

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hertha-Hof in Promoisel

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 12.06.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard (Entscheidung)	26.06.2019	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Sagard hat am 31.1.2018 den Beschluss-Nr. 078.6.29-274/18 über die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard für den Bereich des Hertha-Hofes in Promoisel gefasst. Der Beschluss wurde vom 16.2.2018 bis 6.3.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de in der Zeit vom 5.3.2018 bis 16.4.2018 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 16.2.2018 bis 6.3.2018 ortsüblich durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde sowie ergänzend auf der homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht. Die Planung wurde mit Schreiben vom 19.2.2018 angezeigt. Die von der Planänderung betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 9.2.2018 frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden am 20.02.2019 abgewogen, die Entwurfsunterlagen mit dem Umweltbericht gebilligt und zur öffentliche Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.3.2019 bis zum 30.4.2019 öffentlich im Amt Nord-Rügen und im Internet ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde vom 6.3.2019 bis 27.3.2019 in den Schaukästen der Gemeinde, auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.2.2019 über das Ergebnis der Abwägung und die öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit der Abwägung der erneut eingegangenen Stellungnahmen und den Beschluss über die Planunterlagen ist das Planverfahren beendet.

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard für den Bereich des Hertha-Hofes in Promoisel vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft (siehe auch ausführliche Begründung in der Anlage): Von 16 berührten beteiligten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 5 Behörden und eine Nachbargemeinde erneut eine Stellungnahme abgegeben. Von Bürgern gingen

keine Stellungnahmen ein (ausführliche Begründung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur

Planung:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- IHK Rostock
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- Stadt Sassnitz

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard beschließt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard betreffend den Bereich des Hertha-Hofes in Promoisel.
4. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB werden gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung einzureichen. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist alsdann mit dem Flächennutzungsplan und mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Sagard bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung und die dem Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	x	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
2	Planzeichnung
3	Begründung Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla
 Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023
 76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564
 18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496
 www.stadt-landschaft-region.de
 info@stadt-landschaft-region.de

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard

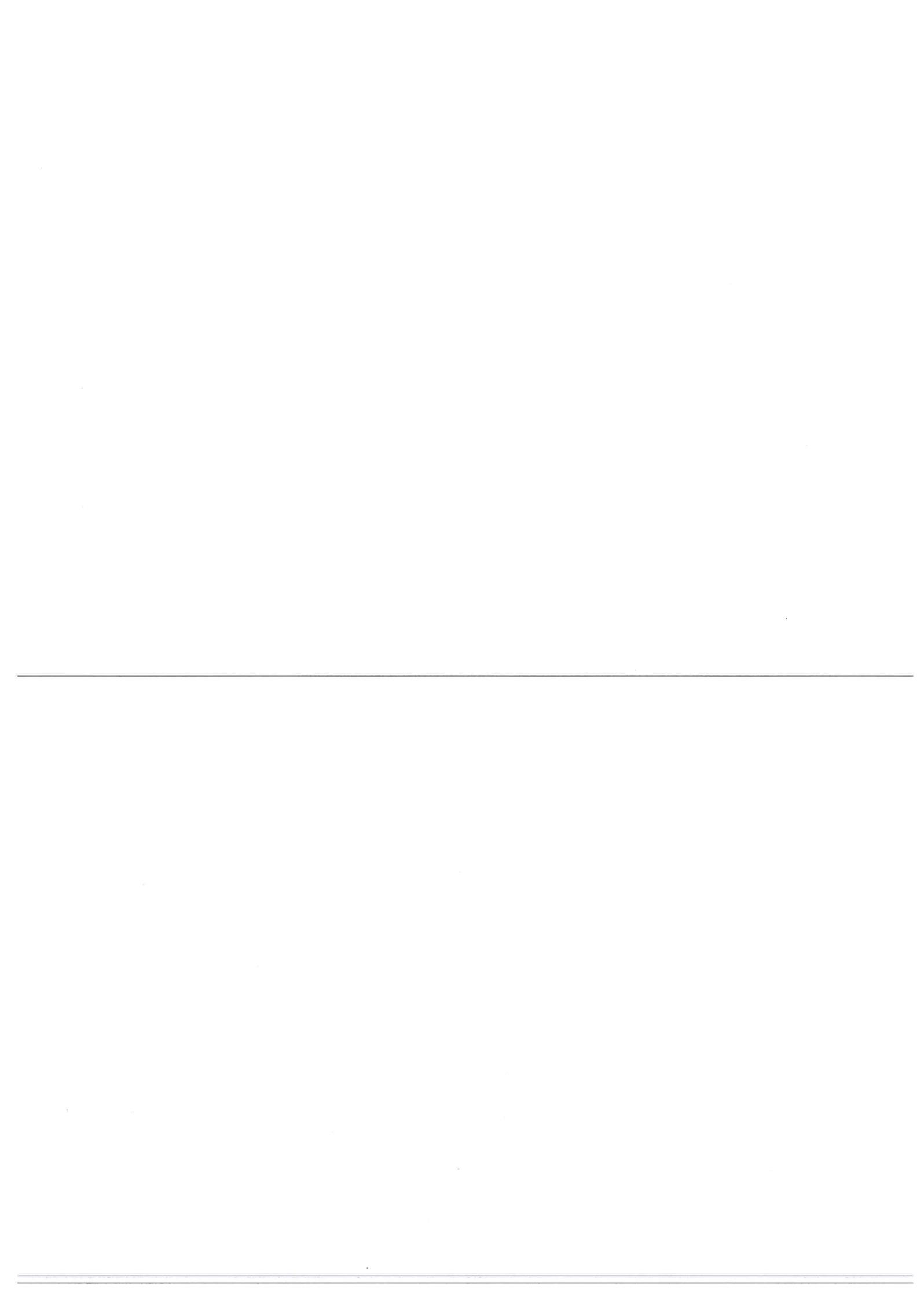
1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, *Stellungnahme vom 07.05.2018*

Seitens der Fachabteilungen Immissionsschutz, Bauaufsicht und Bodenschutz gibt es keine weiteren Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Sagard plant für den Bereich des Hertha-Hofes in Promoisel ein ca. 0,8 ha Sondergebiet als Pferdehof mit touristischer Nutzung zu etablieren. Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zum Stand vom 10. Dezember 2017 bis auf die Ergänzung der Umweltprüfung und die Korrektur der Tabelle zur Flächenbilanz nicht verändert. Meine Äußerung bezüglich der planungsrechtlichen Belange vom 21. März 2018 wurde berücksichtigt.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Im weiteren Verfahren sind noch folgende Belange zu beachten: Aus der getroffenen Formulierung zur Art der baulichen Nutzung lassen sich die geplante Beherbergung und die touristische Nutzung des sonstigen Sondergebietes nicht erkennen. Gemäß § 11 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung als auch die Art der Nutzung darzustellen. Die getroffene Darstellung sollte geprüft werden.	Hinweis wird berücksichtigt. Die Bezeichnung wird wie folgt angepasst: „sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), hier: Sondergebiet Pferdehof für Pferdeponen/Reiterhof mit touristischer Nutzung (Beherbergung / Ferienwohnen)“
Die Zahl der unterzubringenden Pferde ist aus der Begründung (Seite 7 und 8) nicht eindeutig zu entnehmen. So ist die Angabe: „je Nutzungseinheit 2 Pferde“ unverständlich. In Bezug auf die gemeindliche Abwägung muss insbesondere auch eine ausführliche Auseinandersetzung mit den nachfolgend genannten tierschutzrechtlichen As-	Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung, die sich nach § 5 BauGB auf die Darstellung der Bodennutzung „in den Grundzügen“ beschränkt.



pekten erfolgen.	
------------------	--

II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutz-zonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Trinkwasser</u></p> <p>Die Investoren betreiben eine private Wasserversorgungsanlage, bestehend aus einem alten Schachtbrunnen, der der Wasserversorgung des vorhandenen Bestandes der Hofanlage dient. Am 12. Mai 2015 teilte die untere Wasserbehörde den Investoren mit, dass es sich bei der von Ihnen angezeigten Grundwasserentnahme, um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung handelt, da die Wasserversorgung nur für den eigenen Haushalt und für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb angezeigt wurde. Laut vorliegender Planung ist ersichtlich, dass durch die touristische Entwicklung, mit Pferdepension, Heuhotel und Wanderreitstation, die angezeigte und genehmigte Grundwasserentnahme den erlaubnisfreien Rahmen übersteigt. Hierfür bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur komplexen Grundwasserentnahme, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem ZWAR ist die öffentliche Erschließung mit Trinkwasser für 2019 in dem Gebiet geplant. Mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist die Entnahme von Grundwasser für die Trinkwassergewinnung und damit das diesbezügliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nicht mehr erforderlich. Der öffentlichen trinkwassermäßigen Erschließung ist absolut den Vorrang zu geben.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen entsprechend der Begründung, hier heißt es: „Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, der südöstlich der Hofstelle an der Zufahrt liegt. Im Wirtschaftsjahr 2019 sind vom ZWAR Mittel für die gänzliche Erschließung eingestellt, so dass nach Abschluss der Maßnahme die Versorgung grundsätzlich öffentlicher Natur wird.“
<p><u>Schmutzwasser - und Niederschlagswasser</u></p> <p>Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des Flurstückes 7/1 mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage für 16 EW mit WE 078/KK+RW/073/2014 vom 3. September 2014, (befristet bis 31. Dezember 2029).</p> <p>Mit Entwicklung des neuen Nutzungskonzeptes für die Hofanlage (20 Betten) muss gegenüber der Wasserbehörde nachgewiesen werden, dass die vorhandene Kapazität der KKA ausreichend oder ggf. die Anlage erweiterungsfähig ist.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser kann und sollte auch auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u></p> <p>Für eine ausreichende Lagerkapazität der Dunglege für den anfallenden Pferdemist ist nachweislich zu sorgen.</p>	Hinweis wird für die anschließenden Planungsstufen zur Kenntnis genommen.

III. Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Bei der vorliegenden Planung zur Errichtung eines	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Beherbergungsbetriebes mit Pferdepension, Reiterhof, Reitbetrieb, Wanderreitstation und Pferde-stall im Bereich Hertha-Hof in Promoisel sind fol-gende tierschutzrechtliche Aspekte zu berücksich-tigen:</p>	<p>s.u.</p>
<p>Derzeit besteht kein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Es bestehen bislang nur Planungen für den Anschluss an das öffentli-che Trinkwassernetz. Es muss sichergestellt wer-den, dass neben der Wasserversorgung der An-wohner und Übernachtungsgäste ausreichend Tränkwasser für die Pferde sowie Wasser für ent-sprechende Pflegemaßnahmen auch in trockenen Zeiten bereitgestellt werden kann. Allein für das Tränkwasser werden täglich bei voller Belegung mit 17 Pferden durchschnittlich 500 l benötigt, bei Hitze natürlich mehr (Berechnungsgrundlage 33 l Wasser pro Großpferd und Tag).</p>	<p>Hinweis wird für die anschließenden Planungsstufen zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die öffentliche TW-Versorgung ist geplant.</p>
<p>Innerhalb der Begründung wird in Abbildung 10 nahegelegt, dass sich der geplante Standort inmit-ten eines Reitwegenetzes befindet. Hier ist solch ein Reitwegenetz für den besagten Standort und für Jasmund insgesamt nicht bekannt. Eine Anga-be der Kartenquelle fehlt. Es gibt auch keine ent-sprechende Beschilderung vor Ort. Explizit muss darauf hingewiesen werden, dass die vor Ort be-findlichen Pflasterstraßen bzw. die „historischen Pflasterdämme“ sich nicht als Reitwege eignen und eine (geplante?) Ausweisung dieser Pflaster-dämme als Reitwege nicht dem aktuellen Stand für tierartgerechte Reitwege entspricht.</p>	<p>Bereits 2006 wurde durch den Landkreis eine Reitwege-karte für Rügen erarbeitet und veröffentlicht (vgl. „ge-bietsbezogenen lokale Entwicklungsstrategie“ (GLES) 09/2007, Abbildung 19, s.u.). Diese Karte wurde durch den Vorhabenträger kleinräumlich durch weitere geeignete Wege ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass die damalige Karte des Landkreises hausintern mit dem Veterinäramt abgestimmt war, so dass die Aussage, das Reitwegekonzept sei nicht bekannt, nicht nachvoll-ziehbar ist.</p> <div data-bbox="790 1070 1396 1758"> </div> <p>GLES, Abbildung 19</p>
<p>Die derzeit bestehende Zuwegung befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Dies betrifft so-wohl die Zufahrt von Sagard aus an Groß Volksitz vorbei als auch die Zufahrt über Rusewase. (Bei straßenmittiger Fahrt drohen Schäden am Fahr-zeugunterboden bzw. an der Ölwanne!) Für den</p>	<p>Der Zustand der Straßen ist der Gemeinde bekannt. Es handelt sich um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen.</p>

<p>Transport von Pferden auf Pferdeanhänger zu der geplanten Pferdepension ist die Zuwegung aus Gründen des Tierschutzes ungeeignet.</p>	
<p>Fazit: Ohne den Nachweis einer ausreichenden Versorgung mit Wasser ist der Bau bzw. der Betrieb einer Pferdepension! eines Reiterhofes/ eines Reitbetriebes/ einer Wanderreitstation! eines Pferdestalles in der geplanten Größe abzulehnen.</p> <p>Ohne Nachweis eines geeigneten Reitwegenetzes am Standort ist der Bau bzw. das Betreiben einer Wanderreitstation abzulehnen.</p> <p>Ohne Nachweis einer Straßenanbindung in einem akzeptablen Zustand ist der Bau bzw. das Betreiben einer Pferdepension für Pferde von Urlaubern (häufiges An- und Abfahren von Pferden im Gegensatz zur Dauerpension) abzulehnen.</p> <p>Daher kann dem Vorhaben in der vorliegenden Form ohne die entsprechenden Nachweise nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Hinweis wird für die anschließenden Planungsstufen zur Kenntnis genommen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung, die sich nach § 5 BauGB auf die Darstellung der Bodennutzung „in den Grundzügen“ beschränkt.</p>
<p>Hinweise: Für den Betrieb einer Pferdepension, eines Reiterhofes oder eines Reitbetriebes muss eine Erlaubnis nach § 11 des Tierschutzgesetzes durch das Veterinäramt vorliegen. Entsprechende Kenntnisse und Fähigkeiten sowie die notwendige Zuverlässigkeit sind dazu durch die verantwortliche Person im Vorfeld nachzuweisen.</p> <p>Sofern Tiere am Standort gehalten werden, ist zur Sicherstellung einer tierschutzkonformen Versorgung und Pflege im Winter wegen möglicher Nichterreichbarkeit nach Schneeverwehungen die Hofstelle dauerhaft zu bewohnen.</p> <p>Hinweis aus dem Lebensmittelhygienebereich, der auch das Gesundheitsamt tangiert: Im Rahmen des Pensionsbetriebes für Urlauber darf nur Wasser mit Trinkwasserqualität verwendet werden. Bei Nutzung des eigenen Brunnens sind entsprechende Nachweise zu führen.</p>	<p>s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

IV. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, die vollständig zu erfassen und von einer Überplanung auszunehmen sind.</p>	<p>Die im Plangebiet bestehenden gesetzlich geschützten Biotope wurden unter Beachtung der Maßstäblichkeit der Planzeichnung vollständig dargestellt.</p> <p>Abweichend von der Darstellung im Biotopatlas konnten nicht vorhandene Biotope bzw. Teilflächen nicht übernommen werden. Dabei handelt es sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> - RUE04896 nördlich des Wohnhauses, dessen südlicher Abschnitt aus einer baumfreien Wiese besteht, so dass die Abgrenzung anzupassen ist; Gehölzbestände, wie sie im Atlas der geschützten Biotope aufgeführt sind, können auf dem Grundstück auch aus historischen Luftbildern (nach 2002) nicht rekonstruiert werden. - RUE04872 südlich des Wohnhauses, hier handelt es sich im Norden nahe des Wohngebäudes um 4 Kastanien, die als Einzelbäume einen gestalterischen Bezug zum Wohnhaus zeigen. Weiter südlich, jenseits der ehemals intensivgenutzten Hofstelle vorhandene Altbäume

	<p>sind vermutlich Reste einer Garten- oder Parkanlage und sind als Einzelbäume anzusprechen, welche aufgrund der Lage im Zusammenhang mit der Hofstelle den Schutz des § 18 NatSchAG M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard genießen [s. auch 2.7.3 der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)]. Räumlich sind die dem Wohnhaus zugeordneten Einzelbäume von denen im südlichen Bereich durch einen baumfreien Bereich der ehemaligen Hofstelle (Dunglege etc.) separiert. Dieser Gehölzbestand der alten Hofstelle wird im Atlas der geschützten Biotope insgesamt als Gehölzbiotop „Baumgruppe“ dem Gesetzesbegriff Feldgehölze zugeordnet, wobei die Darstellung in geometrisch nahezu rechteckiger Form bis an das westlich gelegene Funktionsgebäude heranreicht. Sowohl dieser zeichnerischen Darstellung und auch der Klassifizierung als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V kann nach Feststellung des Bestandes und dem Abgleich mit der aktuellen Kartieranleitung nicht gefolgt werden.</p>
<p>Für die erforderliche Löschwasserbereitstellung wird die Entnahme von Löschwasser aus einem Gewässer nördlich der Hofstelle beschrieben. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Gewässer um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt (aufgelassener Kreidebruch, Erfassung durch UNB am 13. Mai 2014). Für die Entnahme von Löschwasser wird keine Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V in Aussicht gestellt.</p>	<p>Hinweis wird für die anschließenden Planungsstufen zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die vorgelegte Eingriffsbilanzierung wird bestätigt. Der Kompensationsbedarf von 6.346 m² soll vom Ökokonto VR 021 Naturwald Roter See I oder VR 022 Naturwald Roter See II abgebucht werden. Dazu ist eine verbindliche Reservierung vorzulegen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber rechtlich hinsichtlich der Forderung nach einer verbindlichen Reservierung nicht zutreffend. Die Reservierung ist erst im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich, da erst hier die Zulassung von Eingriffen verbindlich geregelt werden kann. Für das vorliegende Verfahren geht diese Forderung aber ins Leere.</p>
<p>Für den F-Plan wurde kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein AFB regelmäßig nicht erforderlich und angesichts fehlender Flächenschärfe sowie ungewisser Umsetzungszeiten auch nicht wirklich sinnvoll.</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Im weiteren Planungsverlauf wird für die aktuelle Planfassung eine Ausnahme von den Belangen des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt, wenn alle weiteren Naturschutzbelange vollständig abgearbeitet worden sind (Biotopschutz, Baumschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, geht aber ins Leere. Die Aussage zeigt ein mangelhaftes Verständnis der Rechtslage sowohl hinsichtlich der Inhalts- als auch der Verfahrensseite.</p> <p>1) Die Verknüpfung der Belange des Landschaftsschutzes nach LSG-Verordnung mit weiteren naturschutzfachlichen Belangen ist sachfremd und damit rechtswidrig.</p> <p>In § 2 der LSG-VO heißt es: „In Landschaftsschutzgebieten ist es ... unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern.“ Weitere Belange sind als Schutzziel nicht benannt und können daher in einer Entscheidung nach LSG-VO daher auch keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Nach OVG Greifswald (Beschluss vom 04.05.2017, 3 KM 152/17) ist ein Bebauungsplan wirksam, „wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme</p>

oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist, und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.“ Für die vorbereitende Bauleitplanung gilt dies naturgemäß entsprechend.

In § 2 der LSG-VO heißt es: „Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden.“ D.h. dass im LSG Ostrügen kein generelles Bauverbot gilt. Angesichts der geringen Größe sowie der generellen Bestandsorientierung des Vorhabens dürfte unstrittig sein, dass objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist.

2) Eine Ausnahme von den Belangen des Landschaftsschutzes kann zudem grundsätzlich erst auf Ebene der Baugenehmigung erteilt werden, so dass die sachfremde Verknüpfung auch verfahrenstechnisch ins Leere läuft. Weiterhin führt das OVG in besagtem Urteil zu erlaubnispflichtigen „Handlungen“ nämlich aus, dass die „Erlaubnis“ vorhabenbezogen ist und nur für „Tathandlungen“, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften erteilt werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 2004 – 4 BN 28/03 – Juris Rn. 8). Adressat der Vorschrift ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Bebauungsplan umsetzen will. ... Auch wenn es sich bei der genannten „Erlaubnis“ nach § 5 Abs. 3 LSG VO der Sache nach um eine Befreiung nach § 67 BNatSchG handeln sollte, wonach unter bestimmten Voraussetzungen von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, würde gleiches gelten. Denn auch diese kann nicht für den Erlass von Rechtsnormen – insbesondere einen Bebauungsplan – erteilt werden. ... Auch die Befreiung nach § 67 BNatSchG ist dem Bauherrn und nicht vorab dem Träger der Bauleitplanung zu erteilen, was nicht zuletzt die Regelung des § 30 Abs. 4 BNatSchG zeigt. ... Auch der Landesgesetzgeber M-V hat insoweit nicht bestimmt, dass die Erteilung einer Erlaubnis/Befreiung an die Gemeinde (Träger der Bauleitplanung) erteilt werden soll. Aus den Regelungen des NatSchAG M-V (etwa §§ 40, 41, 42) folgt, dass diese vorhabenbezogen/ maßnahmebezogen sind und nur für Tathandlungen, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften gelten.“

Es sei nur am Rande angemerkt, dass es in § 2 der LSG-VO weiterhin heißt: „Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.“ D.h. aber letztlich, dass es der Genehmigungsbehörde obliegt, die gemeindliche, im Rahmen der Abwägung getroffene Einschätzung, in eine Ausnahme oder Befreiung hinein zu planen, dahingehend zu prüfen, ob Ausnahme oder Befreiung von den Bestimmungen der LSG-VO rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist. Nach Wirksamwerden der Planung ist eine gesonderte Ausnahme der UNB nicht mehr erforderlich.

1.2) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 18.03.2019</u></p> <p>dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M/V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 06.04.2018 hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Besagte Stellungnahme wurde bereits von der Gemeinde behandelt und hat in der Planung Berücksichtigung gefunden.</p>

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (15.03.2019)
(Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (08.04.2019)
(aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (08.04.2019)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Stadt Sassnitz (09.04.2019)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

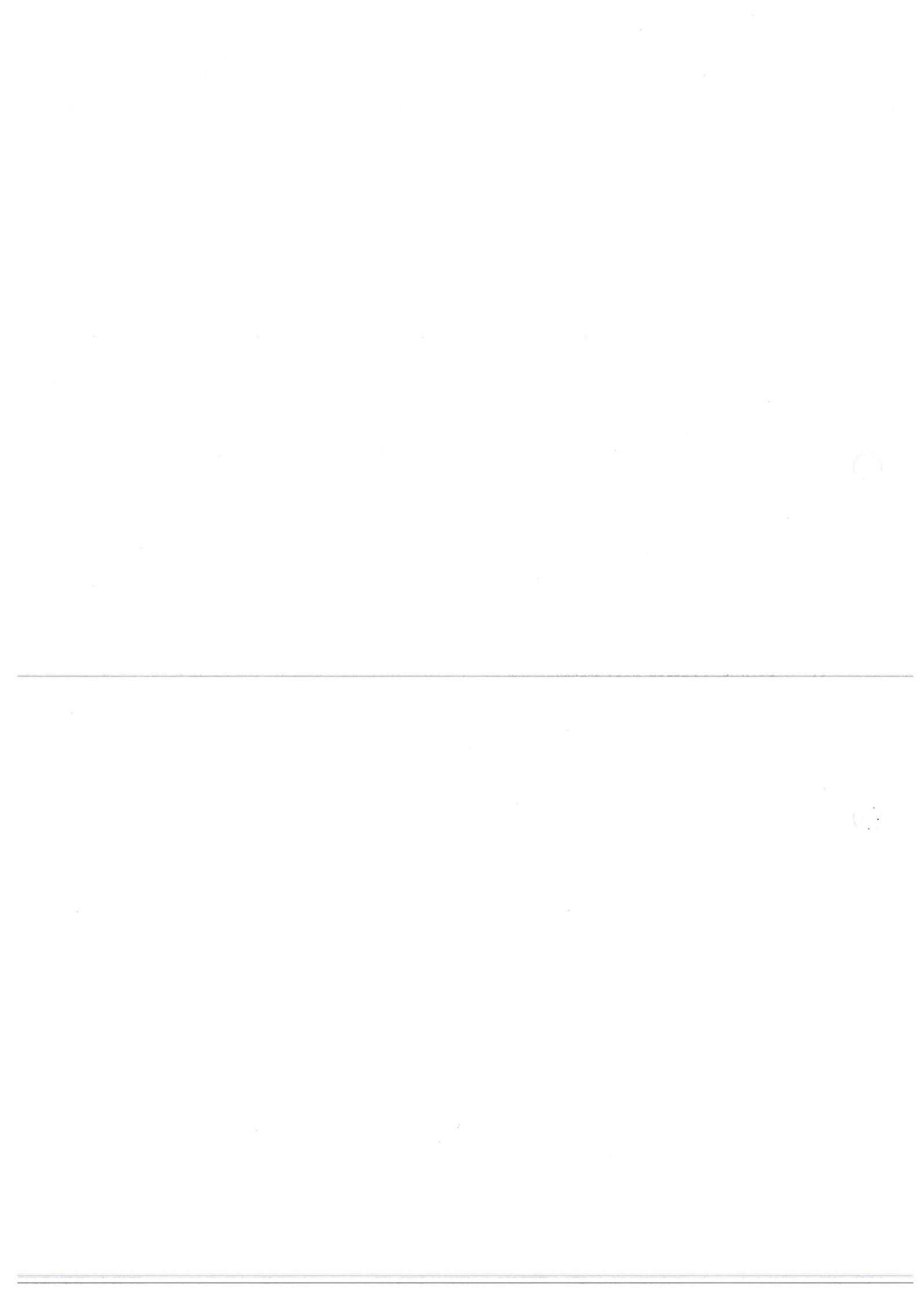
Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 15.05.2019</u></p> <p>mit o.g. Vorhaben soll der Standort des ehemaligen Hertha-Hofs touristisch als Pferdepenion und Wanderreitstation entwickelt werden. Der Hertha-Hof liegt in dem heute aus versprengten Einzelgehöften bestehenden Weiler Promoisel, nördlich der großen Tagebaue des Kreidewerks Klementelwitz. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha und ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Von dem ehemaligen Dreiseitenhof sind heute noch das Wohnhaus sowie die westliche Scheune erhalten. Die Gebäude sind aktuell ungenutzt.</p> <p>Mit den o.g. Planungen sollen die Umnutzung der historischen Bausubstanz sowie der Wiederaufbau baulicher Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Maßgebend dabei ist die Wiederherstellung der räumlichen Struktur des früheren Dreiseitenhofs. im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 22 „Hertha-Hof-Promoisel“ werden eine Pferdepenion/ Reiterhof mit Anlagen für die Pferdehaltung (Stall, Scheune, Koppel) und den Reitsport (Reitplatz) sowie Unterkünfte für Reiter sowie zwei Betriebswohnungen festgesetzt.</p> <p>Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Zirkow besitzt das Plangebiet keine Baugebietsdarstel-</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>

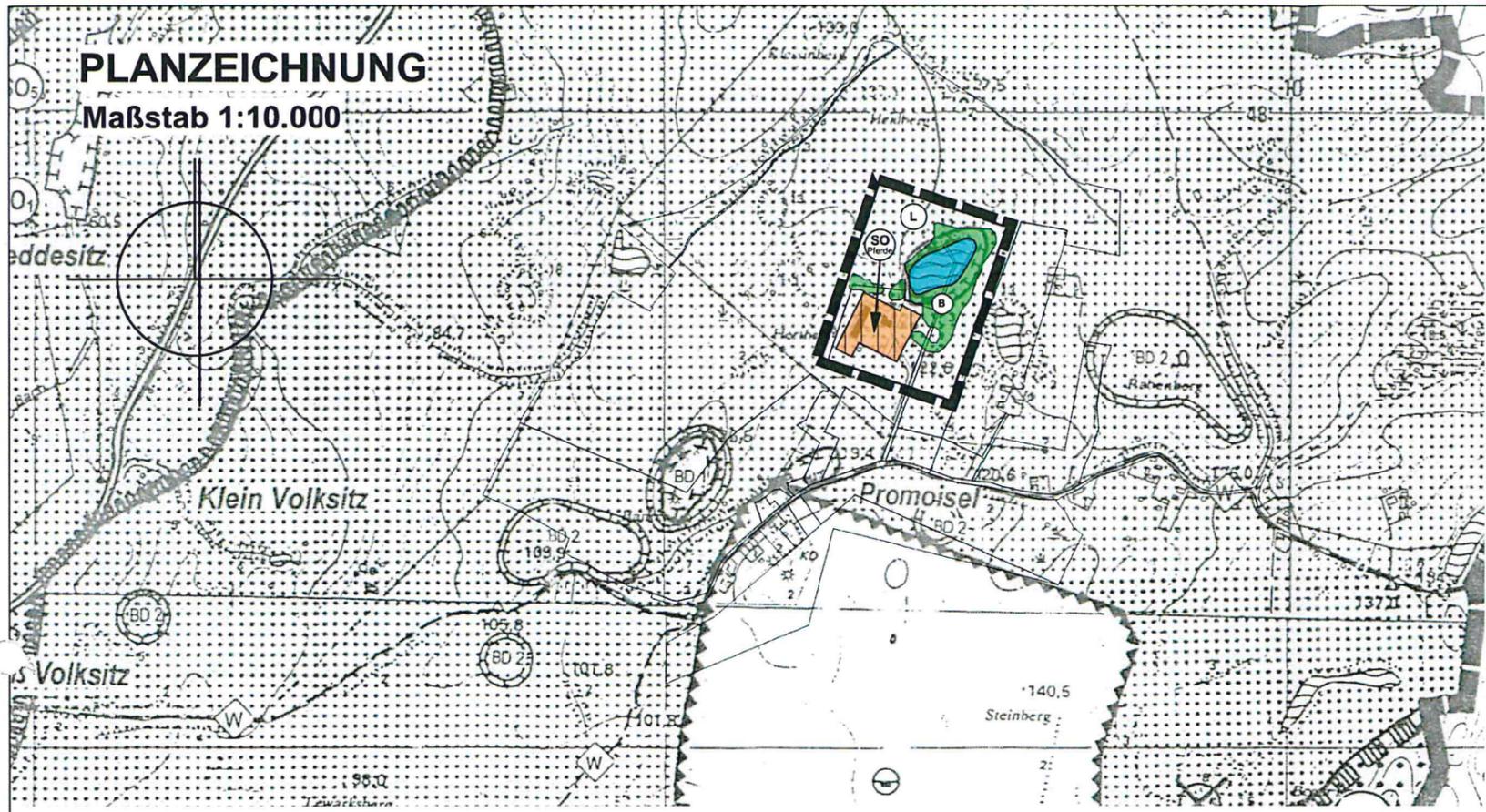
lung. Entsprechend soll der FNP im Parallelverfahren angepasst werden. Das Plangebiet soll im FNP als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ dargestellt werden.	
Das Plangebiet befindet sich laut der Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Tourismusschwerpunktraum.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dadurch, dass die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.6 (2) Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) zu Tourismusentwicklung und Tourismusräumen sowie 3.1.3 (4) Satz 1 RREP VP zu Tourismusräumen. Die konzeptionelle und touristische Ausrichtung der o.g. Vorhaben ist grundsätzlich dazu geeignet, den Aktivtourismus zu stärken und die Angebotsvielfalt im Tourismusschwerpunktraum zu erhöhen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Den o.g. Vorhaben stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollten die Grundzüge der Planung im weiteren Verfahren nicht mehr verändert werden, so ist eine nochmalige Beteiligung des AfRL Vorpommern nicht erforderlich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Gemeinde Sagard, Mai 2019





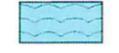
PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

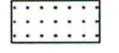
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

- 01.04.01  sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), hier: Sondergebiet Pferdehof für Pferdepension/ Reiterhof mit touristischer Nutzung (Beherbergung / Ferienwohnen)

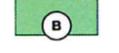
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4)

- 10.01.00  Wasserflächen

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4)

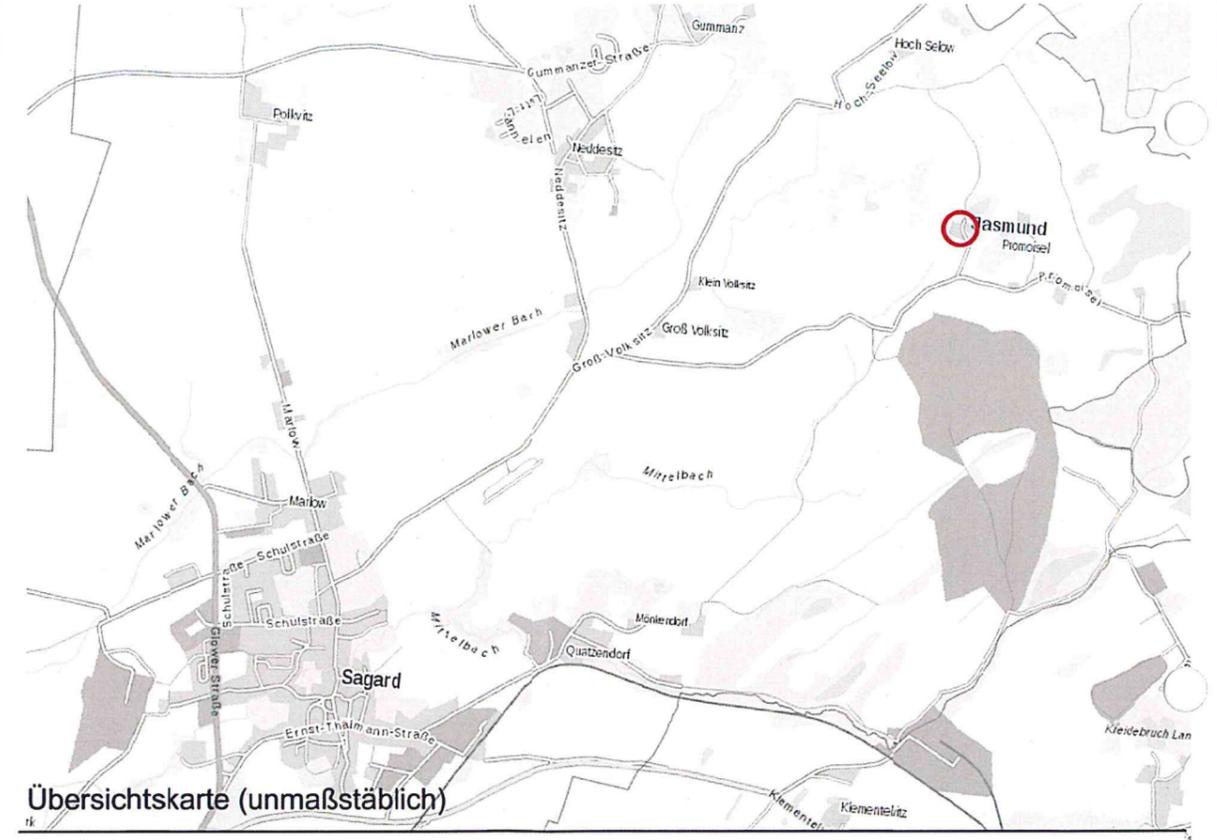
- 12.01.00  Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) (aus Ursprungsplan übernommen)

13. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 13.01.00  Flächen von Schutzgebieten und -objekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Biotop
-  hier: Landschaftsschutzgebiet

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.1.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und ergänzend auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.2.2018 bis 6.3.2018 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPIG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 5.3.2018 bis 16.4.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und ergänzend auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.2.2018 bis 6.3.2018 erfolgt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.2.2018 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.2.2019 den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 20.2.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom bis ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde, auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht
7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

10. Die Genehmigung der 13. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde des Landes M-V vom Az:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Sagard, den S. Wenzel
Bürgermeister

11. Die 13. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, den S. Wenzel
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit: vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Sagard, den S. Wenzel
Bürgermeister

Sagard, den S. Wenzel
Bürgermeister

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Sagard 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Hertha-Hof / Promoisel Genehmigungsfassung

Fassung vom 10.12.2017, Stand 23.05.2019

Maßstab 1:10.000



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

13. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich
Hertha-Hof / Promoisel

Gemeinde Sagard

Genehmigungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1) Flächennutzungsplan	3
1.3.2) Grundsätze der Raumordnung	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.3.3) Schutzgebiete und Objekte	6
2. Städtebauliche Planung	8
2.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	8
2.2 Flächenbilanz	10
2.3 Erschließung	10
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	10
2.3.2 Ver- und Entsorgung	11
3 Auswirkungen	11
3.1 Abwägungsrelevante Belange	11
4 Umweltprüfung	12
4.1 Einleitung	12
4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	12
4.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung	12
4.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
4.2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	13
4.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	14
4.2.3 Schutzgebiete	15
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
4.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten	22
4.3.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	22
4.3.4 Denkmale, Kultur- und sonstige Sachgüter und kulturelles Erbe	22
4.3.5 Luftqualität	22
4.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (2.1.1 – 2.1.4)	22
4.3.7 Anfälligkeit für Stör- bzw. Katastrophenfälle	22
4.3.8 Landschaft	22
4.4 Prognostizierte Entwicklungstendenzen des Umweltzustands bei Nichtdurchführung	23
4.5 Prognostizierte Entwicklungstendenzen des Umweltzustands bei Durchführung	23
4.5.1 Tiere, Vegetation, Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, biologische Vielfalt	23
4.5.2 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten	25
4.5.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit	25
4.5.4 Denkmale, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	26
4.5.5 Luftqualität	27
4.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
4.5.7 Anfälligkeit für Stör- bzw. Katastrophenfälle	27
4.5.8 Anpassung an den Klimawandel	27
4.5.9 Landschaft	27
4.6 Eingriffsermittlung	27
4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich	

27		
4.7.1	Kompensationsmindernde Maßnahmen	27
4.7.2	Kompensationsmaßnahme	28
4.8	Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten	28
4.9	Zusätzliche Angaben	28
4.9.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	28
4.9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen... ..	28
4.10	Zusammenfassung.....	29
4.11	Quellenverzeichnis.....	29

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus der ehemaligen Hofstelle (Hertha-Hof) in Promoisel. Das Plangebiet liegt in Promoisel gut 3 km nordöstlich des Gemeindehauptortes Sagard.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Hertha-Hof – Promoisel“ vorbereitet werden. Planungsziel ist die touristische Entwicklung des Standorts des ehemaligen Hertha-Hofs als Pferdepenion und Wanderreitstation. Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Flächennutzungsplan

Der Standort des Hertha-Hofes ist im Flächennutzungsplan bisher nicht als Baugebiet ausgewiesen.

1.3.2) Grundsätze der Raumordnung

Sagard ist Grundzentrum, der zugeordnete Versorgungsbereich umfasst vor allem den Bereich Nord-Rügen / Wittow. Das Gemeindegebiet von Sagard ist mit Ausnahme der Vorranggebiete Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen. Die B 96 ist bis zum Abzweig Fährhafen als Teil des überregionalen, im weiteren Verlauf als Teil des regionalen Straßennetzes dargestellt. Der straßenbegleitende Radweg ist Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes. Die südlich des Plangebiets liegenden Kreidebrüche sind als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung überlagert vermerkt.

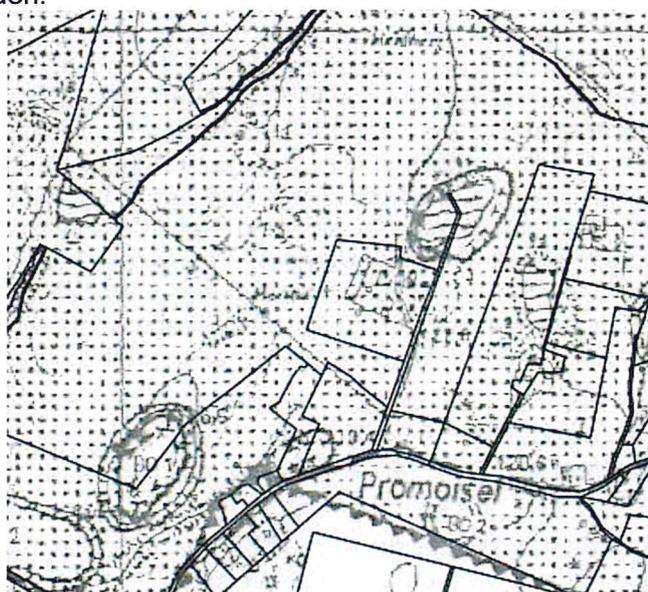


Abbildung 1: Ausschnitt F-Plan (Ursprungsfassung) mit Flurstücksgrenzen

Nach 3.1.4(1) RREP soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Da von der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind, werden die Belange der Landwirtschaft nicht negativ berührt.

Nach 3.1.3 (1) RREP hat in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen nach 3.1.3(4) RREP die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Allgemein soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Dabei sollen auch die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden (3.1.3(12) RREP). Begründend wird hierzu ausgeführt: „Urlaub auf dem Lande findet bereits jetzt in vielen Formen statt. Gemeinsam ist den Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum Wohlfühlen der Gäste beiträgt.“ Das RREP stellt dabei nicht zuletzt auf das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ab, das neben den Baudenkmalen aus der überlieferten Form der Kulturlandschaft besteht: „Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Die Bauweise entspricht mit historisch übernommenen Rohrdachdeckungen, Fachwerk-, Feld- und Backsteinbauten der Landschaft der Region. Gutshöfe und Neubauernsiedlungen prägen das ländliche Erscheinungsbild. ... Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit zu erhalten“.

Mit der sorgfältigen Wiederherstellung der aus dem 19. Jahrhundert stammenden Hofstelle (Wohnhaus und ziegelsichtige Scheune) sowie der durch die Nutzung gewährleisteten Landschaftspflege (kleinteilige Grünlandnutzung durch Beweidung) wird die Kulturlandschaft erhalten und für den Tourismus erschlossen.

Gemäß der Grundsätze zur Siedlungsentwicklung ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)) RREP. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)) RREP. Begründend wird ausgeführt, dass durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden sollen. Der Flächen- und Bodenschutz wird durch Beschränkung auf den Gebäudebestand der früheren Hofstelle berücksichtigt. Es erfolgt keine Erweiterung des bestehenden Siedlungssplitters in den Außenbereich hinein.

Das Ende Mai 2016 wirksam gewordene neue Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) bekräftigt gemäß 4.1 (5, 6) LEP den Vorrang der Innenentwicklung sowie die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie einer Verfestigung von Siedlungssplittern als Ziele der Landesplanung. Hinsichtlich 4.1 (6) LEP wird in der Begründung ausdrücklich angeführt, dass die

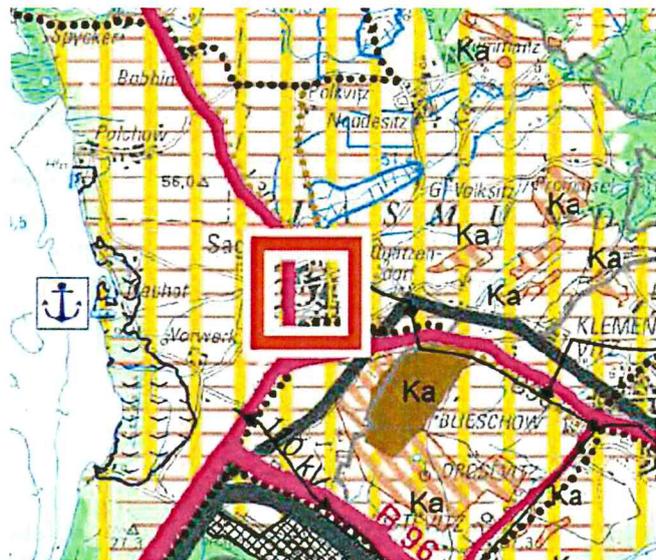


Abbildung 2: Karte RREP VP

Regelungen nach § 35 (6) BauGB unberührt bleiben (Möglichkeit zur Sicherung bebauter Bereiche im Außenbereich ohne räumliche Erweiterung durch Satzung). Demnach ist die Sicherung bestehender Bebauung im Außenbereich, zumal wenn es sich um ein in positivem Sinne landschaftsbildprägendes Ensemble wie eine ehemalige Hofstelle handelt, mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Standort des früheren Hertha-Hofes, von dem das ehemalige Wohnhaus sowie die westliche Scheune erhalten sind. Die Gebäude sind derzeit ungenutzt.

Das Wohnhaus ist ein schlichter eingeschossiger Mauerwerksbau mit Krüppelwalmdach. Die Stallscheune ist ein aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammender ziegelsichtiger Mauerwerksbau mit innerem Holzskelett (vgl. Abbildung 4). Die zweigeschossige Fassade ist mit einer Pfeilergliederung sowie Rollschichten sorgfältig ornamentiert. In DDR-Zeit wurde die Stallscheune um ein weiteres Stallgebäude nach Süden erweitert, das sich als schlicht verputzter Mauerwerkskörper mit flach geneigtem Dach darstellt.

Historische Darstellungen zeigen die Anlage des Hertha-Hofes als Dreiseithof (vgl. Abbildung 3). Die eingefallenen Reste der östlichen Scheune (Holzkonstruktion in Mischbauweise mit Mauer- und Lehmziegelausfachung) wurden gegen 2013 abgerissen. Dreiseithof (vgl. Abbildung 6).

Bis 1920 wurde neben Landwirtschaft am Standort auch Kreideabbau betrieben; zu diesem Zweck entstanden nördlich des Wohnhauses zusätzliche Betriebsgebäude (Böttcherei, Kreidetrockenschuppen). Die frühere Böttcherei, der zeitweise auch als Konsum und Gaststätte genutzt worden war, wurde bis Ende der 80er Jahre bewohnt. Der 10 / 25 m große Fachwerkbau wurde 2006 demontiert; das Ständerwerk sowie der Dachstuhl wurden in Vorbereitung der Wiedererrichtung eingelagert (vgl. Abbildung 5).

Der Hertha-Hof liegt in dem heute aus versprengten Einzelgehöften bestehenden Weiler Promoisel. Bereits im 19. Jahrhundert war der seit dem 13. Jahrhundert nachgewiesene Ort Promoisel geprägt durch Kreidebrüche, die sich heute als kleine gehölzgesäumte Senken und Seen



Abbildung 3: Messtischblatt, um 1900



Abbildung 4: Scheune



Abbildung 5: frühere Böttcherei, bis in 80er Jahre Wohnhaus

darstellen und damit die kleinteilig bewegte Landschaft immer noch wesentlich prägen. Nicht zuletzt wegen des großen Kreideabbaugebietes südlich des Ortes wurde Promoisel in der Vergangenheit zunehmend aufgegeben; in dem Dorf, das 1925 noch 436 Einwohner zählte, leben heute nur noch wenige Menschen.

Promoisel ist von Sagard aus über eine Kopfsteinpflasterstraße aus erreichbar. Die wenig befahrene Straße befindet sich in einem schlechten Zustand.

Die nächstgelegene Störfallanlage Sinne des § 3 (5a) BImSchG ist die Biogasanlage in Sagard, gelegen in einem Abstand von gut 4,2 km zum Plangebiet. Der Betriebsbereich wird dabei gem. § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV i.V.m. Anhang I der unteren Klasse zugeordnet (Achtungsabstand 250 m).



Abbildung 6: Scheune

1.3.3) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt wie der gesamte Weiler Promoisel einschließlich des südlich anschließenden Kreidetagebaus innerhalb des *Landschaftsschutzgebiets* (LSG) Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Mit der Unterschutzstellung soll der Charakter und damit der Wert dieser Gebiete für die Erholung gesichert werden. Gemäß der ursprünglichen Ausweisung ist es „unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.“



Abbildung 7: Schutzgebiete LSG (grün), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb-braun)
(Quelle Umweltkarten M-V)

Nach OVG Greifswald (Beschluss vom 04.05.2017, 3 KM 152/17) ist ein innerhalb eines LSG belegener Bebauungsplan wirksam, „wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist, und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.“ Für die vorbereitende Bauleitplanung gilt dies naturgemäß entsprechend. Da im LSG Ostrügen kein generelles Bauverbot gilt, ist es angesichts der geringen Größe sowie der generellen Bestandsorientierung des Vorhabens unstrittig, dass objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist.

Eine Ausnahme von den Belangen des Landschaftsschutzes könnte zudem grundsätzlich erst auf Ebene der Baugenehmigung erteilt werden. Weiterhin führt das OVG in besagtem Urteil zu erlaubnispflichtigen „Handlungen“ nämlich aus, dass die „Erlaubnis“ vorhabenbezogen ist und nur für „Tathandlungen“, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften erteilt werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 2004 – 4 BN 28/03 – Juris Rn. 8). Adressat der Vorschrift ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Bebauungsplan umsetzen will. ... Auch wenn es sich bei der genannten „Erlaubnis“ nach § 5 Abs. 3 LSG VO der Sache nach um eine Befreiung

nach § 67 BNatSchG handeln sollte, wonach unter bestimmten Voraussetzungen von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung aufgrund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, würde gleiches gelten. Denn auch diese kann nicht für den Erlass von Rechtsnormen – insbesondere einen Bebauungsplan – erteilt werden. ... Auch die Befreiung nach § 67 BNatSchG ist dem Bauherrn und nicht vorab dem Träger der Bauleitplanung zu erteilen, was nicht zuletzt die Regelung des § 30 Abs. 4 BNatSchG zeigt. ... Auch der Landesgesetzgeber M-V hat insoweit nicht bestimmt, dass die Erteilung einer Erlaubnis/Befreiung an die Gemeinde (Träger der Bauleitplanung) erteilt werden soll. Aus den Regelungen des NatSchAG M-V (etwa §§ 40, 41, 42) folgt, dass diese vorhabenbezogen/maßnahmebezogen sind und nur für Tathandlungen, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften gelten.“

Weitere Schutzgebiete finden sich erst im weiteren Umfeld des Plangebiets (Abstand >0,5 km): Nordöstlich, östlich sowie südöstlich liegt das FFH-Gebiet DE 1447-302 Jasmund, das Großteils auch Bestandteil gleichnamigen des Nationalparks ist. Als FFH-Arten sind im FFH-Gebiet Rotbauchunke, Kegelrobbe, Bauchige sowie Schmale Windelschnecke, Frauenschuh, Kammmolch benannt.

Die im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes des früheren Kreidetagebaus entstandenen Gehölze innerhalb des Plangebiets unterliegen angesichts ihrer Ausprägung zum Teil dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V. Die im Biotopatlas des Landes verzeichneten Biotope sind jedoch in der dargestellten Ausprägung nur teilweise vorhanden.

- RUE04872: Baumgruppe (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,2877 ha (südlich des Wohnhauses); hier handelt es sich im Norden nahe des Wohngebäudes um 4 Kastanien, die als Einzelbäume einen gestalterischen Bezug zum Wohnhaus zeigen. Weiter südlich, jenseits der ehemals intensivgenutzten Hofstelle vorhandene Altbäume sind vermutlich Reste einer Garten- oder Parkanlage und sind als Einzelbäume anzusprechen, welche aufgrund der Lage im Zusammenhang mit der Hofstelle den Schutz des § 18 NatSchAG M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard genießen [s. auch 2.7.3 der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)]. Räumlich sind die dem Wohnhaus zugeordneten Einzelbäume von denen im südlichen Bereich durch einen baumfreien Bereich der ehemaligen Hofstelle (Dunglege etc.) separiert. Dieser Gehölzbestand der alten Hofstelle wird im Atlas der geschützten Biotope insgesamt als Gehölzbiotop „Baumgruppe“ dem Gesetzesbegriff Feldgehölze zugeordnet, wobei die Darstellung in geometrisch nahezu rechteckiger Form bis an das westlich gelegene Funktionsgebäude heranreicht. Sowohl dieser zeichnerischen Darstellung und auch der Klassifizierung als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V kann nach Feststellung des Bestandes und dem Abgleich mit der aktuellen Kartieranleitung nicht gefolgt werden.



Abbildung 8: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle Umweltkarten M-V)

- RUE04896: Baumgruppe (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,0933 ha (nördlich des Wohnhauses, v.a. im südlichen Abschnitt so nicht vorhanden), Gehölzbestände, wie sie im Atlas der geschützten Biotope aufgeführt sind, können auf dem Grundstück auch aus historischen Luftbildern (nach 2002) nicht rekonstruiert werden,
- RUE04889: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,0895 ha (nordwestlich der Scheune),

- RUE04899: Baumgruppe und RUE04892: Gebüsch/ Strauchgruppe (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,0691 ha bzw. 0,1262 ha (östlich der Hofstelle auf einer durch früheren Kreidetagebau entstandenen Böschung).

Außerhalb angrenzend besteht RUE04919: Baumgruppe; jüngerer Bestand (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,2905 ha als rahmende Baumkulisse um den Teich, der entgegen seiner tatsächlichen Biotopeigenschaft in der Liste der gesetzlich geschützten Biotope nicht geführt ist.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Südwestlich liegen mehrere markante Großsteingräber (Hügel 1 bis 3 auf dem „Baner-Berg“ in einem Abstand von ≥ 230 m).

2. Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

Der vorhandene Gebäudebestand des Hertha-Hofes soll als kleine Pferdepenion und Wanderreiterstation ausgebaut und damit eine funktionsgerechte Umnutzung der bestehenden Gebäude des früheren Hofes planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu werden im Wohnhaus sowie dem ehemaligen Ökonomiegebäude Beherbergungsmöglichkeiten und in den bestehenden Stallungen dazugehörige Einstellmöglichkeiten in hochwertigen Pferdeboxen und Paddocks geschaffen. Die südlich anschließende Wiese steht als Koppel / Reitplatz zur Verfügung. Ergänzt wird die Ausstattung um die erforderlichen reitsportlichen Funktionsräume (Sattel- / Futterkammer, Stroh- / Heulager) sowie Parkplätze für Pferdeanhänger. Den Gästen kann so auf dem Hertha-Hof neben der ländlichen Atmosphäre des ehemaligen Bauernhofs eine umfangreiche reitsportliche Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

- Das Angebot richtet sich zum Einen an Urlauber, die mit ihren Pferden für einen Reiturlaub auf die Insel kommen wollen. Für die Urlauber werden im Wohnhaus vier Gästezimmer entstehen, die auch als zwei jeweils komplette Appartements genutzt werden können. Zudem soll die frühere Böttcherei mit vier kleineren Ferienwohnungen wiederentstehen (insg. rund 20 Betten).

Für die von den Urlaubern mitgebrachten Pferde stehen im Stall 14 Gastboxen sowie ein Laufstall für bis zu 3 Pferde zur Verfügung, wobei je Nutzungseinheit mit 2 Pferden kalkuliert wird (neben den 4 Pferden der Eigentümer).

Die Urlauber können mit Ihren Pferden auf dem eigenen Reitplatz trainieren und die abwechslungsreiche Landschaft am Rande des Nationalparks auf Reitwegen erkunden.

- Zum Anderen soll der Hertha-Hof als Station für Wanderreiter etabliert werden, die im „Heuhotel“ eine einfache Bleibe finden. Für die Wanderreiter, die häufig in Gruppen unterwegs sind, stehen im Obergeschoss des historischen Ökonomiegebäudes neben den Schlafplätzen eine Gästeküche mit angegliedertem Ess- und Aufenthaltsbereich sowie Sanitärräume zur Verfügung.

Für die Pferde der Wanderreiter können im Außengelände je nach Gruppengröße mit mobilen Weidezäunen weitere Paddocks und Koppeln eingerichtet werden.

Beim Wanderreiten legt man abhängig von der Strecke am Tag zwischen 20 und 40 km während des Ausritts zurück. Wanderreiten erfordert ein Netz an Unterkunftsmöglichkeiten für Reiter und Pferd, das derzeit auf der Insel nur lückenhaft gegeben ist. Die Attraktivität und damit die Nachfrage nach Wanderreiten wird mit dem Ausbau des Netzes zunehmen, so dass der Ausbau des Hertha-Hofs den Reitsport auf der Insel insgesamt stärken wird.

Ergänzend ist Wohnen als Betriebswohnen zuzulassen, da eine ständige Aufsicht für die Tiere sowie die Anlage insgesamt gewährleistet werden muss.



Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 12/2018

Der Hertha-Hof wird einen Teil der Futtergrundlage selbst erzeugen und damit grundsätzlich den Charakter einer landwirtschaftlichen Anlage erhalten. Neben den hofnahen Weide- / Wiesenflächen haben die Vorhabenträger zu diesem Zweck weitere Weideflächen in der Region angepachtet.

Der Pferdehof wird als gewerbliche Einrichtung mit Tierhaltung (mit Stallkapazitäten für ca. 16 Pferde) sowohl Lärm- wie gewisse Geruchsemissionen verursachen. Da in der Gemeinde Dorfgebiete (mit einer kleinteiligen Gemengelage aus Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Wohnen) angesichts der heutigen Betriebsgrößen in der Landwirtschaft praktisch nicht bestehen, ist für die Pferdehaltung ein Standort außerhalb des Siedlungszusammenhangs gerechtfertigt.

Die in Folge des früheren Kreideabbaus kleinteilig strukturierte Landschaft abseits der starken Touristenströme eignet sich gut für die reitsportliche Nutzung. Der Hof hat direkte Anbindung zum Reitwegenetz von Rügen. Gäste mit eigenen Pferden, die sich für Wanderritte und längere Ausritte begeistern, erwarten hügelige Endmoränen, weite Felder, Wiesenwege, historische Pflasterdämme und uralte Buchenwälder in und um Promoisel. Von Promoisel aus kann man Tagestouren Richtung Glowe (Strand / Kap Arkona) oder durch die Stubnitz bei Streckenlängen von 15 - 30 km unternehmen. Auch Rügenrundritte können von hier individuell gestaltet werden. Nach Absprache können auch Touren in Begleitung organisiert werden (z.B. Promoisel - Glowe - Breege - Wittower Fähre - Trent - Lebbin - Banzelvitze Berge - Ralswiek - Lietzow - Sagard - Promoisel).



Abbildung 10: Reitwegenetz mit Standort (Quelle Landkreis Rügen 2006 (vgl. GLES 09/2007, Abbildung 19) mit eigenen Ergänzungen)

Die neuen Nutzungen beschränken sich baulich auf die Gebäude der früheren Hofstelle, die in ihrer historischen Form erhalten und saniert bzw. wie die frühere Böttcherei in ursprünglicher Form wiedererrichtet werden sollen (das Ständerwerk sowie der Dachstuhl des Fachwerkbaus wurden in Vorbereitung der Wiedererrichtung demontiert und eingelagert),

Die Hofstelle wird damit in der ursprünglichen Form als typisches Element der historischen Kulturlandschaft erhalten. Die Anlage wird dazu beitragen, die überkommenen landschaftlichen und baulichen Eigenheiten der Region in ihrer Unverwechselbarkeit zu überliefern.

2.2 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche
Sondergebiet	0,8 ha
neu berücksichtigt Biotop und Wasserflächen	1,8 ha
Unverändert belassene Flächen (Landwirtschaft)	3,7 ha
Gesamtgebiet	6,3 ha

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen von der Gemeindestraße nach Norden abzweigenden, unbefestigten Stichweg. Die örtliche Erschließung ist angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Anlage weiterhin ausreichend.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen in jedem Fall ihrer abschließenden Prüfung und Genehmigung. Die Straßenver-

kehrsbehörde ist frühzeitig in notwendige straßenbauliche Entwurfsplanungen einzubeziehen.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Angesichts der Einzellage des Hertha-Hofs besteht kein Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze.

Der Siedlungsbereich Promoisel ist gegenwärtig nicht an die zentrale öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, der südöstlich der Hofstelle an der Zufahrt liegt. Im Wirtschaftsjahr 2019 sind vom ZWAR Mittel für die gänzliche Erschließung eingestellt, so dass nach Abschluss der Maßnahme die Versorgung grundsätzlich öffentlicher Natur wird.

Auch für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen derzeit keine Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation zur Verfügung. In den letzten Jahren wurde daher bereits eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet. Mit wasserrechtlicher Erlaubnis WE 078/KK+RW/073/2014 vom 03.09.2014 wurde die Einleitung von vollbiologisch gereinigtem Abwasser (Typ Belebungsanlage im Aufstaubetrieb mit allg. bauaufsichtlicher Zulassung Z55.6-237) im Umfang von 16 Einwohnerwerten (2.400 l/d (Tag) bzw. 876 m³/a (Jahr) genehmigt. Der ZWAR ist gem. wasserbehördlicher Entscheidung vom 03.09.2014 von seiner gesetzlichen Entsorgungspflicht befristet befreit.

Das auf Dachflächen sowie versiegelten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann daher wie bisher dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Öffentliche Anlagen zur Niederschlagsentwässerung bestehen nicht; der ZWAR ist gem. wasserbehördlicher Entscheidung vom 03.09.2014 von seiner gesetzlichen Entsorgungspflicht befristet befreit.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Tourismuswirtschaft. Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs entspricht den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP). Durch den Ausbau des Unterkunftsnetzes für Wanderreiter wird die reitsportliche Infrastruktur ausgebaut und die Region für den Reittourismus insgesamt aufgewertet. Auch der Erhalt der kleinteiligen Kulturlandschaft (s.u.) unterstützt die Eignung und Funktion des Raums für Tourismus und Erholung.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter Berücksichtigung der isolierten Lage im Außenbereich, jedoch auch der Vorprägung durch die bestehende Bebauung zu berücksichtigen.

sichtigen. Die Planung kommt weitgehend ohne zusätzliche Versiegelung / Eingriffe aus. Im weiteren Planungsverlauf ist zu abzuklären, ob angesichts der Geringfügigkeit des Vorhabens (Umnutzung historischer Bausubstanz) sowie der generellen touristischen Zielstellung (Erholungsfürsorge) eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets erreicht werden kann oder ob eine Ausgliederung des Plangebiets aus dem LSG erforderlich wird.

- Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds: Die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle und damit der Erhalt der historischen Bausubstanz trägt dazu bei, die überlieferte Form der Kulturlandschaft zu erhalten und die in der überkommenen natürlichen und baulichen Eigenheiten gründende Unverwechselbarkeit der Region zu bewahren.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da die Planung keinen Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen vorsieht.

Die privaten Rechte sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und liegt nach Aufgabe der früheren Nutzung brach. Es besteht nach § 35 BauGB kein Baurecht für nicht privilegierte Nutzungen. Eine Pensionspferdehaltung wäre nur bei eigener Futtergrundlage als Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB anzusprechen. Reitsportzwecken dienende Vorhaben können nur auf Grundlage einer Bauleitplanung genehmigt werden.

Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von rund 250 m und ist durch die Auswirkungen des vergleichsweise kleinen Vorhabens nicht betroffen.

4 Umweltprüfung

4.1 Einleitung

Entsprechend der Ausführungen in §1 Abs.6 Nr.7, §1a und §2 Abs.4 BauGB sind beim Aufstellen und Ändern von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in Form eines Umweltberichtes niederzuschreiben. Der Detaillierungsgrad des Inhaltes des Umweltberichtes richtet sich dabei nach dem jeweilig betroffenen Areal, dem Ausmaß des Vorhabens und den potenziell bereits vorhandenen, übergeordneten Vorgaben der höheren lokalen bzw. regionalen Planungsebenen.

4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Hertha-Hof umfasst eine ehemalige Hofstelle in Promoisel, einer dörflichen Siedlung aus ca. zehn Wohnhäusern und Höfen, etwa 4 km nordöstlich von Sagard auf Rügen entfernt. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Pferdepenion inklusive einer Beherbergungsstätte für Gäste und Wohnungen für die Betriebsinhaber und deren Mitarbeiter. Hinzu kommen erforderliche Nebenanlagen und Stellflächen für PKW, Wirtschaftsflächen und Verkehrswege. Zur rechtlichen Zulassung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie als Voraussetzung die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Im Plangebiet besteht derzeit keine Nutzung, die Gebäudestrukturen der vorherigen Nutzung als Hofstelle sind jedoch für eine Weiternutzung geeignet. Zugelassen werden sollen innerhalb der Ausweisung als Sondergebiet „Pferdepenion/ Reiterhof“ Anlagen für die Pferdehaltung (Stall, Scheune, Koppel) und den Reitsport (Reitplatz), Unterkünfte/ Beherbergungseinrichtungen für Reiter, eine Werkstatt und max. zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (vgl. Abbildung 9). Der in paralleler Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von 1.350m² und damit nur geringe Erweiterungen an den Gebäuden selbst. Zum Schutz der Gehölze sowie zur Einbindung in die Landschaft werden umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen vorge-

sehen.

4.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

4.2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§1a Abs.2 BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nach §1a Abs.2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Durch die Lage und die vorherige Nutzung des Hofes werden weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch gänzlich unberührte Naturbereiche vom Vorhaben berührt. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird somit voll entsprochen.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§1-6 BNatSchG

Gemäß der Festschreibungen in §1 Abs.1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfalle wiederherzustellen. Mitinbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§6).

Das Vorhaben führt zur Revitalisierung einer leerstehenden Hofstelle, die damit einhergehenden Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand tragen somit zur Wiederherstellung und zum Erhalt des Hofcharakters und der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft bei. Zudem werden Zerschneidungen von großflächigen Freiräumen durch die Sanierung einer vorhandenen Hofstelle umgangen.

Biotopschutz gemäß §20 NatSchAG M-V

Entsprechend der Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten erteilen.

Die im Vorhabengebiet liegenden gesetzlich geschützten Biotope sind nur indirekt vom Vorhaben betroffen (Randlage). Zur Umsetzung des Vorhabens sind entsprechende Anträge zur Ausnahme vom Biotopschutz nach Abs.3 zu stellen.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß §29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist nach Abs.1 eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Das naheliegende Stillgewässer erfüllt nicht die erforderliche Mindestgröße von einem Hektar um als schutzwürdiges Gewässer gewertet zu werden. Ebenso sind Küstengebiete zu weit entfernt, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V)

Gemäß § 1 Landeswaldgesetz MV (LWaldG M-V) ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist zu vermeiden.

Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Rügen sind keine Waldflächen vom Vorhaben betroffen.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit Landesbodenschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Gewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie und grenzt auch an keine solche an, daher entfällt eine weitere Betrachtung.

Wassershaushalt (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Für die Hofstelle besteht kein Anschluss an eine öffentliche Kanalisation, die Abwässer werden in der hofeigenen vollbiologischen Kläranlage behandelt.

Niederschlagswasser soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien beim Wegebau soweit möglich vor Ort versickert werden.

4.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So soll u.A. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP ist der südlich des Vorhabengebietes gelegene Tagebau Promoisel als Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung (Kreidekalk) festgeschrieben. Die Fläche reicht bis zur südlich des Hofes verlaufenden Straße.

Zusätzlich befindet sich der Hof vollständig im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Schwerpunkttraum Tourismus. Das Vorhaben entspricht mit seiner touristischen Ausrichtung den Vorgaben der Raumordnung.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Vorpommern (1. Fortschreibung, 10/2009) sieht für den Standort selber keine Maßnahmen vor (vgl. Abbildung 12: Karte III Schwerpunktbereiche und Maßnahmen). Der gesamte Bereich nordöstlich von Sagard ist jedoch großräumig als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege) sowie als Teil des Biotopverbundsystems dargestellt (vgl. Abbildung 13: Karte IV Ziele der Raumentwicklung). Der Vorschlag, den Bereich als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege in der RREP zu übernehmen, wurde vom Planungsverband nicht berücksichtigt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Sagard verfügt über keinen Landschaftsplan.

4.2.3 Schutzgebiete

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Europäische Vogelschutzgebiete (VSG)

Das nächstgelegene GGB DE 1447-302 *Jasmund* liegt ca. 700m in nordöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Ein SPA-Gebiet ist in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Räumliche bzw. stoffliche Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und den NATURA 2000-Gebieten sind nicht erkennbar. FFH-Arten und -Lebensräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, daher ist eine separate Untersuchung des Plangebietes in Form einer FFH- oder SPA-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Nationalpark Jasmund (NLP 1; Festsetzungsdatum: 01.10.1990) in ca. 750m Entfernung. Auf Grund der Distanz ist eine Betroffenheit des Nationalparks durch das Vorhaben grundsätzlich auszuschließen.

Das Plangebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen (L 81; Festsetzungsdatum: 04.02.1996), welches zum damaligen Zeitpunkt flächendeckend über den Ostteil der Insel Rügen

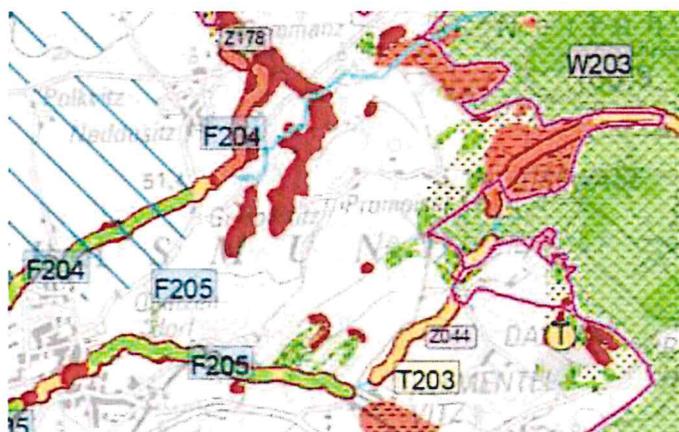


Abbildung 11: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte III Schwerpunktbereiche und Maßnahmen

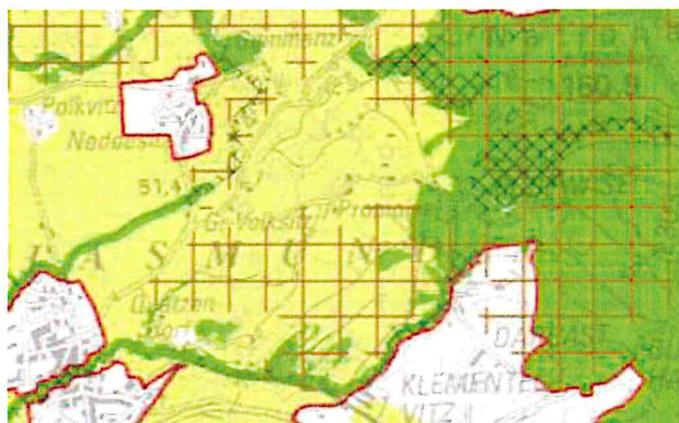


Abbildung 12: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte IV Ziele der Raumentwicklung

gelegt worden ist. Mit der Unterschutzstellung soll der Charakter und damit der Wert dieser Gebiete für die Erholung gesichert werden. Gemäß der ursprünglichen Ausweisung ist es „unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der Bezirks-Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.“

Nach OVG Greifswald (Beschluss vom 04.05.2017, 3 KM 152/17) ist ein innerhalb eines LSG belegener Bebauungsplan wirksam, „wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist, und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.“ Für die vorbereitende Bauleitplanung gilt dies naturgemäß entsprechend. Da im LSG Ostrügen kein generelles Bauverbot gilt, ist es angesichts der geringen Größe sowie der generellen Bestandsorientierung des Vorhabens unstrittig, dass objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Flächennaturdenkmal *Kreidebruch–Weiher und Trockenrasen Hoch Selow* (fnd_rueg_3; Festsetzungsdatum: 16.10.1986) in ca. 870m Entfernung. Auf Grund der Distanz ist eine Betroffenheit des Flächennaturdenkmals durch das Vorhaben grundsätzlich auszuschließen

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Vorhabengebietes sowie daran angrenzend befinden sich folgende nach §20 Abs.1 Nr.4 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölzbiotope, welche potenziell vom Vorhaben betroffen sein könnten:

Biotop	Biotopname	Gesetzesbegriff	Fläche in ha
RUE04872	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,2877
RUE04889	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,0895
RUE04896	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,0933
RUE04899	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,0691
RUE04892	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze	0,1262

Eingriffe in die Biotope sind zu vermeiden, andernfalls ist entsprechend §20 Abs.3 NatSchAG M-V ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz zu stellen.

Weitere Gehölz- sowie Gewässerbiotope befinden sich in der näheren Umgebung zu dem Vorhabengebiet (Umkreis bis 200m). Durch die Distanz und den geringen Eingriff des Vorhabens kann eine erhebliche Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope außerhalb des Vorhabengebietes jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Tiere, Vegetation, Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, biologische Vielfalt

Tiere

Das Vorhabengebiet ist als Einzelgehöft mit Ruderal- und Gehölzflächen anzusprechen, in nordöstlicher Richtung grenzt ein kleiner See an. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohnhaus und Stall) sind in massiver Bauweise ausgeführt und nicht unterkellert. Fenster und Türen sind geschlossen. Weiter Gebäudereste weiden keine Bedachung mehr auf und sind in ihrer Gesamtfläche von überwiegend Brombeeren überwuchert, so dass denen keine Habitataignung

mehr zugewiesen werden kann. Markant sind zahlreiche vermüllte Bereiche (Metall- und Betonteile, Bauschutt und Baugerätschaften), auf dem gesamten Gelände verteilt. Umgeben ist das Plangebiet von Acker- und Dauergrünlandflächen sowie einem permanenten Gewässer mit rahmendem Gehölzbestand. Durch diese Habitatvielfalt lässt sich ein hohes Artenpotenzial für die Fläche feststellen. Vorkommen von Reptilien, Amphibien und diversen Brutvogelarten sind nicht auszuschließen. Zudem besteht die Möglichkeit, einige Säugetierarten, speziell gebäudebewohnende Fledermausarten im Vorhabengebiet anzutreffen.

Im Artenschutzfachbeitrag wurde auf Grundlage einer Potenzialermittlung für drei Arten der Unterordnung *Microchiroptera* (Fledermäuse) als nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Arten eine mögliche Betroffenheit erkannt: Im Plangebiet befinden sich potenzielle Nist- und Ruheplätze von Fledermäusen. Zudem werden die angrenzenden Acker-, Wiesen- und Weideflächen sowie die Gehölzsäume und die Gewässerbereiche gerne als Jagdreviere genutzt.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen. Wiesenbrüter und Brutvogelarten der Feuchtgebiete sind auf Grund der für die Artengruppe ungünstigen Habitatbedingungen generell auszuschließen. Der Hecken- und Gehölzbestand im Plangebiet weist eine heterogene Alters-, Arten- und Wuchshöhenstruktur auf und bietet somit potenziell einer Vielzahl an Gehölzbrütern eine große Habitatvielfalt. Für Bodenbrüter eignen sich die Rasenflächen auf dem Flurstück sowie die angrenzenden Ackerrandbereiche und Offenlandflächen. Im Umfeld sind zudem einige wenige bewohnte Gebäude vorhanden, die sich – wenn auch in eher geringerem Maße – für entsprechende Gebäudebrüter eignen. Das Areal wurde langjährig als Hofstelle genutzt, die umliegenden Flächen befinden sich nach wie vor in landwirtschaftlicher Nutzung. Trotz der zwischenzeitlichen Stilllegung der Hofstelle kann dennoch von einer grundsätzlichen Vorprägung des Artenbestandes durch anthropogene Störwirkungen ausgegangen werden. Störungssensible Arten sind daher jedoch ebenso zu erwarten als störungsunempfindlichere Generalisten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene *Rastgebiete Land* der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen – mittel bis hoch). Da die überwiegenden Rastzeiträume (November bis März) der potenziell anzutreffenden Rastvögel mit den touristisch am intensivsten ausgeprägten Zeiträumen (Mai bis September) nicht übereinanderliegen, kann von keiner Betroffenheit der Rastgebiete bzw. der Rastvogelarten durch das Vorhaben ausgegangen werden.

Vegetation

HPNV: Die Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV) des Plangebiets und der näheren Umgebung wird laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (bzw. nach der Schriftenreihe des LUNG MV 2005, Heft 1) als *Orchideen-Buchenwald kalkreicher Standorte insbesondere über anstehender Kreide* (N47) ausgewiesen.

Die entlang der Zuwegung auf dem Grundstück vorgefundenen Bäume (Nrn. 1-13) wurden als Einzelbäume kartiert. Eine Alleeeigenschaft wurde aufgrund der Vielfalt der Arten und der unregelmäßigen Standorte nicht erkannt.

Die nahe des Wohngebäudes vorhandenen 4 Kastanien (Nrn. 14-17 gem. Baumliste) zeigen als Einzelbäume einen gestalterischen Bezug zum Wohnhaus. Weiter südlich, jenseits der ehemals intensiv genutzten Hofstelle vorhandene Altbäume sind vermutlich Reste einer Garten- oder Parkanlage und wurden als Einzelbäume erfasst, welche aufgrund der Lage im Zusammenhang mit der Hofstelle aus Sicht des Gutachters den Schutz des § 18 NatSchAG M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard genießen [s. auch 2.7.3 der Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)].

Räumlich sind die dem Wohnhaus zugeordneten Einzelbäume von denen im südlichen Bereich durch einen baumfreien Bereich der ehemaligen Hofstelle (Dunglege etc.) separiert. Der Gehölzbestand der alten Hofstelle wird im Atlas der geschützten Biotope des LUNG als Gehölzbiotop „Baumgruppe“ unter der Nummer RUE04872 dem Gesetzesbegriff Feldgehölze zusammenge-

fasst. Die Darstellung reicht in geometrischer Form bis an das westlich gelegene Funktionsgebäude heran. Dieser zeichnerischen Darstellung und auch der Klassifizierung als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V kann nach Feststellung des Bestandes und dem Abgleich mit der aktuellen Kartieranleitung nicht gefolgt werden.

Das nördlich des Wohnhauses ausgewiesene Biotop RUE04896, ebenfalls „Baumgruppe“ als Feldgehölz wurde im Zuge der Kartierung in seiner tatsächlichen Ausdehnung flächig als Feldgehölz erfasst und dargestellt. Auf eine Einzelbaumerfassung wurde daher verzichtet.

Gehölzbestände, wie sie im Atlas der geschützten Biotope aufgeführt sind, können auf dem Grundstück auch aus historischen Luftbildern (nach 2002) nicht rekonstruiert werden.



Abbildung 13: Biotoptypenkartierung mit Darstellung des Baumbestandes (unmaßstäblich, genordnet)

Das Plangrundstück stellt sich als Brache eines Einzelgehöftes dar. Das Wohnhaus und das ehemalige Wirtschaftsgebäude westlich des Wohnhauses sind erhalten, weitere Nebengebäude sind als Ruinen oder nur noch im Fundamentbereich nachweisbar. Diese sind stark von Brombeere überwuchert. Nördlich und nordöstlich des Wohnhauses steht in Abtragsbereichen flächig nicht- oder teilbewachsene Kreide an. Im Luftbild aus dem Jahr 1953 ist zu erkennen, dass die Flächen

nördlich der Gebäude als Betriebsflächen des östlich noch als Gewässer vorhandenen ehemaligen Kreide-Tagebaus genutzt und komplett überformt wurden. In diesem Bereich sind heute zahlreiche Betonschächte vorhanden. Insbesondere auf den nördlichen und östlichen Flächen wurden in der Vergangenheit, auch im Umfeld der Schächte, größere Erdmassen bewegt.

Die weiteren nicht gehölbewachsenen Flächen wurden anteilig als ruderales Trittschutt kartiert. Weitere Bereiche weisen ruderales Staudenschutt mit anteiliger Verbuschung auf. Große Grundstücksbereiche zeigen Anzeichen regelmäßigen Befahrens, entsprechend schütter ist die Vegetation ausgebildet. Östlich des Wohnhauses wird das Grundstück von einem aus Richtung Südosten kommend nach Norden führenden öffentlich nutzbaren Weg durchquert. Dieser ist teilversiegelt.

Prägend sind Einzelbäume im Gebäudeumfeld, welche vorausgehend bereits beschrieben wurden. Die gebäudeumgebenden Flächen zeichnen sich durch eine starke Vermüllung (überwiegend Bauschutt) aus einer vorausgegangenen Bautätigkeit aus.

Die im Vorhabengebiet kartierten Biotoptypen sowie die entsprechenden Flächen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Biotoptyp	Wertstufe*	Gesamtfläche
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten BFX	1-3/ 2	1.660
10.1.3 Ruderales Staudenschutt frischer bis trockener Mineralstandorte RHU	2/ 1	3.680
10.1.7 Ruderales Trittschutt	0/1	6.285
13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX	1-2/ 1	2.865
14.5.4 Einzelgehöft ODE	0	186
14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage ODS	0	595
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht, oder teilversiegelt OVU	0	480
14.10.3 Kleiner Müll- und Schuttplatz OSM	0	2.355
14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete OBD	1	239
Gesamt = Fläche Geltungsbereich		18.345

* Wertstufe nach *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018*

Die geschützten Biotope sind heute von überwiegend absterbendem Gehölzbestand geprägt. Über den ausgewiesenen Schutzstatus hinaus weisen die vorhandenen Biotoptypen nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Fläche

Für das Vorhaben wird ein mit einem Wohnhaus und einer zweiteiligen Scheune baulich bereits vorgeprägtes Grundstück beansprucht. Eine geschotterte, einspurige Straße führt über das Gehöft und bindet dieses verkehrstechnisch an die Ortsstraße an. Ein weiteres Gebäude wurde in seine Bestandteile zerlegt und randlich eingelagert. Dieses soll im Rahmen des Vorhabens wieder an seinem ursprünglichen Standort aufgebaut werden. Der dadurch wiederhergestellte Charakter eines Dreiseitenhofes besitzt einen hohen Grad an Flächeneffizienz. Die restlichen Bereiche des Hofes sind als gehölzfreie bzw. mit Gehölzen bestandene Grünflächen anzusehen.

Boden

Das Vorhabengebiet befindet sich auf einer Geländehöhe von ca. 120 m NHN. Entsprechend der Geologischen Karten des Landes Mecklenburg Vorpommern wird für das Plangebiet ein pleistozäner Geschiebemergelkomplex der Grund- und Endmoräne des Mecklenburger Vorstoßes (W3, Weichsel-Kaltzeit) in den oberen Schichten ausgewiesen, der oberflächlich anstehend zu Geschiebelehm verwittert. Nördlich des Plangebietes schließt sich in den unteren Schichten ein glazigen gestauchter Oberkreide-Schollenkomplex an. Das Substrat wird als anhydromorphes Geschiebe-

lehm-Kreide-Mosaik mit reicher Nährkraftstufe angegeben. Die Kornzusammensetzung ist schluffdominiert, sandig, gering tonig sowie wechselnd kiesig und steinig. Die sich daraus ergebende Bodenart ist als Lehm-Parabraunerde anzusprechen, welche bei erhöhtem Stauwassereinfluss stellenweise in einen Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley) übergeht.

Die bebauten Bereiche des Plangebietes besitzen in Bezug auf ihre Bodenfunktionen eine geringe Schutzwürdigkeit. Die Gehölz- und Wiesenflächen nördlich und südlich der bebauten Bereiche sowie der Großteil der außerhalb des Plangebiets angrenzenden Flächen weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf. Die Randbereiche des nordöstlich angrenzenden Sees wurden mit der Stufe der höchsten Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Südlich, westlich und nordöstlich des Plangebietes ist je ein kleines Mooregebiet (ca. 1 ha) laut Konzeptbodenkarte ausgewiesen.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Bodenarten oder gemäß § 20 NatSchAG-MV geschützte Geotope bekannt.

Südlich des Plangebiets (ca. 300 m entfernt) befindet sich der offene und in Nutzung befindliche Kreidetagebau „Promoisel“ mit einem geschätzten Restfördervolumen von 10-50 Mio. Tonnen Kreidekalk. Dieser Tagebau besitzt nach Aussage des zuständigen Bergamtes Stralsund einen fakultativ zugelassenen Rahmenbetriebsplan bis zum 31.08.2050 und ist zur Nacharbeit berechtigt. Eine Ausweitung des Tagebaus ist derzeit nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang als Hofstelle genutzt. In einem Luftbild aus dem Jahr 1953 ist erkennbar, dass der gesamte Bereich nördlich der Gebäude im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des angrenzenden Kreide-Tagebaus (heute Restgewässer nordöstlich) komplett überformt wurde.

Entsprechend ist von umfassenden anthropogenen Vorbelastungen des Schutzgutes auszugehen.

Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von 35 m, liegt der klassifizierte Graben O:37/29, über welchen das Gelände in weiterem Verlauf nach Süden in den Mittelbach entwässert.

Direkt nordöstlich angrenzend (ca. 8m) befindet sich ein See mit ca. 0,5 ha Grundfläche, welcher aus einem ehemaligen Kreidebruch hervorgegangen ist. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser wird über Regenrinnen und Fallrohre von den Gebäuden weggeführt und als unverschmutztes Abflusswasser in den regionalen Wasserkreislauf abgegeben. Seit 2014 werden anfallende Schmutzwasserbestände in eine wasserrechtlich genehmigte, vollbiologische Kleinkläranlage abgegeben.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_10, welcher einen guten chemischen und guten ökologischen Zustand aufweist. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei >50 – 100mm/a, Schwankungen des Grundwasserstandes sind nicht bekannt. Die Grundwasserhöhen liegen im Bereich von 105 – 108m NN, also ca. 12-15m unter der Geländeoberkante. Den Grundwasserleiter bilden glazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex (NLH2), die Grundwasserüberdeckung bildet ein weichselzeitlicher Geschiebemergel (NH2). Das Gebiet wird im Schutzgrad der Grundwasserressourcen als hoch eingestuft, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt > 10 m. Das Grundwasserdargebot ist auf gut zwei Dritteln des Plangebiets als genutztes Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung ausgewiesen. Im verbleibenden, südöstlichen Drittel, wird eine Fläche mit einem potenziell nutzbaren Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen ausgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet Sagard (MV_WSG_1447_03) mit der Schutzzone III liegt in ca. 650 m Entfernung in nordwestlicher Richtung und somit deutlich außerhalb des Einzugsbereiches. Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich >10 m.

Zur Wasserversorgung des Hofes auf dem Planungsgebiet wird seit Beginn der Besiedlung ein eigener Brunnen verwendet.

Küstengewässer

Das Vorhaben ist ca. 4,5km vom nächsten Küstenabschnitt entfernt, eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Überflutungsgefährdung

Für das Plangebiet besteht keine Überflutungsgefahr. Auch vom Plangebiet ausgehend ist keine Überflutungsgefahr auf die Umgebung absehbar.

Wasserrahmenrichtlinie

Das Plangebiet befindet sich nicht in der näheren Umgebung zu einem berichtspflichtigen WRRL-Gewässer.

Luft/ Klima

Die Luftqualität in den städtischen und ländlichen Bereichen der Region nimmt seit Jahren zu, die Volumenanteile von Stickoxiden und Schwefeldioxid in der Luft nehmen ab. Gleiches gilt auch für die Feinstaubbelastung und die CO₂-Emission. Bei starken Winden aus Südsüdost kann es zu temporären Staubbelastungen durch aufgewirbelte Kreidepartikel aus dem nahen Tagebau kommen, eine langfristige Beeinträchtigung ist daraus jedoch nicht herzuleiten. Entsprechend des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (2010)* ist das beschriebene, hohe Qualitätsmaß der Luft zu erhalten und – sofern möglich – noch weiter zu verbessern. Speziell Tourismusräume und Großschutzgebiete sollen Orte von hoher Luftreinheit werden bzw. bleiben. Eine Verschlechterung der Luftqualität durch Eingriffe oder die Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll verhindert bzw. möglichst gering gehalten werden.

Großklimatisch liegt der Untersuchungsraum in der Region *Ostrügen innerhalb* der Zone des *Ost-deutschen Küstenklimas*. Dieses Klima ist durch relativ ausgeglichene Temperaturen (jahreszeitliche Schwankungen) mit kühlen Sommern und milden Wintern überwiegend maritim geprägt. Dadurch kommt es im Jahresmittel zu Niederschlagsmengen Jahrestemperaturen von durchschnittlich 551mm bzw. 8,1°C. Nach der klimatischen Zonierung der Erde nach *Köppen* und *Geiger* ist die Region des Plangebiets in das warmgemäßigte Klima mit ozeanischer Prägung (Cfb) einzuordnen.

Den das Plangebiet umgebenden Grünland- und Gewässerflächen wird eine hohe Bedeutung in Bezug auf ihre Eigenschaft als Kaltluftentstehungsgebiete zugeschrieben. Den angrenzenden Ackerflächen wird eine deutlich geringere aber dennoch nicht zu vernachlässigende, Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zugeschrieben. Diese Freiflächen sind nach Maßgabe des *Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (2010, Erste Fortschreibung)* und im Sinne der Erhaltung ihrer klimatisch bedeutsamen Funktion vor schwerwiegenden Eingriffen zu bewahren.

Allgemein kann das Plangebiet als klimatisch ungestört angesprochen werden. Ebenso sind keine schwerwiegenden oder langanhaltenden Luftbelastungen bekannt.

Biologische Vielfalt

Biotopverbund: Die Hofstelle ist nahezu vollständig von Acker- und Grünlandflächen umgeben und wirkt daher als Trenn- bzw. Pufferbereich zwischen verschiedenen, naturnahen Biotoptypen. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet in einer von Nordwest nach Südost verlaufenden Achse aus kleineren Gewässer- und Gehölzbiotopen. Durch die Vielschichtigkeit der örtlichen und umgebenden Biotoptypen ist von einer ebenso breit gestreuten Vielfalt innerhalb von Flora und Fauna auszugehen.

4.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten

Das Vorhaben liegt in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist das über 500m entfernt liegende Gebiet *DE 1447-302 Jasmund*.

4.3.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Durch den derzeitigen Leerstand des Hofes gehen von ihm keine direkten Schädigungen für den Menschen (Gesundheit, Wohnen, Wohnumfeld, Erholung) aus. Der nächstdichteste bewohnte Siedlungsbereich liegt ca. 200 m bzw. 250 m weit vom Vorhaben entfernt.

4.3.4 Denkmale, Kultur- und sonstige Sachgüter und kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind nach aktueller Denkmalliste der Gemeinde Sagard (Stand 08/2015) keine Baudenkmale, denkmalpflegerisch relevante Bereiche oder Bodendenkmale bekannt.

Sollten während möglicher Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Gebäudebestand im Vorhabengebiet besteht aus einem Wohnhaus und einer Scheune, die im 19. Jahrhundert errichtet und zu DDR-Zeiten erweitert wurde. Der ältere Teil der Scheune besitzt eine regionaltypische und somit landschaftlich bedeutsame Konstruktion. Die landwirtschaftliche Prägung der Region und der historisch anmutende Scheunenkomplex verschmelzen dadurch zu einem kulturhistorisch relevanten Landschaftselement, welches - im Sinne der regionalen Kultur und Identität - als bewahrenswert zu betrachten ist

4.3.5 Luftqualität

Der derzeitige Zustand der lokalen Luftqualität kann als sehr gut bewertet werden, es liegen derzeit keine Übertretungen von Grenzwerten bei Stickoxiden, Schwefeloxiden, Kohlenstoffoxiden oder Feinstaubbelastung vor. Der nächst dichteste Emittent befindet sich ca. 2km nordwestlich vom Plangebiet entfernt (Therme in Neddesitz mit Wärmeerzeugung durch Verbrennung).

4.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (2.1.1 – 2.1.4)

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Die Hofstelle wirkt in gewisse Form als Pufferbereich zwischen den angrenzenden Acker- und Grünlandflächen einerseits sowie zwischen den Gehölz- und Gewässerbiotopen andererseits. Durch die offene Gestaltung und den Leerstand des Hofes ist jedoch davon auszugehen, dass die Pufferwirkung sehr gering ist und dahingehend keine erheblichen Einschränkungen der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen innerhalb des Vorhabengebietes existieren.

4.3.7 Anfälligkeit für Stör- bzw. Katastrophenfälle

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung befinden sich Betriebe, Flächen oder sonstige Einrichtungen, die als Störfallbetriebe im Sinne des § 2 Abs. 1-3 der 12. BImSchV in Betracht kommen. Die Gefahr eines Stör- oder Katastrophenfalls liegt damit nicht vor.

4.3.8 Landschaft

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Landschaftseinheit *122 – Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Großlandschaft *12 – Nördliches Insel- und Boddenland* und der Landschaftszone *1 – Ostseeküstenland*. Zudem liegt das Vorhabengebiet im Landschaftsbildraum *II 7-1 Ackerlandschaft um Sagard*. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit mittels einer vierstufigen Skala bewertet. Dem Vorhabengebiet wird der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet. (LAUN 1996). Besondere landschaftsbildprägende Elemente sind auf dem Vorhabengebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Topografisch ist das Vorhabengebiet östlich der Stadt Sagard und unmittelbar nördlich des Tagebaus Promoisel zu verorten. Zwischen dem Hof und dem Tagebau verläuft die Ortstraße von Promoisel in Ost-West-Richtung. Als einzeln stehendes Gehöft grenzt es an keine weiteren Siedlungs- und Baubereiche an. Durch die Renovierung des Gebäudebestandes und die geplante Errichtung eines sich optisch in den Hofcharakter einfügenden Gebäudes mit Ferienwohnungen ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Vielmehr trägt die Revitalisierung des Hofes mit einer annähernd landwirtschaftlichen Nutzung (Pferdebetrieb) zu einer Verbesserung der ländlich-dörflichen Gesamtkulisse des Ortes bei und erfüllt dadurch voll und ganz die Vorgaben aus dem RREP VP.

4.4 Prognostizierte Entwicklungstendenzen des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten. Es ist davon auszugehen, dass der Hof erneut leergezogen würde und somit – falls sich kein anderer Interessent finden sollte – dem vollständigen Verfall preisgegeben wäre.

4.5 Prognostizierte Entwicklungstendenzen des Umweltzustands bei Durchführung

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Anlagebedingt wird es zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche auf bis zu ca. 2.500 m² kommen. Die erhöhte Versiegelung wirkt sich speziell in den vollversiegelten Flächen auf die Schutzgüter Wasser und Boden aus. Das Niederschlagswasser wird im Naturraum verbleiben und nicht abgeleitet. Eine das Landschaftsbild verändernde Bebauung ist nicht vorgesehen, der finale Gebäudebestand entspricht dem einer funktionalen Hofstelle und ergänzt somit den kulturlandschaftlichen Hintergrund der Region.

Betriebsbedingt wird es – im Rahmen der Nutzung als Pferdepension/ Reiterhof inklusive der Eigentümer- und Ferienwohnungen - zu einer Zunahme des Verkehrs durch Hofbetrieb, Reitbetrieb, Lieferverkehr, Anwohner und Feriengäste kommen. Dieser entspricht jedoch den örtlichen Gegebenheiten und wird ein zumutbares Maß nicht übersteigen. Die durch die Pferdehaltung bzw. die Einquartierung von Gastpferden entstehenden landwirtschaftlichen Abfallprodukte (Mist, genutzte Stallstreu) werden auf der normgerecht zu errichtenden Dungplatte gelagert und fachgerecht behandelt / entsorgt.

Der Hof ist in das regionale Reitwegenetz eingebunden, so dass ausgehend vom Betrieb der Pferdepension/ Reiterhof keine Schädigungen der Schutzgüter im Umfeld durch Tritt- und Hufschäden zu rechnen ist.

Zum Schutz angrenzender gesetzlich geschützter Biotope können in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Pufferflächen berücksichtigt werden.

Die *baubedingten* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt. Durch die Bewegung im Gelände verbunden mit einer gewissen Geräuschkulisse ist mit Scheuchwirkungen, speziell bei Brutvögeln zu rechnen. Diese sind jedoch von geringer Dauer und Intensität, sodass eine erhebliche Störung ausgeschlossen werden kann.

4.5.1 Tiere, Vegetation, Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, biologische Vielfalt

Tiere

Die Aspekte des Artenschutzes wurden im Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bauungsplan vertiefend betrachtet. Der Artenschutzfachbeitrag resümiert wie folgt: Hinsichtlich der Bestimmungen des § 15 Abs. 5 BNatSchG hat die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergeben, dass für keine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und keine der geschützten europäischen Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die

o.g. Arten sind keine nachhaltigen Verschlechterungen des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten.

Bei allen relevanten Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Population ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Vegetation

Die Vegetation wird durch das Vorhaben nur geringfügig verändert. Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten, vorhabenbedingte Fällungen sind vorerst nicht notwendig. Die Eingriffe in die Biotoptypen sind als gering einzustufen, zudem werden für die Umgestaltungsmaßnahmen vielfach vorbelastete Flächen verwendet, sodass direkte Eingriffe in ungestörte Naturflächen kaum auftreten. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Fläche

Auf Grund der Revitalisierung eines bereits bebauten Areals ist das Schutzgut Fläche nicht betroffen. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Inanspruchnahme von hochwertigen Naturflächen oder Ackerland oder zu einer Zerschneidung solcher Flächen, wodurch ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Fläche gewährleistet wird.

Boden

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf-oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 - 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere auch die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln* der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Das Vorhaben wirkt sich durch die vorgesehene Neuversiegelung in Teilbereichen negativ auf das Schutzgut Boden aus. In Relation zur bestehenden Versiegelung ist diese jedoch als gering einzustufen, da es sich überwiegend um Teilversiegelungen handelt, die in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Das Vorhaben wird auf seine nötige Fläche beschränkt. Gegenüber der aktuellen Situation wird sich der Umfang der Versiegelung in mittlerem Maße erhöhen. Durch Neuversiegelung früher bereits baulich genutzter Flächen („alten Böttcherei“, verfallenes Nebengebäude) wird die Schwere des Eingriffs reduziert. Wertgebende Bodenbildungen (Geotope oder sonstige Strukturen) sind nicht betroffen.

Wasser / Wasserrahmenrichtlinie

Das Vorhaben stellt keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die örtlich bestehende vollbiologische Kläranlage. Die anzulegende Dungplatte ist normgerecht auszuführen und zu bewirtschaften. Die Anlage von Nebenflächen erfolgt überwiegend in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, sodass das anfallendes Oberflächenwasser anteilig im Wasserkreislauf des Vorhabengebiets verbleibt und die Grundwasserneubildungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Fließgewässer und Küstenbereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der nördlich des Vorhabengebietes liegende Teich ist lediglich indirekt von einer zu erwartenden gelegentlichen Nutzung als Badeteich durch die Reitwanderer und Anwohner betroffen. Einleitungen oder Wasserentnahmen sind nicht Bestandteil des Vorhabens.

Das Vorhaben berührt keine berichtspflichtigen Gewässer nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Es sind somit keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Luft/ Klima

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht.

Durch die geplante Tierhaltung kann eine individuell unterschiedlich empfundene Geruchsbelästigung entstehen. Die Tierhaltung entspricht jedoch dem Hofcharakter des Vorhabengebietes. Die Entfernung zum nächsten bewohnten Hof beträgt mehr als 250 m, so dass eine dauerhafte und unzumutbare Geruchsbelästigung insgesamt auszuschließen ist.

Biologische Vielfalt

Biotopverbund: Der Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht bzw. nur in nicht erheblichem Maße berührt, da die vom Vorhaben beanspruchten Flächen bereits langjährig in Nutzung waren und somit nicht als Teile des Biotopverbunds anzusehen sind.

Zerstörung von Lebensräumen (Biotoptypen): Durch die Bauarbeiten kommt es zu Eingriffen in einzelne Lebensraumbereiche. Die randlich vorhandenen geschützten Biotope werden durch ausgewiesene Pufferstreifen vor weiteren Schädigungen geschützt. Die schwerwiegendsten Eingriffe in Form von Überbauung und Neuversiegelung finden im Bereich ergänzender Neubauten statt. Großflächige Zerstörungen von Lebensräumen gehen von dem insgesamt vergleichsweise kleinen Vorhaben nicht aus. Die Vielfalt an Lebensräumen innerhalb des Vorhabengebietes bleibt erhalten.

Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Trennwirkung): Das Vorhaben hat überwiegend den Wiederaufbau und die Revitalisierung der Hofstelle zum Ziel. Die räumliche Struktur auf dem Hof wird dadurch weitestgehend erhalten. Trennwirkungen zwischen gleichen bzw. gleichartigen Lebensräumen werden nicht hervorgerufen bzw. entsprechen dem bisherigen Stand.

Artenvorkommen/ Artenvielfalt: Die bestehende floristische Artenkulisse wird durch die bauliche Umgestaltung der Hofstelle nicht wesentlich verändert. Ein Beweiden von Teilen der Flächen kann zu Änderungen in der Zusammensetzung der bodendeckenden Bewuchses führen. Dies hängt in besonderem Maße von der Intensität der Beweidung ab. Die bestehende faunistische Artenvielfalt wird sich nicht wesentlich verändern. Nach Beendigung der Umbaumaßnahmen der Gebäude besteht die Möglichkeit eines Einzugs von gebäudebewohnenden Arten (Vögel, Fledermäuse, Nagetiere). Für potenziell betroffene Boden- und Gehölzbrüter stehen im Umfeld des Vorhabengebietes ausreichend Ausweichbiotope zur Verfügung, sodass eine Schädigung vorhandener Vorkommen auszuschließen ist.

4.5.2 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten

Das Vorhaben berührt keine Natura 2000-Gebiete und grenzt ebenso an kein entsprechendes Gebiet an, das nächst dichteste ist das über 500m entfernt liegende GGB DE 1447-302 *Jasmund*. Mit einem für das Vorhaben anhand der HzE 2018 prognostizierten erweiterten Wirkungsbereich von 200m bestehen keine Einflüsse auf die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten.

4.5.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen und dauerhaften nachteiligen Auswirkungen für die Bevölkerung vor Ort sowie für deren Gesundheit hervorgerufen. Nachfolgend wird zu den wichtigsten Punkten potenzieller Auswirkungen Stellung bezogen:

Luftqualität: Während der Bauphase ist eine temporäre Minderung der Luftqualität durch Fahrzeugabgase und Staubaufwirbelungen nicht auszuschließen. Zusätzlich ist während des Betriebs

mit Geruchsbelästigungen aus der Tierhaltung zu rechnen. Die Auswirkungen sind insgesamt aufgrund der geringen geplanten Anzahl von Pferde-Einstellplätzen jedoch als nicht erheblich zu bewerten.

Erholung: Durch die Errichtung einer Ferienunterkunft für Wanderreiter wirkt sich das Vorhaben positiv auf den Bereich Erholung des Schutzgutes Mensch aus. Zudem entspricht das Vorhaben damit der im RREP VP vorgegebenen Ausweisung des Gebietes als Schwerpunktraum Tourismus.

Menschliche Gesundheit: Durch den angestrebten Reitsportbetrieb des Hofes wird die Gesundheit der Hofgäste gefördert. Aufgrund der Ausrichtung des Vorhabens auf naturgebundene Erholung werden keine negativen Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit erwartet.

Infrastrukturkosten: Der Hof ist nicht an eine zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Er bezieht sein Trinkwasser aus einem hofeigenen Brunnen. Anfallende Abwässer werden in einer Kleinkläranlage behandelt.

Zusätzliche Erschließungen sind nicht angedacht, gleiches gilt für die Erneuerung der Zufahrtsstraßen. Alle auf dem Hof anfallenden Infrastrukturkosten werden von den Eigentümern selbst getragen, wodurch somit insgesamt keine gemeindlich zu tragenden Infrastrukturkosten durch das Vorhaben abzusehen sind.

Nahversorgung: Der Ort Promoisel besitzt keine Nahversorgungseinrichtung. Die etwa 4km entfernte Gemeinde Sagard ist als Grundzentrum ausgewiesen und versorgt die umliegenden Orte mit. Das Vorhaben führt zu keiner Änderung dieses Zustandes, da keine Verkaufsstelle oder gastronomische Einrichtung auf dem Hof vorgesehen ist.

Erhöhte Distanz zu Freiräumen: Durch die Umsetzung des Vorhabens ändert sich die Distanz zu den umliegenden Freiräumen nicht, wodurch sich der Einfluss auf die Freiraumstruktur weder positiv noch negativ auswirkt.

Hitzestress bei Risikobevölkerungsgruppen: Das Vorhaben ist nicht geeignet um hitzebedingten Stress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Personen über 75 Jahren, gesundheitlich Vorbelastete) verstärkt hervorzurufen.

Gesundheitsfolgenabschätzung (GFA, original: Health Impact Assessments – HIA): Entsprechend des fünfphasigen Untersuchungsverfahrens kann bereits durch das Screening (Phase 1) festgestellt werden, dass für das Vorhaben keine Gesundheitsfolgenabschätzung notwendig ist, da außerhalb des Hofbereiches keine Personen eventuellen Schädigungen ausgesetzt sind.

Lärmbelästigung: Durch den Baustellenbetrieb wird es zu temporären Lärmemissionen kommen, welche jedoch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, da der Hof derzeit unbewohnt ist und die nächsten Wohnnutzungen weit entfernt liegen. Während des Betriebes des Hofes sind keine Lärmbelästigungen zu erwarten, die über ein dem Hof entsprechendes Maß hinausgehen.

Visuelle Beeinträchtigung: Die Revitalisierung des Hofes führt zu einer Förderung der dörflichen Kulisse und des Ortsbildes. Visuelle Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Veränderung der Nutzungssituation: Die geplante Nutzungsform ergänzt die vorherige Nutzung als Hof der Tierhaltung um die Funktion einer Beherbergungsstätte. Durch diese Ergänzung kommt es zu einer Aufwertung der Gesamtnutzung, städtebauliche Spannungen sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Trennwirkung: Das Vorhaben wird die bisher genutzten Flächen des Hofes nicht überschreiten, sodass keine Trennwirkungen hervorgerufen werden.

4.5.4 Denkmale, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Innerhalb des Vorhabengebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine Denkmale oder kulturellen Sachgüter mit besonderem Schutzstatus betroffen. Die Revitalisierung unterstützt die Aufrechterhaltung einer landwirtschaftlichen Hofkultur, die für die betroffene Region typisch ist. Insgesamt entstehen somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

4.5.5 Luftqualität

Das Vorhaben ist auf Grund seiner seines geringen Umfangs und seiner Konzeption nicht dazu in der Lage, die lokale oder regionale Luftqualität erheblich zu beeinträchtigen. Die durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen zu erwartenden Anstiege von Emissionen sind als gering bzw. nicht wahrnehmbar zu bewerten.

4.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung sind aufgrund der frühen Nutzung als Hofstelle im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Die angrenzenden Landschaftsbestandteile werden von dem Vorhaben gering bis gar nicht berührt. Negative Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich, es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

4.5.7 Anfälligkeit für Stör- bzw. Katastrophenfälle

Das geplante Vorhaben stellt keinen Störfallbetrieb dar und ist somit nicht in der Lage in Folge eines schweren Unfalls oder einer Katastrophe eine erhebliche Schädigung der Schutzgüter herbeizuführen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind schutzgutbezogen nicht zu erwarten.

4.5.8 Anpassung an den Klimawandel

Das Vorhaben ist nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels, eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind jedoch auch nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima. Auch fördert es im Falle von Starkregenereignissen keine Überflutungen benachbarter Nutzungen.

4.5.9 Landschaft

Das Vorhaben ist bestandsorientiert. Die Revitalisierung des Hofes führt mit dem Erhalt der historischen Gebäude und der Wiederaufnahme der langzeitigen Hofnutzung zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Es beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, so dass der derzeitige Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.6 Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG und NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolge auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flächenscharf auf Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme sämtlicher vom Vorhaben betroffener Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope). Beeinträchtigungen von Biotoptypen sind gemäß der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* in der Neufassung von 2018 flächenanteilmäßig zu kompensieren.

Gemäß HZE 2018 wurde ein Eingriff im Umfang von rund 6.350 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) ermittelt.

Vom Vorhaben sind keine Wertbiotope betroffen. Der Eingriff umfasst allgemeinen Naturraumfunktionen und kann somit multifunktional kompensiert werden. In Ermangelung geeigneter aufwertbarer Flächen im Umfeld wird die Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland empfohlen. Die Zahlung ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

4.7.1 Kompensationsmindernde Maßnahmen

Maßnahmen zur Kompensationsminderung gem. Punkt 8 der HzE 2018 können im Gebiet nicht berücksichtigt werden. Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der überwiegenden Bestandsorientierung insgesamt als gering zu bewerten.

4.7.2 Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des Eingriffs soll die Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland erfolgen. Möglich ist z.B. ein Ausgleich über Abbuchung vom Ökokonto VR 021 oder 022 Naturwald Roter See I und II in der Gemeinde Glowe (Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht), welches sich in der erforderlichen Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

4.8 Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Hof bietet die idealen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Lage im Außenbereich ermöglicht eine problemfreie und gegenüber Anwohnern belästigungsarme Tierhaltung, der Gebäudebestand deckt nahezu den vollständigen Bedarf des Vorhabens an Wohn- und Arbeitsflächen. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb einer nach den gültigen Raumordnungsplänen ausgewiesenen Fläche für Tourismus und Landwirtschaft. Das Vorhaben erfüllt beide Vorgaben und stellt zugleich eine sehr umweltschonende Variante für eine Nutzung im Bereich des Fremdenverkehrs dar.

Der Standort ist in das Reitwegenetz der Insel integriert. In Anbetracht der dargestellten Auswahlgründe ergibt sich für das Vorhaben keine ortsnahe Planungsalternative.

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern und einer Kartierung vor Ort erstellt. Dabei konnte auf die flächenscharfen Untersuchungen aus dem im Parallelverfahren bearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Hertha-Hof – Promoisel“ zurückgegriffen werden, insbesondere auf

- die Baum- und Biotoptypenkartierung gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2013,

- die Bewertung der Eingriffe gemäß *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* aus dem Jahr 2018.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte des LSG Ostrügen und der betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope; Rastvogelmonitoring des Kartenportals Umwelt etc.) der Region verwendet.

Separate faunistische Kartierungen wurden im Rahmen des Vorhabens nicht erstellt. Bei der Biotoptypenkartierung wurden die faunistischen Belange mit berücksichtigt, eine vollständige Artenaufnahme erfolgte jedoch nicht. Es wurden während der Kartierung keine geschützten Arten oder Hinweise auf solche festgestellt. Bei Bedarf ist ein faunistisches Gutachten nachträglich in Auftrag zu geben.

Angesichts der im Verhältnis zur geringen Komplexität umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Das Vorhaben ist nicht in der Lage, erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorzurufen. Eine zielgerichtete Überwachung der Durchführung des Vorhabens bzw. ein Monitoring der Auswirkungen ist daher nicht notwendig.

4.10 Zusammenfassung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den zu entwickelnden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Hertha-Hof - Promoisel“ der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Tiere, Vegetation, Landschaft und Mensch/ Gesundheit als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen ortsnah ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die angesetzten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts sowie von gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen oder Geotopen wird als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit	•	-
Boden	geringe Erheblichkeit	•	-
Wasser	geringe Erheblichkeit	•	-
Luft und Klima	nicht betroffen	-	-
Landschaft	nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	geringe Erheblichkeit	•	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

4.11 Quellenverzeichnis

- [1] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
- [3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt eingesehen am 14.09.2018: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [4] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am 14.09.2018: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)

Gemeinde Sagard, Mai 2019

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard für Bereiche des Hertha-Hofes in Promoisel

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Hertha-Hof – Promoisel“ vorbereitet werden. Planungsziel ist die touristische Entwicklung des Standorts des ehemaligen Hertha-Hofs als Pferdepension und Wanderreitstation. Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst den Standort des früheren Hertha-Hofes, von dem das ehemalige Wohnhaus sowie die westliche Scheune erhalten sind. Die Gebäude sind derzeit ungenutzt. Einige Flächen in Neuhoof und Sagard liegen wie alle Siedlungssplitter im Umfeld von Sagard innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Eine Ausgliederung wurde beantragt.

Bis 1920 wurde neben Landwirtschaft am Standort auch Kreideabbau betrieben; zu diesem Zweck entstanden nördlich des Wohnhauses zusätzliche Betriebsgebäude (Böttcherei, Kreidetrockenschuppen). Die frühere Böttcherei, die zeitweise auch als Konsum und Gaststätte genutzt worden war, wurde bis Ende der 80er Jahre bewohnt. Der 10 / 25 m große Fachwerkbau wurde 2006 demontiert; das Ständerwerk sowie der Dachstuhl wurden in Vorbereitung der Wiedererrichtung eingelagert (vgl. Abbildung 5).

Der vorhandene Gebäudebestand des Hertha-Hofes soll als kleine Pferdepension und Wanderreiterstation ausgebaut und damit eine funktionsgerechte Umnutzung der bestehenden Gebäude des früheren Hofes planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu werden im Wohnhaus sowie dem ehemaligen Ökonomiegebäude Beherbergungsmöglichkeiten und in den bestehenden Stallungen dazugehörige Einstellmöglichkeiten in hochwertigen Pferdeboxen und Paddocks geschaffen. Die südlich anschließende Wiese steht als Koppel / Reitplatz zur Verfügung. Ergänzt wird die Ausstattung um die erforderlichen reitsportlichen Funktionsräume (Sattel- / Futterkammer, Stroh- / Heulager) sowie Parkplätze für Pferdeanhänger. Den Gästen kann so auf dem Hertha-Hof neben der ländlichen Atmosphäre des ehemaligen Bauernhofs eine umfangreiche reitsportliche Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

Der erstellte Umweltbericht trifft u.a. Aussagen zu Natur und Landschaft, zur Eingriffsregelung (Vermeidung und Ausgleich), zu Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Das Vorhaben berührt keine Natura 2000-Gebiete und grenzt ebenso an kein entsprechendes Gebiet an, das nächst dichteste ist das über 500m entfernt liegende GGB *DE 1447-302 Jasmund*. Mit einem für das Vorhaben anhand der HZE 2018 prognostizierten erweiterten Wirkungsbereich von 200m bestehen keine Einflüsse auf die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolge auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flächenscharf auf Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme sämtlicher vom Vorhaben betroffener Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope). Beeinträchtigungen von Biotoptypen sind gemäß der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HZE)* in der Neufassung von 2018 flächenanteilmäßig zu kompensieren. Gemäß HZE 2018 wurde ein Eingriff im Umfang von rund 6.350 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) ermittelt. Vom Vorhaben sind keine Wertbiotope betroffen. Der Eingriff umfasst allgemeinen Naturraumfunktionen und kann somit multifunktional kompensiert werden. In Ermangelung geeigneter aufwertbarer Flächen im Umfeld wird die Zahlung in ein anerkanntes Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland empfohlen. Die Zahlung ist vor Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachzuweisen

Der Hof bietet die idealen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Lage im Außenbereich ermöglicht eine problemfreie und gegenüber Anwohnern belästigungsarme Tierhaltung, der Gebäudebestand deckt nahezu den vollständigen Bedarf des Vorhabens an Wohn- und Arbeitsflächen. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb einer nach den gültigen Raumordnungsplänen ausgewiesenen Fläche für Tourismus und Landwirtschaft. Das Vorhaben erfüllt beide Vorgaben und stellt zugleich eine sehr umweltschonende Variante für eine Nutzung im Bereich des Fremdenverkehrs dar. Der Standort ist in das Reitwegenetz der Insel integriert. In Anbetracht der dargestellten Auswahlgründe ergibt sich für das Vorhaben keine ortsnahe Planungsalternative.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den zu entwickelnden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Hertha-Hof - Promoisel“ der Gemeinde Sagard ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Tiere, Vegetation, Landschaft und Mensch/ Gesundheit als umweltverträglich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen ortsnah ausgeglichen werden. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die angesetzten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts sowie von gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen oder Geotopen wird als nicht erheblich eingestuft.

Im Planverfahren wurden Hinweise und Anregungen vom Landkreis Vorpommern-Rügen und vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gegeben, die überwiegend berücksichtigt wurden.

