

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altentreptow

hier: Beratung und Beschluss zur Aufstellung

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 21.01.2026 <i>Einreicher:</i>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	10.03.2026	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	24.03.2026	Ö

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Gärtnerei Altentreptow“ aufgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Mischgebiet dar. Das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans formulierten Ziel zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Pferdehaltung und Reitsport“ lässt sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzugeben.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Änderungsbereich mit einer Größe von etwa 2 ha wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow aufgestellt. Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als Mischgebiet in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Pferdehaltung und Reitsport“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
2. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden. Der

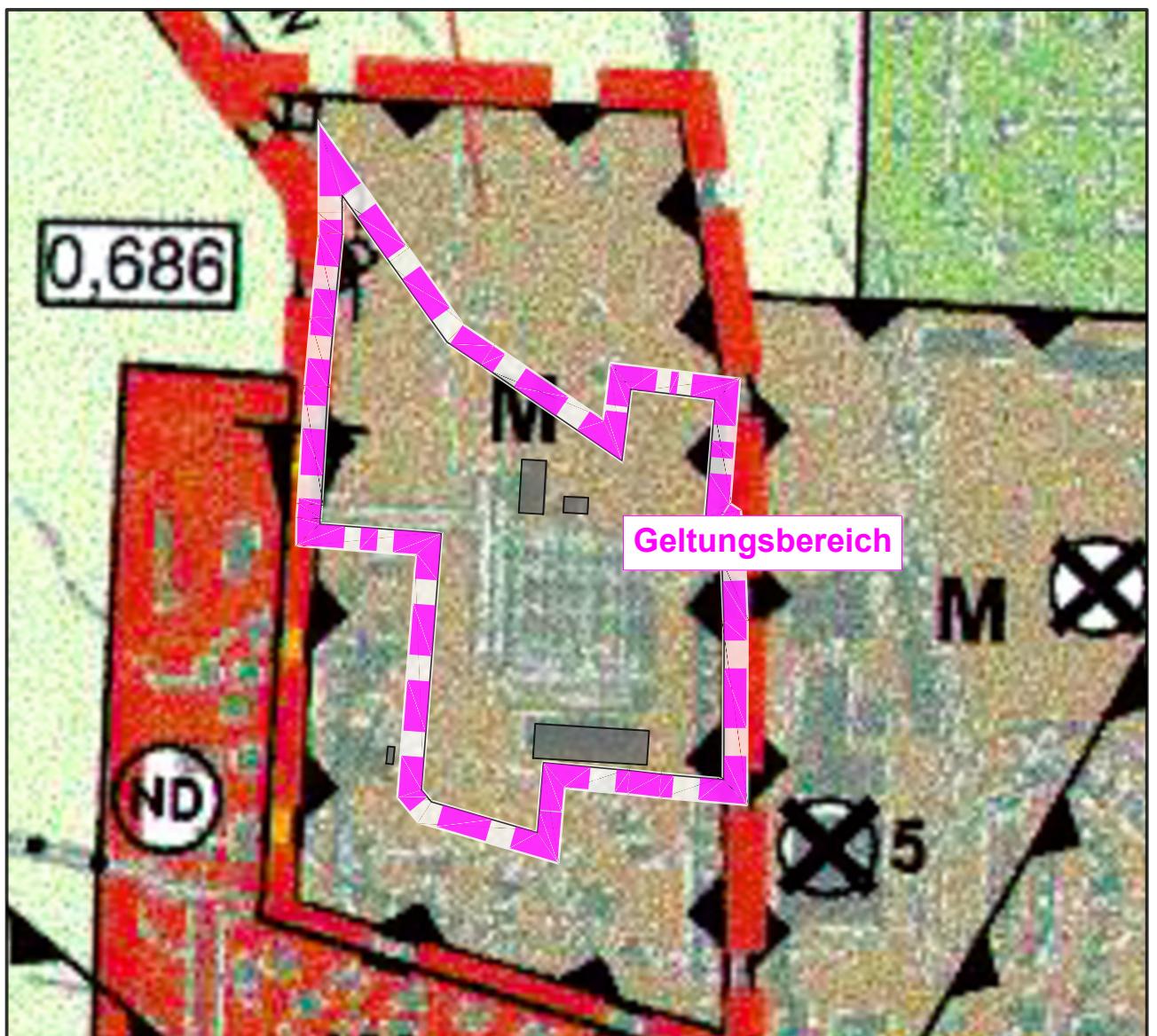
3. Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr:		in Folgejahren:	
<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Der Stadt Altentreptow entstehen keinerlei Kosten. Die Planungskosten der 20. Änderung des FNP sowie des B-Plan Nr. 47 werden von dem Vorhabenträger gemäß Kostenübernahmeverklärung übernommen.			

Anlage/n

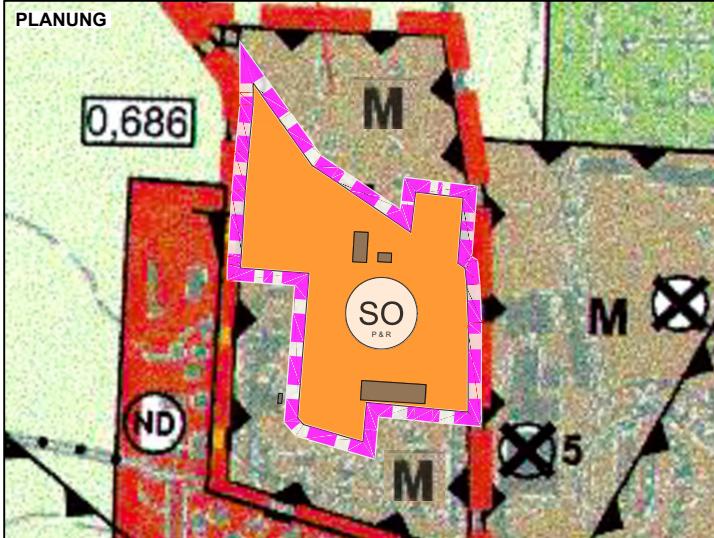
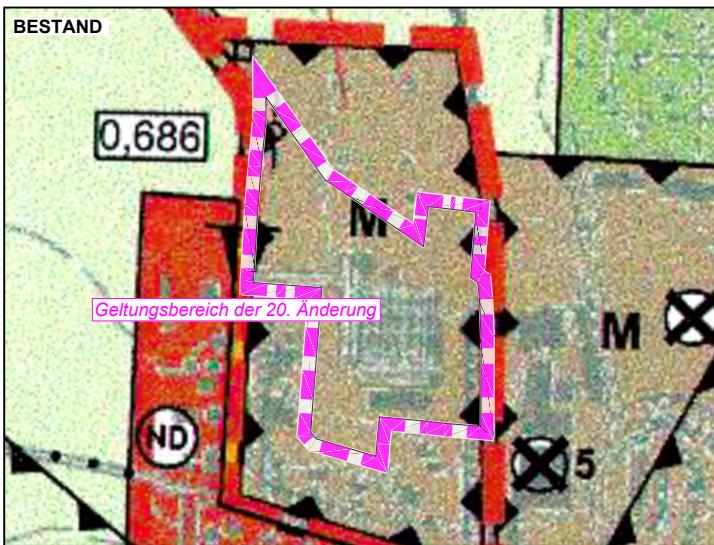
1	3148_Ausgrenzung FNP öffentlich
2	01_Planzeichnung_Januar 2026 öffentlich
3	02_Begründung_Januar2026 öffentlich



20. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Altentreptow

Ausgrenzung





Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondererbe

Zweckbestimmung: P & R - Pferdehaltung und Reitsport

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

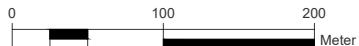
§ 11 Abs. 2 BauNVO

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Maßstab 1 : 2.500



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Altentreptow durch Abdruk im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Jahrgang - Nr. Ausgabe/.... erfolgt, zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Internet über die Internetseite www.altentreptow.de.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Veröffentlichung zuletzt vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung des Entwurfs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel unter <https://www.stadt-altentreptow.de> sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V unter <https://plan.geodaten-mv.de> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Treptower Tollensewinkel, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow öffentlich eingesehen werden.

Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruk im Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel“ sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse. In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Hauptsatzung der Stadt Altentreptow in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow, rechtswirksam seit dem , Lagebezugssystem: ETRS89, Zone 33, EPSG 25833

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. .

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

7. Genehmigung

Die Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: erteilt.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

8. Ausfertigung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans, wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Beschlusses der Stadtvertretung vom ausgefertigt.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin

9. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam geworden.

Altentreptow, den Siegel Der Bürgermeisterin



Stadt Altentreptow
20. Änderung
des Flächennutzungsplans

Vorentwurf - Stand Januar 2026

MIKAVI
PLANUNG
MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Stadt Altentreptow

20. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung - Vorentwurf, Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Rechtsgrundlagen	3
2.3. Übergeordnete Planungen	4
3. CHARAKTER DES PLANUNGSRAUMES	6
4. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt die Durchführung der 20. Änderung ihres Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Anlass der Änderung ist die geplante städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung eines seit Jahrzehnten brachliegenden Areals im Nordwesten der Stadt, das ehemals als Gärtnerei genutzt wurde. Für diesen Bereich wird im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Altentreptow“ nach § 12 BauGB aufgestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan den Planungsraum als Mischgebiet darstellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets lässt sich aus dieser Darstellung nicht entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Um das Entwicklungsgebot zu wahren, ist die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig.

Mit der Änderung wird sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung geordnet erfolgt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in der Gemarkung Altentreptow, Flur 2, die Flurstücke 549/21, 549/24, 541/1, 542/3, 543, 570 und 571/1 (tlw.).

2.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Stadt Altentreptow dem **Tourismusentwicklungsraum** zugeordnet. Die Umgebung des Stadtgebietes wird als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** dargestellt.

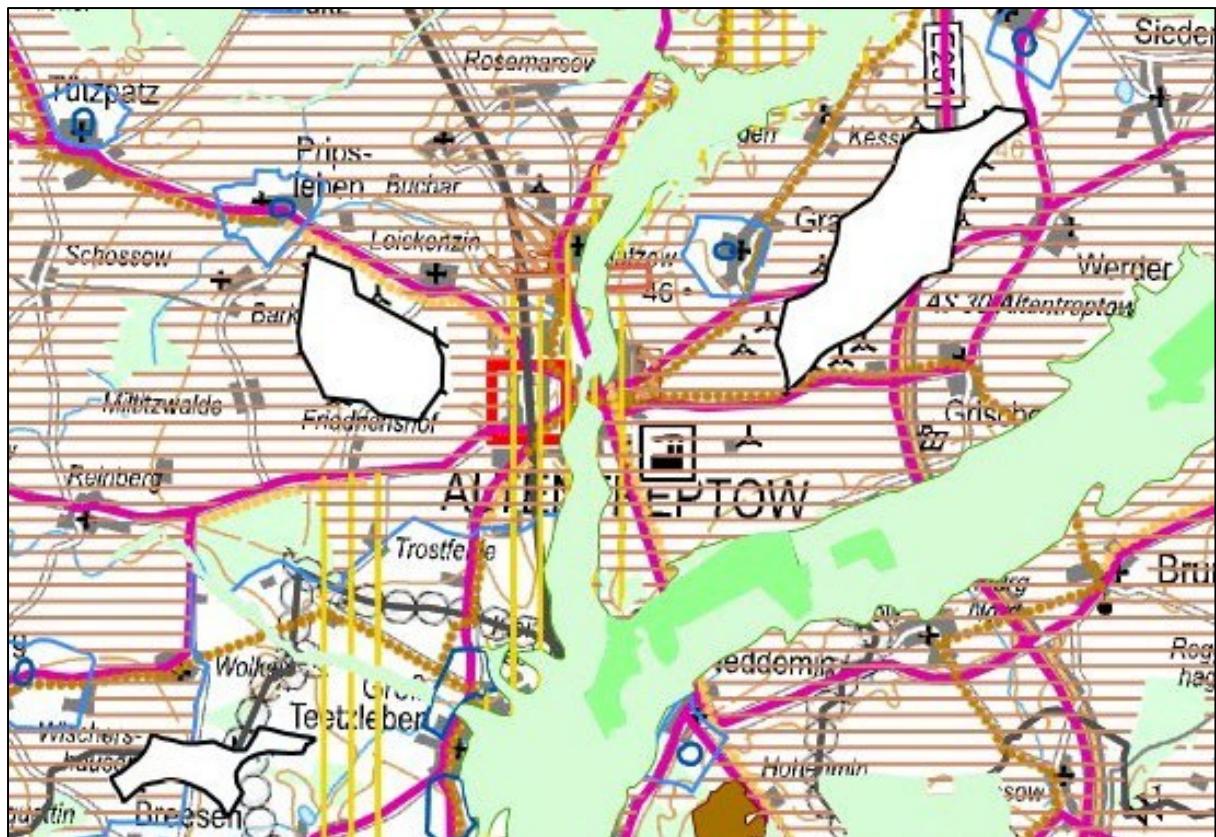


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des RREP MS

Der Planungsraum liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)**. Nach den Festlegungen des RREP MS ist die Stadt Altentreptow als **Grundzentrum** ausgewiesen. Grundzentren übernehmen die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie mit grundlegenden sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit dieser Funktion, da sie das Freizeit- und Erholungsangebot der Stadt ergänzt und zur Attraktivität des Standortes beiträgt.

Darüber hinaus befindet sich der Planungsraum innerhalb eines **Tourismusentwicklungsraumes**. Ziel dieser Festlegung ist die Förderung touristischer Infrastruktur und Angebote, die zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen. Das Vorhaben unterstützt diese Zielsetzung, indem es ein Angebot für Reitsport und pferdebezogene Freizeitaktivitäten schafft, das sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Besucher von Bedeutung ist.

Ferner liegt der Planungsraum in einem **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**. In diesen Gebieten soll die landwirtschaftliche Nutzung vorrangig berücksichtigt werden. Die geplante Nachnutzung des seit Jahrzehnten brachliegenden Geländes der ehemaligen Gärtnerei steht dieser Zielsetzung nicht entgegen, da keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Vielmehr wird eine landschaftsverträgliche Nutzung geschaffen, die den ländlichen Charakter des Umfeldes bewahrt und keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen verursacht.

Die geplante Entwicklung ist somit mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung vereinbar. Sie trägt zur Stärkung des Grundzentrums Altentreptow, zur Förderung des Tourismus und zur Erhaltung des ländlichen Charakters bei.

3. CHARAKTER DES PLANUNGSRAUMES

Der Planungsraum umfasst das Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Nordwesten der Stadt Altentreptow. Die Fläche ist vollständig eingezäunt und weist aufgrund der früheren Nutzung eine großflächige Versiegelung auf.



Abbildung 2: Ehemalige Gewächshäuser – aktuell bereits zurückgebaut (Quelle: Vorhabenträger, Juni 2025)

Im Planungsraum befinden sich noch drei weitere Bestandsgebäude, die erhalten und künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.



Abbildung 3: Zwei Bestandsgebäude im Norden des Planungsraumes (Quelle: Vorhabenträger, Juni 2025)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der westlich angrenzenden Loickenziner Chaussee, die eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet. Südlich und südwestlich des Planungsraumes schließen Wohnhäuser an, sodass eine unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen besteht. Östlich wird der Bereich durch Bahngleise begrenzt, die eine klare räumliche Abgrenzung bilden. Östlich der Bahngleise befinden sich Gewerbegebiete. Nördlich schließen sich Grünflächen an. Darüber hinaus erstreckt sich Ackerland, das den ländlichen Charakter des Umfeldes prägt.



Abbildung 4: Nördlich des Planungsraumes angrenzende Grünfläche, die als Weiden genutzt werden sollen (Quelle Vorhabenträger, Juni 2025)

Die Lage des Planungsraumes im Übergang zwischen bebauten Siedlungsbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen unterstreicht die besondere Bedeutung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die vorhandene Infrastruktur sowie die Einbindung in das bestehende Wegenetz bieten günstige Voraussetzungen für die geplante Nachnutzung.

Der Planungsraum liegt außerhalb nationaler und europäischer Schutzgebiete. Naturparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Nationalparke sind nicht betroffen. Als nächstgelegenes Schutzgebiet ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ mit seiner Lage etwa 890 m östlich des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist der Planungsraum *frei von oberirdischen Gewässern und gesetzlich geschützten Biotopen* im Sinne des § 30 BNatSchG. Es bestehen keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder sonstige wasserrechtlich festgesetzte Restriktionsflächen. Die Belange des Wasser-, Boden- und Biotopschutzes sind im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen, es bestehen jedoch keine rechtlichen oder fachlichen Ausschlussgründe für die geplante bauliche Entwicklung.

4. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Altentreptow das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei zu schaffen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Altentreptow“ gemäß § 12 BauGB zu ermöglichen.

Die Entwicklungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen

Das seit Jahrzehnten ungenutzte Areal der ehemaligen Gärtnerei soll einer nachhaltigen und funktionalen Nachnutzung zugeführt werden. Damit wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geleistet (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Schaffung eines Sondergebiets für Pferdehaltung und Reitsport

Die geplante Nutzung dient der Errichtung und dem Betrieb eines Pferdehofes mit Stallungen für bis zu 20 Pferde, einem Reitplatz sowie ergänzenden Anlagen für Schulungs- und Freizeitangebote. Damit wird ein Angebot geschaffen, das sowohl der Förderung des Reitsports als auch der Bereitstellung von Freizeit- und Bildungsangeboten für die Bevölkerung dient.

Stärkung des ländlichen Charakters und der touristischen Infrastruktur

Das Vorhaben unterstützt die Ziele der übergeordneten Raumordnung (LEP MV, RREP Mecklenburgische Seenplatte), indem es die Attraktivität des Grundzentrums Altentreptow erhöht und zur Entwicklung des ausgewiesenen Tourismusentwicklungsraumes beiträgt.

Integration in die bestehende Siedlungsstruktur

Die Planung berücksichtigt die angrenzenden Wohn- und Grünflächen und schafft eine verträgliche Übergangszone. Durch landschaftsorientierte Gestaltung und die Entwicklung einer Gehölzfläche entlang der Loickenziner Chaussee wird eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Belange

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter Beachtung der Grundsätze des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 BauGB) und der sparsamen Bodennutzung.

Sicherung der Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche und mediale Erschließung des Geltungsbereichs wird über die bestehende Zufahrt von der Loickenziner Chaussee sowie die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Damit wird eine geordnete und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung stellt somit die erforderliche Anpassung an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar und gewährleistet die Einhaltung des Entwicklungsbetrages gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Für den Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Mischgebiet	2 ha	0 ha
Sonstiges Sondergebiet „Pferdehaltung und Reitsport“	0 ha	2 ha

5. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow bewirkt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine unmittelbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans wird jedoch die Grundlage für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ geschaffen.

Dadurch wird die Wiedernutzbarmachung einer seit Jahrzehnten brachliegenden Fläche ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die Maßnahme trägt zur Innenentwicklung bei und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen (§ 1a Abs. 2 BauGB).