Gemeindestraße Viehweg) von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Lediglich im Westen schließen sich mit einem Abstand von mind. gut 50 m der aus dem früheren Gut Zirmoissel hervorgegangene Weiler Zirmoissel mit einigen wenigen Wohnhäuser an, denen der Status einer Splittersiedlung im Außenbereich zuzuschreiben ist.



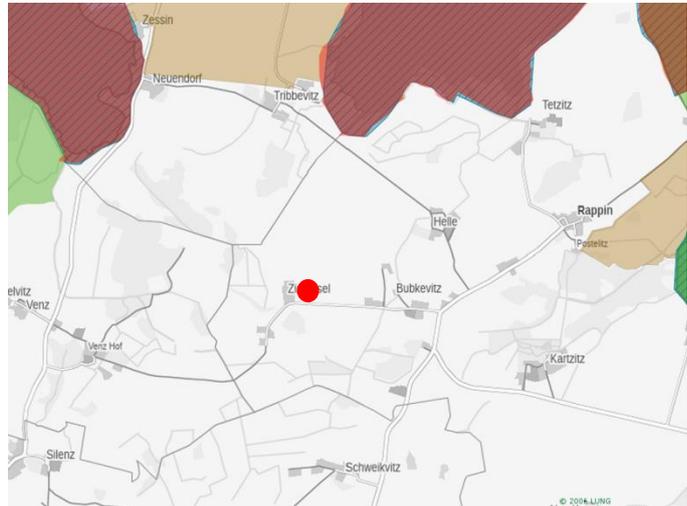
**Abbildung 4: Blick auf Hauptgebäude von Westen (oben) mit Laufstall, Longierzirkel und von Norden (unten) mit Paddocks und Strohlager**

## 1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einer großen Entfernung von über 1,6 km zu Schutzgebieten nach internationalem wie nationalem Recht.

Innerhalb eines 200 m Radius um das Plangebiet befinden sich folgende gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- Nordwestlich RUE01296 Hecke; überschirmt als Naturnahe Feldhecke mit 0,0837 ha
- Westlich RUE01281 permanentes Kleingewässer als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit 0,0203 ha
- südlich RUE02443 Erlenbruch östlich der Wallwiesen als Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit 3,5803 ha; Moor/Anmoorbildungen auf ebener Grundmoräne
- südwestlich RUE02445 temporäres Kleingewässer; Gehölz; Esche; Pappel; Weide; trockengefallen als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit 0,1885 ha.



**Abbildung 5: Schutzgebiete nach internationalem wie nationalem Recht (Umweltkarten M-V)**

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Reiterhofs Zirmoisel ermöglicht und planungsrechtlich vorbereitet werden. Der bestehende Betrieb betreibt Pensionstierhaltung mit teilweise eigener Futtergrundlage sowie allgemein Pferdehaltung (Anreiten, Beritt); darüber hinaus bestehen v.a. touristische Angebote (Reittouristik mit geführten Ausritten / Wanderreiten, Kutschfahrten sowie 2 Ferienwohnungen).

Mit der Kombination von Reitsport und Tourismus profitiert der Betrieb einerseits von der Stärke der Urlaubsregion Rügen, stellt andererseits selber aber auch einen wichtigen Baustein der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde Rappin dar. Die Lage innerhalb eines raumordnerisch bestätigten Tourismusraums sowie die bereits vorhandene reitsportliche Infrastruktur (Reitplatz, großzügiges Außengelände) stellen gute Ausgangsbedingungen für eine weitere Erweiterung dar.

Mittelfristig sollen dabei sowohl die Anlagen der Pferdehaltung (Neubau Reithalle mit beidseitig seitlichen angeschleppten Anbauten für Sattelkammer, Futterlager und weiteren Paddocks) als auch die ergänzende Ausrichtung auf den Tourismus (Hofcafe / Reiterstübchen, ergänzend Urlaub auf dem Reiterhof) ausgebaut werden.



**Abbildung 6: städtebaulicher Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan), Stand 07/2020**

Ausgehend von der bereits bestehenden Nutzung werden die baulich genutzten Flächen 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 als Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB anzusprechen und bedürfen im Außenbereich einer planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage.

### **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
SO Reiterhof	1,57 ha
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>1,57 ha</b>

### **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, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann.

Die Zufahrt von der Gemeindestraße wurde jüngst ausgebaut und als Allee gestaltet. Die innere Erschließungsstraße wird wie die versiegelten Hofflächen dem Baugebiet zugeschlagen.

#### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das Trinkwassernetz des ZWAR in ausreichendem Maße im Sinne § 43 (1) S. 1 LWaG M-V gesichert. Zudem bestehen auf der Anlage zwei Brunnen zur Wassergewinnung für die Tierhaltung.

Zur Schmutzwasserbeseitigung sind für die bestehenden Nutzungen Gewässerbenutzungen (hier: Einleitungen von vollbiologisch gereinigtem Abwasser) wasserbehördlich erlaubt worden: Gemäß WE 74/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.

Grundsätzlich ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz, auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der ZWAR ist von seiner Entsorgungspflicht gem. § 40 (3 und 5) LWaG M-V befristet 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 ist die Schmutzwasserentsorgung evtl. kapazitativ auszubauen. Auf Grund des Kapazitätswachses kann eine störungsfreie und sichere Versorgung mit einer Änderung der technischen Anschlussbedingungen (§ 16 Wasserversorgungssatzung) verbunden sein kann.

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (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 Abwasserentsorgungspflicht ist gegenwärtig befristet auf den Grundstückseigentümer übertragen. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt somit dem Eigentümer der Grundstücke. Um diesen

Status zu sichern, wird die Versickerung bzw. Verdunstung planungsrechtlich festgesetzt. Die Entsorgungspflicht obliegt dadurch dauerhaft dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit gebäudenah versickert. Nach Reichsbodenschätzung stehen lehmige Sande (IS) an, was eine langsame Versickerung ermöglicht. Für lehmigen oder schluffigen Sand ist allgemein von Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f 10^{-6}$  bis  $10^{-5}$  m/s auszugehen, d.h. bei  $k_f 5 \times 10^{-6}$  m/s versickern 5 Liter Wasser auf einem Quadratmeter Bodenfläche in circa 17 Minuten.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie eine Transformatorenstation der EDIS AG. Eine ausreichende Versorgung des beplanten Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 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. Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen Privatstraßen und Betriebsgelände nicht befahren.

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) Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Planung soll der bestehende Betrieb ausgebaut und damit langfristig gesichert werden. Als Baustein der touristischen Infrastruktur Belange des Tourismus
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Nur mit stabilen Einwohnerzahlen sowie bei entsprechenden Gewerbesteuererträgen für den gemeindlichen Haushalt wird der Erhalt der sozialen Infrastruktur möglich sein. Darüber hinaus wird durch die Planung gemäß §1 (6) Nr. 3 BauGB den Bedürfnissen insbesondere der jungen Menschen, vor allem in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, jedoch auch der Vorprägung durch die bestehende Anlage zu berücksichtigen. Durch die Planung werden zusätzliche Bebauungen / Versiegelungen zugelassen, die als Eingriffe zu bilanzieren und auszugleichen sind. Schutzgebiete sind am Standort nicht betroffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen) angemessen in der Abwägung

zu berücksichtigen.

Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

In einer Entfernung von  $\geq 60$  m westlich zum Plangebiet befinden sich Wohngebäude. Konflikte mit den als Splittersiedlung im Außenbereich zu qualifizierenden Wohngebäuden sind nicht zu erkennen. Maßgeblich ist der Schutzanspruch für ein Dorfgebiet/Mischgebiet i. S. der Nr. 6.1c) TA Lärm (d.h. Immissionsgrenzwerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)). Grundsätzlich sind Pferde schreckhafte Tiere, so dass bis auf die bereits stattfindenden Turniere / Veranstaltungen keine stärkeren Lärmemissionen auf dem Hof gewünscht werden. Bei dem Reiterhof handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb im Sinne § 5 od. 6 BauNVO.

Gemeinde Rappin, Juni 2020