

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
1.1 Abgrenzungen des Plangebietes	4
1.2 Zustand des Plangebietes.....	4
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen.....	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	6
2. Langfristiges Planungsziel.....	7
2.1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde Rappin.....	7
2.2 Städtebauliches Ziel für das Plangebiet	8
2.3 Flächenbilanz	9
2.4 Erschließung	9
2.4.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
2.4.2 Ver- und Entsorgung.....	10
3. Einordnung in die übergeordnete Planung	13
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm.....	13
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion	14
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin	15
4. Naturräumlicher Bestand	16
4.1 Schutzgebiete	16
4.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	16
4.3 Wald und Bestandsbäume	18
4.4 Fließgewässer	18
5. Immissionsschutz.....	19
5.1 Festmistlager	19
5.2 Tierkrematorium	19
5.3 AUSTAL Parameter	19
5.3.1 Allgemeine Standortparameter	19
5.3.2 Standortparameter Tierkrematorium	21
5.3.2 Standortparameter Festmistlager	21
5.3.1 Parameter Geruchsimmissionen	21
5.3.2 Parameter Luftschadstoffe nach TA Luft.....	22
5.4 Ergebnisse.....	23
5.4.1 Geruchsimmissionen	23
5.4.2 Luftschadstoffe nach TA Luft.....	25

5.5 Fazit	25
5. Begründung der Festsetzungen.....	26
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	27
5.3 Grünordnung	28
5.4 Gestaltung	28
6. Zusammenfassung.....	29
7. Quellen / Rechtsgrundlagen.....	30

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 Reiterhöfe nicht gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert sind, ist zur Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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“ 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 **3,86 ha**.

Mit der Wahl des Geltungsbereichs erfolgt eine bodenrechtliche Sicherung und Ordnung der vorhandenen Grundstücksflächen.

1.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen des bestehenden Reiterhofs.

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 zur 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 Januar 2025.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“. (Quelle: Digitale Orthophotos MV, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.02.2025)

1.4 Rechtsgrundlagen

Gemeinden können gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, in welchem, auf Initiative eines Vorhabenträgers, eine Planung in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt werden soll. Hierbei verpflichtet sich der Vorhabensträger zu einer Durchführung des Planes innerhalb einer festgesetzten Frist und er hat die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde auf Grundlage des BauGB abgestimmt.

Die Inhalte eines Bebauungsplans werden in § 9 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (GVObI. 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. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

2. LANGFRISTIGES PLANUNGSZIEL

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ ist ein Ausbau bzw. eine Erweiterung eines bestehenden Reiterhofs in Zirmoisel in der Gemeinde Rappin auf der Insel Rügen beabsichtigt. Die Eigentümer des bestehenden Reiterhofs planen die städtebauliche, funktionale und inhaltliche Sicherung sowie kleinteilige Erweiterung des seit Jahrzehnten bestehenden Reiterhofes in Zirmoisel. Dadurch sollen bestehende reitsportliche Angebote verbessert werden, die Beherbergungskapazitäten ausgebaut, ein Betreiberwohnhaus errichtet, ein Hofcafé geschaffen und eine Fahrzeug- und Maschinenhalle gebaut werden. Des Weiteren soll ein Tierkrematorium für Kleintiere errichtet werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Reiterhofs geschaffen werden. Da das Plangebiet nicht nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen ist, ist zur Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Gemeinden können gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, in welchem, auf Initiative eines Vorhabenträgers, eine Planung in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt werden soll. Hierbei verpflichtet sich der Vorhabensträger zu einer Durchführung des Planes innerhalb einer festgesetzten Frist und er hat die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde auf Grundlage des BauGB abgestimmt.

Der gültige Flächennutzungsplan stimmt nicht mit den Zielen des Bebauungsplans überein, sodass dieser im Parallelverfahren als 2. Änderung den Zielen des vbB-Plans entsprechend angepasst wird.

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 Quadratkilometern¹ leben etwa 301 Einwohner² 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

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

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

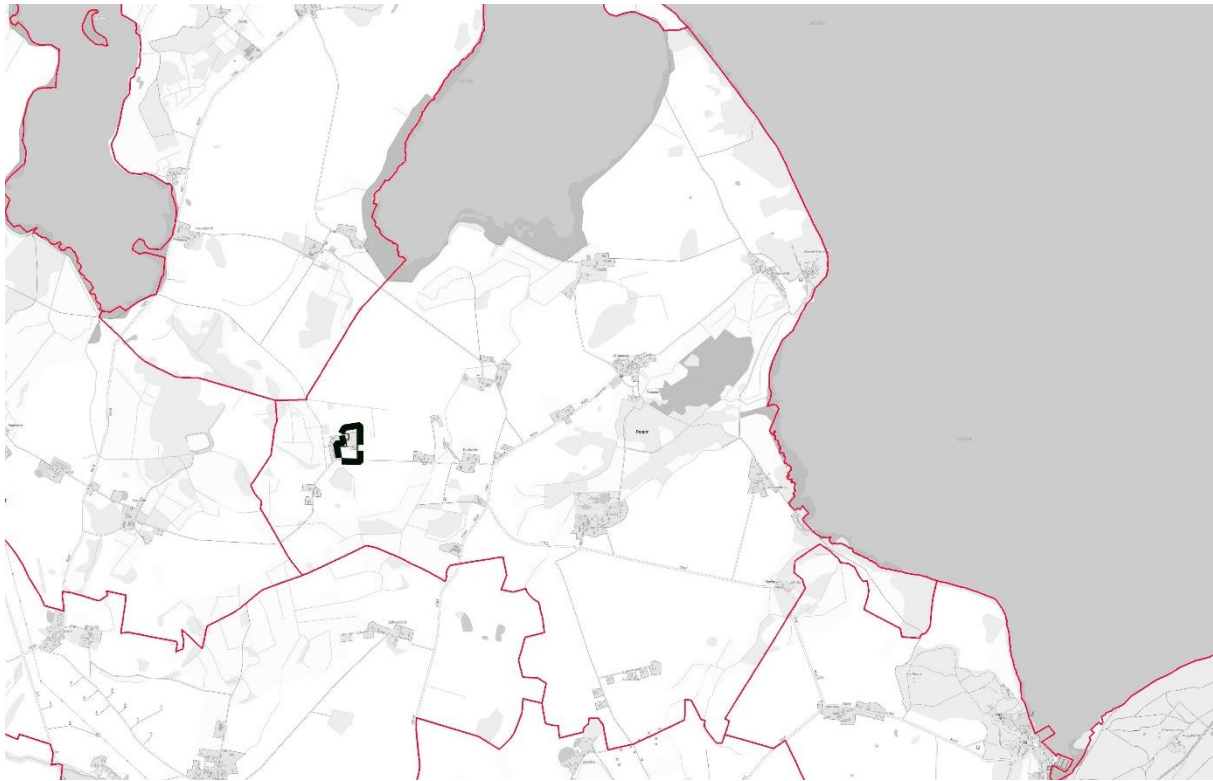


Abbildung 2: Angrenzende Gemeinden und Gewässer zum Gemeindegebiet Rappin. (Quelle: DE BaseMap und INSPIRE MV Verwaltungseinheiten ALKIS, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.02.2025)

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. Des Weiteren ist die Errichtung eines Tierkrematoriums beabsichtigt. Randlich auf der Anlage ist der Neubau eines Betreiberwohnhauses vorgesehen, um eine dauerhafte Aufsicht für die Tiere zu gewährleisten.

Es sind 8 Betten in den Ferienwohnungen sowie 10 Sitzplätze drinnen und draußen für das Hofcafé vorgesehen.

2.3 Flächenbilanz

<p>gegenwärtig genutzte Fläche</p>	<p>38.600,00 m² bestehender Reiterhof mit</p> <ul style="list-style-type: none"> – 515,00 m² bestehende Anlagen zur Pferdehaltung – 575,00 m² bestehendes Hauptgebäude – 940,00 m² bestehender nicht überdachter Reitplatz – 245,00 m² bestehender nicht überdachter Logierzirkel – 75,00 m² bestehendes Festmistlager – 1.700 m² Wegeflächen – 34.550,00 m² Sonstige (Neben-)Flächen des Reiterhofs (Weiden, Koppeln, Lagerflächen usw.)
<p>nach Planung genutzte Fläche</p>	<p>15.375,00 m² Sonstiges Sondergebiet mit einer maximalen Gesamtversiegelung von 8.000 m² davon</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2.300,00 m² Anlagen zur Pferdehaltung und für den Reitsport (Baufeld 1 und 2) – 600,00 m² Gebäude mit Hofcafé / Ferienwohnungen (Baufeld 3) – 300,00 m² Fahrzeug- / Maschinenhalle / Lager (Baufeld 4) – 160,00 m² Betreiberwohnhaus (Baufeld 5) – 950,00 m² nicht überdachter Reitplatz mit Sprecherkabine – 75,00 m² Festmistlager – 110,00 m² Fläche für das Tierkrematorium – 4.830,00 m² Wege- und Hofflächen, Parkplätze <p>22.300,00 m² Grünflächen davon</p> <ul style="list-style-type: none"> – 200,00 m² Löschwasserteich – 22.100,00 m² Weiden und Koppeln

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.

Es werden insgesamt 20 (Besucher-)Stellplätze geschaffen, welche für die Gäste in den Ferienwohnungen (8 Betten), den Gästen im Hofcafé (10 Sitzplätze) und Besucher von Veranstaltungen zur Verfügung stehen werden.

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 kapazitativ auszubauen. Dazu ist gemäß folgender Berechnung auf Grundlage der DIN 4261-1³ bzw. DWA A 221⁴ ein Ausbau auf eine Kapazität von mindestens 30 EW durchzuführen.

$$\text{Einwohnerwert (EW)} = \text{Einwohnerzahl (EZ)} + \text{Einwohnergleichwert (EGW)}$$

$$\text{EZ} = 4 \text{ Einwohner}$$

EGW

= 16 für Ferienwohnungen (2 EGW je Bett bei 8 Betten)

+ 10 für Hofcafé (1 EGW je Sitzplatz mit 3maliger Nutzung in 24 h bei 10 Sitzplätzen)

= 26

$$\text{EW} = 4 + 26 = 30$$

Das durch die Kleinkläranlage geklärte Wasser wird in die im weiteren Umfeld um das Plangebiet vorhandenen Gräben eingeleitet. Dazu wurde die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“, welcher die Gräben bewirtschaftet eingeholt und es wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 8 WHG parallel zum B-Planverfahren bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird spätestens zur Baugenehmigung vorliegen oder von der Wasserbehörde zugesichert sein.

Fetthaltiges Abwasser ist vor der Einleitung in die Kleinkläranlage über einen Fettabscheider vorzubehandeln. Hierzu ist ein Fettabscheider mit einer Mindestnennggröße von NS 1 vorzusehen. Erst nach dieser Vorbehandlung darf das Abwasser der Kleinkläranlage zugeführt werden.

³ DIN 4261-1:2010-10: Kleinkläranlagen - Teil 1: Anlagen zur Schmutzwasservorbehandlung, 2010-10, <https://dx.doi.org/10.31030/1712820>.

⁴ DWA-A 221, Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen, Dezember 2019.

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.

Gemäß Geotechnischen Bericht⁵ ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich. Aus diesem Grund wird das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser gesammelt und in die im weiteren Umfeld um das Plangebiet vorhandenen Gräben eingeleitet. Dazu wurde die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“, welcher die Gräben bewirtschaftet eingeholt und es wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 8 WHG parallel zum B-Planverfahren bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird spätestens zur Baugenehmigung vorliegen oder von der Wasserbehörde zugesichert sein.

Vorbeugender Brandschutz

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Diese Menge ist ausreichend, da die geplanten Gebäude gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine aus nicht feuerbeständige/-hemmende oder weiche Bedachung (z.B. Reet) besitzen dürfen. Andernfalls wäre eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung der 48 m³ Wasser erfolgt über die Errichtung eines Löschwasserteichs. Dieser wird eine Wasserfläche von etwa 200 m² besitzen, naturnahe bzw. möglichst flache Böschungen vorweisen sowie eine so große Tiefe haben, dass die benötigte Menge auch bei einer Eisdecke von bis zu 1,00 m vorhanden ist. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Lage ist eine Versorgung des gesamten Planbereichs gesichert.

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. Die Vorgaben des Unfallversicherungsträgers (BG Verkehr) sind einzuhalten. Es erfolgt keine Befahrung von Privatstraßen bzw. Privatgrundstücken durch den Entsorger. Aus diesen Gründen ist eine Anordnung eines Bereitstellungsplatzes an der nächsten für Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße (hier: Viehweg) gegebenenfalls notwendig.

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

⁵ 1. Geotechnischer Bericht, IB.M GEOTECHNIK Dipl.-Ing. Dirk Fürböter, 19.11.2024.

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)⁶ 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.“⁷ 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.“⁸

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.“⁹ 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.“¹⁰

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

⁶ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016

⁷ LEP MV, S. 32

⁸ LEP MV, S. 33

⁹ LEP MV, S. 57

¹⁰ 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.“¹¹

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“¹²

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.“¹³

Aufgrund der Kombination von Pferdehaltung als landwirtschaftliche Nutzung sowie Reitsport als touristische Nutzung in Verbindung mit einer Angebotsaufwertung durch Ferienwohnungen sowie einem Hofcafé wird durch die Umsetzung des Vorhabens eine Verbindung der beiden im LEP formulierten Zielen geschaffen. Die Errichtung eines Betreiberwohnheims entspricht dem Konzept der Pferdehaltung und die Schaffung für Räume für ein Bestattungsunternehmen spielt nur eine untergeordnete Rolle. Aus diesem Grund entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ der Gemeinde Rappin dem LEP.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2011)**¹⁴ 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

¹¹ LEP MV, S. 60

¹² LEP MV, S. 62

¹³ LEP MV, S. 61

¹⁴ Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Regionaler Planungsverband Vorpommern, August 2010

Bedeutung für die Erhaltung von Funktionen des Naturhaushalts, die Bewahrung und Entwicklung der vorpommerschen Kulturlandschaft sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe.“¹⁵

Tourismusentwicklungsräume in der Planungsregion Vorpommern werden wie folgt betrachtet:

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.“¹⁶

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 Rappin¹⁷ 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 als 2. Änderung des Flächennutzungsplans geändert wird.

Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Laut Feldblockkataster MV ist der Geltungsbereich nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.¹⁸

¹⁵ RREP VR, S. 73

¹⁶ RREP VR, S. 28

¹⁷ Flächennutzungsplan Gemeinde Rappin, 18.04.1994

¹⁸ 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 Boddenlandschaft“ (DE_1446-302) und das VSG „Binnenbodden von Rügen“ (DE_1446-401) liegen ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereichs.¹⁹

Nationale Schutzgebiete

Der Planbereich liegt ebenfalls außerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutzgebieten (NSG), Nationalparks und Landschaftsschutzgebieten (LSG). Das NSG „Tetzitzer See mit Halbinsel Lid-dow 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.²⁰

4.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

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

- Naturnahe Feldhecken: Hecke; überschirmt (RUE01296, Kartierungsdatum 1996) und
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.: permanentes Kleingewässer (RUE01281, Kartierungsdatum 1996).

Beide gemäß Umweltkartenportal vorhandene Biotope entsprechen nicht mehr dem damals beschriebenen Biotoptyp, sodass eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope auszuschließen ist.

Des Weiteren befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope in und um das Plangebiet.²¹

¹⁹ Schutzgebiete (Natur)\Internationale Schutzkategorien, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

²⁰ Schutzgebiete (Natur)\Nationale Schutzkategorien, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

²¹ Biotope\Biotope und Geotope (gesetzlich geschützt), Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Abbildung 3: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“. Blau = Gewässerbiotop und grün = Gehölzbiotop. (Quelle: Digitale Orthophotos MV und MV Biotope, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.02.2025)

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.²²

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 Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind.

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

4.4 Fließgewässer

Es befinden sich keine Fließgewässer im und angrenzend an das Plangebiet.²³

²² Landwirtschaft und Forst\Forstgrundkarte, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

²³ Fließgewässer, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Festmistlager

Das vorgesehene Festmistlager stellt eine wesentliche Emissionsquelle dar und kann zu Geruchs- und Schadstoffimmissionen an den sensiblen Nutzungen (Ferienwohnungen, Hofcafé und Betreiberhaus) führen. Daher ist gemäß Stellungnahme des Landkreis Vorpommern-Rügen vom 26.07.2024 auf Grundlage der VDI 3894 Blatt 2 ein geeigneter Standort für das Festmistlager zu bestimmen, welcher hinsichtlich Immissionen unkritisch für die Baufelder 3 und 5 ist.

Da die Größe des Festmistlagers und die daraus zu erwartenden Emissionen unterhalb der unteren Schwelle für eine Berechnung nach VDI 3894 liegen, wird die immissionsseitige Beurteilung mittels einer Ausbreitungsrechnung mit AUSTAL²⁴ durchgeführt.

5.2 Tierkrematorium

Es ist die Errichtung und der Betrieb eines Tierkrematoriums für Klein- und Haustiere bis zur Größe eines Hundes vorgesehen. Die Anlage soll über eine Verarbeitungskapazität von bis zu 50 kg pro Stunde sowie bis zu 50 kg je Charge verfügen. Darüber hinaus ist ein gekühlter Lagerbereich mit einem Volumen von weniger als 2 m³ zur Sammlung und Zwischenlagerung der Tierkörper vorgesehen.

Auf dieser Grundlage ist gemäß Anhang 1 Nr. 7.12.1.3 und 7.12.2 der 4. BImSchV ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG durchzuführen. Zusätzlich ist für Errichtung und Betrieb der Anlage eine Genehmigung gemäß Artikel 24 der Verordnung (EG) Nr. 1069/2009 (Verordnung über tierische Nebenprodukte) erforderlich.

Auch das geplante Tierkrematorium stellt eine Emissionsquelle dar und kann zu Immissionen, in Form von Geruch und Luftschadstoffen, an den schutzbedürftigen Nutzungen führen. Daher wird auf Grundlage der TA Luft 2021 eine Ausbreitungs- und Immissionsberechnung mit AUSTAL durchgeführt.

5.3 AUSTAL Parameter

5.3.1 Allgemeine Standortparameter

Grundlage der AUSTAL-Berechnung ist eine Zeitreihe (zeitreihe.dmna), die aufgrund fehlender meteorologischer Messdaten für den Planbereich aus den vom Deutschen Wetterdienst (DWD) über *open-data.dwd.de* bereitgestellten Daten der Messstation Arkona für das Jahr 2024 erstellt wurde. Die erzeugte Datei entspricht den Anforderungen der AUSTAL-Programmbeschreibung.²⁵

Verwendet wurden folgende Datensätze (DWD-OpenData):

- Stündliche Stationsmessungen der Lufttemperatur und Luftfeuchte für Deutschland, Version v24.03
- Stündliche Stationsmessungen der Wolkenbedeckung für Deutschland, Version v24.03
- Stündliche Stationsmessungen der Solarstrahlung (global/diffus) und der atmosphärischen Gegenstrahlung für Deutschland, Version v24.03
- Stündliche Stationsmessungen der Windgeschwindigkeit und Windrichtung für Deutschland, Version v24.03

²⁴ AUSTAL Ausbreitungsmodell nach TA Luft, Version 3.3.0

²⁵ AUSTAL Programmbeschreibung zu Version 3.3, Stand 2024-03-22, S. 55

- Stündliche Stationsmessungen des Luftdrucks für Deutschland (*Hourly station observations of pressure for Germany*), Version v24.03

Die Berechnung der Monin-Obukhov-Länge erfolgt gemäß Foken (2008)²⁶.

Als Bezugspunkt wird der Mittelpunkt des „Sonstigen Sondergebiets“ gewählt. Die daraus resultierenden Abstände sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in Baufeld 3 (Hofcafé und Ferienwohnungen) sowie in Baufeld 5 (Betreiberwohnhaus).

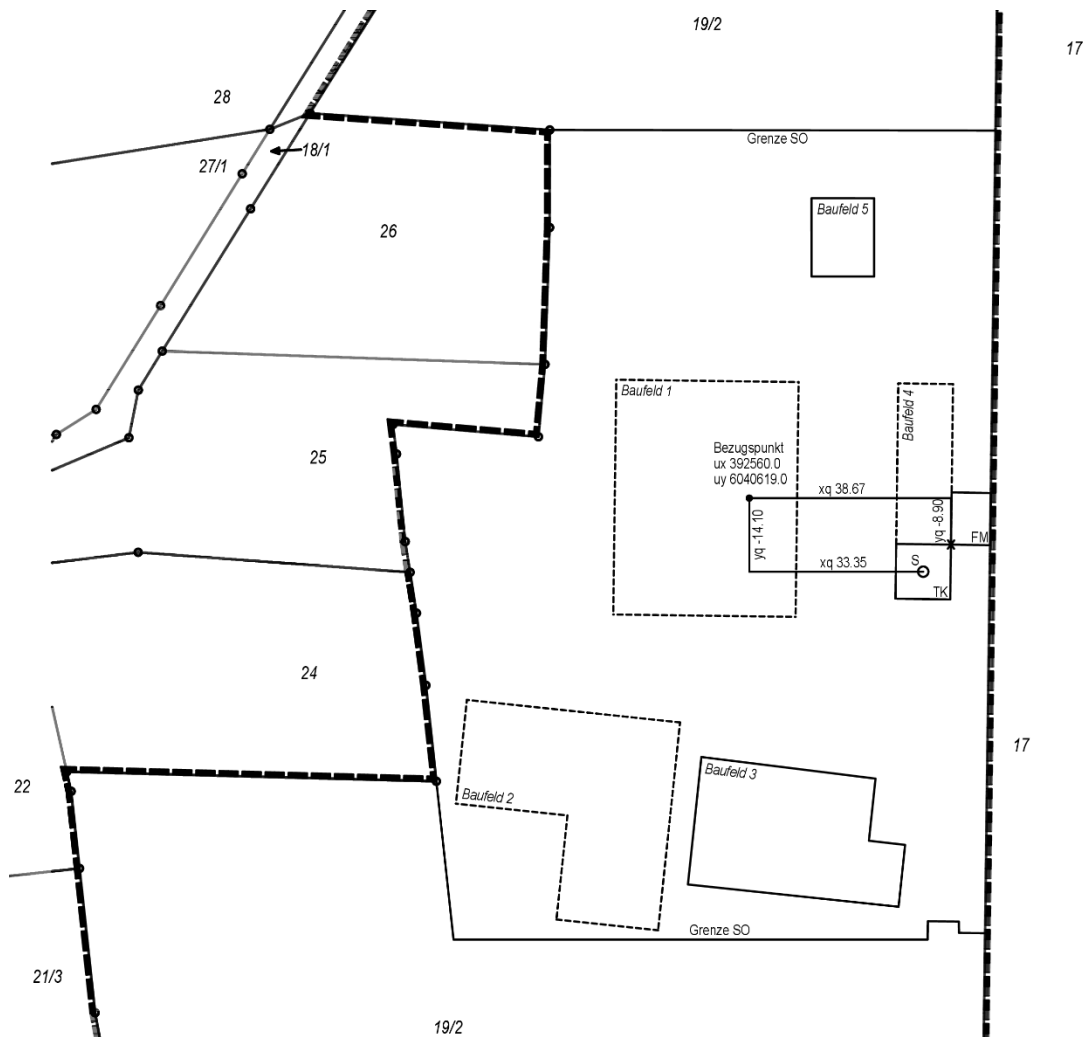


Abbildung 4: Übersicht der Lage der Emissionsorte mit daraus abgeleiteten Parametern für die Berechnung nach AUSTAL. (Quelle: blfa Thomas Nießen)

Vorabschätzungen zeigen, dass für die immissionsschutzfachliche Beurteilung ein vergleichsweise kleiner Untersuchungsraum ausreichend ist. Daher wurde ein Rechennetz von 400 × 400 m um den Bezugspunkt festgelegt.

Die Standortparameter wurden wie folgt gewählt:

ha 10; z0 0.1; d0 0.6

Grundlage hierfür ist die Lage des Plangebiets in offenem Land mit niedriger Vegetation bzw. strukturierten Agrarflächen.

²⁶ Foken, T. (2008). Microclimatology. In T. Foken (Hrsg.), *Micrometeorology* (S. 43). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-540-74666-9_7

5.3.2 Standortparameter Tierkrematorium

Für das Tierkrematorium wird eine **Punktquelle** mit folgenden Parametern angesetzt:

- Quellhöhe $h_q = 10$ m (entspricht einer Schornsteinhöhe von 10 m)
- Schornsteindurchmesser $d_q = 0,25$ m
- Austrittsgeschwindigkeit $v_q = 8,1$ m/s
- Abgastemperatur $t_q = 120$ °C

Die Austrittsgeschwindigkeit des Abgases wurde wie folgt bestimmt.

1. Umrechnung auf Betriebstemperatur (120 °C = 393 K)

$$V_{\text{Betrieb}} = V_N \cdot \frac{T_{\text{Betrieb}}}{T_N} = 1000 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \frac{393}{273} \approx 1440 \text{ m}^3/\text{h} \approx \mathbf{0,40 \text{ m}^3/\text{s}}$$

2. Querschnittsfläche Schornstein

Durchmesser $d = 0,25$ m → Radius $r = 0,125$ m

$$A = \pi r^2 \approx \pi \cdot 0,125^2 \approx 0,0491 \text{ m}^2$$

1.3. Austrittsgeschwindigkeit

$$w = \frac{\dot{V}}{A} \approx \frac{0,40}{0,0491} \approx \mathbf{8,1 \text{ m/s}}$$

Abweichungen hinsichtlich Lage, Abmessungen oder Betriebsparametern der angesetzten Emissionsquellen können die resultierenden Immissionen beeinflussen und erfordern daher eine erneute immissionsschutzfachliche Berechnung bzw. Beurteilung.

5.3.2 Standortparameter Festmistlager

Das Festmistlager wird als Flächenquelle mit einer horizontalen Ausdehnung von $10 \times 7,5$ m sowie einer vertikalen Ausdehnung von 2,0 m berücksichtigt.

Abweichungen hinsichtlich Lage, Abmessungen oder Betriebsparametern der angesetzten Emissionsquellen können die resultierenden Immissionen beeinflussen und erfordern daher eine erneute immissionsschutzfachliche Berechnung bzw. Beurteilung.

5.3.1 Parameter Geruchsimmissionen

Die Berechnung der Geruchsimmissionen erfolgt mittels AUSTAL. Da sowohl vom Tierkrematorium als auch vom Festmistlager Geruchsemissionen ausgehen können, werden die jeweiligen Einzelbeiträge sowie die kombinierte Geruchsauswirkung bemessen.

Hierzu werden zunächst die Quellstärken ermittelt. Für Tierkrematorien gilt gemäß TA Luft 2021, Abschnitt 5.4.7.12.2, eine maximale Geruchstoffkonzentration c_{TK} von $500 \text{ GE}_E/\text{m}^3$. Der mittlere Abgasvolumenstrom V' liegt bei Tierkrematorien üblicherweise in der Größenordnung von $1.000 \text{ Nm}^3/\text{h}$.²⁷ Daraus ergibt sich folgende Quellstärke:

²⁷ Umweltrelevanz und Stand der Technik von Tierkrematorien S. 25

$$Q_{TK} = \frac{c_{TK} * V'}{3600} = \frac{500 \frac{GE_E}{m^3} * 1000 \frac{m^3}{h}}{3600 \frac{s}{h}} = 138,8 \frac{GE}{s}$$

Für das Festmistlager wird gemäß VDI 3894 eine spezifische Quellstärke von 3 GE/(s·m²) angesetzt. Bei einer Grundfläche von 75 m² (10 m × 7,5 m) ergibt sich:

$$Q_{FL} = 7,50 \text{ m} * 10 \text{ m} * 3 \frac{GE}{s * m^2} = 225,0 \frac{GE}{s}$$

Für die Beurteilung der Geruchsstundenhäufigkeit wird aufgrund der dörflichen Prägung des Geltungsbereichs ein Immissionswert von 15 % zugrunde gelegt.

5.3.2 Parameter Luftschadstoffe nach TA Luft

Zur Immissionstechnischen Betrachtung des Tierkrematoriums werden die Abgasparameter so gewählt, dass diese den zulässigen Werten der TA Luft 2021 entsprechen. Diese werden nach folgender Formel in die für die Berechnung nach AUSTAL notwendige Quellstärke umgerechnet.

Zur immissionsschutztechnischen Betrachtung des Tierkrematoriums werden die Abgasparameter so gewählt, dass sie den Anforderungen der TA Luft 2021 entsprechen. Die dort angegebenen Massenkonzentrationen werden zunächst in Quellstärken für die AUSTAL-Berechnung umgerechnet.

Zur Berechnung der Quellstärke m in g/s gilt für Stoffe mit Massenkonzentration c in mg/m³ und Volumenstrom V in m³/h (hier etwa 1.000 Nm³/h):

$$m \left[\frac{g}{s} \right] = c \left[\frac{mg}{m^3} \right] * V \left[\frac{m^3}{h} \right] * \frac{1}{1.000 \frac{mg}{g} * 3.600 \frac{s}{h}}$$

Die betrachteten Luftschadstoffe, die angesetzten Massenkonzentrationen nach TA Luft sowie die daraus abgeleiteten Quellstärken und die verwendeten Stoffparameter in AUSTAL sind in folgender Tabelle dargestellt.

Luftschadstoff	Massenkonzentration nach TA Luft		Quellstärke (AUSTAL)		Stoffparameter in AUSTAL
Gesamtstaub	20	mg/m ³	0,0056	g/s	pm-1, pm-2
Kohlenmonoxid (CO)	50	mg/m ³	0,0139	g/s	xx
Organische Stoffe (C _{tot})	20	mg/m ³	0,0056	g/s	xx
Stickstoffoxide (NO ₂)	1,8	kg/h	0,5000	g/s	no2
Chlorwasserstoff (HCl)	30	mg/m ³	0,0083	g/s	xx
Schwefeloxide (SO ₂)	200	mg/m ³	0,0556	g/s	so2

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ergeben sich, soweit vorhanden, aus der 39. BImSchV. Diese sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Luftschadstoff	Immissionsgrenze		Bezugszeitraum	Quelle
Gesamtstaub*	25*	µg/m ³	Jahresmittel	39. BImSchV
Kohlenmonoxid (CO)				
Organische Stoffe (C _{tot})				
Stickstoffoxide (NO ₂)	40	µg/m ³	Jahresmittel	39. BImSchV
Chlorwasserstoff (HCl)				
Schwefeloxide (SO ₂)	350	µg/m ³	Stundenmittel, max. 24 Überschreitungen/Jahr	39. BImSchV

* In der 39. BImSchV sind für Staub PM10 und PM2,5 geregelt. Im vorliegenden Fall wird PM2,5 als Beurteilungsgröße herangezogen.

Für Stoffe, für die in der 39. BImSchV keine Immissionsgrenzwerte festgelegt sind (z. B. C_{tot}, HCl), werden die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung der Vollständigkeit halber dennoch ausgewiesen und qualitativ eingeordnet.

5.4 Ergebnisse

5.4.1 Geruchsimmissionen

In folgender Tabelle werden die Ergebnisse der AUSTAL-Berechnung für Geruch dargestellt.

Emissionsort	Luftschicht	Maximale Geruchsstundenhäufigkeit [%]	Überschreitung > 15 %?
Festmistlager	0 – 3 m (bodennah)	100,0	Ja
Tierkrematorium	0 – 3 m (bodennah)	0,0	Nein
Festmistlager + Tierkrematorium	0 – 3 m (bodennah)	100,0	Ja
Festmistlager + Tierkrematorium	3 – 6 m	11,3	Nein
Festmistlager + Tierkrematorium	6 – 10 m	14,6	Nein

Im Plangebiet treten Überschreitungen der maximalen Geruchsstundenhäufigkeit auf. Diese Überschreitungen sind jedoch räumlich nicht flächendeckend, sondern beschränken sich auf Teilbereiche. Ursache hierfür ist die meteorologische Variabilität (Windrichtung, Windgeschwindigkeit), die die Ausbreitung und damit die räumliche Lage der Bereiche mit erhöhten Geruchsstundenhäufigkeiten maßgeblich bestimmt.

Daher werden in den nachfolgenden Abbildungen die Bereiche dargestellt, in denen der maßgebliche Immissionswert überschritten wird. Auf dieser Grundlage wird geprüft, ob und in welchem Umfang schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Überschreibungsbereiche liegen.

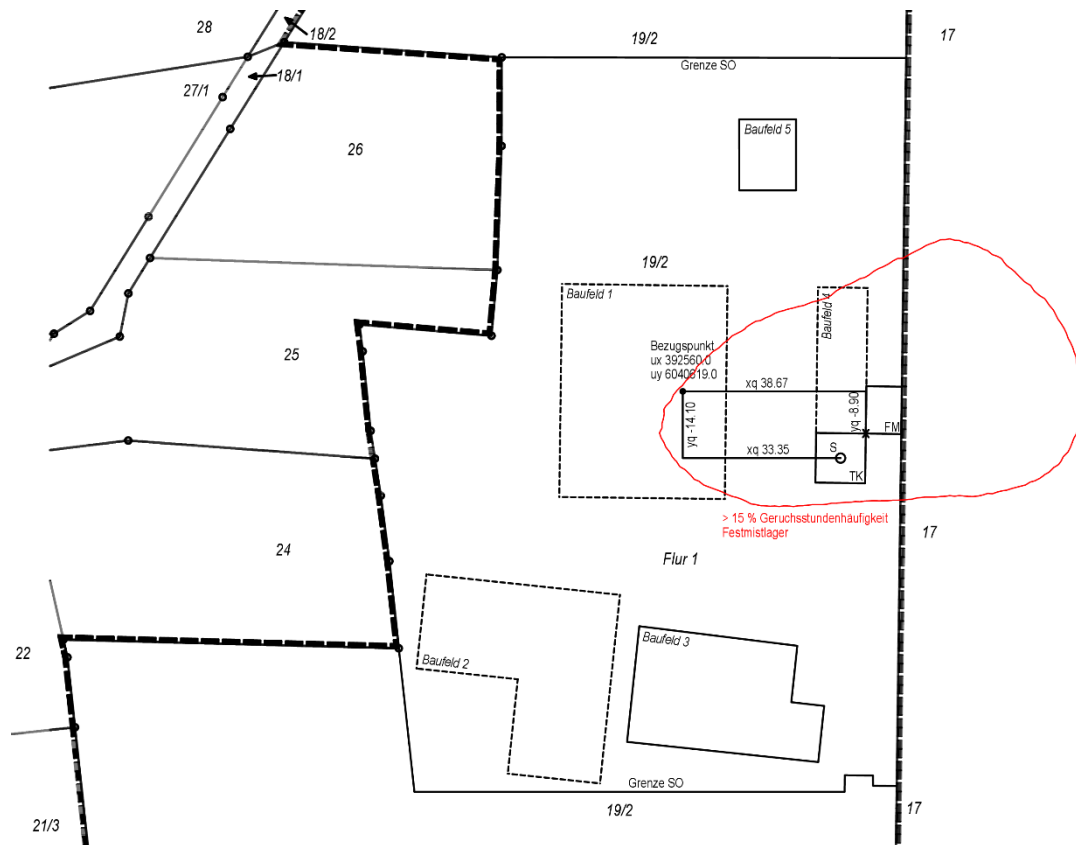


Abbildung 5: Bereich mit Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % für das Festmistlager. (Quelle: blfa Thomas Nießen)

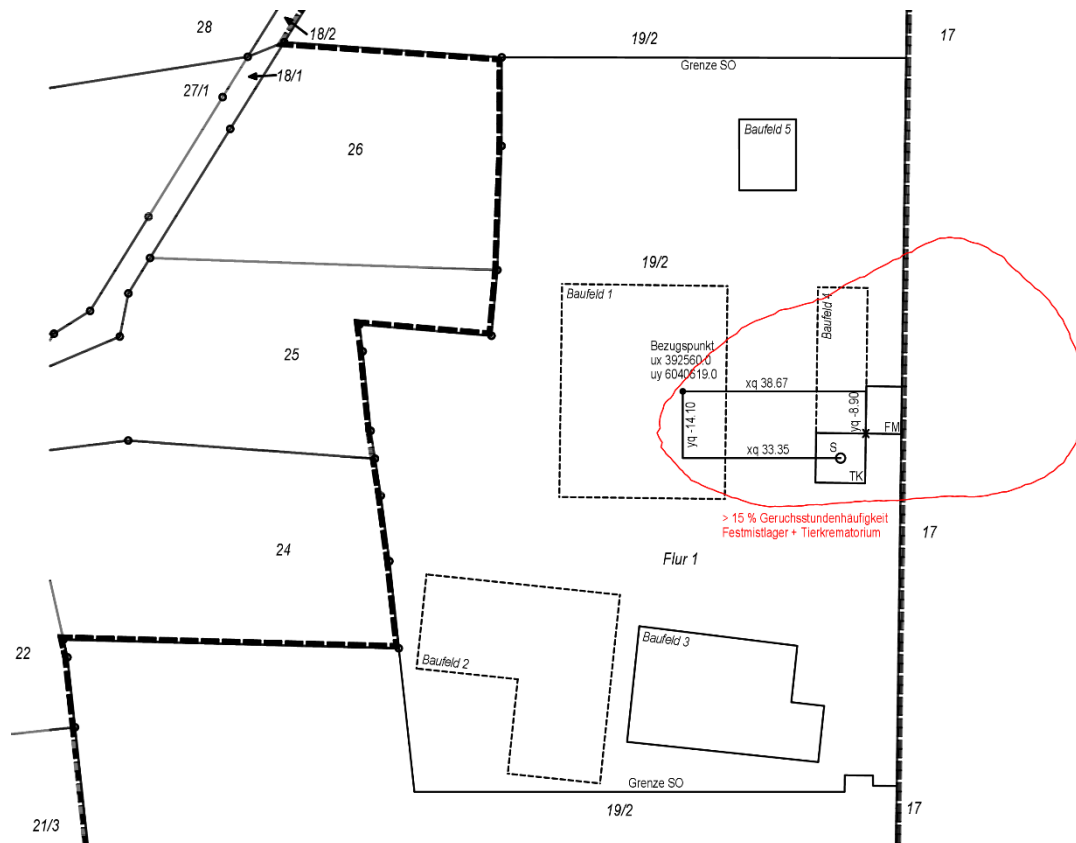


Abbildung 6: Bereich mit Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % für Festmistlager und Tierkrematorium. (Quelle: blfa Thomas Nießen)

Eine Überschreitung des Immissionswertes für Dorfgebiete (Geruchsstundenhäufigkeit > 15 %) liegt an den schutzbedürftigen Nutzungen, Hofcafé und Ferienwohnungen in Baufeld 3 sowie Betreiberwohnhaus in Baufeld 5, nicht vor.

5.4.2 Luftschadstoffe nach TA Luft

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der AUSTAL-Berechnung für die Luftschadstoffe dargestellt, die aus dem Betrieb des Tierkrematoriums resultieren.

Luftschadstoff	Max. Schadstoffkonzentration [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Immissionsgrenzwert [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		Überschreitung?
Gesamtstaub (PM _{2,5})	0,20	25	Jahresmittel	Nein
Kohlenmonoxid (CO)	0,28	Kein Grenzwert nach 39. BImSchV		-
Organische Stoffe (C _{tot})	0,11	Kein Grenzwert nach 39. BImSchV		-
Stickstoffoxide (NO ₂)	10,10	40	Jahresmittel	Nein
Chlorwasserstoff (HCl)	0,17	Kein Grenzwert nach 39. BImSchV		-
Schwefeloxide (SO ₂)	12,90	350	Stundenmittel, max. 24 Überschreitungen/Jahr	Nein

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV liegt nicht vor.

5.5 Fazit

Mit der Errichtung und dem Betrieb des Festmistlagers sowie des Tierkrematoriums sind Emissionen verbunden, aus denen Immissionen im Umfeld resultieren können. Geruchsimmissionen sind dabei ausschließlich für das Festmistlager relevant. Diese sind aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Lage räumlich so begrenzt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen (Hofcafé und Ferienwohnungen in Baufeld 3 sowie Betreiberwohnhaus in Baufeld 5) keine Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % (Immissionswert für Dorfgebiete) ermittelt werden.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe nach der 39. BImSchV wurden ebenfalls nicht festgestellt. Dies gilt auch unter dem konservativen Ansatz, für die Emissionsparameter die nach TA Luft maximal zulässigen Massenkonzentrationen anzusetzen.

Zusammenfassend ist bei Umsetzung der gewählten räumlichen Festsetzungen keine immissionsschutzrelevante Belastung der festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet zu erwarten. Abweichungen hinsichtlich Lage, Abmessungen oder Betriebsparametern der angesetzten Emissionsquellen können die resultierenden Immissionen beeinflussen und erfordern daher eine erneute immissionsschutzfachliche Berechnung bzw. Beurteilung.

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 bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. 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 m² veranschlagt, wobei rund 850 m² auf die Reithalle, 250 m² auf den Longierzirkel sowie die übrigen 1.200 m² 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 Bestattungsunternehmen 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 m² 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 m² 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. Die genaue Lage des Wohngebäudes wurde auf Grundlage des Mindestabstands gemäß VDI 3894 Blatt 2 sowie unter dem Aspekt einer möglichst kompakten Hofgestaltung gewählt.

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 m² Gebäudegrundfläche wird das knapp 1,66 ha große Baugebiet gering hochbaulich genutzt. Die Gesamtversiegelung liegt mit maximal 8.000 m² bei etwa 48% der Baugebietsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch rein flächige, aber wasserdurchlässige Anlagen wie der Reitplatz, als im Sinne § 2 Abs. 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. Die Begrenzung der Wohnwagennutzung auf maximal sechs Stellplätze sowie ihre Beschränkung auf eine dem Reitsport zugeordnete Nutzung dienen der Sicherung der Hauptnutzung der Fläche als Reitanlage. Zugleich wird verhindert, dass sich eine eigenständige, für den Standort städtebaulich nicht gewollte Übernachtungs- oder Freizeitnutzung entwickelt.

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 3,86 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. Ebenfalls vorgesehen ist die Errichtung eines Tierkrematoriums für Klein- und Haustiere.

Der naturräumliche Bestand zeichnet sich durch die angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen und die bestehenden Anlagen des Reiterhofs aus. Es wurde ein Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In diesem ist das Vorkommen gesetzlich geschützter faunistischer beziehungsweise floristischer Arten 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 28. Januar 2026, Stand 07.04.2026

Thomas Nießen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Nießen

7. QUELLEN / RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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.

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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).

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - **39. BImSchV**) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - **4. BImSchV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355) geändert worden ist.

Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBL. 2021 Nr. 48–54 vom 14. September 2021, S. 1050–1192).

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

Foken, T. (2008). Microclimatology. In T. Foken (Hrsg.), *Micrometeorology* (S. 223–231). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-540-74666-9_7

Dr. Gebhard Schetter. (2021, Januar). *Umweltrelevanz und Stand der Technik von Tierkrematorien*. Umweltbundesamt. <https://www.uba.de/n85323de>

Umweltbundesamt; Ingenieurbüro Janicke. (2024a). *Ausbreitungsmodell nach TA Luft – AUSTAL. Programmbeschreibung zu Version 3.3. Stand 2024-03-22*. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/luft/regelungen-strategien/ausbreitungsmodelle-fuer-anlagenbezogene/download-0>

Umweltbundesamt; Ingenieurbüro Janicke. (2024b). *AUSTAL (Version 3.3.0) [Software]*. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/luft/regelungen-strategien/ausbreitungsmodelle-fuer-anlagenbezogene/download-0>

Stündliche Stationsmessungen der Lufttemperatur und Luftfeuchte für Deutschland, Version v24.03

Stündliche Stationsmessungen der Wolkenbedeckung für Deutschland, Version v24.03

Stündliche Stationsmessungen der Solarstrahlung (global/diffus) und der atmosphärischen Gegenstrahlung für Deutschland, Version v24.03

Stündliche Stationsmessungen der Windgeschwindigkeit und Windrichtung für Deutschland, Version v24.03

Stündliche Stationsmessungen des Luftdrucks für Deutschland (*Hourly station observations of pressure for Germany*), Version v24.03