

## 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE RAPPIN

### ***- 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 .....	3
1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept .....	3
1.2 Abgrenzungen des Plangebietes .....	5
1.3 Kartengrundlage .....	7
1.4 Rechtsgrundlagen .....	7
1.5 Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans .....	8
2. Einordnung in die übergeordnete Planung .....	9
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm .....	9
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion .....	10
2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	11
2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Rügen .....	11
2.5 Landschaftsplan der Gemeinde Rappin .....	12
2.6 Schutzgebiete .....	12
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	13
3.2 Naturräumlicher Bestand .....	13
3.2.1 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope .....	13
3.2.2 Wald und Bestandsbäume .....	15
3.2.3 Fließgewässer .....	15
4. Darlegungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans .....	16
4.1 Bisherige Darstellungen in der wirksamen Fassung .....	16
4.2 Darstellung in der 2. Änderung .....	16
4.3 Erschließungsanlagen .....	17
4.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	17
4.3.2 Ver- und Entsorgung .....	17
4.4 Auswirkungen der Planung .....	18
4.5 Flächenbilanz .....	19
5. Zusammenfassung .....	20
6. Quellen / Rechtsgrundlagen .....	21

## 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. Des Weiteren ist die Errichtung eines Tierkrematoriums beabsichtigt. 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. 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. Da der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausweist, ist eine Änderung dieses notwendig. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

### 1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept

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. 1):

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

---

<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]

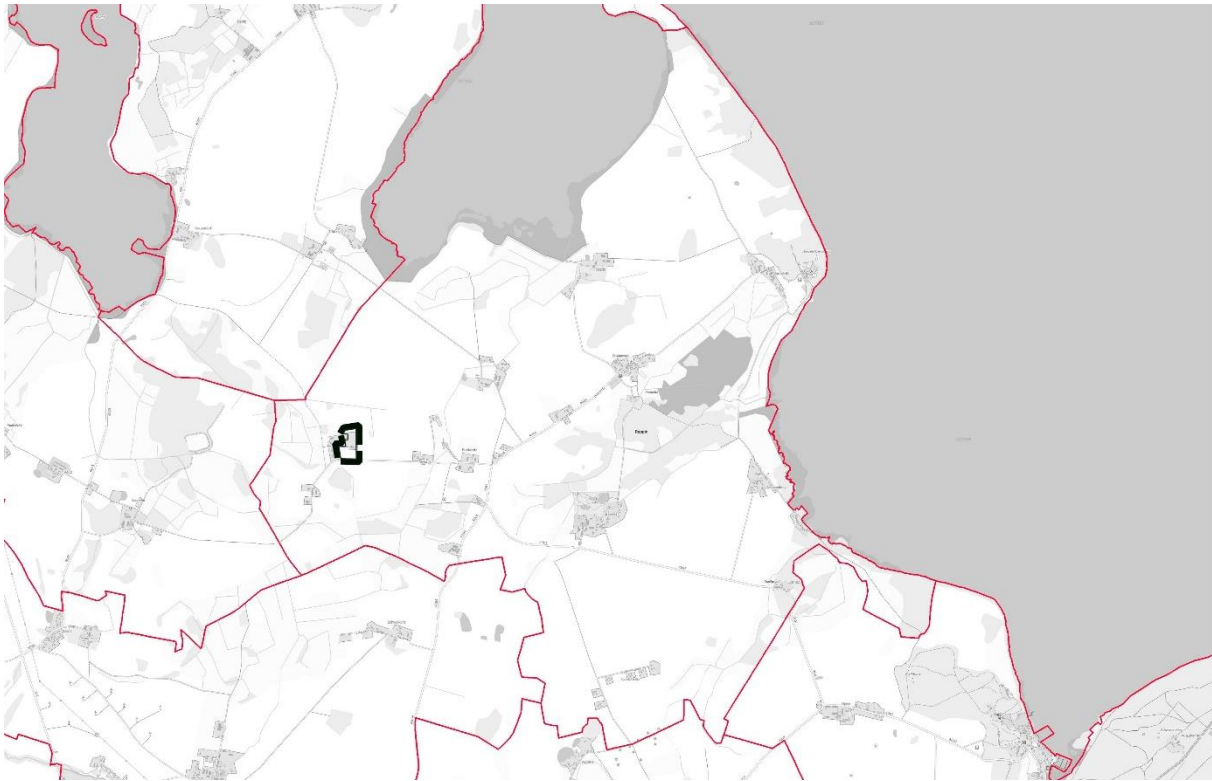


Abbildung 1: Angrenzende Gemeinden und Gewässer zum Gemeindegebiet Rappin. (Quelle: DE BaseMap und INSPIRE MV Verwaltungseinheiten ALKIS, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.02.2025)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Reiterhof Zirmoisel“ ist die 2. Änderung des gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin notwendig. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Parallelverfahren. Damit wird das Planungsziel verfolgt, den bestehenden Reiterhof auszubauen.

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 Wandreiten 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 Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Gemeinde Rappin eine wichtige Aufgabe.

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. Es ist die Errichtung eines Tierkrematoriums beabsichtigt.

## 1.2 Abgrenzungen des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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. 2):

- 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 **3,86 ha**.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin. (Quelle: Digitale Orthophotos MV, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.02.2025)

### 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin dient die Planzeichnung des gültigen Flächennutzungsplans mit Stand vom April 1994. (sh. Abb. 3).

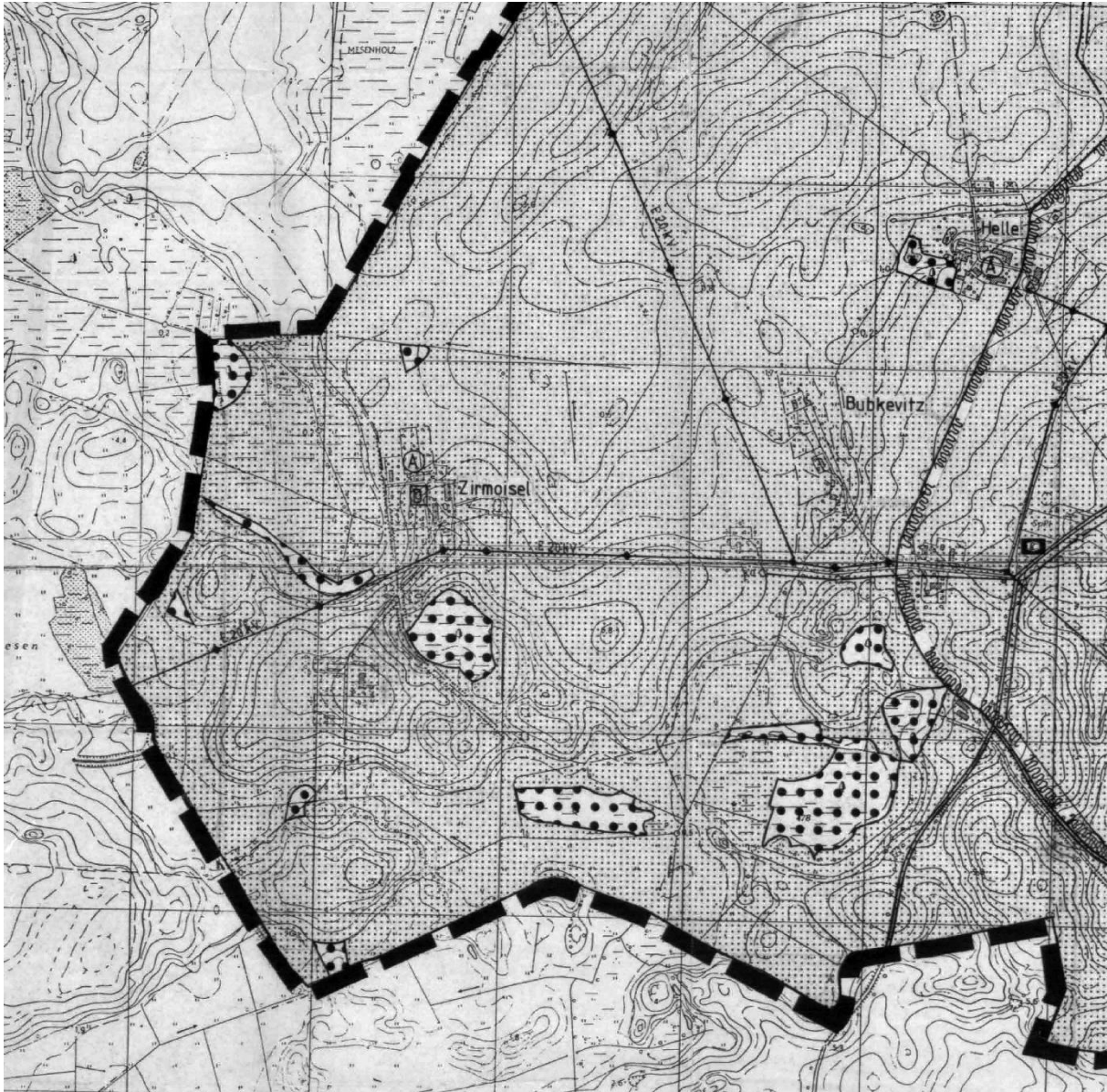


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin im Bereich der 2. Änderung. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin, Rappin, den 18. April 1994.)

### 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. 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 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 (GVOBl. M-V S. 1033).

### **1.5 Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rappin besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. Ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Eine exakte Parzellenschärfe ist auf dieser Ebene weder möglich noch notwendig. Die parzellenscharfe Darstellung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreicht. Erst auf dieser Ebene werden rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen.

## 2. 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.

### 2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das **Landesraumentwicklungsprogramm** (2016)<sup>3</sup> gilt als Grundlage für die weitere Beurteilung gemeindlicher Entwicklung im Rahmen der Landesplanung. Es stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

## 2.2 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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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:

In den Tourismusentwicklungsräumen „entwickelt sich der Tourismus mit sehr unterschiedlichen Profilen. Gemeinsam haben die Tourismusangebote die Schwerpunktsetzung auf das Naturerlebnis, z. B.

---

<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

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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin entspricht somit den Zielen des RREP VR.

### **2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm<sup>14</sup> stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rappin stellt das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns in den Plankarten folgende Informationen bereit: Naturräumlich wird der Geltungsbereich dem nördlichen Insel- und Boddenland zugeordnet. Als Landnutzung wird Acker und sonstige Nutzung zugeordnet. Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nationaler und internationaler sowie regionaler Bedeutung. Das Gebiet liegt nicht innerhalb ausgewählter Gewässer-, Wald- und Moorlebensräumen, Lebensräumen ausgewählter Zielarten sowie den Biotopverbundräumen mit überregionaler Bedeutung. Im Jahr fällt ein mittlerer Niederschlag von 600 – 625 mm und die jährliche mittlere Wachstumsperiode beträgt 220 – 223,5 Tage. Das Plangebiet liegt innerhalb eines verkehrsarmen Raumes in einem landschaftlichen Freiraum der Stufe 3. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb von regelmäßig genutzten Nahrungsgebieten von Rastgebieten verschiedener Klasse mit mittlerer bis hoher Bewertung. Er liegt außerhalb von Flächen mit Lebensraumpotential. Der Boden wird dem Funktionsbereich Lehme / Tiefenlehme grundwasserbestimmt / staunass > 40% hydromorph mit einem mittleren bis hohen Potential zugeordnet. Dem Grundwasser im Plangebiet wird eine mittlere Bedeutung mit mittlerem Grundwasserdargebot zugeschrieben. Es liegen weder wertvolle noch störende Landschaftsbildelemente innerhalb des Plangebiets. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs mit hoher oder sehr hoher Bedeutung bezüglich der Rastplatzfunktion für Vögel, welche als Freiraumstruktur zu sichern ist. Abschließend liegt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rappin im Raum mit günstiger Voraussetzung zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung.

### **2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Rügen**

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern-Rügen<sup>15</sup> stellt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und gilt als Fachbeitrag des Naturschutzes für die integrierende räumliche Gesamtplanung. Zudem stellt er die wesentliche Grundlage für die Aufstellung kommunaler Landschaftspläne. Die Informationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommerns gestützt und räumlich konkretisiert.

---

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

<sup>14</sup> Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP), Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, August 2003

<sup>15</sup> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Oktober 2009

## 2.5 Landschaftsplan der Gemeinde Rappin

*Entfällt*

## 2.6 Schutzgebiete

### *Internationale Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG). Das GGB „Nordrügenschke Boddenlandschaft“ (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 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.<sup>17</sup>

---

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

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

### **3. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

#### **3.2 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.

##### **3.2.1 Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

Angrenzend an und um den Geltungsbereich liegen folgende gesetzlich geschützten Biotop (vgl. Abb. 4):

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



Abbildung 4: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis der 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Blau = Gewässerbiotop und grün = Gehölzbiotop. (Quelle: Digitale Orthophotos MV und MV Biotope, verändert durch blfa Thomas Nießen. Stand: 28.02.2025)

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.<sup>18</sup>

### 3.2.2 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 Alleen 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.

### 3.2.3 Fließgewässer

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

---

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

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

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

## 4. DARLEGUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### 4.1 Bisherige Darstellungen in der wirksamen Fassung

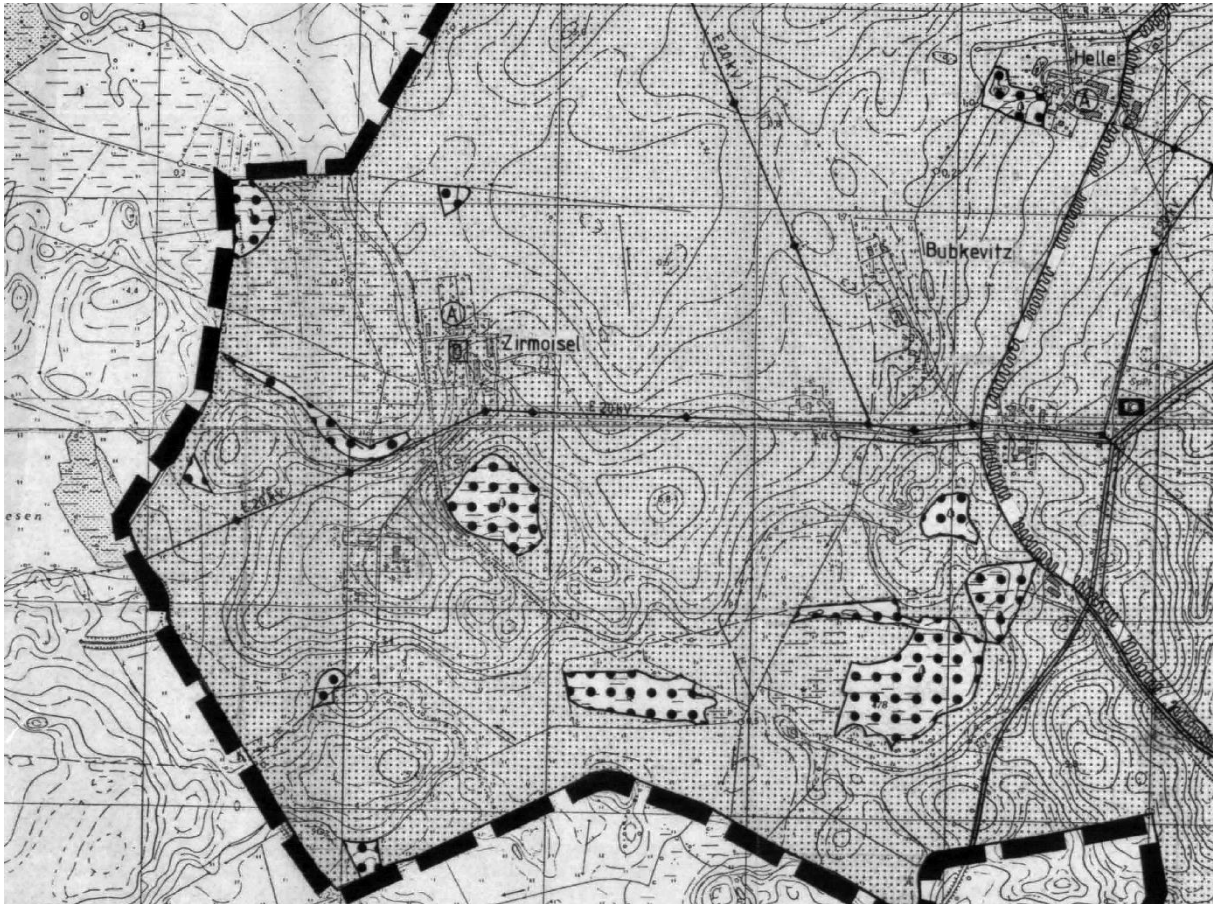


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin im Bereich der 2. Änderung. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin, Rappin, den 18. April 1994.)

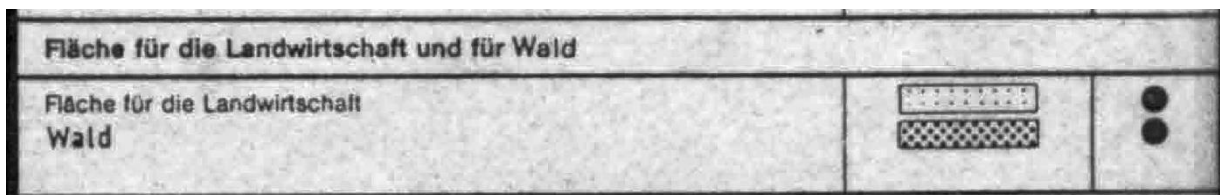


Abbildung 6: Ausschnitte aus der Planzeichenerklärung. (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin, Rappin, den 18. April 1994.)

### 4.2 Darstellung in der 2. Änderung

Die beabsichtigte Darstellung im Planteil der Flächennutzungsplanänderung zeigt sich wie folgt:



1.4.2. Sonstiges Sondergebiet  
(§ 11 BauNVO), hier: Reiterhof

Es wird ausschließlich die Darstellung des Plangebiets als „Fläche für die Landwirtschaft“ zu der oben dargestellten Darstellung von „Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), hier: Reiterhof“ geändert.

## 4.3 Erschließungsanlagen

### 4.3.1 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.

### 4.3.2 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 auf Grundlage der DIN 4261-1<sup>21</sup> bzw. DWA A 221<sup>22</sup> die benötigte Kapazität zu bemessen. Die Bemessung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Das durch die Kleinkläranlage geklärte Wasser wird in die im weiteren Umfeld um das Plangebiet vorhandenen Gräben eingeleitet.

#### *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 Bericht<sup>23</sup> ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich. Aus diesem Grund wird das auf

---

<sup>21</sup> DIN 4261-1:2010-10: Kleinkläranlagen - Teil 1: Anlagen zur Schmutzwasservorbehandlung, 2010-10, <https://dx.doi.org/10.31030/1712820>.

<sup>22</sup> DWA-A 221, Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen, Dezember 2019.

<sup>23</sup> 1. Geotechnischer Bericht, IB.M GEOTECHNIK Dipl.-Ing. Dirk Fürböter, 19.11.2024.

den befestigten Flächen anfallende Regenwasser gesammelt und in die im weiteren Umfeld um das Plangebiet vorhandenen Gräben eingeleitet.

#### *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. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die Errichtung eines Löschwasserteichs. Genauere Angaben zur Größe und Lage des Löschwasserteichs erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.

#### *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.

### **4.4 Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die vorbereitende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans) verursacht zwar selbst keinen Eingriff, bereitet diesen jedoch vor. Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens während der Bau- und der Nutzungsphase werden im Umweltbericht getroffen.

Das Festmistlager und das geplante Tierkrematorium stellen Emissionsquellen dar und können Geruchs- sowie Luftschadstoffimmissionen an sensiblen Nutzungen verursachen. Für das Festmistlager ist daher auf Ebene des Bebauungsplans ein immissionsunkritischer Standort festzulegen; die Bewertung erfolgt mittels Ausbreitungsrechnung (AUSTAL). Das Tierkrematorium erfordert ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG sowie eine Genehmigung nach VO (EG) 1069/2009. Auch hierfür werden die Immissionen nach TA Luft 2021 zur Standortfestlegung mittels AUSTAL berechnet.

#### 4.5 Flächenbilanz

<b>Gegenwärtig genutzte Fläche</b>	3,86 ha Gesamtfläche davon <ul style="list-style-type: none"><li>• 3,86 ha Fläche für die Landwirtschaft</li></ul>
<b>Nach Planung genutzte Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3,86 ha Sonstiges Sondergebiet</li></ul>

## 5. 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.

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 Tierkreatatoriums vorgesehen. 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 sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden 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 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 28. Januar 2026

Thomas Nießen

---

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Nießen

## 6. 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 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.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (**GLP**), Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, August 2003.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (**GLRP VP**), Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Oktober 2009.