

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 22
„Hertha-Hof - Promoisel“

Gemeinde Sagard

Satzungsexemplar

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.....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	8
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	9
2.2.) Festsetzungen.....	11
2.3.) Flächenbilanz	12
2.4.) Erschließung	12
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	12
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	13
3.) Auswirkungen	14
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	14
4.) Umweltprüfung	15
4.1.) Einleitung	15
4.1.1.) Anlass und Aufgabenstellung	15
4.1.2.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ..	15
4.2.) Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
4.2.1.) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	15
4.2.2.) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	18
4.2.3.) Schutzgebiete	19
4.3.) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
4.3.1.) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	20
4.3.2.) Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten	28
4.3.3.) Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	28
4.3.4.) Denkmale, Kultur- und sonstige Sachgüter und kulturelles Erbe	28
4.3.5.) Luftqualität	28
4.3.6.) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	28
4.3.7.) Anfälligkeit für Stör- bzw. Katastrophenfälle	28
4.3.8.) Landschaft	28
4.4.) Prognostizierte Entwicklungstendenzen des Umweltzustands bei Nichtdurchführung ..	29
4.5.) Prognostizierte Entwicklungstendenzen des Umweltzustands bei Durchführung.....	29
4.5.1.) Tiere, Vegetation, Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, biologische Vielfalt	29
4.5.2.) Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten	32
4.5.3.) Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	32
4.5.4.) Denkmale, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	33
4.5.5.) Luftqualität	33
4.5.6.) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (2.1.1 – 2.1.4).....	33
4.5.7.) Anfälligkeit für Stör- bzw. Katastrophenfälle	34
4.5.8.) Anpassung an den Klimawandel	34
4.5.9.) Landschaft	34
4.6.) Eingriffsermittlung.....	34

4.6.1.) Eingriffe in den Einzelbaumbestand	35
4.6.2.) Eingriffe in die Biotoptypen	35
4.7.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich	37
4.7.1.) Kompensationsmindernde Maßnahmen.....	37
4.7.2.) Kompensationsmaßnahmen	37
4.8.) Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten	37
4.9.) Zusätzliche Angaben	37
4.9.1.) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	37
4.9.2.) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen....	38
4.10.) Zusammenfassung	38
4.11.) Quellenverzeichnis	39

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich besteht aus der ehemaligen Hofstelle (Hertha-Hof) in Promoisel und umfasst das Flurstück 7/1 der Flur 1, Gemarkung Promoisel mit insgesamt 1,8 ha. Das Plangebiet liegt in Promoisel gut 3 km nordöstlich des Gemeindehauptortes Sagard. Der aus versprengten Einzelgehöften bestehende Weiler liegt nördlich der großen Tagebaue des Kreidewerks Klementelvit. Das Plangebiet liegt zwischen Ackerflächen (westlich und östlich) sowie Dauergrünland mit Gehölzinseln bzw. einzelnen Waldinseln.

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug als dem amtlichen Kataster (ALKIS) zum Stand November 2017.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen der Standort des ehemaligen Hertha-Hofs touristisch als Pferdepension und Wanderreitstation entwickelt werden.

Mit der Etablierung eines Beherbergungsbetriebs soll das touristische Angebot in der Gemeinde ergänzt und Angebotslücken geschlossen werden. Nach der Studie Pferdeterminismus 2017 (Horse-FuturePanel und BTE Tourismus- und Regionalberatung) sind Wanderreiten, Urlaub mit festem Quartier und Aus- / Fortbildungen sind die beliebtesten Arten des Pferdeurlaubs. Zukünftig ist dabei u.a. ein steigendes Interesse an organisierten Wanderreittouren zu erwarten. Die Dauer eines Pferdeurlaubs ist mit 7,4 Tagen im Mittel tendenziell länger als in „normalen Urlauben“. Nur etwa 20 % der Pferdeurlaube sind Kurzurlaube bis zu 3 Tagen, die meisten Pferdeurlaube dauern zwischen 4 und 9 Tagen. Pferdeurlauber verreisen am liebsten in Begleitung, v.a. mit reitenden Freunden oder der Familie, auch in größeren Gruppen und bevorzugen eine komfortable Unterkunft, möglichst (außer bei Wanderritten) direkt auf dem Hof. Bisher versorgen sich die Pferdeurlauber überwiegend selbst. Über die Hälfte der Pferdeurlauber ist mit eigenem Pferd verreist, ansonsten werden häufig aktiv Pferde vor Ort genutzt.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist als nicht privilegiertes Vorhaben ohne Bauleitplanung nicht zulässig.

Vorhabenträger sind die gemeinsamen Grundstückseigentümer Frau Verton / Herr Merting.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Standort des Hertha-Hofes ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden (vgl. 13. Änderung).

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.

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 Kulturlandschaft 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



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung) mit Flurstücksgrenzen



Abbildung 2: Karte RREP VP

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 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.



Abbildung 3: Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Kennzeichnung des Plangebietes
(Quelle: Umweltarten M-V)

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. Die bereits begonnenen Arbeiten zur Sanierung des Wohnhauses mussten eingestellt werden, da der Umfang der Instandsetzung eine genehmigungspflichtige Rekonstruktion erfordert.

Das Wohnhaus ist ein schlichter eingeschossiger Mauerwerksbau mit Krüppelwalmdach (Grundfläche 197 qm). Die Stallscheune ist ein aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammender ziegelsichtiger Mauerwerksbau mit innerem Holzskelett (Grundfläche 273 qm, vgl. Abbildung 5). 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 (Grundfläche 265 qm).



Historische Darstellungen zeigen die Anlage

Abbildung 4: Messtischblatt, um 1900

des Hertha-Hofes als Dreiseithof (vgl. Abbildung 4). Die eingefallenen Reste der östlichen Scheune (Holzkonstruktion in Mischbauweise mit Mauer- und Lehmziegelausfachung) wurden gegen 2013 abgerissen Dreiseithof (vgl. Abbildung 7).

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 6).

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 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.

In ca. 200 m Abstand südlich befindet sich der Kreidetagebau „Promoisel“ Das Bergwerkseigentum (BWE) ist unbefristet verliehen worden. Der fakultative Rahmenbetriebsplan ist bis zum 31.08.2050 zugelassen. Für diesen Tagebau ist Nachtarbeit genehmigt. Zwischen dem Tagebau und Plangebiet liegen weitere Siedlungssplitter mit Wohnnutzung (Promoisel Nr. 15).

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 5: Scheune



Abbildung 6: frühere Böttcherei, bis in 80er Jahre Wohnhaus



Abbildung 7: Scheune

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt wie der gesamte Weiler Promoisel einschließlich des südlich anschließenden Kreidetagebaus innerhalb des *Landschaftsschutzgebiets* (LSG) Nr. 81 „Ost-rügen“ (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.“

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 der Unterschutzstellung erreicht werden kann oder eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG erforderlich wird.

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 sind zum Teil als gesetzlich geschützte Biotope geführt, z.B.

- RUE04872: Baumgruppe (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,2877 ha (südlich des Wohnhauses); das Biotop besteht vor allem aus den markanten Einzelbäumen des früheren Hausgartens),
- RUE04896: Baumgruppe (als Naturnahe Feldgehölze) mit 0,0933 ha (nördlich des Wohnhauses, so nicht vorhanden),
- 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 Feld-

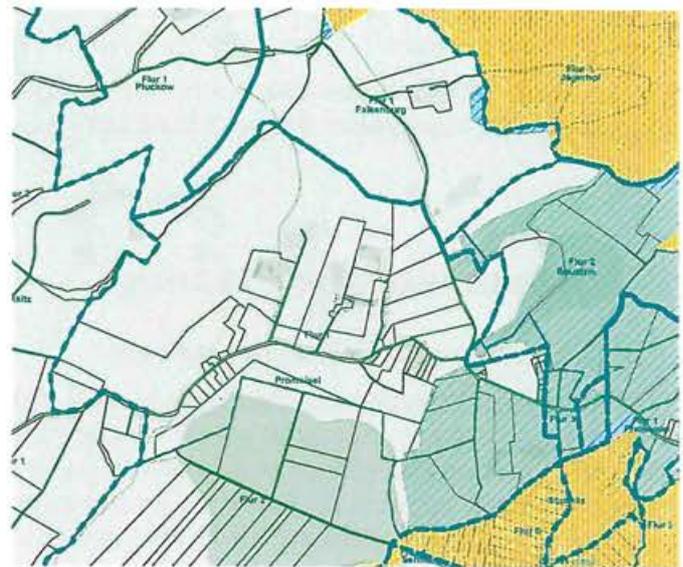


Abbildung 8: Schutzgebiete LSG (grün), FFH-Gebiet (blau), Nationalpark (gelb-braun) (Quelle Umweltkarten M-V)



Abbildung 9: gesetzlich geschützte Biotope (Quelle Umweltkarten M-V)

gehölze) 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 Wanderreitstation 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 (ca. 0,5 ha) steht als Koppel / Weide 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 Apartments 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 10 Gastboxen (je 4 / 4 m) sowie ein Laufstall für bis zu 3 Pferde (36 qm mit 2 Ein- / Ausgängen) zur Verfügung (neben Boxen für die 4 Pferde der Eigentümer).
Die Urlauber können mit Ihren Pferden auf dem eigenen Gelände 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 10: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 01/2020

Der Hertha-Hof wird einen Teil der Futtergrundlage selbst erzeugen und damit grundsätzlich den Charakter einer landwirtschaftlichen Anlage erhalten. Neben den hofnahen Weide- / Wiesenflächen im Plangebiet (ca. 0,8 ha) haben die Vorhabenträger zu diesem Zweck weitere Weideflächen in der Region angepachtet.

Der Pferdehof wird als gewerbliche Einrichtung mit Tierhaltung (mit Stallkapazitäten für bis zu 17 Pferde) sowohl Lärm- wie gewisse Geruchsemissionen verursachen. Da in der Gemeinde Dorfgemeinschaften (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 Pferdepension 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 mehrtägige Rügenrundritte können von hier individuell gestaltet werden. Nach Absprache sollen auch Touren in Begleitung organisiert werden (z.B. Promoisel - Glowe - Breege - Wittower Fähre - Trent - Lebbin - Banzelvitze Berge - Ralswiek - Lietzow - Sagard - Promoisel).



Abbildung 11: Reitwegenetz mit Standort

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),

Um die räumliche Struktur des früheren Dreiseithofs wieder herzustellen (vgl. Abbildung 4), soll auch der Standort der abgerissenen Scheune durch ein neues Nebengebäude (Garage, Strohlager, Unterstand für Maschinen) aufgegriffen werden.

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.) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenspezifisch festgesetzt. Zulässig sind eine Pferdepenion / Reiterhof. Die Beherbergungseinrichtung umfasst zum einen Unterkünfte für Reiter in Form eines einfachen Heuhotels sowie von Gästezimmern und/ oder Ferienwohnungen. Zum anderen gehören zur Pferdepenion die Anlagen für die Pferdehaltung (Stall mit Futterlager/Scheune und Dungplatte) sowie den Reitsport (Sattelraum, Paddocks, Reitplatz). Reitsportzwecken dienende Vorhaben sind nicht als Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB anzusprechen und bedürfen im Außenbereich einer planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage.

In Verbindung mit der Pferdepenion werden im bestehenden Wohngebäude zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen. Die Wohnungen sind aus betrieblicher Sicht erforderlich, da aufgrund der isolierten Lage eine ständige Aufsicht für die Tiere sowie die Anlage insgesamt gewährleistet werden muss. Wie bei regulären Baugebieten auch sind zur Umsetzung zudem Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Kläranlage, Geräteunterstand, Dungplatte) und Stellplätze / Garagen nach § 12 BauNVO erforderlich.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen angesichts der vorhabenspezifischen Verengung auf die Pferdepenion keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO. In der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzung als sonstiges Sondergebiet Pferdehof nach § 11 BauNVO gefasst.

Für die Nutzungen besteht die Einschränkung, dass grundsätzlich nur solche Vorhaben aus dem Katalog der aufgeführten Nutzungen und Anlagen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) Bau GB).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert festgesetzt. Mit 1.350 qm zulässiger Grundfläche sind nur geringe Erweiterung des Anlagenbestands möglich, die vor allem für der Hauptanlage zuzurechnende Freiflächennutzungen erforderlich sind (z.B. Dungplatte). Die bauliche Dichte entspricht bezogen auf das Baugrundstück einer geringen GRZ von rund 0,16, wodurch auch zukünftig der landschaftliche Charakter der Hofstelle erhalten wird.

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wird baufensterweise festgelegt, wobei die vorhandene Geschossigkeit zugrunde gelegt wird.

Die ausgewiesene zulässige Grundfläche darf mit Nebengebäuden und baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Verkehrsflächen, Parkplätze, Terrassen, sonstige Nebenanlagen wie Dungplatte), bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm überschritten werden. Der gegenüber der Standardregelung nach § 19 (4) BauNVO erhöhte Ansatz ist durch den landwirtschaftlichen Charakter der Anlage, der neben den notwendigen Stellplätzen umfangreiche Nebenanlagen (Strohlager, Maschinenunterstand, etc.) erfordert, gerechtfertigt.

Grünordnungsmaßnahmen

Grünordnungsmaßnahmen bestehen in Erhaltungsgeboten für Gehölze, der Sicherung einer randlichen Grünlandnutzung (Grünfläche Weide/ Koppel) sowie der Anlage einer Maßnahmenfläche (Fläche A als Offenland mit extensiver Mahd oder Beweidung) als Puffer zu den angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopen. Die Grünordnungsmaßnahmen sichern eine harmonische Einbettung der Anlage in die Landschaft. Die kleinteilige Gliederung entspricht dem Charakter der historischen („bäuerlichen“) Kulturlandschaft.

Der das Plangebiet querende ländliche Weg wird für die Allgemeinheit als Fußweg gesichert.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>	
Baugrundstücksfläche	8.310 qm	1.350 qm	2.500 qm	735 qm Gebäude
Grünflächen	5.092 qm	---	---	
Maßnahmefläche	3.280 qm	---	---	
Biotop	1.663 qm	---	---	
Gesamtgebiet	18.345 qm	1.350 qm	2.500 qm	

2.4.) Erschließung

2.4.1.) 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.

2.4.2.) 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. Der ZWAR kann dem Verpflichteten darüber hinaus im Rahmen des ihm wirtschaftlich Zumutbaren auf Antrag die Möglichkeit einräumen, den Bezug auf einen von ihm gewünschten Teilbedarf zu beschränken. Besondere Gründe können im Bereich der Landwirtschaft insbesondere dann vorliegen, wenn der Teilbedarf ausschließlich der Viehtränkung dient. (§ 4 Abs. 1 Wasserversorgungssatzung).

Auch für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen derzeit keine Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation zur Verfügung. Die Errichtung, Betreibung und Unterhaltung öffentlicher Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung ist von Seite des ZWAR auch nicht vorgesehen. Vom Grundsatz her ist das Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 WHG auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der ZWAR ist gem. wasserbehördlicher Entscheidung vom 03.09.2014 von seiner gesetzlichen Entsorgungspflicht befreit.

In den letzten Jahren wurde daher durch die privaten Eigentümer 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. 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. Hierzu ist der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Zusammenhang mit der Erweiterung der vorhandenen Kläranlagen und/oder mit der Errichtung einer neuen zusätzlichen Kläranlage bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen bzw. eine Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen zeitnah zu beantragen.

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.

Hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe aus der Tierhaltung (hier: Festmist und Jauche) sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Der Fußboden des Pferdestalles ist dauerhaft flüssigkeitsundurchlässig und beständig auszubilden. Der bei der Stallhaltung anfallende Pferdemist ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu lagern. Durch Wände, Aufkantungen oder Rinnen mit Gefälle zum Bodenablauf ist zu gewährleisten, dass Festmist und Jauche nicht neben die Dungplatte gelangen können. Die Festmistplatte ist mit einem stetigen Gefälle von mindestens 2 Prozent in Richtung Ablauf auszubilden, damit die ordnungsgemäße Ableitung der Jauche und des verunreinigten Niederschlagswassers in eine abflusslose Sammelgrube sichergestellt ist. Niederschlagswasser, das auf angrenzenden Flächen anfällt, ist von der Dunglege fernzuhalten. Das Fassungsvermögen der Anlage (Dungplatte und Auffangbehälter) muss ausreichend groß sein, es ist eine sechsmonatige Stapelzeit zugrunde zu legen. Die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung von Festmist und Jauche nach Dünge- bzw. Abfallrecht muss gegeben sein.

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. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen

grundsätzlich in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 / Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Löschwasserversorgung soll durch eine Löschwasserbevorratung im Plangebiet sichergestellt werden. Der Löschwassertank ist als Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen 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.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 (1) der Satzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen

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. 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.

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von rund 250 m und ist durch die Auswirkungen des vergleichsweise kleinen Vorhabens nicht betroffen.

Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

4.) Umweltprüfung

4.1.) Einleitung

Entsprechend § 1 (6) Nr.7, § 1a und § 2 (4) BauGB sind beim Aufstellen und Ändern von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in Form eines Umweltberichtes zu dokumentieren. 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 Pferdepension 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 erforderlich. Das Vorhabengebiet ist nach dem aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet ausgewiesen, daher ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans notwendig.

4.1.2.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele

Auf dem Vorhabengebiet besteht derzeit keine Nutzung, die Gebäudestrukturen der vorherigen Nutzung als Hofstelle sind jedoch für eine Weiternutzung geeignet. Zugelassen werden sollen innerhalb der Festsetzung „Pferdepension/ 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. Die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (1.350m²) ermöglicht nur geringe Erweiterungen an den Gebäuden selbst. Zusätzlich dürfen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster errichtet werden, wobei eine zulässige Grundfläche von 2.500m² nicht überschritten werden darf. Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Die Zahl der Vollgeschosse wird baufensterweise festgelegt, wobei die vorhandene Geschoszahl der bestehenden Gebäude zugrunde gelegt wird. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind zu schützen (speziell während der Bautätigkeiten) und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung zu ersetzen.

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 (2) BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte

Flächen nach §1a (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 (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.

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände sind im Artenschutzfachbeitrag erläutert.

Baumschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard

Entsprechend § 18 sind alle Bäume (mit einigen Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 sind ebenfalls alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. In diesem Falle sind rechtzeitige und ausreichende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ergänzend ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard zu beachten (gültig seit 23.09.2003). Die Satzung stellt zusätzlich alle Laubbäume (mit Ausnahmen) ab einem Stammumfang von 50cm sowie alle Nadelbäume ab einem Stammumfang von 70 cm, jeweils gemessen bei einer Höhe von 1,00 m) unter Schutz. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen der geschützten Bäume ist verboten, Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können im Einzelfall auf Antrag erfolgen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bautätigkeiten zu schützen. Abgänge sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Gefällte Bäume mit Schutzstatus sind den ent-

sprechenden Vorgaben nach ortsnahe durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

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 Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V)

Gemäß § 1 Landeswaldgesetz (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.

Wasserhaushalt (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 Vorhabensgebietes 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.

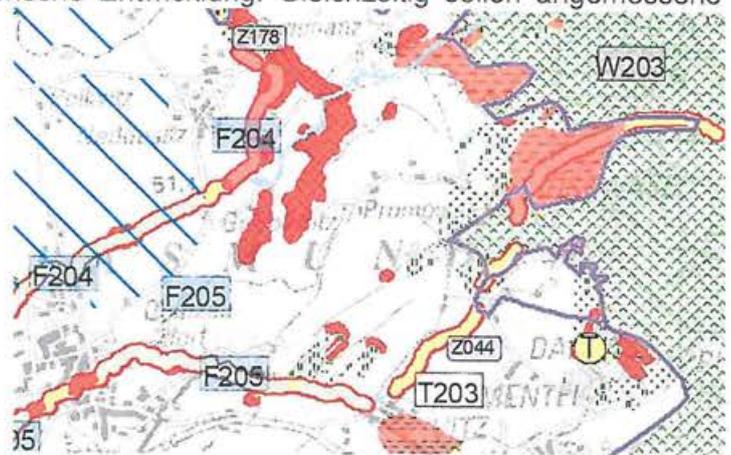


Abbildung 12: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte III Schwerpunktgebiete und Maßnahmen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Vorpommern (1. Fortschreibung, 10/2009) sieht für den Standort selbst keine Maßnahmen vor (vgl. Abbildung 12: Karte III Schwerpunktgebiete 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

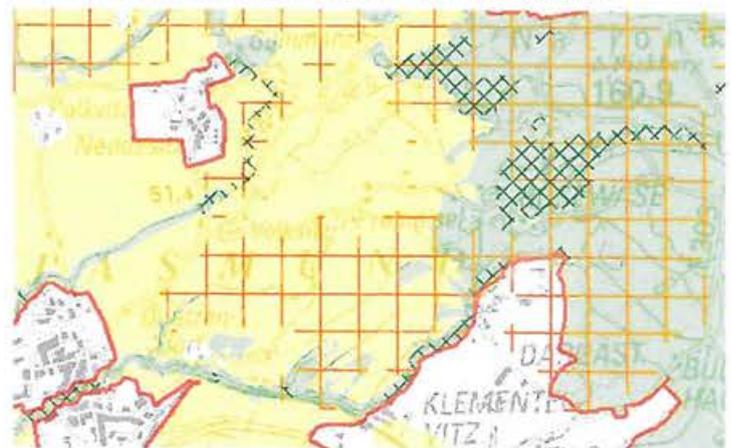


Abbildung 13: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte IV Ziele der Raumentwicklung

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.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Sagard sieht im Plangebiet kein Baugebiet vor. Daher erfolgt eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

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 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.“

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 nord-östlicher 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 des Wohnhauses sind geschlossen. Weitere Gebäudereste weisen keine Bedachung mehr auf und sind in ihrer Gesamtfläche von überwiegend Brombeeren überwuchert, so dass denen keine Habitateignung als Gebäude 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 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 potenziell als Jagdreviere genutzt.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und eine damit 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 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 aufgrund ununterbrochen stattgefundenener Sicherungs- und Sanierungsarbeiten dennoch von einer grundsätzlichen Vorprägung des Artenbestandes durch anthropogene Störwirkungen ausgegangen werden. Störungssensible Arten sind ebenso zu erwarten wie 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.

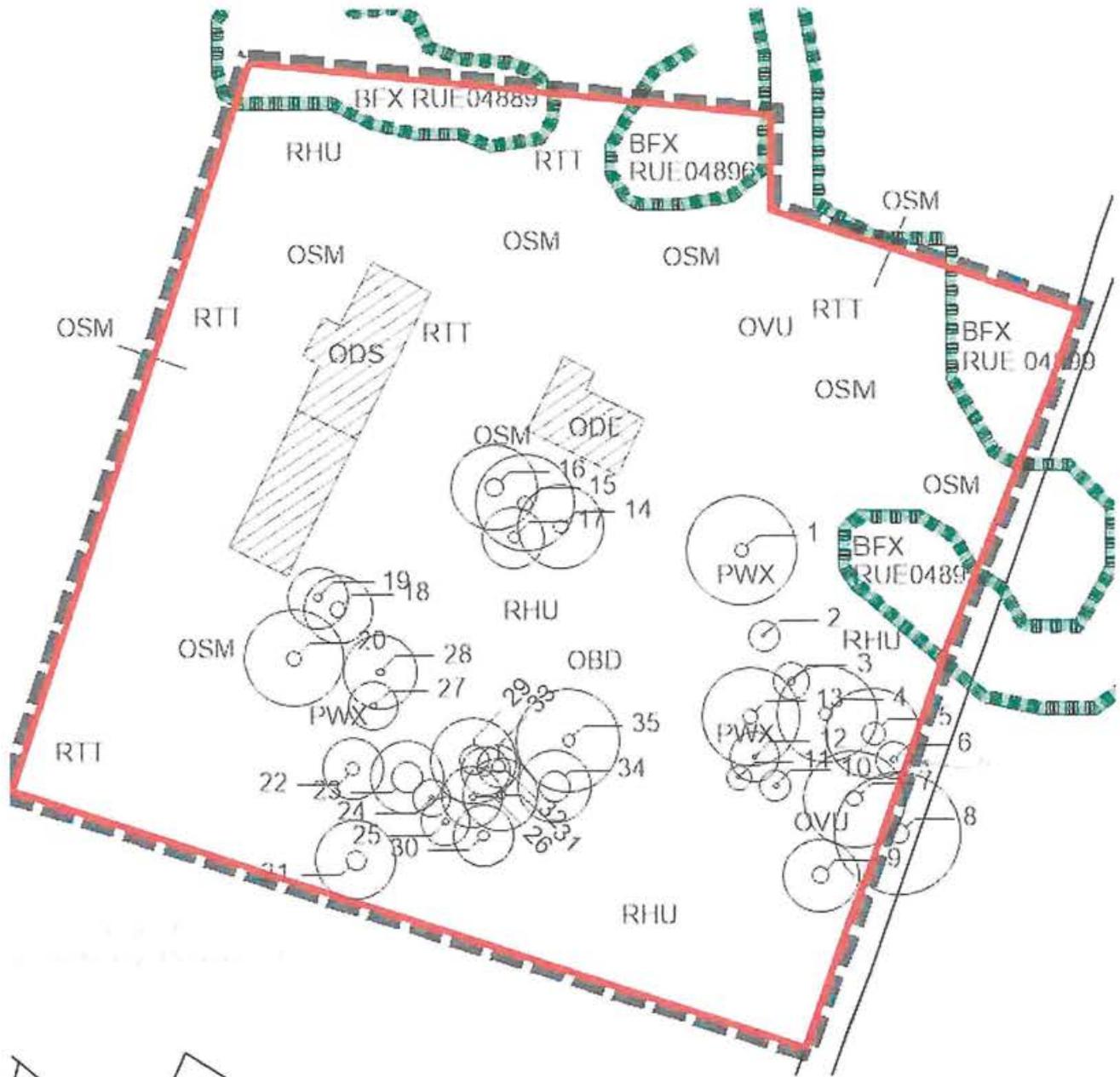


Abbildung 14: Darstellung Einzelbaumbestand (ohne Maßstab, genordet)

Die Einzelbäume im Plangebiet sind in folgender Tabelle dargestellt:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kro- ne Ø in m	Bemerkung	geplan- ter Um- gang	Schutz- sta- tus
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	224	18	Totholz, lichte Krone, stark von Miniermotte befallen, Wurzelraum mit Feldsteinen überdeckt	Erhalt	§18
2	<i>Prunus domestica</i>	55	5	mehrtriebzig		
3	<i>Malus domestica</i>	120	6	mehrtriebzig		
4	<i>Tilia cordata</i>	214	16	Krone eingeschränkt		§18
5	<i>Acer pseudoplatanus</i>	114, 98, 151	15	dreistämmig, Krone einseitig		§18
6	<i>Acer pseudoplatanus</i>	116	6	Krone nur fragmentarisch		§18
7	<i>Tilia cordata</i>	230	16	Totholz		§18
8	<i>Tilia cordata</i>	300	20			§18
9	<i>Acer pseudoplatanus</i>	262	12	dreistämmig ab ca. 3m Höhe		§18
10	<i>Larix decidua</i>	89	5	Krone nur fragmentarisch, absterbend		§3 Sat- zung
11	<i>Larix decidua</i>	69	4	Krone nur fragmentarisch, absterbend		
12	<i>Crataegus monogyna</i>	60*	8	Haupttrieb ausgebrochen		§3 Sat- zung
13	<i>Tilia cordata</i>	236	16			§18
14	<i>Aesculus hippocastanum</i>	228	14	Krone einseitig, Befall durch Miniermotte, Ablagerung von Baumaterial und Schrott im Wurzelbereich	Erhalt	§18
15	<i>Aesculus hippocastanum</i>	230	16	Befall durch Miniermotte, Krone eingeschränkt, Ablagerung von Baumaterial und Schrott im Wurzelbereich	Erhalt	§18
16	<i>Aesculus hippocastanum</i>	280	14	Befall durch Miniermotte, Krone eingeschränkt, Ablagerung von Baumaterial und Schrott im Wurzelbereich	Erhalt	§18
17	<i>Aesculus hippocastanum</i>	180	10	Befall durch Miniermotte, Krone eingeschränkt	Erhalt	§18
18	<i>Fagus sylvatica</i>	248	11		Erhalt	§18
19	<i>Carpinus betulus</i>	142	10	Stamm hohl bis 3,5m Höhe, instabil, Mulmbildung (nach Brand?), Krone einseitig		§18
20	<i>Acer pseudoplatanus</i>	243	16	lichte Krone, viel Totholz		§18
21	<i>Prunus spec.</i>	74, 42, 65, 56, 21, 63	13	mehrstämmig		§3 Sat- zung
22	<i>Acer pseudoplatanus</i>	53, 101, 58	10	dreistämmig		§3 Sat- zung
23	<i>Acer pseudoplatanus</i>	98, 64,	12	fünfstämmig		§3 Sat-

Nr.	Baumart	StU in cm	Kro- ne Ø in m	Bemerkung	geplan- ter Um- gang	Schutz- sta- tus
		91, 59, 80				zung
24	<i>Acer pseudoplatanus</i>	58	6			§3 Sat- zung
25	<i>Acer pseudoplatanus</i>	99	8			§3 Sat- zung
26	<i>Acer pseudoplatanus</i>	105	10			§18
27	<i>Acer pseudoplatanus</i>	92	8			§3 Sat- zung
28	<i>Acer pseudoplatanus</i>	124	12			§18
29	<i>Acer pseudoplatanus</i>	116, 108, 57, 94, 96	14	fünfstämmig		§18
30	<i>Acer pseudoplatanus</i>	166	10			§18
31	<i>Acer pseudoplatanus</i>	132	12			§18
32	<i>Acer pseudoplatanus</i>	154	8	Krone einseitig, schräg		§18
33	<i>Acer pseudoplatanus</i>	207	7			§18
34	<i>Acer pseudoplatanus</i>	113, 120, 193, 66	12	vierstämmig		§18
35	<i>Carpinus betulus</i>	190	17	großer Astabbruch, Wurzelraum durch Gebäudebestand (Fundament) einge- schränkt		§18

StU = Stammumfang, gemessen auf einer Höhe von ca. 1,30m

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 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. Der Gehölzbestand der alten Hofstelle wird im Atlas der geschützten Biotope des LUNG als Gehölzbiotop „Baumgruppe“ unter der Nummer RUE04872 dem Gesetzesbegriff Feldgehölze zusammengefasst. 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.

Biototypen



Abbildung 15: Biototypenkartierung mit Darstellung des Baumbestandes (ohne Maßstab, genordet)

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 gehölzbewachsenen Flächen wurden anteilig als ruderales Trittschutt kartiert. Weitere Bereiche weisen ruderales Staudenfluren 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 Bau-schutt) 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 Staudenflur 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 Biotopflächen 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, die alte Böttcherei, 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 glazialgestauchter 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 Moorgebiet (ca. 1ha) 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. 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. 8 m) 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 – 100 mm/a, Schwankungen des Grundwasserstandes sind nicht bekannt. Die Grundwasserhöhen liegen im Bereich von 105 – 108 m NN, also ca. 12-15 m unter der Geländeoberkante. Den Grundwasserleiter bilden glazifluviale 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. 4,5 km 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 551 mm 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. 200m bzw. 250m 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 Bau- denkmale, 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. 2 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt (Therme in Neddesitz mit Wärmezeugung 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 (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 (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 2.500 m² kommen. Der Großteil der Wege, Park- und Arbeitsflächen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten, sodass neben dem Gebäudebestand lediglich die Böttcherei, die Garage sowie die Dungplatte als Vollversiegelungsflächen anzusehen sind. Die erhöhte Versiegelung wirkt sich speziell in den vollversiegelten Flächen auf die Schutzgüter Wasser und Boden aus. In Relation zur restlichen Vollversiegelung auf dem Gesamtgelände und den jeweils betroffenen Biotopbereichen kann jedoch von geringen Auswirkungen ausgegangen werden. Zudem verbleibt das Niederschlagswasser im Naturraum und wird 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 Pferdeponen/ Reiterhof inklusive der Anlieger- 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 Pferdeponen/ Reiterhof keine Schädigungen der Schutzgüter im Umfeld durch Tritt- und Hufschäden zu rechnen ist.

Zum Schutz angrenzender gesetzlich geschützter Biotope werden abschirmende Maßnahmen ausgewiesen.

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 Vorhaben (Anlage 1) vertie-

fend betrachtet. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzfachlicher Verbotstatbestände werden festgesetzt:

- **V1** Die Artenschutzbelange der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.
- **V2** Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (s. §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG).
- **V3** Vor Beginn jeglicher Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist eine artenschutzfachliche Kontrolle auf den Besatz bzw. die Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Eventuell erforderliche CEF- oder Ersatzmaßnahmen werden durch den Artenschutz-Gutachter festgelegt und der mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.
- **V4** Aufgrund des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens der Art Haselmaus ist die Baufeldfreimachung im Bereich der flächigen Brombeerbestände im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Alternativ kann durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter, 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus etwa Mitte April) vermieden werden, dass sich noch Tiere im Baufeld aufhalten. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten, z.B. mit Harvestern, ist zu unterlassen, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. Der vorhabenbezogene Baubeginn (Baufeldfreimachung) darf erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass sich keine Haselmäuse mehr im Baufeld befinden. Alle Maßnahmen sind zwingend durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu kontrollieren und dokumentieren. Wenn die artspezifisch vorgegebenen Zeiten nicht eingehalten werden können oder wenn von dieser Vorgehensweise abgewichen werden soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

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. Eine genauere Darstellung der Ergebnisse der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange ist der *Anlage 1 – Artenschutzfachbeitrag* zu entnehmen.

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 des neu zu errichtenden Gebäudes „alte Böttcherei“ sowie im Bereich des Nebengebäudes (Garage/ Unterstand) statt. Großflächige Zerstörungen von Lebensräumen gehen von dem Vorhaben nicht aus. Die Vielfalt an Lebensräumen innerhalb des Vorhabensgebietes 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, Nager). Für potenziell betroffene Boden- und Gehölzbrüter stehen im Umfeld des Vorhabensgebietes 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 500 m entfernt liegende GGB DE 1447-302 *Jasmund*. Mit einem für das Vorhaben anhand der HzE 2018 prognostizierten erweiterten Wirkungsbereich von 200 m 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 Schwerpunkttraum 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, der im Zuge der Baumaßnahmen erneuert werden soll. Anfallende Abwässer werden in der hofeigenen 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 erfolgt auf Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme sämtlicher vom Vorhaben betroffener Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope) ermittelt. Beeinträchtigungen von Biotoptypen sind gemäß der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* in der Neufassung von 2018 flächenanteilmäßig zu kompensieren.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard zu beachten. Diese stellt – zusätzlich zu den Vorgaben nach §18 NatSchAG M-V – auch folgende Bäume und Gehölze unter Schutz:

- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm (in 100cm Höhe gemessen),
- Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 70cm (in 100cm Höhe gemessen),
- Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40cm aufweisen,
- Größenunabhängige Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) sowie Wildobstarten,
- Bäume und Sträucher jeglicher Art, wenn sie Flächen von mehr als 100m² bedecken.

Ausgenommen von den Schutzvorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard sind:

- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes,
- erwerbsmäßig genutzte Gehölzbestände,
- Bäume in Alleen und Baumreihen nach §27 LNatG M-V (damalige Fassung, heute: §19 NatSchAG M-V)
- Obstgehölze mit Ausnahme der im §3 Abs.4 aufgeführten Bäume (Wildobstarten)
- Pappeln, die ursprünglich zu Windschutzzwecken gepflanzt worden sind,

- Landschaftsbestandteile, die durch Verordnungen als Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale geschützt sind, sofern die jeweiligen Verordnungen Regelungen für den Baumbestand enthalten.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind alle aufgeführten Biotope und Geotope vor einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen zu schützen. Geschützte Biotope und Geotope sind in ein öffentlich zugängliches Register einzutragen, deren Schutzstatus ist zu überwachen. Auf Antrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Ausnahme vom Schutzstatus erwirkt werden.

4.6.1.) Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Vorhabenbedingt ist kein Eingriff in den örtlichen Baumbestand notwendig.

Sollte sich die Notwendigkeit von verkehrssicherungsbedingten Fällungen ergeben, so sind diese nachträglich zu beantragen und separat zu kompensieren.

4.6.2.) Eingriffe in die Biotoptypen

Gemäß HZE 2018 wurde ein Eingriff im Umfang von 6.346 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.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* in der Neufassung von 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Bio- topveränderung [m ² EFÄ]
-----------------------------------------------------------	---	-------------------------------------------------	---	------------	---	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m ² EFÄ]
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	1.043	2	3	1,25	3.911,25
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	755	1	1,5	1,25	1.415,63
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	237	1	1,5	1,25	444,38
Gesamt		2.035,00				5.771,26

Für den Biotoptyp 14.10.3 *Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)* wird kein Biotopverlust berechnet, da die Ablagerungen als flächige Beanspruchung ohne Biotopwert betrachtet werden. Die vorhandene Zufahrtsstraße (Biotoptyp 14.7.3 *Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)*) bleibt in ihrem Bestand mit ihrem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhalten. Eine vorhabenbedingte Verände-

Die Biotoptypfläche ist nicht abzusehen, es ist derzeit keine Vollversiegelung für die Straße vorgesehen. Ebenso ist flächig der Biotoptyp 10.2.1 Ruderale Trittlur (RTT) auf ca. 3.190m² ausgeprägt, die durch die jahrelange Hofnutzung mit Kahlstellen, einzelnen Steinhäufen und weiteren wertmindernden Elementen durchsetzt ist. In Anbetracht der zukünftigen Nutzung ist keine weitere Entwertung dieses Biotoptyps zu erwarten, Struktur und Artenzusammensetzung auf dieser Fläche sind als gleichbleibend zu betrachten. Der Biotoptyp ist somit nicht vom Vorhaben betroffen im Sinne einer negativen Auswirkung, daher werden die entsprechenden Flächen nicht in die Bilanzierung mit aufgenommen.

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HzE von 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------	---	------------	---	-------------------------------------------------------------------------------

Dabei werden lediglich Biotoptypen der Wertstufe 3 oder höher bei der Berechnung berücksichtigt. Da innerhalb des Vorhabengebietes sowie daran angrenzend keine Biotoptypen der Wertstufe 3 oder höher festgestellt wurden bzw. sich diese im Wirkungsbereich der bisherigen Hofstelle befinden, entfällt die Betrachtung der mittelbaren Eingriffswirkung für dieses Vorhaben.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HzE 2018 sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
----------------------------------------------------------------	---	---------------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------------------------------------------------------

Das gesamte Vorhaben umfasst eine Fläche von 18.345m². Die zulässige Grundfläche beträgt 1.350m². Gemäß den Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 2.500m² überschritten werden. Abzüglich der in den Baufenstern festgelegten Gebäude (ca. 1.350m²) ist eine zusätzliche Versiegelung von 1.150m² erlaubt. Es wird sowohl von einer Voll- als auch von einer Teilversiegelung auf dieser Fläche ausgegangen, eine exakte Flächenaufteilung liegt jedoch noch nicht vor. Daher wird zunächst von einer reinen Vollversiegelung ausgegangen, wodurch sich folgende Rechnung ergibt:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	Vollversiegelung/ Teilversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
1.150	0,5	575 [m ² EFÄ]
0	0,2	0 [m ² EFÄ]
Gesamt		575 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
5.771,26	0,00	575	6.346,26

Das Vorhaben verursacht einen multifunktionalen Kompensationsbedarf im rechnerisch ermittelten Umfang von gerundet **6.346** Eingriffsflächenäquivalenten.

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 ausgewiesen werden. Die Umweltauswirkungen sind aufgrund der überwiegenden Bestandsorientierung insgesamt als gering zu bewerten.

Das Entfernen von Gehölzen ist zum Schutz der potenziell vorkommenden Brutvögel im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig (s. auch § 39 BNatSchG).

Baulärm ist möglichst gering zu halten. Zugunsten der Fauna sind Bautätigkeiten zwischen der Abend- und der Morgendämmerung zu unterlassen.

Die Zuwegungen sind einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden so gering wie möglich zu halten.

4.7.2.) Kompensationsmaßnahme

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt die Zahlung in das anerkannte Ökokonto RUE033 *Saiser Bach Ia* in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Zur Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs wurden Ökokontopunkte im Wert von **6.346 EFÄ** vertraglich gesichert und sind nach Satzungsbeschluss zu erwerben.

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. Die flächendeckende Biototypenkartierung erfolgte im August 2018 auf Basis der *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 erfolgte mittels der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* aus dem Jahr 2018. Der Einzelbaumbestand wurde separat erfasst und dokumentiert. 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 im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen zu erstellen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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.

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

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen ortsnahe 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 eine entsprechende Kompensationsmaßnahme 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.

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, Januar 2020

ausgegeben: 22.6.2020

S. Wurzel
Bürgermeister

