

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB zur 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen**

Herr Sven C. Arlt als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Sicherung, Qualitätssteigerung und weitere Entwicklung der Reitanlage im Ortsteil Tegelhof der Gemeinde Sehlen. Der seit 1993 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen weist für das Plangebiet keine Entwicklung aus. Daher wurde die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier die 3. Änderung des fortgeltenden FNP der Gemeinde Sehlen und die Erstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Die 3. Änderung des fortgeltenden FNP der Gemeinde Sehlen umfasst einen Bereich von ca. 6,5 ha, bestehend aus der etablierten Reitanlage im Norden sowie zwei südlich angrenzende Teilflächen, auf welchen ein Wohngrundstück mit Wohnhaus und Nebenanlagen sowie 1 ehemaliger Schweinestall belegen sind. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung bauplanungsrechtlich geordneter Rahmenbedingungen zur weiteren Nutzung des Ortsteiles Tegelhof. Der Ortsteil soll wie bisher vorwiegend der Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung, dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements dienen, die der Reitanlage zugeordnet sind. Die durch den Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes langjährig betriebene Zimmerei soll im Einvernehmen mit der Gemeinde im Bestand erhalten werden.

Für das Plangebiet wurde im fortgeltenden FNP die Ausweisung als *Fläche für die Landwirtschaft* geändert. Die *besondere Art der baulichen Nutzung* wurde hier als *Sonstiges Sondergebiet „Reitanlage mit Zimmerei“* dargestellt. Beabsichtigt ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung verträglich integrierbarer Nutzungen des Ortsteiles Tegelhof. Durch Vitalisierung und Wiedereingliederung der letzten, brachliegenden Teilfläche des ehemaligen LPG-Grundstücks kann der Ortsteil Tegelhof und seine Nutzungen homogen abgerundet und dem landschaftsästhetisch anspruchsvollen Erscheinungsbild der bereits bestehenden Reitanlage konsequent angepasst werden.

Die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen entspricht den raumordnerischen Erfordernissen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.06.2015 wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Umweltbelange wurden entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt. Die Umweltprüfung wurde im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB dokumentiert. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Von der Planung betroffene Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen mit inhaltlichen Hinweisen abgegeben worden, die berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung zur 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen eingestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ erfolgt derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Hier wurden die einzelnen Faktoren der Erschließung überprüft und dargelegt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde in Umfang und Wertigkeit erfasst, geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes wurden ermittelt. Hieraus abgeleitete Maßnahmen wurden festgesetzt und im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB festgeschrieben.

Aufgrund § 6 (1) BauGB ist die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen zu genehmigen. Mit nachfolgender Bekanntmachung wird die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen wirksam. Anschließend ist die Bekanntmachung und das Inkrafttreten der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ vorgesehen.

Bergen auf Rügen, Juni 2016

Im Auftrag Frank Wegener, Bauamt