

Geschäftszeichen	Datum: 23.09.2025	Drucksache Nr. 01-BV 2025-150
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	Termin	Beratungsergebnis
---	---------------	--------------------------

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Reitverein Kühlenhagen" der Gemeinde Katzow**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Wolgast erhebt keine Bedenken zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Reitverein Kühlenhagen“ der Gemeinde Katzow (Stand 09-2025).

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium Stadtvertretung Wolgast		Gesetzliche Mitglieder	Sitzungsdatum	TOP	
Beschluss			Abstimmung		
☐ einstimmig	☐ abgelehnt	☐ laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
☐ mit Stimmenmehrheit	☐ vertagt	☐ mit Abweichung			
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Am 28.10.2024 wurden der Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kühlenhagen der Gemeinde Katzow (1. Erg. IBS) beschlossen. Die Gemeinde Katzow beabsichtigte auf das Flurstück 24 sowie Teilflächen der Flurstücke 16, 17, 18, 19, 20, 21/1, 22/1, 23/2, 25/1 und 25/3 der Flur 1 in der Gemarkung Katzow entsprechend der angrenzenden Flächen als Innenbereich auszuweisen, um der natürlich gewachsen Ortsstruktur Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich stellte sich grundsätzlich als klassischer Reiterhof dar. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine ca. 50 x 50 m große Reithalle mit vorgelagertem geschottertem Parkplatz zwischen mehreren Pferdekoppeln erbaut. Auf dem Flurstück 24 sowie 25/1 befinden sich veraltete Holzaußenboxen, mehrere Nebenanlagen zur Aufbewahrung Trainingszubehöres, Werkstätten als auch Lager und ein 20x50m großes Dressurviereck neben einem weiteren befestigten Parkplatz. Das Gebiet ist in westlicher, nördlicher und südlicher Richtung von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Osten schließt die Wohnbebauung des Ortsteils Kühlenhagen an.

Die baulichen Anlagen bestanden bereits zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 1994, wurden aber nicht mit einbezogen. Da die Flächen sich aktuell als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB darstellen, würden diese Planungen dem Planungsrecht widersprechen. Durch eine Ergänzungssatzung sollte die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung, die bestehende Vereinsfläche planungsrechtlich zu sichern und die Erweiterung zu ermöglichen.

Die Stadt Wolgast wurde an diesem Verfahren zur Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und Erweiterung der Gemeinde Katzow OT Kühlenhagen ebenfalls beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Stadt Wolgast hat keine Bedenken gegen das Verfahren geäußert.

Im Rahmen der Abwägung wurde deutlich, dass sich für das Vorhaben eine Innenbereichssatzung nicht eignet, da hier erhebliche planungsrechtliche Bedenken bestehen. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 30.01.2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde die Empfehlung gegeben, zu prüfen, ob ein qualifizierter Bauleitplan besser geeignet ist, um bei einer Neusortierung des Gebietes die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Die Baurechtschaffung für die Anlage des Ponyreitvereins kann nur über einen verbindlichen Bauleitplan (qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 30 BauGB) geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung Katzow hat daraufhin die Aufstellung des vorhabenbezogenen BP Nr. 6 „Reitverein Kühlenhagen“ beschlossen. Der vorhabenbezogene BP Nr. 6 soll als selbstständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §§ 8 Abs.2 Satz 2 und 12 BauGB aufgestellt werden. An den Geltungsbereich grenzt ein Wohngebiet. Mögliche Konflikte durch die Umstrukturierung sind nicht zu erwarten. Die derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen den zukünftigen Nutzungen. Neu zu bebauende Flächen liegen rückwärtig einer Grünfläche mit Gehölz- und Baumbewuchs im Bestand (an der bestehenden Reithalle). Zufahrten sowie für die Beweidung und den Pferdesport vorgesehene Flächen liegen im Bestand bereits an der Feldstraße vor. Ein Heranrücken an vorhandene Wohnbebauung ist nicht gewollt. Von einer höheren Belastung ist nicht auszugehen. Der Verein ist für die Gemeinde Katzow als Angebot für Kinder und Jugendliche bedeutsam, der Erhalt und die Entwicklung fördern die Gemeinde als attraktiven Wohnort im ländlichen Raum.

Die Verwaltung empfiehlt eine positive Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen BP Nr. 6 „Reitverein Kühlenhagen“ der Gemeinde Katzow.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja / ☒ Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	Ergebnishaushalt:	☐ Ertrag	/ ☐ Aufwand
	Finanzhaushalt:	☐ Einzahlung	/ ☐ Auszahlung
Betrag im Jahr 2025 :		Produkt. Konto 	
Betrag im Jahr 2026 :			
Betrag im Jahr 2027 :			
Betrag im Jahr 2028 :			

Verfasser: Lafin, Anne
 Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 23.09.2025
 Tel.: 03836/ 251-189, eMail: anne.lafin@wolgast.de

Anlagen:

- 01 Planzeichnung und VEP
- 02 Begründung
- 03 Begründung VEP
- 04 AFB
- 05 FFH-Vorprüfung
- 06 relev. Stellungnahmen 1. Ergänzung Klarstellungssatzung