

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Gärtnerei Altentreptow" der Stadt Altentreptow hier: Beratung und Beschluss zur Aufstellung

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 19.02.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	10.03.2026	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	31.03.2026	Ö

Sachverhalt

Am 21.01.2026 stellte Herr Alexander Kasarinow einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Altentreptow und erklärte die Kostenübernahme dessen. Weiterhin stellte er dazu konkrete Investitionsabsichten vor (siehe Anlage). Der Vorhabenträger hat zugesichert, dass durch die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten sind. Für die Erbringung der städtebaulichen Planungsleistungen hat der Vorhabenträger das Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH gebunden.

Anlass der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines seit Jahrzehnten brachliegenden Areals, das ehemals als Gärtnerei genutzt wurde. Ziel ist die städtebauliche Neuordnung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Pferdehofes mit ergänzenden Nutzungen.

Im Geltungsbereich soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ gemäß §11 BauNVO festgesetzt werden. Das Vorhaben umfasst:

- Errichtung eines Stallgebäudes für bis zu 20 Pferde,
- Anlage eines Reitplatzes für Unterricht und Training,
- Umnutzung vorhandener Bestandsgebäude für Schulungs- und Aufenthaltszwecke
- Errichtung eines Betreiberwohnhauses zur Sicherstellung der Betriebsführung,
- Schaffung von Stellplätzen und Erschließungsflächen.

Die geplante Entwicklung trägt zur Aufwertung des brachliegenden Grundstücks bei und schafft eine landschaftsverträgliche Nutzung, die den ländlichen Charakter der Umgebung stärkt und Freizeitangebote für die Bevölkerung ergänzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 20 ha in der Gemarkung Altentreptow, Flur 2. Er beinhaltet die Flurstücke 549/21, 549/24, 541/1, 542/3, 543, 570 und 571/1 (tlw.).

Die angestrebte Nutzung ist im derzeit geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Mischgebiet dar, sodass eine Änderung im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung oder einen beauftragten Dritten

durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Verwaltung bzw. einen gemäß § 4b BauGB beauftragten Dritten 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.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 1 BauGB – Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

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

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

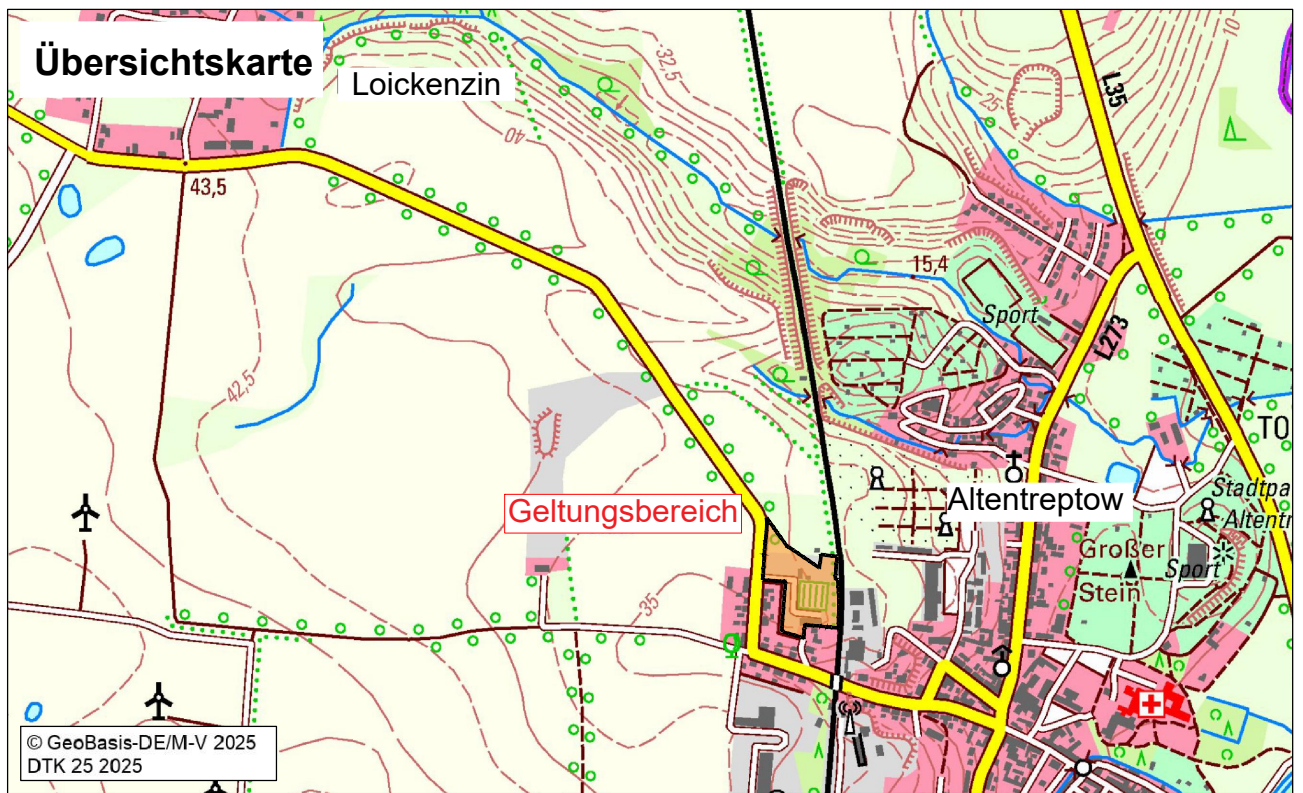
1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2 ha im Bereich der Flurstücke 549/21, 549/24, 541/1, 542/3, 543, 570 und 571/1 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Altentreptow wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alte Gärtnerei Altentreptow" aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Planungsziel ist die Festsetzung 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.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
4. Der Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer stimmt einer Bereitstellung von Fläche für einen potentiellen Radwegebau Richtung Loickenzin zu und passt das Plangebiet dahingehend an.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: ☒ nein ☐ ja	in Folgejahren: ☒ nein ☐ ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	☐ stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Der Stadt Altentreptow entstehen keine Kosten. Die Planungskosten für die 20. Änderung des FNP und des B-Planes Nr. 47 übernimmt der Vorhabenträger gemäß Kostenübernahmeerklärung.			

Anlage/n

1	2026-01-21 30298 Ausgrenzung 250704 öffentlich
2	2026-01-22 Antrag Planverfahren Gärtnerei öffentlich
3	01_Bebauungsplan_Februar 2026 öffentlich
4	02_Vorhaben- und Erschließungsplan_Februar 2026 öffentlich
5	03_Begründung_Februar 2026 öffentlich
6	Anpassung Vorentwurfsunterlagen Gärtnerei öffentlich



vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Alte Gärtnerei Altentreptow" der Stadt Altentreptow
Ausgrenzung

Alexander Kasarinow
Dorfstraße 2
17039 Neverin



Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1,
17087 Altentreptow

21.01.2026

**Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
sowie Kostenübernahmeerklärung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Bereich der Flurstücke 549/21, 549/24, 541/1, 542/3, 543, 570 und 571/1 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Altentreptow. Der Planungsraum ist in der als Anlage beigefügten Ausgrenzung dargestellt.

Ziel ist die städtebauliche Neuordnung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Pferdehofes mit ergänzenden Nutzungen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit ihrer Verwaltung im Einzelnen abgestimmt.

Im Rahmen des im Abstimmungsverfahren noch zu verhandelnden Durchführungsvertrages verpflichten wir uns, die Kosten der Planung und ggf. auch die Kosten der Erschließung gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu tragen.

Zu weiteren Erläuterungen des Vorhabens stehen wir Ihnen und den politischen Gremien selbstverständlich zur Verfügung.

Wir bitten, die Einleitung des Planverfahrens zu beschließen.

Mit freundlichen Grüßen

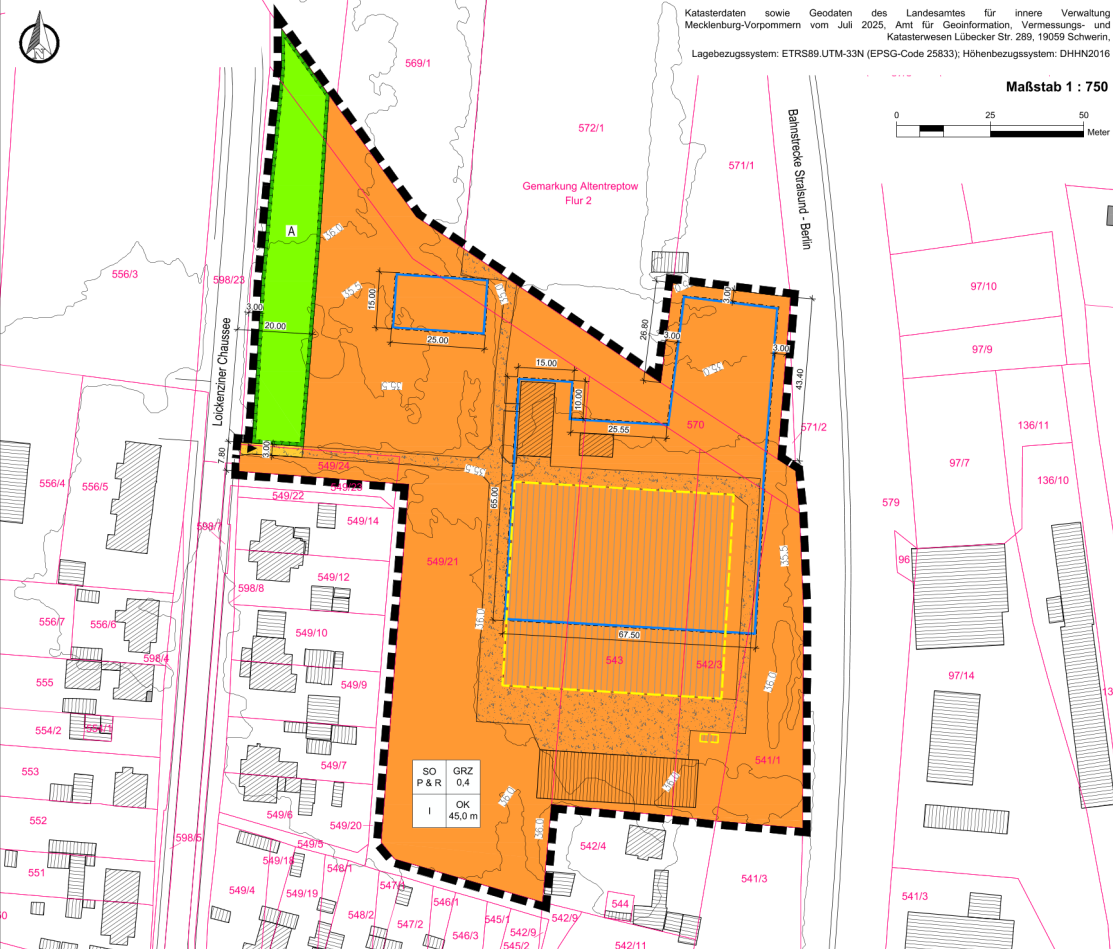
A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. Kasarinow".

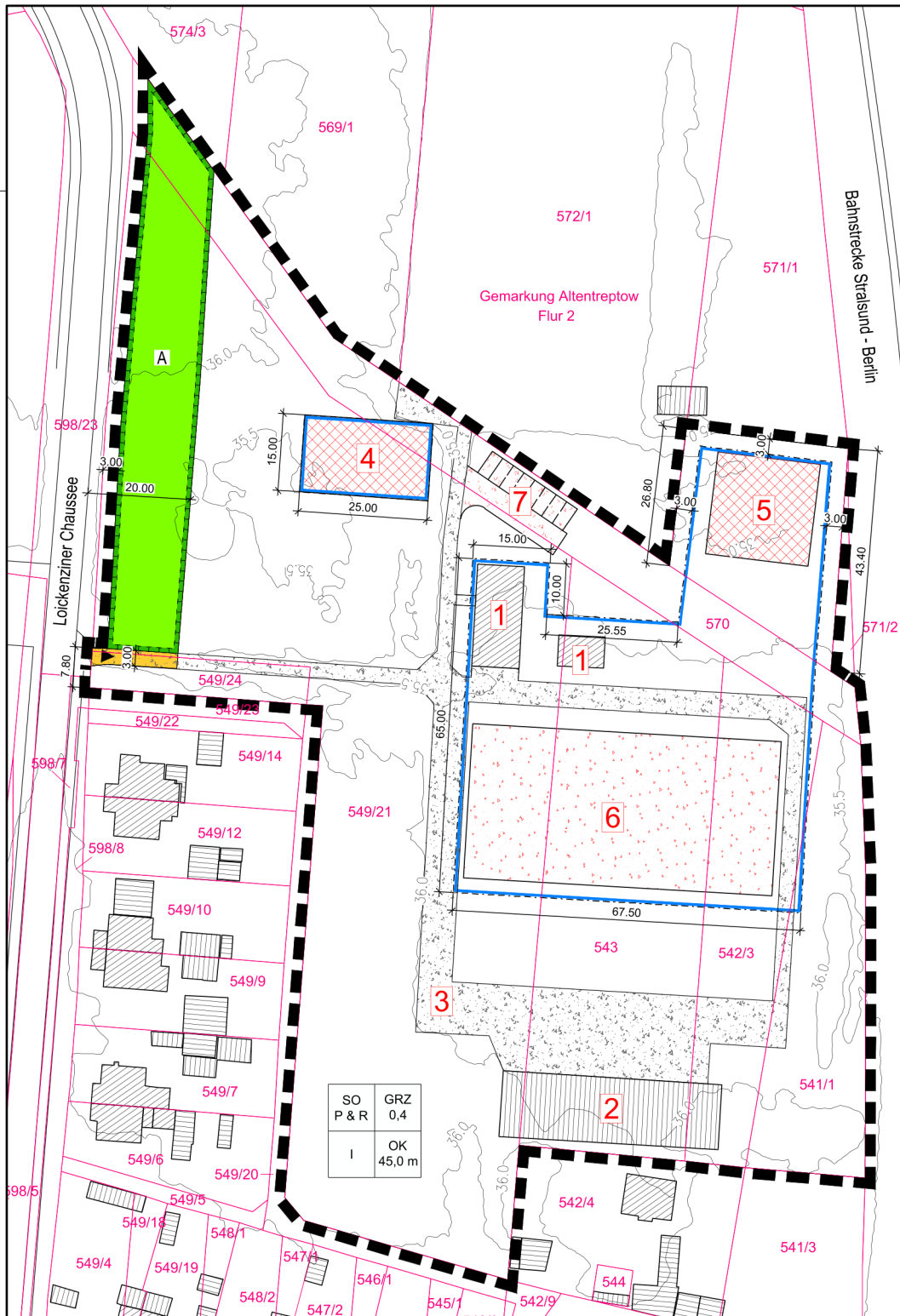
Alexander Kasarinow

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "ALTE GÄRTNEREI ALTENTREPTOW"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Gärtnerei Altentrepow" der Stadt Altentrepow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A





Legende (Übernahme aus dem Bebauungsplan)



Sonstiges Sondergebiet
SO Pferdehaltung und Reitsport

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

OK 45,0 m

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstaß
in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016



Baugrenze



private Verkehrsfläche



Ein- und Ausfahrt



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A - ist als Gehölzfläche aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten zu entwickeln



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



vorhandene Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016



Bemaßung in Meter



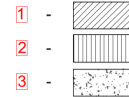
Kataster



Nutzungsschablone

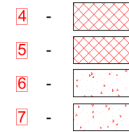
Vorhabenbeschreibung

Bestand



1 - Aufenthaltsgebäude
2 - Lagerhalle
3 - Verkehrsflächen

Planung



4 - Betreiberwohnhaus + Garage
5 - Stallgebäude
6 - Reitplatz
7 - 8 Parkstellflächen

Maßstab 1 : 750



Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin,

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N (EPSG-Code 25833); Höhenbezugssystem: DHHN2016

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47

"Alte Gärtnerei Altentreptow" der Stadt Altentreptow

Stand Februar 2026



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

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Gärtnerei Altentreptow“



Begründung – Vorentwurf, Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
3.2 Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	14
5.1 Umweltprüfung	14
5.2 Immissionsschutz	15
5.3 Mediale Erschließung	17
5.4 Brandschutz	18
5.5 Verkehrskonzept	19
5.6 Denkmalschutz	20
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	21

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Alte Gärtnerei Altentreptow“. Anlass der Planung ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung eines seit Jahrzehnten brachliegenden Areals, das ehemals als Gärtnerei genutzt wurde.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“. Kern des Vorhabens ist die Errichtung und der Betrieb eines Pferdehofes, der sowohl der Tierhaltung als auch der Durchführung von Reitsportaktivitäten dient. Die Unterbringung von bis zu 20 Pferden erfolgt in einem neu zu errichtenden Stallgebäude. Darüber hinaus ist die Anlage eines Reitplatzes vorgesehen, der für den Unterricht und das Training genutzt wird. Die baulichen Anlagen werden so angeordnet, dass kurze Wege zwischen Stallungen, Lagerflächen und Reitplatz gewährleistet sind und eine effiziente Betriebsorganisation ermöglicht wird.

Ergänzend werden Bestandsgebäude im Norden des Planungsraumes für Schulungs- und Fortbildungsveranstaltungen einschließlich Sozialräumen umgenutzt, um Seminare und Veranstaltungen im Zusammenhang mit Pferdehaltung und Reitsport durchführen zu können. Damit wird ein Angebot geschaffen, das über die reine Tierhaltung hinausgeht und den Standort als Zentrum für pferdebezogene Freizeit- und Bildungsaktivitäten etabliert. Die Errichtung eines Betreiberwohnhauses ist aus betrieblichen, tierschutzrechtlichen und organisatorischen Gründen zwingend erforderlich, da die geplante Nutzung besondere Anforderungen an die ständige Anwesenheit und Überwachung durch den Betriebsinhaber stellt.

Die geplante Entwicklung trägt zur Aufwertung des seit langer Zeit ungenutzten Grundstücks bei und schafft eine neue, landschaftsverträgliche Nutzung, die den ländlichen Charakter der Umgebung stärkt. Darüber hinaus wird durch die Realisierung des Vorhabens ein Beitrag zur Förderung des Reitsports und zur Bereitstellung von Freizeitangeboten für die Bevölkerung geleistet.

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und schafft eine verträgliche Übergangszone zu den angrenzenden Wohnnutzungen. Durch eine landschaftsorientierte Gestaltung und die Entwicklung einer Gehölzfläche entlang der Loickenziner Chaussee wird das Vorhaben harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Loickenziner Chaussee, die eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet. Innerhalb des Planungsraumes wird die Erschließung weitgehend über vorhandene befestigte Wege sichergestellt, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die angestrebte Nutzung im derzeit geltenden Planungsrecht nicht zulässig ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine verbindliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung geordnet erfolgt und die Belange des Umweltschutzes, der Erschließung sowie der Nachbarschaft berücksichtigt werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2 ha. Er 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 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin (Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016)

2.3 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

3. Ausgangssituation

3.1 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 1: 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 2: 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 Gewerbeflächen. Nördlich schließen sich Grünflächen an. Darüber hinaus erstreckt sich Ackerland, das den ländlichen Charakter des Umfeldes prägt.



Abbildung 3: 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.

3.2 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 4: 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.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Planungsraum als Mischgebiet dar. Die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus diesen Darstellungen entwickeln. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Altentreptow“ verfolgt das Ziel, die seit Jahrzehnten brachliegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei einer geordneten und nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Grundlage ist die Schaffung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“. Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Strukturen und bindet diese in ein funktionales Gesamtkonzept ein.

Zentrale Elemente des städtebaulichen Konzepts sind:

- **Integration der Bestandsgebäude:** Die vorhandenen Gebäude werden erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Zwei Gebäude im Norden sollen als Aufenthaltsräume und für Seminare, Schulungen und Veranstaltungen dienen. Das Gebäude im Süden des Planungsraumes wird als Lagerfläche für Futter, Geräte und Materialien genutzt.
- **Errichtung neuer baulicher Anlagen:** Für die Unterbringung von bis zu 20 Pferden wird ein Stallgebäude errichtet. Ergänzend entstehen Nebengebäude für betriebliche Zwecke sowie ein Betreiberwohnhaus für den Betriebsinhaber. Die bauliche Anordnung erfolgt so, dass kurze Wege zwischen Stallungen, Lagerflächen und Reitplatz gewährleistet sind.
- **Reitplatz und Freiflächen:** Ein Reitplatz wird zentral im Planungsraum angeordnet, um eine effiziente Nutzung und gute Erreichbarkeit sicherzustellen. Die Freiflächen werden landschaftsverträglich gestaltet.
- **Erschließung:** Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Loickenziner Chaussee. Innerhalb des Planungsraumes wird ein funktionales Erschließungssystem vorgesehen, das die Zufahrt zu den Stallungen, Lagerflächen und dem Wohnhaus sicherstellt.
- **Gestaltung und Einbindung in die Umgebung:** Das Konzept berücksichtigt die angrenzenden Nutzungen und schafft eine verträgliche Übergangszone zwischen den südlich und südwestlich angrenzenden Wohnhäusern und den nördlich gelegenen Grün- und Ackerflächen. Durch eine landschaftsorientierte Gestaltung wird der ländliche Charakter des Standortes bewahrt.

Das städtebauliche Konzept gewährleistet eine geordnete Entwicklung des Planungsraumes und trägt zur Aufwertung des brachliegenden Geländes bei. Es schafft eine klare Struktur für die bauliche und funktionale Nutzung und berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes, der Erschließung sowie der Nachbarschaft.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Gärtnerei Altentrepow“ wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ festgesetzt. Dieses sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb eines Pferdehofes sowie der damit verbundenen Nutzungen. Die Festsetzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige Nachnutzung des seit Jahrzehnten brachliegenden Geländes der ehemaligen Gärtnerei.

Die Nutzung des sonstigen Sondergebietes umfasst insbesondere die Unterbringung von bis zu 20 Pferden. Hierzu sind die Errichtung von Unterständen, Stallgebäuden, Paddocks, Einfriedungen und Reitplätzen zulässig. Ergänzend sind die Nutzungen vorhandener Gebäude für Schulungs- und Fortbildungsveranstaltungen einschließlich Sozialräumen vorgesehen, um Seminare und Veranstaltungen im Zusammenhang mit Pferdehaltung und Reitsport durchführen zu können. Darüber hinaus sind sonstige dem Pferdesport dienliche Nebenanlagen zulässig.

Die Errichtung eines Betreiberwohnhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus betrieblichen, tierschutzrechtlichen und organisatorischen Gründen zwingend erforderlich. Die geplante Nutzung als Pferdehof mit bis zu 20 Pferden stellt besondere Anforderungen an die ständige Anwesenheit und Überwachung durch den Betriebsinhaber. Diese Anforderungen ergeben sich aus folgenden Aspekten:

Tierwohl und tierschutzrechtliche Vorgaben

Nach den Bestimmungen des Tierschutzgesetzes (§ 2 TierSchG) ist der Halter verpflichtet, die Tiere ihrer Art und ihren Bedürfnissen entsprechend angemessen zu ernähren, zu pflegen und verhaltensgerecht unterzubringen. Pferde benötigen eine kontinuierliche Betreuung, insbesondere bei Fütterung, Pflege und Gesundheitskontrolle. Im Krankheitsfall oder bei Komplikationen (z. B. Koliken) ist eine sofortige Intervention erforderlich, die nur durch die ständige Anwesenheit des Betriebsinhabers gewährleistet werden kann.

Sicherstellung des Betriebsablaufs

Der Betrieb eines Pferdehofes umfasst tägliche Arbeiten wie Fütterung, Stallpflege, Kontrolle der Weideflächen und Betreuung der Reitschüler. Diese Tätigkeiten sind zeitlich flexibel und oft auch außerhalb regulärer Arbeitszeiten notwendig. Eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe ermöglicht kurze Wege und eine effiziente Organisation des Betriebs.

Notfallmanagement und Sicherheit

Pferde sind Fluchttiere und können in Stresssituationen unvorhersehbar reagieren. Bei Unwettern, Bränden oder technischen Störungen (z. B. Ausfall der Wasserversorgung) ist eine schnelle Reaktion erforderlich, um Schäden oder Gefährdungen zu vermeiden. Die Anwesenheit des Betriebsinhabers vor Ort stellt sicher, dass Notfälle unverzüglich bewältigt werden können.

Gemäß §9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §12 Abs.3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans an die Realisierung des konkret geplanten Vorhabens gebunden ist.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet stellt sicher, dass die geplante Nutzung eindeutig definiert ist und sich von allgemeinen Baugebieten nach §§2 bis 9 BauNVO abgrenzt. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die den besonderen Anforderungen des Vorhabens Rechnung trägt und zugleich die Belange des Immissionsschutzes, der Erschließung und des Umweltschutzes berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt 19.232 m². Davon entfallen:

- Sonstiges Sondergebiet: 17.741 m²
- Festgesetzte Verkehrsflächen: 50 m²
- Grünflächen (A Gehölzfläche): 1.440 m²

Für den Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der geplanten Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Pferdehaltung und Reitsport“ und berücksichtigen die vorhandenen Bestandsgebäude sowie die geplanten Neubauten.

Die Festsetzungen umfassen folgende Parameter:

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die großflächige Versiegelung des ehemaligen Gärtneriegeländes nicht weiter ausgedehnt wird und eine ausreichende Durchgrünung des Planungsraumes erhalten bleibt.

Zahl der Vollgeschosse

Für Neubauten wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eins begrenzt.

Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer maximalen Geländehöhe im Planungsraum von 36,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei maximalen Höhe der Gebäude von 9,00 m ein zulässiges Höchstmaß von 45,00 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Damit wird eine Anpassung an die umgebende Bebauung und die landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich an der bestehenden Erschließung und den vorhandenen Strukturen orientieren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verhindern eine Übernutzung des Planungsraumes. Sie tragen zur Wahrung des ländlichen Charakters und zur Minimierung zusätzlicher Versiegelung bei.

Folgende Festsetzungen werden dazu getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Reitsport“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines Pferdehofes sowie den damit verbundenen Nutzungen. Zulässig sind die Unterbringung von bis zu 20 Pferden, die Errichtung von Unterständen, Stallgebäuden, Paddocks, Einfriedungen, Reitplätzen, Gebäuden für Schulungs- und Fortbildungsveranstaltungen einschließlich Sozialräumen, sowie sonstige dem Pferdesport dienliche Nebenanlagen, ein Betreiberwohnhaus für den Betriebsinhaber zur Sicherstellung der Betriebsführung, Stellplätze und Zufahrten, soweit sie der Hauptnutzung dienen.
2. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die entlang der Loickenziner Chaussee festgesetzte Fläche „A“ dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Mit dieser Festsetzung wird eine Gehölzfläche aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten entwickelt, um die ökologischen Funktionen im Geltungsbereich zu sichern und zu stärken. In diesem Bereich befinden sich bereits Gehölze, die durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt und arrondiert werden. Die geplante Gehölzfläche übernimmt eine gestalterische Funktion, indem sie den Übergang zwischen dem sonstigen Sondergebiet und dem öffentlichen Straßenraum harmonisch gliedert. Sie dient als Sichtschutz und trägt zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild bei.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten zu entwickeln.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Örtliche Bauvorschriften im Sinne von § 86 LBauO M-V sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich, weil aus dem Umfeld heraus keine städtebaulichen Zwänge des Einfügens abzuleiten sind.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Die Umweltprüfung umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie in § 2 Abs. 4 BauGB genannten Schutzgüter:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Altentreptow“ wird geprüft, inwieweit die geplante Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte relevant:

- Boden und Versiegelung:

Der Planungsraum ist bereits großflächig versiegelt. Durch die Nutzung bestehender Wegestrukturen und befestigter Flächen wird eine zusätzliche Versiegelung weitgehend vermieden. Dennoch sind mögliche Auswirkungen auf den Boden zu bewerten.

- Wasserhaushalt:

Die Entwässerung des Niederschlagswassers soll vorzugsweise über Versickerung erfolgen, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Eine Prüfung der Grundwasserverhältnisse ist erforderlich.

- Biologische Vielfalt:

Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist durchzuführen.

- Geruch und Luftqualität:

Die geplante Pferdehaltung kann Geruchsimmissionen verursachen. Hierzu wird ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt (vgl. Abschnitt „Immissionsschutz“).

- Klima und Landschaftsbild:

Die geplante Nutzung fügt sich in den ländlichen Charakter ein. Durch die Begrünung von Freiflächen und die landschaftsverträgliche Gestaltung wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

- Kulturelles Erbe und Sachgüter:

Im Planungsraum sind keine Kulturdenkmale bekannt. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine detaillierte Umweltprüfung. Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend festgelegt.

5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Gärtnerei Altentreptow“ sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie den einschlägigen Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen. Ziel ist es, sicherzustellen, dass durch die geplante Nutzung keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Wohnnutzungen und die Allgemeinheit entstehen.

Die geplante Nutzung als Pferdehof mit Stallungen für bis zu 20 Pferde kann insbesondere Geruchsimmissionen verursachen. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohnhäusern im Süden und Südwesten des Planungsraumes ist eine sorgfältige Prüfung der Geruchssituation erforderlich. Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die als maßgebliche Grundlage für die Bewertung von Geruchseinwirkungen dient.

Im weiteren Verfahren wird ein gutachterliches Immissionsgutachten erstellt, das die zu erwartenden Geruchsimmissionen ermittelt und bewertet. Dabei werden die geplanten Stallstandorte, die Anzahl der Tiere, die Anordnung der Freiflächen sowie die vorherrschenden Windrichtungen berücksichtigt. Das Gutachten dient als Grundlage für die Festlegung möglicher Maßnahmen zur Minimierung von Geruchseinwirkungen.

Bereits im städtebaulichen Konzept wurde die Anordnung der Gebäude so gewählt, dass immissionsschutzrechtliche Vorgaben eingehalten werden können: Die Stallgebäude werden im Nordosten des Planungsraumes errichtet, um größtmöglichen Abstand zu den südlich und südwestlich angrenzenden Wohnhäusern zu gewährleisten.

Das im Süden vorhandene Bestandsgebäude wird ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt und nicht für die Tierhaltung oder geruchsintensive Nutzungen vorgesehen.

Die anfallenden Mistmengen werden auf einem Anhänger zwischengelagert und regelmäßig von örtlichen Landwirten abgeholt, sodass eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt ist und Geruchsbelastungen minimiert werden.

Die Stellplätze für Fahrzeuge werden nördlich der bestehenden Gebäude, die als Aufenthaltsräume genutzt werden sollen, angeordnet. Durch diese Lage wird erreicht, dass die Gebäude eine abschirmende Funktion gegenüber den Stellplätzen übernehmen. Auf diese Weise werden die von den Stellplätzen ausgehenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnnutzungen wirksam reduziert. Die Anordnung trägt somit zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie den Grundsätzen der TA Lärm bei und unterstützt die städtebauliche Zielsetzung, Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

Reitunterricht verursacht im Vergleich zu typischen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen nur geringfügige Geräuschemissionen. Die maßgeblichen Geräuschquellen sind die sprachlichen Anweisungen des Reitlehrers, die Bewegungsgeräusche der Pferde (Hufschlag auf Sand oder Boden) und gelegentliche Tierlaute (z. B. Wiehern).

Diese Geräusche treten in der Regel ohne elektroakustische Verstärkung auf und sind weder dauerhaft noch in erheblicher Lautstärke vorhanden. Nach den Grundsätzen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind solche Geräusche nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einzustufen. Sie liegen deutlich unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete und sind daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch.

5.3 Mediale Erschließung

Die mediale Erschließung des Geltungsbereichs umfasst die Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas. Für die geplante Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Pferdehaltung und Reitsport“ ist eine gesicherte Versorgung mit den erforderlichen Medien sowie die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Anforderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sowie den einschlägigen technischen Regelwerken.

Stromversorgung:

Die elektrische Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der örtlichen Energieversorger. Die vorhandenen Leitungen im Bereich der Loickenziner Chaussee können genutzt werden. Für die Stallgebäude, Aufenthaltsräume und das Wohnhaus wird eine ausreichende Anschlusskapazität bereitgestellt. Eventuell erforderliche Verstärkungen oder Erweiterungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Netz sichergestellt. Die Anschlussmöglichkeit besteht über die vorhandene Leitungstrasse entlang der Loickenziner Chaussee.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, sofern technisch möglich. Alternativ kann eine dezentrale Lösung (z. B. Kleinkläranlage) erforderlich sein, die den wasserrechtlichen Anforderungen entspricht. Für die Entsorgung von Niederschlagswasser wird eine Versickerung auf dem Grundstück angestrebt, um zusätzliche Belastungen des Kanalnetzes zu vermeiden. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 1986-100 und die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Telekommunikation:

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist über die vorhandene Infrastruktur gegeben. Für die Nutzung der Aufenthaltsräume und des Wohnhauses wird eine Breitbandversorgung angestrebt, um zeitgemäße Kommunikationsmöglichkeiten sicherzustellen.

Gasversorgung:

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht zwingend erforderlich. Sollte ein Anschluss gewünscht sein, erfolgt die Versorgung über die vorhandenen Leitungen im öffentlichen Straßenraum.

Die mediale Erschließung ist damit grundsätzlich gesichert. Detaillierte Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Versorgungsträgern.

5.4 Brandschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Gärtnerei Altentreptow“ sind die Belange des Brandschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie den einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) und den technischen Regeln für den Brandschutz zu berücksichtigen. Ziel ist es, die Sicherheit von Personen, Tieren und baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu gewährleisten und eine geordnete Rettung sowie Brandbekämpfung sicherzustellen.

Die geplante Nutzung als Pferdehof mit Stallgebäuden, Aufenthaltsräumen, Lagerflächen und einem Wohnhaus erfordert besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes. Folgende Grundsätze sind maßgeblich:

- *Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste*

Die Erschließung über die bestehende Zufahrt von der Loickenziner Chaussee stellt die Anfahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge sicher. Innerhalb des Planungsraumes sind die Wege so zu dimensionieren und zu befestigen, dass sie den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen. Wendeflächen und Durchfahrtsbreiten sind zu gewährleisten.

- *Löschwasserversorgung*

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Netz oder über geeignete Löschwasserbehälter, die den Vorgaben der DIN 14210 entsprechen. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

- *Abstände und Brandabschnitte*

Die Anordnung der Gebäude im Geltungsbereich berücksichtigt die erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung, um eine Brandausbreitung zu verhindern. Stallgebäude, Aufenthaltsräume und Lagerflächen sind so zu planen, dass Brandabschnitte gebildet werden können und eine schnelle Evakuierung der Tiere möglich ist.

- *Baulicher Brandschutz*

Für die Aufenthaltsräume und das Wohnhaus sind die Anforderungen an Baustoffe und Bauteile gemäß den einschlägigen Brandschutzklassen einzuhalten. Türen, Fluchtwege und Rettungswege sind entsprechend den Vorgaben der LBO auszuführen.

- *Organisatorischer Brandschutz*

Für den Betrieb des Pferdehofes ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen, das die Evakuierung der Tiere, die Alarmierung der Feuerwehr und die Bereitstellung von Löschmitteln regelt. Dieses Konzept wird im Rahmen der Genehmigungspflicht für Sonderbauten geprüft.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Loickenziner Chaussee, die westlich an den Planungsraum angrenzt. Diese Straße ist Teil des örtlichen Straßennetzes und gewährleistet eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Altentreptow. Die vorhandene Zufahrt wird für die geplante Nutzung beibehalten und gegebenenfalls angepasst, um den Anforderungen des Vorhabens gerecht zu werden.

Innerhalb des Planungsraumes wird die Erschließung weitgehend über die bereits vorhandenen Wegestrukturen sichergestellt. Diese Wege stammen aus der früheren Nutzung als Gärtnerei und sind in ihrer Lage und Breite geeignet, die geplanten Nutzungen zu bedienen. Durch die Nutzung dieser bestehenden Wege wird eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden und der Eingriff in den Boden minimiert. Lediglich punktuelle Anpassungen können erforderlich sein, um die Wege für den Betriebsverkehr (z. B. Transporte von Futter und Materialien) sowie den Individualverkehr der Besucher und Reitschüler zu optimieren.

Die interne Wegeführung wird so gestaltet, dass eine klare Trennung zwischen den Bereichen für Pferdehaltung und den Aufenthalts- bzw. Lagerflächen gewährleistet ist. Die Anordnung berücksichtigt die betrieblichen Abläufe und ermöglicht kurze und sichere Verbindungen zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen.

Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Grundstück vorgesehen. Diese dienen sowohl dem Betriebsinhaber als auch Besuchern und Teilnehmern von Seminaren oder Reitunterricht.

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert und entspricht den Vorgaben des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie den Grundsätzen einer sparsamen Bodennutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Nutzung der bestehenden Zufahrt und Wege wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden, und die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist dauerhaft gewährleistet.

5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Biotoptypen im Geltungsbereich und deren Beeinträchtigungsgrad

Die Bewertung des Ausgangszustandes im Planungsraum erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern. Da die HZE M-V für Gärtnereien keinen eigenen Biotoptyp bereithält, wird der Planungsraum dem Biotoptyp „sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ zugeordnet.

Diese Zuordnung wird durch die frühere Nutzung als Gärtnerei begründet. Die Gärtnerei stellt eine Form der landwirtschaftlichen Produktion dar, die typischerweise mit baulichen Anlagen wie Gewächshäusern, Wirtschaftsgebäuden, befestigten Hofflächen und technischen Einrichtungen verbunden ist. Diese Strukturen sind im Bestand noch erkennbar und prägen den Charakter der Fläche.

Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Der Biotoptyp des Planungsraumes umfasst eine „sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ mit einer naturschutzfachlichen Wertstufe von 1.

Der Biotopwert berechnet sich aus 1 minus dem Versiegelungsgrad. Dieser beträgt 35% (6.277 m²). Der Biotopwert beträgt damit 0,65.

Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Lagefaktor 0,75 ist anzunehmen, wenn der Abstand zu vorhandenen Störquellen geringer als 100 m ist. Dies ist durch die angrenzende Gleisanlage und die Straße gegeben.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Relevant für den Funktionsverlust ist vorliegend im Wesentlichen das sonstige Sondergebiet mit einer festgesetzten Fläche von 17.741 m².

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
OBS	17.741	0,65	0,75	17.741 * 0,65 * 0,75	8.648
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					8.648

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Die entsprechend der GRZ von 0,4 maximal zulässige Versiegelung umfasst 7.064 m². Aktuell sind bereits 6.277 m² versiegelt. Somit sind weitere Versiegelungen bis maximal 787 m² zulässig.

Teil-/ Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ m ²)
787 m ²	0,5	787 * 0,5	393
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			393

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
8.648		0		393	9.041
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (m² EFÄ):					9.041

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Die geplante Entwicklung betrifft ausschließlich den Bereich der ehemaligen Gärtnerei, der seit mehreren Jahrzehnten brachliegt und durch eine hohe anthropogene Vorprägung gekennzeichnet ist. Der Planungsraum weist einen erheblichen Versiegelungsgrad sowie bauliche Reststrukturen auf und ist vollständig eingezäunt. Naturnahe Landschaftselemente oder ökologisch hochwertige Strukturen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, Biosphärenreservaten, FFH-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten im Sinne des § 30 BNatSchG. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope, keine Gewässer und keine Flächen mit besonderer landschaftlicher Bedeutung.

Die Flächen sind aufgrund der früheren Nutzung als Gärtnerei stark überformt und besitzen keine Funktionen eines qualifizierten landschaftlichen Freiraums. Die geplante Nachnutzung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Betriebsfläche. Damit wird weder eine Zerschneidung noch eine Beeinträchtigung zusammenhängender Freiräume verursacht. Es kommt damit zu **keinen** vorhabenbedingten Eingriffen in qualifizierte landschaftliche **Freiräume**.

Der gesamte Planungsraum befindet sich innerhalb eines 100 m weiten Korridors zu angrenzenden Wohnnutzungen, Verkehrsflächen und Gewerbebetrieben. Durch die Inanspruchnahme von nicht- oder teilversiegelter Freiflächen mit baulichen Vorbelastungen sind potenzielle Lebensräume von Reptilien, Offenland-, Gebäude- und Gehölzbrüter betroffen. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um ein störungsunempfindliches potenzielles Arteninventar.

Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen, die im Aufstellungsverfahren festzulegen sind, können erhebliche Eingriffe in diese faunistischen Sonderfunktionen vermieden werden. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für **Arten und Lebensgemeinschaften**.

Die Böden des Planungsraumes besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der **Böden**.

Für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesonderten Schutzmaßnahmen notwendig. Eine diversifizierte Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Wasser erfolgt innerhalb des zu erstellenden Umweltbericht. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Wasser**.

Durch das Vorhaben sind keine klimarelevanten Strukturen mit besonderer Bedeutung betroffen. Es besteht daher **kein** additiver Kompensationsbedarf für das Schutzgut **Klima/Luft**.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind vorliegend nicht vorhanden. Durch die Vorprägungen werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen visuellen Störreize im Landschaftsbild hervorgerufen. Es besteht damit **kein** additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des **Landschaftsbildes**.

Kompensation des Eingriffes

Maßnahme (6.31): Anlage von freiwachsenden Gebüschten oder Hecken

Lage der Ausgleichsmaßnahme: mit „A“ gekennzeichnete Fläche

Flächengröße: 1.440 m²

Beschreibung:

Anpflanzung von Gebüschten oder Hecken im Siedlungsbereich

Anforderungen für Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

Gesamtbilanzierung

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 9.041 m² EFÄ. Innerhalb des Planungsraumes erfolgt im Bereich der mit „A“ gekennzeichneten Fläche die Pflanzung von freiwachsenden Gebüschten oder Hecken. Der Wert der Maßnahme beträgt 1.440 m² KFÄ. **Da-**
mit verbleibt ein weiteres Kompensationserfordernis von 7.601 m² EFÄ. Im weiteren Ver-
fahren erfolgt die Zuordnung von geeigneten Maßnahmen.

Alexander Kasarinow
Dorfstraße 2
17039 Neverin

Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1,
17087 Altentreptow

19.02.2026

Betreff: Änderung der Vorentwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Alte Gärtnerei Altentreptow"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die am 03.02.2026 bei der 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow geäußerten Bedenken und Hinweise bzgl. unseres Vorhabens habe ich dankend zur Kenntnis genommen. Die Vorentwurfsunterlagen wurden dementsprechend angepasst und der zuständigen Stelle übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Kasarinow