

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

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgte auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flächenscharf auf Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme sämtlicher vom Vorhaben betroffener Schutzobjekte (geschützte Bäume und Biotope/ Geotope).

Beeinträchtigungen von Biotoptypen sind gemäß der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)* in der Neufassung von 2018 flächenanteilmäßig zu kompensieren. Gemäß HZE 2018 wurde ein Eingriff im Umfang von rund 6.350 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) ermittelt.

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

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

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

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

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

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