

**Satzung der Gemeinde Sehlen über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
nach § 12 BauGB**

**Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“**

**Entwurf**

**Durchführung Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Gemeinde:

**Gemeinde Sehlen**

Amt Bergen auf Rügen  
Markt 8  
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung:

**Arno Mill, ÖbVI**

Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

**Planungsbüro Seppeler**

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen  
Telefon +49 (02594) 789506

Stand:

**November 2015**

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  
Arbeitsstand: 25. November 2015

**Satzung der Gemeinde Sehlen über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
nach § 12 BauGB**

**Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit  
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB**

Gemeinde:

**Gemeinde Sehlen**

Amt Bergen auf Rügen  
Markt 8  
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung:

**Arno Mill, ÖbVI**

Altes Schulhaus 1  
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen  
Telefon +49 (03838) 24137

**Planungsbüro Seppeler**

Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler  
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen  
Telefon +49 (02594) 789506

Stand:

**Entwurf November 2015**

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB  
Arbeitsstand: 25. November 2015

## Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung .....	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	1
1.3	Entwicklungsgebot .....	3
1.4	Aufstellung und Verfahren .....	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung .....	3
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand .....	5
2.3	Ziele des Bebauungsplanes .....	6
2.4	Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz .....	7
2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften .....	11
<b>3.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung</b> .....	<b>15</b>
3.1	Schmutzwasserentsorgung .....	15
3.2	Niederschlagswasserentsorgung .....	15
3.3	Trinkwasserversorgung .....	16
3.4	Löschwasserbereitstellung .....	16
3.5	Energieversorgung .....	17
3.6	Wärmeversorgung .....	17
3.7	Kommunikationsanlagen .....	17
3.8	Abfallwirtschaft/ Bodenschutz .....	18
3.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze .....	19
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
4.1	Ziele des Bebauungsplanes und des Umweltschutzes .....	20
4.2	Bewertung der Umweltauswirkungen .....	21
4.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung sowie Standortprüfung .....	27
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen .....	27
4.5	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten .....	28
4.6	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	28
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage .....	29
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>31</b>

### Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

### Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Sehlen (1 Seite)
- Anlage 2 Landesplanerische Stellungnahme zur Planungsanzeige vBP Nr. 9 vom 01. April 2015, (1 Seite)  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, 17489 Greifswald
- Anlage 3 Grußwort der Bundesministerin für Arbeit und Soziales Dr. Ursula von der Leyen anlässlich der 4. Sehlener Reitertage 2011 (1 Seite)
- Anlage 4 Gestaltungsplan Reitanlage mit Zimmerei Tegelhof, (1 Blatt A3)  
Stand 05. August 2015; Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen
- Anlage 5 Baugrunduntersuchung, (10 Seiten sowie Anlagen)  
Stand 04. September 2015; Dipl.-Ing. Volker Weiße, 18528 Kaiseritz
- Anlage 6 Grünordnungsplan (5 Seiten und Bestands- und Maßnahmenplan)  
Stand November 2015; Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, 48249 Dülmen
- Anlage 7 Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG (9 Seiten)  
Stand November 2015; Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, 48249 Dülmen

## 1. Grundsätze der Planung

### 1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung

Herr Sven C. Arlt als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Sicherung, Qualitätssteigerung und weitere Entwicklung der Reitanlage im Ortsteil Tegelhof der Gemeinde Sehlen. Die Entstehung und Entwicklung der den Ortsteil heute prägenden baulichen Anlagen erfolgte vornehmlich in der 2. Hälfte des 20. Jh. ehemals der LPG Samtens – Tierproduktion zugehörig. Seit Übernahme im Jahr 1997 führt und entwickelt der Betreiber die Anlage vornehmlich als Reiterhof mit Pensionspferdehaltung. Die Anlage bietet heute 25 Pensionsplätze für Pferde sowie Urlaubsquartiere in einem Ferienhaus mit 3 Ferienwohnungen und insgesamt 14 Betten. Zugleich dient die Anlage als Sitz des Reit- und Fahrvereins Tegelhof e.V. mit ca. 30 Mitgliedern und der Unterbringung des Zimmereibetriebes des Vorhabenträgers.

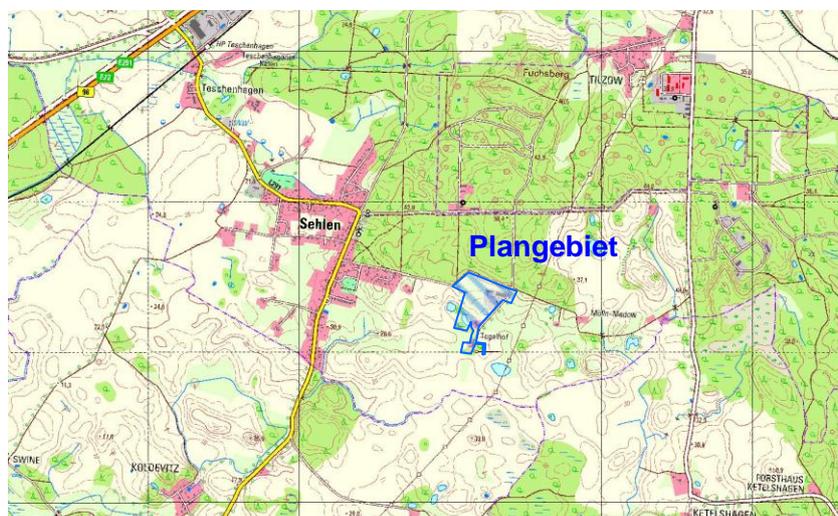
Der augenscheinliche Gebietscharakter des Plangebietes entspricht dem eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO. Die Erhaltung der baulichen Anlagen, sprich die Sanierung, Erweiterung und Ersatzneubauten sind bisher nur im Rahmen der Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB möglich. Sowohl für den Eigner als auch aus gemeindlicher Sicht ist dies bauplanungsrechtlich unbefriedigend.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Sehlen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Sehlen zum Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufgegriffen und der Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Gebietes unterstützt werden. Dies erfolgt zugleich zur Sicherung und zum Schutz der am Standort vorherrschenden natürlichen und landschafts-ästhetischen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten und verbindlich geregelten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Dabei sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden Anlagen und Nutzungen überprüft und alle künftigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Ortsteil Tegelhof befindet sich in ca. 1 km Entfernung östlich des Hauptortes der Gemeinde Sehlen. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 10 ha.



© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV  
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (06.01.2015 - 17:37)

Beim Plangebiet handelt es sich um die Reitanlage im Norden, ein südlich angrenzendes Wohngrundstück mit Nebenanlagen sowie um einen an der südlichen Grenze des Ortsteiles belegenen ehemaligen Schweinestall. Alle Flächen zusammen bilden heute den Ortsteil Tegelhof. Das südlich belegene, mit dem ehemaligen Schweinestall bebaute, Grundstück liegt seit 1990 brach und soll künftig in die Reitanlage eingegliedert werden. Das dazwischen liegende eigenständige Wohngrundstück wird städtebaulich in die Bauleitplanung einbezogen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich demgemäß über zwei Teilflächen und wird über den erweiterten Geltungsbereich des vBP Nr. 9 miteinander verbunden.

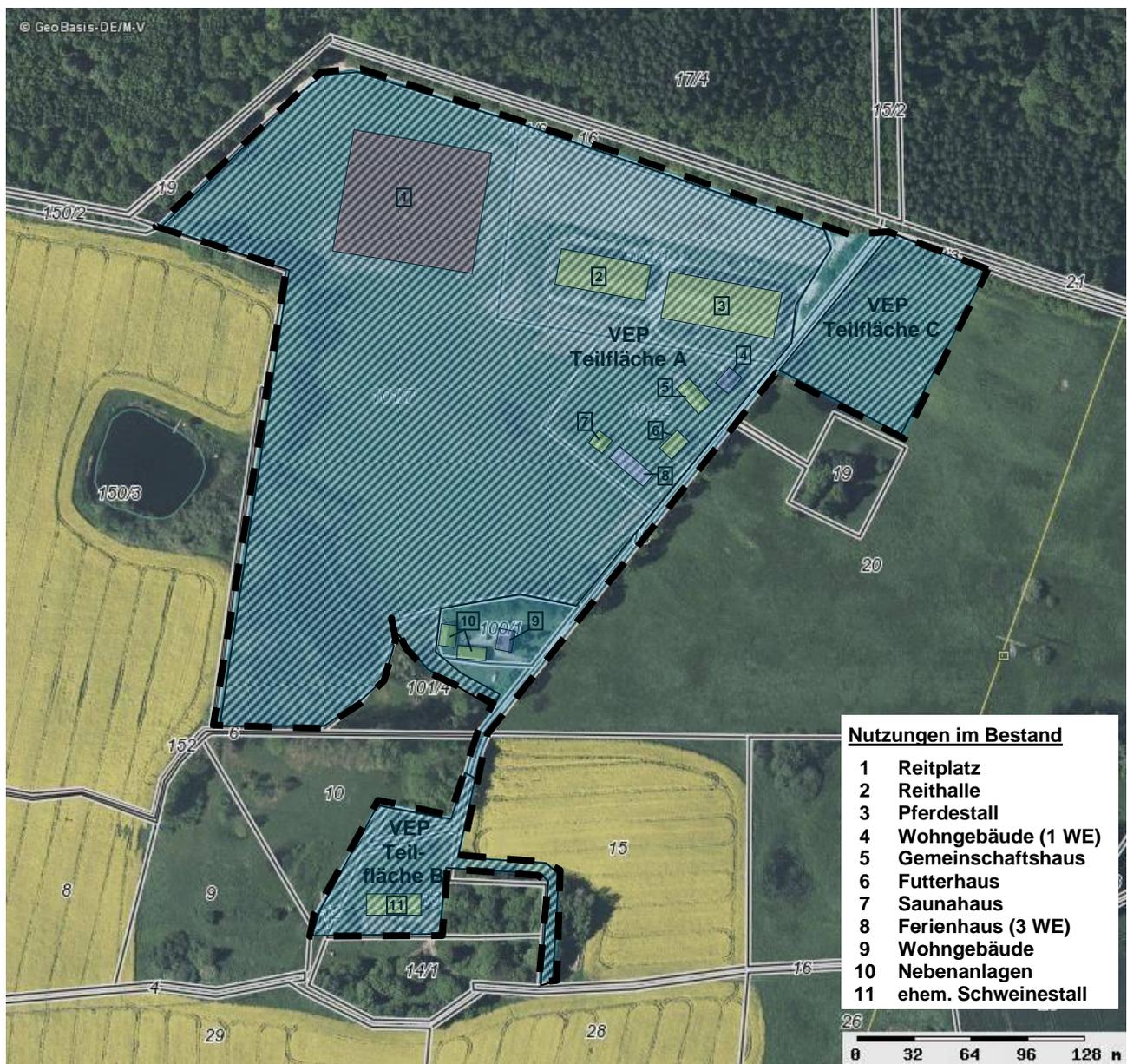
Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke:

**VEP Teilfläche A:** Gemarkung Mölln-Medow, Flur 1, Flurstücke 101/1, 101/2, 101/7 sowie teilweise Flurstück 101/4 und Gemarkung Tegelhof, Flur 1, teilweise Flurstück 18

**VEP Teilfläche B:** Gemarkung Tegelhof, Flur 1, Flurstück 12 sowie teilweise Flurstücke 11, 13, 15 und 18

**VEP Teilfläche C:** Gemarkung Mölln-Medow, Flur 1, teilweise Flurstück 101/6 und Gemarkung Tegelhof, Flur 1, teilweise Flurstücke 18 und 20

**Erweiterter Geltungsbereich:** Gemarkung Mölln-Medow, Flur 1, Flurstück 100/1 sowie teilweise Flurstücke 101/4 und 101/6 und Gemarkung Tegelhof, Flur 1, teilweise Flurstück 18, 19 und 20



Nutzungen im Bestand	
1	Reitplatz
2	Reithalle
3	Pferdestall
4	Wohngebäude (1 WE)
5	Gemeinschaftshaus
6	Futterhaus
7	Saunahaus
8	Ferienhaus (3 WE)
9	Wohngebäude
10	Nebenanlagen
11	ehem. Schweinestall

— Geltungsbereich vBP Nr. 9

© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV  
Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (23.05.2013 - 13:10)

### 1.3 Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die zu überplanende Fläche ist im wirksamen FNP Sehlen als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Aus diesem Grund erfolgt die 3. Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum vBP Nr. 9. Die *besondere Art der baulichen Nutzung* ist hier als *Reitanlage mit Zimmerei* darzustellen, so dass die Errichtung und Entwicklung des Vorhabens dem Entwicklungskonzept entsprechend möglich wird.

Der Beschluss der Gemeinde Sehlen zur 3. Änderung des fortgeltenden FNP Sehlen unter Bezugnahme auf die o. g. geplante Entwicklung im Ortsteil Tegelhof wird nachgereicht.

Günstigstenfalls ist das Verfahren der 3. Änderung des FNP Sehlen wirksam zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ abgeschlossen, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt wird. Danach bedarf dieser vorhabenbezogene B-Plan keiner Genehmigung durch eine Behörde.

Sollte das Verfahren zur 3. Änderung des FNP Sehlen noch nicht abgeschlossen sein, so ist zumindest über eine „Planreifeprüfung FNP“ die vorgesehene Entwicklung nachzuweisen. Der vorhabenbezogene B-Plan bedarf in diesem Fall einer Genehmigung.

### 1.4 Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat in ihrer Sitzung am 2. Juli 2013 den Beschluss Nr. 179-25/13 gefasst, den vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ gemäß BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom 08. bis 24. Juli 2013 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 04. Juli 2013 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigerlass.

Mit dem Vorentwurf zum vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ erfolgte vom 07. April bis zum 08. Mai 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom 11. März 2015 erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 01. April 2015 wurde dem Vorentwurf zum vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ zugestimmt.

Mit dem am 24 November 2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwurf zum vBP Nr. 9 erfolgte vom ... .. bis zum ... .. 2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.

### 1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem *Tourismusentwicklungsraum*, in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* und in einem *Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung*.

Die Ausweisung als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet impliziert, dass hier den jeweiligen Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

*Zu den Tourismusedwicklungsräumen der Planungsregion Vorpommern gehören jene Gemeinden der Vorbehaltsgebiete Tourismus des Landesraumentwicklungsprogramms, die nicht den Tourismusschwerpunkträumen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm zugerechnet werden. In diesen Räumen entwickelt sich der Tourismus mit sehr unterschiedlichen Profilen. Gemeinsam haben die Tourismusangebote die Schwerpunktsetzung auf das Naturerlebnis, z.B. Naturbeobachtung, Radfahren, Wandern, Wasserwandern, Reiten, eine starke Zielgruppenorientierung und i. d. R. den Bezug zum ländlichen Raum. Die an die Tourismusschwerpunkträume angrenzenden Tourismusedwicklungsräume übernehmen in der Saison hinsichtlich des Beherbergungsangebotes häufig eine Entlastungs- und eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Tourismusorte an der Außenküste (Auszug Begründung Plansatz 3.1.3 Tourismusräume RREP VP)*

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Gebietes dient der funktionsgerechten Erhaltung und Abrundung des Bestandes der Anlage. Der teils noch vorhandene Sanierungs- und Entwicklungstau der baulichen Anlagen der Reitanlage ist vornehmlich der Lage des Gebietes im Außenbereich geschuldet. Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgelöst. So werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Beim Ortsteil Tegelhof handelt es sich um einen seit der frühen Neuzeit historisch gewachsenen Einzelhof. Die baulichen Anlagen dienten in der 2. Hälfte des 20. Jh. der LPG Samtens – Tierproduktion. Die seit der Wiedervereinigung entwickelte, verknüpfte Nutzung als Reiterhof mit Fremdenbeherbergung stellt ein integrierendes Merkmal dar.

Grundsätzlich soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden. Gemäß Plansatz 4.1 (4) RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nur in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Tegelhof ist nicht an die bebaute Ortslage von Sehlen angebunden. Im vBP Nr. 9 ist deshalb die Zulässigkeit der Wohnnutzung allein auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Reitanlage Tegelhof zuzuordnen sind, beschränkt. Eine erweiterte (Dauer-)Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Reitanlage Tegelhof steht im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (6, 8 und 12) [Tourismusräume], 3.1.4 (1) [Landwirtschaftsräume], 4.1 (6) [Siedlungsstruktur] und 4.2 (1) [Stadt- und Dorfentwicklung] des RREP VP.

Im Übrigen steht der vBP Nr. 9 mit den Grundsätzen 3.1.1 (1 und 2), 3.1.3 (4), 3.1.4 (1), 4.1 (2 und 3) und 4.2.(1) des Landesraumentwicklungsprogramms MV (LEP M-V) in Übereinstimmung .

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet weitgehend erhaltener natürlicher Ursprünglichkeit. Diese Ursprünglichkeit, verbunden mit einer nicht verbauten Landschaft und einer intakten Natur sind die wichtigsten Grundlagen für den Tourismus in unserer Region. Daher hat sich die Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß den Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP an einem hohen Anspruch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht zu orientieren. Voranstehender Zielstellung wird durch dem Umfeld entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. So wird die vorhandene Grundflächenzahl aller bisher bestehenden baulichen Anlagen nahezu beibehalten. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad des Gebietes nicht wesentlich erhöht. Auch die örtlichen Bauvorschriften werden sich restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren.

*Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Die Bauweise entspricht mit historisch übernommenen Rohrdachdeckungen, Fachwerk-, Feld- und Backsteinbauten der Landschaft der Region. ... Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit zu erhalten. (Auszug Begründung Plansatz 3.1.3 Tourismusräume RREP VP)*

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Sehlen sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen

durch das Vorhaben eintreten werden, da die Eingriffe behutsam und ausschließlich im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Durch einen sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Erholungsfunktion des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

## **2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand**

Die Gemeinde Sehlen mit ca. 855 Einwohnern liegt etwa fünf Kilometer südwestlich der Stadt Bergen auf Rügen in der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft Mittelrügens. Die erste urkundliche Erwähnung findet sich 1298. Als selbständiger Ort ist Sehlen wohl im 15. Jahrhundert entstanden. Der Ortsname geht auf die slawische Bezeichnung „Zelen“, zu slawisch „zeleny“ = „grün“ gehörend zurück. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 20,6 km<sup>2</sup>.

Zur Gemeinde Sehlen gehören neben dem Hauptort Sehlen die Ortsteile Alt Sassitz, Groß Kubbelkow, Klein Kubbelkow, Mölln-Medow, Teschenhagen und Tegelhof.

*Der Ortsteil Tegelhof (niederdeutsch „tegel“ = „Ziegel“) gehörte ursprünglich dem Bergener Kloster, wurde stets gemeinsam mit Sehlen genannt und war vermutlich eine hierzu gehörige Ziegelei (Hoogeweg, I, S. 157). Nach der Reformation war Tegelhof Amtsdorf und wurde 1619 dem Rentmeister Joachim Scheele als Dotation überwiesen. Seitdem gehörte der Ort bis 1860 zu Neklade und wurde dann dem Putbusser Fideikommiß einverleibt. (Quelle: Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen; Walter Ohle, Gerd Baier; VEB E. A. Seemann Verlag, Leipzig 1963)*

Die baulichen Anlagen des Ortsteiles bestehen aus der bereits etablierten Reitanlage im Norden sowie aus zwei südlich angrenzenden Teilflächen, auf welchen ein Wohngrundstück mit Wohnhaus und Nebenanlagen sowie ein ehemaliger Schweinestall belegen sind. Die meisten baulichen Anlagen gehörten in der 2. Hälfte des 20. Jh. zur LPG Samtens - Tierproduktion und bilden heute zusammen den Ortsteil Tegelhof. Ab Mitte der 90er Jahre erfolgten der Erwerb der meisten Flächen durch den heutigen Vorhabenträger und der schrittweise Ausbau, teils innerhalb bestehender Gebäude und teils durch Neuerrichtungen.

Die bisherige Entwicklung erfolgte nach den Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB. Während der überwiegende Teil des Tegelhofes zwischenzeitlich das Bild eines landschaftlich homogenen Ortes mit hoher Standortqualität vermittelt, ist innerhalb des südlichen Teiles der latent wirkende Verfallsprozess des ehemaligen Schweinestalles bildbestimmend.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist flachwellig. Die natürliche Vegetation ist im Plangebiet und teils darüber hinaus anthropogen überformt. Das Landschaftsbild wird durch große Wald- und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie kleine Wasser- und Schilfflächen im Umfeld geprägt.

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch vom Hauptort Sehlen aus durch einen ländlichen, befestigten, von der Landesstraße L291 abgehenden Gemeindeweg erschlossen.

Zur Reitanlage gehören 1 Reithalle (ehem. Bergeraum zur Getreidelagerung), 1 Pferdestall (ehem. Schafstall), 1 Wohngebäude mit 1 Wohneinheit für den Betriebsleiter, 1 Ferienhaus mit 3 Wohneinheiten, 1 Lagerhaus für Reithindernisse (ehem. Futterhaus), verschiedene Nebenanlagen, 1 Reitplatz sowie umgebende Weideflächen. In der Reithalle ist weiterhin das Büro des Betriebsleiters und im Pferdestall 1 Wohneinheit für den Betriebshelfer untergebracht. Die durch den Zimmereibetrieb genutzten Räume sind (nach der Gebäudegrundfläche untergeordnet) in einem Teilbereich des Pferdestalls untergebracht.

Ein weiterhin unter Verstoß gegen den Grundsatz nach § 59 LBauO M-V rechtswidrig errichtetes Saunagebäude sowie ein ebenso rechtswidrig zum Vereins- und Tagungsraum umgenutzter ehemaliger Schafstall werden derzeit aufgrund erteilter Ordnungsverfügungen nicht genutzt. Für diese Nutzungen sollen durch den vBP Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer nachträglichen Legitimation herbeigeführt werden.

Während bei Erwerb der Anlagen durch den Vorhabenträger noch der Zimmereibetrieb als Haupterwerb das größte Gewicht der Nutzung ausmachte, ist die Nutzung als Reitanlage zwischenzeitlich Ortsbild bestimmend. Die Zimmerei wird nur noch durch den Vorhabenträger mit zwei Mitarbeitern betrieben und ist zumeist auf die bauberatende und baubetreuende Tätigkeit des Zimmerermeisters selbst oder aber auf Arbeiten auf plangebietsfern belegenen Baustellen der jeweiligen Auftraggeber reduziert. Bis auf die temporäre Zwischenlagerung von Holzbaustoffen erfolgen innerhalb des Plangebietes keine durch dieses Gewerbe induzierten emittierenden Arbeiten.

Spätestens seit den ersten Sehlener Reitertagen in 2002 hat sich die Reitanlage Tegelhof zu einer überregional anerkannten und überaus attraktiven Stätte des Reitsports etabliert. Die Sehlener Reiertage erlebten zwischenzeitlich weitere Fortsetzungen. Weiterhin fanden und finden regelmäßig Reitturniere mit Dressur- und Springprüfungen sowie Vielseitigkeitsturniere verschiedener Klassen statt. Zudem ist der Tegelhof seit Jahren Mitorganisator der Traditionsschleppjagd „Rügen Cross Country“ (siehe auch Anlage 3).

### **2.3 Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Sehlen verfügt mit dem Tegelhof über eine überregional anerkannte Einrichtung des Reitsports von besonders hoher Qualität, welche sowohl aufgrund des touristischen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Sehlen zum Konzept des Vorhabenträgers, übt zugleich ihre gemeindliche Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung verträglich integrierbarer Nutzungen des Ortsteiles Tegelhof. Die brachgefallenen Anlagen des ehemaligen Schweinestalls stellen seit langem einen städtebaulichen Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen. 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. Zugleich sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden Anlagen und Nutzungen überprüft und alle künftigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden.

Für den im Bestand vorhandenen, dabei jedoch bislang baurechtlich nicht legitimierten, Zimmereibetrieb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung geschaffen werden. Das Weiterbestehen der Zimmerei soll durch diese Planung nicht gefährdet werden. Dabei ist zu ermitteln, ob aus den verschiedenen Störgraden und Schutzbedürfnissen der vorhandenen und geplanten Nutzungen ein örtlicher Konflikt erwächst, der planerisch zu bewältigen ist.

Mit Aufstellung des vBP Nr. 9 soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet und mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen werden. Mit der Satzung zum vBP Nr. 9 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des VEP und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen gesichert sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden.

## 2.4 Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz

### Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Sanierung und Umnutzung oder den Ersatz durch Neuerrichtung des ehemaligen Schweinestalls unter Beibehaltung der bestehenden Kubatur zu einem Wohn- und Stallgebäude zwecks Unterbringung von 1 bis 2 WE zur Nutzung als Betriebs- und/oder Ferienwohnung sowie als Pferdestall. Die Verknüpfung der verschiedenen Nutzungen in einem Gebäude wird durch die erheblichen Abmessungen des Stallgebäudes möglich und soll im Stil historisch überkommener Wohnstall-Bauernhäuser entstehen.



ehemaliger Schweinestall

Weiterhin soll das zentral belegene, ehemalige Futterhaus ebenfalls in seiner bestehenden Kubatur saniert und zu Wohnzwecken (1 WE) umgenutzt werden.



ehemaliges Futterhaus (rechts), derzeit Hindernislager

Im Weiteren sollen für das rechtswidrig errichtete Saunagebäude sowie für den ebenso rechtswidrig zum Vereins- und Tagungsraum umgenutzten ehemaligen Schafstall eine nachträgliche Legitimation herbeigeführt werden. Beide Gebäude werden derzeit aufgrund erteilter Nutzungsverfügung nicht genutzt. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, in wie weit die bisherige Nutzung der Räume für den Zimmereibetrieb nachträglich legitimiert werden kann.



Saunahaus



ehemaliger Schafstall / Vereins-/Tagungsgebäude

Schließlich sind die Einrichtung von 2 weiteren Apartments zum temporären Aufenthalt für Auszubildende, Saisonkräfte, Veranstaltungshelfer und Reitkursteilnehmer in einem hierfür umzunutzenden Teilbereich des Pferdestalls sowie die Errichtung einiger weiterer dem Betrieb der Reitanlage dienenden Nebenanlagen Bestandteil des Vorhabens.

Weitere wichtige Inhalte des Vorhabenkonzeptes sind u.a. die Schaffung gesunder Aufenthaltsbedingungen sowie die Weiterentwicklung und Abrundung eines landschaftlich anspruchsvollen Ortsbildes. Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist daher die weiterhin sorgfältige Gestaltung des Erscheinungsbildes der Anlage. So sollen durch gewissenhaft geplante Bebauungsentwürfe eine ortsverträglich integrierbare Gestalt und eine nachhaltige Steigerung der Aufenthaltsqualität befördert werden.

Hierdurch soll eine Zielgruppe angesprochen werden, die sich ganz persönlich auf einen besonderen Ort einlassen will. Es soll die Authentizität der Gegend erlebbar gestaltet, der Ort als einmalig und nicht als austauschbares Produkt verstanden werden. Der Tegelhof soll sich sowohl in seiner Funktion als Reitanlage als auch als Feriendomizil mit seinen Qualitäten einprägen und Anlass zur Wiederkehr geben. Auf diese Weise soll eine hohe Belegung erreicht und zugleich zur Stärkung des Reitsports in der Region beigetragen werden.

Neben der städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist auch die Überprüfung und ggf. Ergänzung der technischen und verkehrlichen Erschließung Bestandteil des Vorhabens. So sind die Sicherstellung öffentlicher Dienstbarkeiten (Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Erreichbarkeit Ver- & Entsorgungsanlagen) und die Regelung des ruhenden Verkehrs zu bewältigen. Am Ende des Erschließungsweges in Höhe des ehemaligen Schweinestalls ist die Errichtung eines ausreichend bemessenen Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge und die Müllabfuhr vorgesehen.

Desweiteren ist die Dimensionierung der bestehenden vollbiologischen Kleinkläranlage den künftigen Nutzungen anzupassen und entsprechend zu erweitern.

Bestandteile des Vorhabens sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die nachfolgend zusammengefasst werden:

- Sanierung und Umnutzung oder Ersatzneubau des ehemaligen Schweinestalls zu einem Wohn- und Stallgebäude in der Tradition historischer Wohnstall-Bauernhäuser
- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Futterhauses zu Wohnzwecken
- Einrichtung von 2 weiteren Apartments für Auszubildende, Saisonkräfte, Veranstaltungshelfer und Reitkursteilnehmer im Pferdestall
- Errichtung eines Richterturmes mit Lager für Reithindernisse
- Errichtung einer Freiführanlage
- Errichtung eines Mist-Depots
- Errichtung eines Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge und Müllabfuhr
- Erweiterung der vollbiologischen Kleinkläranlage
- Sanierung des innerhalb des Ortsteiles belegenen Teiches sowie der am ehemaligen Schweinestall belegenen Miste als wesentliche Kompensationsbestandteile
- Sicherstellung des für die Reitanlage/Zimmerei erforderlichen Löschwasserbedarfs

Mit der Sicherung und weiteren Entwicklung der Reitanlage Tegelhof soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde geleistet werden. Unter Berücksichtigung der territorialen Besonderheiten des Ortsteiles mit den hier verfügbaren touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten, belegen in einzigartiger Natur und Landschaft soll dazu beigetragen werden, das Gemeindegebiet als Anziehungspunkt zu Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen.

### Städtebaulicher Entwurf

Der Planungsansatz beinhaltet keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Raumstruktur. Das überkommene Siedlungsgefüge und die Größenordnung der bereits vorhandenen Gebäudegrundflächen bleiben unverändert.

Das nördlich bereits vorhandene Ortsbild soll bis zur südlichen Grenze des Ortsteiles hin fortgesetzt und abgerundet werden. Durch die lockere Anordnung und die großzügigen Abstände der Gebäude zueinander entsteht keine dominierende Raumkante der Bebauung zum freien Landschaftsraum. Zudem können hierdurch das Freizeitwohnen und die Bewirtschaftung der Reit- und Stallanlagen trotz unterschiedlicher Störgrade und Schutzbedürfnisse mit- und nebeneinander existieren, ohne dass gegenseitige Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen.

Die andernorts durch überformte Siedlungsflächen und weithin einsehbare, unansehnliche Nebenanlagen bekannten Sichtirretationen sind hier trotz der beträchtlichen Abmessungen der Reithalle und des Pferdestalls kaum auffällig. Vielmehr wird der Reiterhof als natürlicher Bestandteil einer kleinmaßstäblichen Siedlung wahrgenommen. Umgeben von ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen und eingebettet in einer ortstypischen Vegetation stehen die Einzelhäuser in oft umlaufend unversiegelten Grünflächen mit nur wenigen, der Pferdehaltung dienenden Einfriedungen. Verbunden sind die Häuser über ein Wegenetz, das weitgehend nur fußläufig benutzt wird. Durch diese mit viel Grün durchsetzte Anordnung fügt sich die Siedlung organisch in das Landschaftsbild ein und bildet eine Gestalt, die sich dem Naturraum unterordnet. Zudem sind die umgebenden Freiflächen weitestgehend nur extensiven Nutzungen, vornehmlich den Pferden als Weideflächen vorbehalten.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestalt orientieren sich an der schlichten, kleinteiligen Bebauung der vorpommerschen Kulturlandschaft. Die Festsetzungen erlauben traditionelle Kubaturen mit steilem Satteldach und geringen Bauwerkshöhen. Das Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens soll möglichst nur gering über dem des Außengeländes gehalten werden. Die Bebauung ist eingeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Wenn möglich soll die Dachhaut mit Schilfrohr, alternativ mit roten Ziegeln ausgebildet werden, die Fassadenfarben und -oberflächen sind im gesamten Ortsteil aufeinander abgestimmt. Durch die Verwendung von Schilfrohr als natürliches Dachmaterial sowie durch die voran beschriebene, kleinteilige Bauweise „ergrauen“ die Häuser mit den Jahren und werden Teil der Landschaft.

### Bauordnungsrechtliche Belange

Neben den bauplanungsrechtlichen Belangen sind im sich an die Bauleitplanung anschließenden Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet bisher ohne Baugenehmigung umgebauten bzw. errichteten oder umgenutzten Gebäude sind nach Planabschluss mittels Bauantrag zu beantragen und genehmigen zu lassen. Bei den bereits im Bestand vorhandenen Gebäuden mit weicher Bedachung (z.B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Der Dachabstand des derzeit aufgrund der gültigen Nutzungsverfügung nicht genutzten Saunagebäudes (Baufeld 6) zum Ferienhaus auf Baufeld 7 unterschreitet das vorgeschriebene Mindestmaß. Dieser Konflikt kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bewältigt werden und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

## Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Festsetzung gemäß BauGB	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Reitanlage mit Zimmerei - Teilfläche A VEP	52.218
Reitanlage mit Zimmerei - Teilfläche B VEP	3.979
Reitanlage mit Zimmerei - Teilfläche C VEP	743
Reitanlage mit Zimmerei - einzubeziehende Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB (erweiterter Geltungsbereich)	2.894
<b>Bauflächen GESAMT</b>	<b>59.834</b>
<b>Verkehrsflächen, § 9(1) 11</b>	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.999
<b>Verkehrsflächen GESAMT</b>	<b>2.999</b>
<b>Grünflächen, § 9(1) 15</b>	
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Baumbewuchs	618
private Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop	8.710
private Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese sowie Bedarfsparkplatz	7.308
private Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese	593
<b>Grünflächen GESAMT</b>	<b>17.229</b>
<b>Wasserflächen, § 9(1) 16</b>	
Teich	3.715
<b>Wasserflächen GESAMT</b>	<b>3.715</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft, § 9(1) 18a</b>	
Weidefläche	14.888
<b>Flächen für die Landwirtschaft GESAMT</b>	<b>14.888</b>
<b>Fläche Bebauungsplan GESAMT</b>	<b>98.665</b>

Nr. und Bezeichnung gemäß Gestaltungsplan	Wohneinheiten				ca.-Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze	
	Bestand		geplant				
1	Reithalle	1*	-	-	1* / 4	100	1
2	Pferdestall	1	3	-	-	3 x 60	4
3	Haus „Vicomte“	1*	-	-	1* / 4	120	1
5	Futterhaus	-	(1)	-	(1 / 4)	130	1
7	Ferienhaus	-	-	3 / 14	3 / 14	2 x 90; 1 x 120	4
11	Schweinestall	-	-	-	2 / 8	1 x 80; 1 x 120	2
<b>Summe Wohnen</b>		<b>3</b>	<b>3 + (1)</b>	<b>3 / 14</b>	<b>7 / 30 + (1 / 4)</b>	<b>1.030</b>	<b>13</b>

\* - Nutzungsänderung vorgesehen; (...) - noch nicht entschieden – Betriebs- oder Ferienwohnung

Gewerbebetrieb	ca.-Grundfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Stellplätze
Reitanlage	2.220	30
Zimmerei	130	5
<b>Gesamt Wohn-/ Gewerbeflächen</b>	<b>3.380</b>	<b>48</b>

## 2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen müssen *Art und Maß der baulichen Nutzung* konkret festgesetzt werden. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für B-Pläne geltenden abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO oder der PlanZV (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es ist jedoch nach § 12 Abs. 3a BauGB möglich, den Kategorien der BauNVO entsprechende Baugebiete allgemein festzusetzen und dabei die Zulässigkeit durch entsprechende Festsetzung zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrages zu knüpfen (bedingte Zulässigkeit). Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann im gegebenen Fall geändert oder neu abgeschlossen werden.

Voranstehend erläuterte Verfahrensweise war noch in der Vorentwurfsphase zur Aufstellung des vBP Nr. 9 gewählt worden. Im Verfahrensverlauf wurde indes ermittelt, dass der seit vielen Jahren im Plangebiet geführte Zimmereibetrieb zwar stillschweigend geduldet, aber bislang nicht bauordnungsrechtlich legitimiert wurde. Dabei ist die Weiterführung des Zimmereibetriebes erklärtes Ziel des Vorhabenträgers, welchem sich die Gemeinde nicht verschließen will.

Da der Nutzung einer Zimmerei Störwirkungen innewohnen, die innerhalb eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Sport und Tourismus‘ zu einer Gebietsunverträglichkeit führen können und zudem eine bestandssichernde Festsetzung i. S. v. § 1 (10) BauNVO aufgrund der bisher fehlenden Legitimation der Nutzung ausgeschlossen werden kann, nimmt die Gemeinde Sehnen von der zunächst beabsichtigten Gebietsfestsetzung nach BauNVO Abstand. Stattdessen macht die Gemeinde nunmehr von der Freigabe der Bindung an § 9 BauGB Gebrauch und stellt gemäß § 12 (3) BauGB auf vorhaben- und anlagenbezogene konkrete Festsetzungen ab. Auf diese Weise kann sie die Festsetzungen sowohl nach den Absichten des Vorhabenträgers als auch nach ihren städtebaulichen Vorstellungen frei gestalten.

Dabei werden die Festsetzungen nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auch weiterhin nicht zu eng und (so weit bei einem V+E-Plan möglich) abstrakt ausgestaltet, um dem Vorhabenträger durch flexible Festsetzungen eine möglicherweise erforderlich werdende Umnutzung von Teilflächen und baulichen Nutzungen zu ermöglichen. Dies dient der Vermeidung laufender Planänderungen und zugleich der langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Dazu werden die in der Satzung zum vBP Nr. 9 teils allgemein festgesetzten Nutzungen im Durchführungsvertrag präziser bestimmt bzw. begrenzt. Hierzu ist der Begründung ein Gestaltungsplan beigefügt (siehe Anlage 4), der auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. Weiterhin bleibt in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) die Festsetzung verankert: *„Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).“*

### Art der baulichen Nutzung

Diese Planung regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung innerhalb des Gebietes des vBP Nr. 9, mithin des V+E-Planes *„Reitanlage Tegelhof mit Zimmerei“* und der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen. Wie voranstehend beschrieben, erfolgt nunmehr keine Sondergebiets-Festsetzung mehr. Dennoch ist die Zweckbestimmung zu normieren, so dass der städtebauliche Rahmen bestimmt und die Planungsabsichten erkennbar sind. Unter *Art der baulichen Nutzung* wird festgesetzt: *„Die Reitanlage Tegelhof mit Zimmerei dient vorwiegend der sportlichen und touristischen Nutzung, mithin dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements, der Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung. Diese Festsetzungen tragen dem Charakter der vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzung Rechnung und legen die Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest.“*

Die Strukturen der Reitanlage als Betriebsstätte bedingen auch die Nutzung des Gebietes zu Wohnzwecken durch den Betriebsinhaber und seine Familie sowie (soweit erforderlich) in dem

Betrieb beschäftigter Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Unter Berücksichtigung der voranstehend erläuterten Planziele der Gemeinde und der präzise definierten Nutzungsabsichten wird der Katalog der zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die BauNVO angewendet. Danach sind nur zulässig *Wohnungen für den Betriebsinhaber für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*. Die Begrenzung der Zahl und die örtliche Anordnung der Wohnungen erfolgt sodann im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Weiterhin werden soweit möglich über das konkrete Vorhabenkonzept hinaus auch langfristig vorstellbare Entwicklungen berücksichtigt. Neben den *allgemein zulässigen Nutzungen* werden zusätzlich weitere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes erlaubt. Die Konkretisierung der Nutzungen erfolgt abschließend durch Verknüpfung der Satzung zum vBP Nr. 9 mit dem Durchführungsvertrag, wie vorangehend beschrieben.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werden Ausnahmen zum Zwecke der Sicherung des Bestandschutzes für bestehende Gebäude und Nutzungen festgesetzt. So ist die (Dauer-)Wohnnutzung für das innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches belegene Wohngrundstück zu sichern.

#### Zimmereibetrieb als „Fremdkörper“

Der im Bestand vorhandene, dabei jedoch bislang baurechtlich nicht legitimierte, Zimmereibetrieb gehört als Emissionsquelle zunächst grundsätzlich zu den Betrieben, die bei typisierender Betrachtung nach der BauNVO Auswirkungen verursachen können, die (das Wohnen) *„mehr als nicht wesentlich“* stören. Nutzungen dieser Klassifizierung sind höhere Emissionswerte als den *nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* erlaubt. Sie sind z.B. in *Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO* nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn aufgrund atypischer Betriebsausstattung oder -abläufe tatsächlich geringere Emissionen erzeugt werden. Um das Weiterbestehen der Zimmerei durch diese Planung nicht zu gefährden, ist zu ermitteln, ob aus der vorliegenden Ortsspezifik ein Konflikt erwächst.

Innerhalb des VEP wird kein Baugebietstyp festgesetzt. Dennoch sind planerische Grundsätze der Wahrung der Gebietsverträglichkeit und Würdigung der Gesundheitsbelange zu berücksichtigen. In Bezug auf das zulässige Störniveau kommt es darauf an, welche Nutzungen im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig sind. Der normierte Störgrad ist sodann mit Blick auf die störempfindlichste der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten zu ermitteln.

Dabei hat das gegenwärtig ohnehin auf Ferien- und Betriebswohnen beschränkte „Wohnen“ auf dem Reiterhof einen von vornherein geringeren Schutzanspruch als z.B. das Wohnen in einem herkömmlichen Wohngebiet. So sind Reitställe, Pensionstierhaltungen u.Ä. mit ihren Auswirkungen dem spezifisch dörflichen Immissionsspektrum zuzuordnen. Hier müssen die Bewohner die üblicherweise mit der Betriebsführung der Reitanlage verbundenen Emissionen hinnehmen. Ein dauerhaftes, nicht anlagenbezogenes Wohnen ist vorliegend zudem unzulässig. Diese ortsspezifische Besonderheit entspricht dem Modell *„Ferien auf dem Bauernhof“* und ist vergleichbar mit dem Gebietscharakter im *Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO*.

In einem MD stehen die unterschiedlichen Nutzungen (in der allgemeinen Zweckbestimmung) nur scheinbar gleichrangig nebeneinander. Die Vorschrift in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO macht deutlich, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Normale Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebsweisen, wie z.B. Geräusche und Gerüche, die von der Tierhaltung ausgehen, vermehrte Insekten und Emissionen, die aus saisonalen und tageszeitlichen Spitzen resultieren, gelten als ortstypisch und hinnehmbar. Zudem sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe (z.B. Hufschmiede) aufgrund der „Sondervorschrift“ in Abs. 1 Satz 1 sogar unabhängig von ihrem Störgrad zulässig. Damit wird deutlich, dass die Wohnnutzung hier keine gleichrangige, sondern eine nachgeordnete Nutzung darstellt und nicht maßstabsbildend ist. Dies sind im MD vielmehr die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe.

Diese Rahmenbedingungen sind auf das Plangebiet übertragbar. Zudem weist die hier tätige Zimmerei wesentliche, atypische Betriebsmerkmale auf, die diese von konventionellen Betrieben dieser Art erheblich unterscheidet. Die Zimmerei wird nur noch durch den Vorhabenträger mit 2 Mitarbeitern betrieben und ist zumeist auf die bauberatende und baubetreuende Tätigkeit des Zimmerermeisters selbst oder aber auf Arbeiten auf plangebietsfern belegenen Baustellen der jeweiligen Auftraggeber reduziert. Bis auf die temporäre Zwischenlagerung von Holzbaustoffen auf Freiflächen im Bereich des Stallgebäudes erfolgen innerhalb des Plangebietes keine durch dieses Gewerbe induzierten emittierenden Arbeiten. Gearbeitet wird ausschließlich an Werktagen in der Zeit von 7 bis 17 Uhr. Die zumeist der Reitanlage selbst dienenden Arbeiten (z.B. Bau von Hindernissen) erfolgen weitestgehend innerhalb der im Stallgebäude belegenen Betriebsräume bei geschlossenen Toren.

Danach stellen die vorhandenen und künftigen Betriebs- und Ferienwohnnutzungen keine Bestandsgefährdung für den ansässigen Zimmereibetrieb dar. Auch in der Umkehrung ist davon auszugehen, dass bei etwa unveränderter/n Betriebsausstattung/-abläufen in der Zukunft keine Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen zu erwarten sind, die zu einer Erheblichkeit gelangen könnten.

Um die Gebietsverträglichkeit des Zimmereibetriebes auch für die Zukunft dauerhaft zu gewährleisten, macht die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger von einer die betriebliche Entwicklung einschränkenden Festsetzung Gebrauch. Die zulässige Beschäftigtenzahl für den Zimmereibetrieb wird auf max. 3 Mitarbeiter begrenzt.

Ferner werden die für den von der Zimmerei verursachten Gewerbelärm nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte - tags 60 dB(A); nachts 45 dB(A) - kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden – nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen der Satzung zum vBP Nr. 9 übernommen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird auf die Festsetzung *maximal zulässiger Grundflächen* und der *Höhe der baulichen Anlagen* beschränkt. Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die *Dachneigung* oder die *Höhe der Trauflinie*. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne das die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So wird auch bewusst auf die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* verzichtet. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Durch die *Festsetzung der Höhenlage* werden die Höhen der Gebäude im Bezug zur natürlich vorhandenen Geländeoberfläche geregelt. Als Höhenbezug wird das Höhenbezugssystem SNN 76 (Bezeichnung der Höhen HN 76) festgesetzt.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch auf die i. d. R. vorhandenen Gebäude eng begrenzte *Baufelder* bestimmt. Indes wird die Errichtung von nicht überdachten Terrassen und Freisitzen, auch als Bestandteil der jeweiligen Hauptanlage ausdrücklich außerhalb der Baufelder erlaubt.

Die Errichtung und Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, vor allem aber auch aus gestalterischen Gründen durch Festsetzung eingeschränkt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

#### Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch das überkommene Ortsbild vorgegeben und bleibt

erhalten. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft, um die vorhandenen größeren Gebäudelängen des Pferdestalles und der Reithalle zu sichern.

### Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckung als auch Dachformen und Dachneigung an der Eigenart des Ortes und seiner Umgebung orientieren.

Für Fassaden und Dächer werden nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche vermieden werden und der Ortsteil als Gestaltungseinheit wirken. Die Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Mit der Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächern, die eine Neigung von 40° bis 50° aufweisen müssen, wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Den Bauherrn verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Traufhöhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Nebengebäude gelten vorbezeichnete Festsetzungen nicht oder nur eingeschränkt, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt, Materialität und Dachform vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Materialien und Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen wählen.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge und Anordnung von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die wesentliche Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass die auf den öffentlichen Raum gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche und ökologische Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

Die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Erstellung von Zuwegungen und Stellplätzen trägt dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. Auch wird wiederum der vorhandenen Situation Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, gebietsübergreifend eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

### **3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung**

#### **3.1 Schmutzwasserentsorgung**

Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für das Plangebiet weder vorhanden noch vorgesehen. Gleichwohl obliegt die Entsorgungspflicht dem ZWAR gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V und ist mit ihm zu regeln.

Gegenwärtig ist der Ortsteil dezentral mittels grundstücksbezogener Entsorgungsanlagen erschlossen. Diese Form der Entsorgung ist wegen der dezentralen Lage und der Entfernung des Ortsteiles zu einer zentralen Erschließungsanlage alternativlos und soll auch zukünftig beibehalten werden.

Bei den in der Reitanlage und dem südlich angrenzenden Wohngrundstück vorhandenen Anlagen handelt es sich um vollbiologische Kleinkläranlagen. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung der Reitanlage ist die Erweiterung der vorhandenen Kläranlage erforderlich.

Die vorangehend beschriebene Entsorgungslösung wird in den Textlichen Festsetzungen zum vBP Nr. 9 und im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Schmutzwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Die Erstellung der technischen Fachplanung zur Errichtung bzw. Erweiterung der Kläranlage und des erforderlichen Antrages auf wasserrechtliche Genehmigung sowie die Einreichung bei der zuständigen Wasserbehörde sind durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

#### **3.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR entsorgungspflichtige Körperschaft.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen. Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden.

Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versicker-

ungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die gemäß § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig auf den Grundstücken versickert und bleibt so der Grundwasserbilanz weitgehend erhalten. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes „Sehlen“, Schutzzone IV. Die Schutzzone IV und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse sowie der geringe Versiegelungsgrad lassen bisher eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken zu. Daher soll an dieser Praxis keine Änderung vorgenommen werden.

Als Nachweis der Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers dient das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Weiße, 18528 Kaiseritz vom 04. September 2015. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die danach empfohlene Form der Verbringung des Niederschlagswassers werden in den Textlichen Festsetzungen zum vBP Nr. 9 festgeschrieben.

### **3.3 Trinkwasserversorgung**

Gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) haben die Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung in ihrem Gebiet die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen, soweit diese Verpflichtung nicht auf andere Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Meist ist auf der Insel Rügen die Übertragung der Verpflichtung auf den ZWAR erfolgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über zentrale Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR. Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen werden hinreichend mit Trinkwasser versorgt. Eine ggf. erforderliche Erweiterung der Anlagen kann mit Anschluss an die von Sehlen nach Putbus entlang des B-Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung erfolgen.

Die TW-Anschlüsse sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR zu regeln. Die Anschlusskosten und ggf. die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

### **3.4 Löschwasserbereitstellung**

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die vorhandene Trinkwasserleitung zwischen Sehlen und Putbus ist so dimensioniert, dass darüber eine Löschwassermenge von maximal 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann. Voraussetzung dafür ist die Nachrüstung eines entsprechenden Hydranten als Entnahmestelle.

Somit kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden. Daher sind gezielt weitere örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl zu

schaffen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/ Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Die Erfordernisse zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden in den Textlichen Festsetzungen zum vBP Nr. 9 und im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

### 3.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

#### allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

#### Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

### 3.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Gegenwärtig werden die bestehenden Nutzungen autark durch private Heizungsanlagen mit Flüssiggas bzw. Holzvergaser eigenversorgt. Über die Wärmeversorgung der weiterhin zu errichtenden baulichen Anlagen ist derzeit noch nicht entschieden.

### 3.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

#### allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Bliestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

### **3.8 Abfallwirtschaft/ Bodenschutz**

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stralsund bezogen werden.

Gegenwärtig wendet das Müllfahrzeug am Ende des Erschließungsweges in Höhe des ehemaligen Schweinestalls auf einer unzureichend bemessenen Fläche. Hier wird die Ausbildung eines Wendeplatzes in ausreichender Dimension erforderlich.

Der Wendeplatz hat den Empfehlungen der RAST 06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu entsprechen. Da das öffentliche Wegegrundstück in diesem Bereich nicht über die erforderlichen Abmessungen verfügt, wird der Vorhabenträger der Gemeinde Sehlen auf seinem Grundstück eine Grunddienstbarkeit einräumen oder aber den betroffenen Grundstücksteil in das Eigentum der Gemeinde zur Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Wendeplatz für Versorgungsfahrzeuge übertragen.

Der zum Wendeplatz führende als Platten-/Schotterweg befestigte Gemeindeweg ist dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) geltenden Dimensionen.

#### Lagerung Stallmist

Die Sammlung des bei der Pferdehaltung anfallenden Stallmistes erfordert eine nach wasser- und baurechtlichen Vorschriften errichtete Anlage zum Lagern von Festmist und Jauche. Ein Ab- oder Überlaufen des Lagergutes, dessen Eindringen in den Boden, in das Grundwasser, in oberirdische Gewässer und in die Kanalisation muss zuverlässig verhindert werden. Bei der Auswahl des Standortes für das Festmistlager ist zu beachten, dass der Abstand der Lagerstätte zu oberirdischen Gewässern mindestens 25 Meter beträgt. Außerdem muss sich die Dungelege außerhalb von zeitweise und dauerhaft überstauten Flächen befinden.

Die Lageranlage für Festmist ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Die Lagerkapazität der Dungelege muss auf die Belange des Betriebes und des Gewässerschutzes abgestimmt sein. Es ist eine mindestens sechsmonatige Stapelzeit zugrunde zu legen. Die ordnungsgemäße Verwertung des Festmistes und der Jauche ist nachzuweisen.

### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes ist ein Altlastverdachtsstandort bekannt, der indes im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht erfasst ist. Hier handelt es sich um das neben dem ehemaligen Schweinestall belegene Mist-Lager. Die Beseitigung des Mistlagers und die Sanierung der Fläche sind Bestandteil des Vorhabens.

### Bodenschutz

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## **3.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

### Äußere Erschließung

Der Ortsteil Tegelhof ist verkehrlich vom Hauptort Sehlen aus durch einen ländlichen, mit Betonplatten befestigten, von der Landesstraße L291 abgehenden Gemeindeweg erschlossen. Vom nördlichen Teil der Reitanlage zum ehemaligen Stallgebäude im Süden des Ortsteiles verläuft ein Schotterweg. Beide Wege sind dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügen über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) geltenden Dimensionen.

Am Ende des Erschließungsweges ist die Errichtung eines hinreichend bemessenen Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge nach RAST 06 vorgesehen. Die materielle Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

### Innere Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausschließlich über private Verkehrswege. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen werden nur durch die Betreiber und deren Gäste sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Die Wege führen teils über wassergebundene Schotter-/Kieswege, teils über befestigte Pflaster- und Betonflächen.

Im Zuge der Planung werden die Verkehrsführungen und die Flächen für den ruhenden Verkehr überprüft und soweit erforderlich geordnet. Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen werden hinsichtlich erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und soweit erforderlich durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an andernorts geltende Stellplatzsatzungen. Danach sind innerhalb des Geltungsbereiches des VEP insgesamt ca. 48 Stellplätze geplant. Der Stellplatzbedarf bei Reitsportveranstaltungen ist erheblich größer und wird im Bedarfsfalle durch Bereitstellung einer entsprechend temporär genutzten, östlich angrenzend belegenen Wiesenfläche abgedeckt.

## 4. Umweltbericht

Der Umweltbericht nach BauGB umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle relevanten Umweltbelange. Er wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

### 4.1 Ziele des Bebauungsplanes und des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Tegelhof östlich von Sehlen umfasst eine Fläche von rund 10 ha in landschaftlich reizvoller Lage. Zur Reitanlage gehören bereits heute unterschiedlich genutzte Gebäudetypen und Flächen, sodass nur wenige zusätzliche voll- oder teilversiegelte Flächen zu berücksichtigen sind.

Folgende Festsetzungen sind Gegenstand der Planung (ARNO MILL INGENIEURE 8/2015):

- Festsetzungen zur Reitanlage / Zimmerei mit den Teilflächen A, B, C
- Umbau des ehemaligen Schweinestalls (Bestand) oder Ersatzneubau und Außenanlagen
- Umbau des ehemaligen Futterhauses (Bestand)
- Umbaumaßnahmen innerhalb des Pferdestalls (Bestand)
- Errichtung eines Richterturmes mit Lager für Reithindernisse und Freiführanlage (Neuanlage), sonstige Nebenanlagen
- Errichtung eines Mist-Depots (Neuanlage)
- Wege / Straßen (Bestand), nur teilweise mit zusätzlicher Teilversiegelung
- Festsetzungen zu einzelnen Biotopen, mit und ohne Schutzstatus
- Erweiterung der vollbiologischen Kleinkläranlage
- Bedarfsparkplatz (für z.B. Veranstaltungen)
- Berücksichtigung von ungenehmigten Gebäuden (z.B. Saunagebäude, Versammlungsraum) im Rahmen der Bilanzierung
- Sanierung des innerhalb des Ortsteiles belegenen Teiches sowie der am ehemaligen Schweinestall belegenen Miste als wesentliche Kompensationsbestandteile

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben (z.B. FFH-Richtlinie, EU-Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, BNatSchG, UVPG, Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Luft, TA-Lärm i.S.d. BImSchG, NatSchAG M-V, LUVPG M-V, BArtSchVO, BBodenschutzgesetz, WHG, LWaG M-V etc.) wurden, soweit erforderlich, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das BNatSchG und das NatSchAG M-V nennen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (1.Fortschr. LUNG M-V 20109) werden für den Bereich um Tegelhof keine konkreten Maßnahmen benannt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich sollten die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Der vorliegenden Landschaftsplan Sehlen (LESNIAK & KEIL 1991) gibt nur wenig konkrete Hinweise auf Maßnahmen im Plangebiet. Die weitgehend allgemein gehaltenen Ziele für diesen Raum

wurden entweder in den vergangenen Jahren schon umgesetzt oder sind geplant (z.B. Sanierung des Gebäudebestandes /Schweinebestandes, Bodenbeeinträchtigungen durch Mist).

Desweiteren wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Standard-Datenbogen zum FFH Gebiet (DE1646-302) „Tilzower Wald“ (5/2004)
- Datenmaterial faunistischer Erfassungen (LANDKREIS RÜGEN 2005, SCHRÖDER 2005)
- eigene Kartierungen 2013/2015

## 4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

### Boden und Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen rund 40 m im Norden und 32 m über NN im Süden. Boden und Relief sind im Umfeld der Bebauung und durch die frühere Nutzung (LPG) bereits anthropogen überformt. Die Flächen liegen überwiegend im Bereich von Grundmoränensanden, die von bindigen Erdstoffen des Geschiebelehms und -mergels unterlagert werden. Im südlichen Teil des Gebietes fehlen die Sande. Bei den bindigen Erdstoffen und Sanden handelt es sich um pleistozäne Bildungen des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Die organischen Stoffe sind holozäne Bildungen aus dem Postglazial (WEISSE 2015).

Durch die Erweiterungen oder den Neubau von Gebäuden, Nebenanlagen sowie durch die innere Erschließung werden Bereiche (teil-)versiegelt oder durch die Nutzung verdichtet. Da der Gebäudebestand bereits weitgehend vorhanden ist, fällt die zusätzliche Neuversiegelung gering aus.

Das im Süden im Umfeld des ehemaligen Schweinebestandes liegende Mistlager stellt heute eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens durch Eutrophierung dar. Stickstoffeinträge über Niederschlagswasser in benachbarte schutzwürdige Flächen oder bis ins Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes umgehend zu sanieren, das Mistlager entsprechend der gültigen Vorschriften neu anzulegen.

Die während der Bauphase oder des Betriebs anfallenden Abfallstoffe sind nach den Vorgaben des Landkreises Vorpommern-Rügen zu sammeln, zu entsorgen oder zu recyceln, so dass erhebliche Beeinträchtigungen oder Einträge in den Boden nicht zu erwarten sind.

### Grundwasser- und Oberflächengewässer

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt in der Schutzzone IV des Trinkwasserschutzgebietes Sehlen (Nr. 1646-1, festgelegt mit Kreistagsbeschluss Nr. 65-12/81 vom 10.09.1981). Die Trinkwasserschutzzonen sollen künftig aufgehoben werden. Die Wasserversorgung erfolgt heute über eine Trinkwasserleitung aus Richtung Sehlen. Darüber hinaus befinden sich gemäß LUNG M-V im und im Umfeld des Geltungsbereiches 7 Bohrlöcher unterschiedlicher Tiefe zur Nutzung des Grundwassers.

Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate schwankt. Im Süden sind 50 – 100 mm / a, im Norden 100-150 mm und im mittleren Bereich des Gebietes mehr als 250 mm / a wahrscheinlich. Das Grundwasser ist geschützt, die Deckschichten werden mit > 10 m angegeben.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird vor Ort versickert. Es kann den Grünflächen oder Geländemulden im Geltungsbereich zugeführt werden. Es ist zu beachten, dass kein eutrophiertes Oberflächenwasser von z.B. Mistlagern in den Boden / ins Grundwasser oder direkt in ein Gewässer gelangt.

Der Bau von zusätzlichen Wegen oder Stellplätzen erfolgt, sofern noch notwendig, in wassergebundener Form, so dass Niederschlagswasser verzögert versickert werden kann. Die Bedarfstellplätze für gelegentliche Veranstaltungen bleiben als Grünfläche erhalten.

Zusätzliche Bebauungen und Befestigungen der Bodenoberfläche führen ggf. zu Beeinträchtigungen der verbliebenen Versickerungs- oder Filterfähigkeit und lokal der Grundwasserneubildungsrate.

Im Plangebiet sind zwei Teiche (RUE 4462 und Teich ohne Nummer) sowie temporär wasserführende Gräben vorhanden. Die Stillgewässer sind nach § 20 NatSchAG M-V einschließlich der Wasser- und Ufervegetation (Stauden und Gehölze) geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Uferstreifen sind dauerhaft zu erhalten und sollten vor Tritt und Verbiss durch Pferde dauerhaft geschützt werden.

Die Vegetation der Gräben wird durch das Umfeld (Wiese, Weide, Gehölze) bestimmt. Der Wasserstand der Gräben ändert sich witterungsbedingt im Jahresverlauf.

Bau- und anlagebedingt werden bei normaler Freizeitnutzung und durch die geringfügigen Erweiterungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser erwartet.

Für die Belange des Brandschutzes sind weitere Maßnahmen erforderlich, der Brandschutz ist ggf. über eine zusätzliche Entnahmestelle zu gewährleisten, um den Bedarf im Notfall zu sichern. Genaue Standorte sind noch nicht bekannt. Betriebsbedingt muss eine schnelle Lösung zur umweltverträglichen Lagerung des Mistes getroffen werden, um eine Versickerung in den Boden und weiter bis ins Grundwasser oder diffuse Einträge in Oberflächengewässer zu verhindern.

#### Untersuchungsbedarf Klima / Lufthygiene

Die Jahresmitteltemperaturen in M-V im Jahr 2013 bewegten sich um ca. 0,8 K über dem langjährigen Mittel (1961-1990: 8,2 °C). Von Januar bis April und im September war es zu kalt, die anderen Monate waren zu warm. Das Gebietsmittel der Jahresniederschlagshöhe lag im Vergleich zum langjährigen Mittel (1961-1990: 595 mm) mit 609 mm etwas höher. Die Sonnenscheindauer lag im Gebietsmittel mit 1696 Stunden über dem langjährigen Mittel (1961-1990: 1648 Stunden).

Die Auswertung der Immissionsmessungen des Jahres 2013 belegt die allgemein gute Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern. In fast allen Gebieten des Landes belegen die Messwerte, dass Mecklenburg-Vorpommern die Einhaltung der gültigen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit bewältigt (LUNG M-V 2014).

Für Rügen können die gemessenen Werte der Messstation in Stralsund und Garz lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Sie repräsentieren die innerstädtischen und verkehrsnahen und nur teilweise die ländlichen Gegebenheiten bzw. die Insellage.

Insgesamt haben sich die Werte an allen Messstationen in den letzten 20 Jahren deutlich verbessert. Schwankende Schadstoffkonzentrationen sind auf unterschiedliche Wetterlagen im Jahresverlauf zurückzuführen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität im Plangebiet sind aufgrund der ländlichen Lage und im Umfeld eines größeren Waldgebietes weder anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten. Das Waldgebiet in Randlage sowie die Gehölzbestände im Plangebiet sind Frischluftentstehungsgebiete mit Filterfunktionen bezüglich der Feinstäube. Eine Verdunstung von Transpirations- und Oberflächenwasser erfolgt über die Blatt-/Nadeloberfläche der Gehölze oder über die Wasserflächen im Plangebiet, so dass insgesamt mit einem ausgeglichenen Klima im Geltungsbereich zu rechnen ist.

Neue Gebäude sowie befestigte Flächen werden begrünt, Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Materialien erstellt. Extreme Erwärmungen der Flächen können durch Baumpflanzungen minimiert werden.

Während der Bau- oder Umbauphase und bei ungünstigen Witterungsbedingungen (Trockenheit und Wind) kann es vorübergehend zu Staubbelastungen kommen.

Landwirtschaftliche Nutzung geht in der Regel mit Geruchsbelästigungen einher, die als typisch zu bezeichnen sind, insbesondere bei Tierhaltung. Da weite Flächen im Umfeld der Reitanlage dem Wind ausgesetzt sind, dürften sich die wahrnehmbaren Gerüche in Grenzen halten bzw. sich auf das Mistlager sowie die Stallungen konzentrieren. Mit dem Bebauungsplan werden sich die Belastungen durch die bereits seit Jahren bestehende Reitanlage nicht weiter erhöhen.

Die Möglichkeit der Verwendung von erneuerbaren Energien (Solaranlagen) führt zu keinen Belastungen der Luft.

#### Schutzgebiete, geschützte Geotope und Biotope, Flora und Fauna

EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete liegen nicht im direkten Umfeld der Planung. Das FFH-Gebiet „Tilzower Wald“ (DE1646-302, Stand 2004) grenzt östlich der Straße K 15 in rund 1,2 km Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Südwest-Rügen / Halbinsel Zudar“ grenzt südlich in einem Abstand von rund 250 m zum Plangebiet.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Nr. 21 „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“. Neben Grundmoränenflächen mit Sandern treten ein Endmoränenzug auf Mittel-Rügen sowie kleinere Oszüge hervor. Beckenartige Niederungen sowie Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung sind in die dominierenden Moränenbereiche eingebettet.

Außer Söllen finden sich nur wenige Standgewässer sowie kleine Fließgewässer mit radialem Verlauf zur Küste. Die potenziell natürliche Vegetation ist nach SCAMONI et al. (1981) ein subatlantischer Stieleichen- Hainbuchenwald. Dominierende Arten der Buchenwälder sind Buche, Traubeneiche, Drahtschmiele, Haimsimse, Geißblatt sowie weitere Begleiter.

Die natürlich aufkommenden Baumarten in der Krautschicht zeigen oft Verbisschäden durch Wild. Eine natürliche Verjüngung ist nur mit einer Flächenzäunung möglich. Im Plangebiet sind nur noch kleinflächig Reste der natürlichen Waldvegetation zu finden.

Geschützte Geotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Drei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen verzeichnet sind, sind zu berücksichtigen. Es handelt sich um die Biotope Nr. RUE 04459 (Feldgehölz), RUE 04462 (Gewässer mit Ufervegetation) und RUE 04466 (Feldhecke). Darüber befinden sich weitere lineare schutzwürdige Gehölzbestände (Baumgruppen und -reihen) sowie ein weiterer kleiner Teich mit Ufervegetation im Gebiet. Diese Biotope sind nicht im Kataster verzeichnet.

Neben versiegelten Flächen, wie Gebäude, Wege und Lagerflächen finden sich insbesondere große Grünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung sowie Ziergärten, Reitplätze und aufgelassenen Nutzgärten mit Vegetation der Brachen (Landreitgras, Brennessel, Jap. Knöterich und Brombeere). Die vorhandenen Siedlungsgebüsche im Plangebiet setzen sich aus Holunder, Schlehe und Weißdorn zusammen.

## Zusammenfassung der Biotoptypen des Plangebietes

Biotopnummer	Biotopbezeichnung
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
2.2.1	Feldgehölz mit heimischen Baumarten (BFX), § 20 NatSchAG M-V
2.6.2	Baumreihe (BRR), § 19 NatSchAG M-V
2.7.1	Älterer Einzelbaum (BBA), § 18 NatSchAG M-V
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
4.5.3	temporär wasserführender Graben, extensive Instandhaltung (FGX)
5.3.3	Teich mit Ufervegetation (SKC), § 20 NatSchAG M-V, perm. wasserführend
5.3.3	Teich mit Ufervegetation (SKC), § 20 NatSchAG M-V, temp. wasserführend
9.2.1	Frischwiese (GMF), BWB
9.2.2	Frischweide (MW), BWB
10.2.1	Ruderales Trittflur, Krautsaum (RTT)
12.1	Acker (AC)
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)
13.3.2	artenarmer Zierrasen (PER)
13.8.4	Ziergarten (PGZ)
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS), Reitanlage, Reitplatz
14.4	vorhandene Gebäude, Einzelbebauung (OE)
14.7.3	Schotterfläche, Wege (OVU)
14.7.4	versiegelte Wege (OVW)
14.10.4	Sonstige Deponie (OSX), Mistdeponie
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Der nördlich angrenzende Nadelmischwald setzt sich aus den dominierenden Arten Lärche, Fichte, Eiche und Birke zusammen. Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wird aber zum Ausreiten genutzt. Hinsichtlich der Ausweisung von Baufeldern im Plangebiet ist ein 30 m – Waldabstand gemäß LWaldG –M-V bzw. WaldabstandsVO M-V zu beachten.

Bau- und anlagebedingt ergeben sich neben geringfügigen Entsiegelungen künftig Beeinträchtigungen durch Voll- oder Teilversiegelung und Zerschneidung bzw. Verkleinerung von Biotopen. An der künftigen Nutzung wird sich im Geltungsbereich wenig ändern. Durch den Bau bzw. Umbau von Gebäuden wird eine etwas intensivere Nutzung in den Sommermonaten durch Besucher oder Feriengäste erwartet.

Von den Planungen ist ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (RUE 04459) betroffen. Ein innerhalb der betroffenen Fläche bereits vorhandener Weg, der künftig überwiegend von

landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden soll, wird das Feldgehölz von Nord nach Süd querend. Hierzu müssen voraussichtlich keine Bäume entfernt werden. Ggf. ist ein geringfügiges Aufasten erforderlich. Darüber hinaus wird der Wurzelbereich durch das Befahren weiter verdichtet. Der Weg soll unversiegelt bleiben. Es wird vorgeschlagen innerhalb des Feldgehölzes die dortigen ehemalige Gebäudereste vollständig zurückzubauen und den flächigen Aufwuchs von Japanischem Knöterich einzudämmen, der die heimische Krautschicht insbesondere im Bereich des Biotopes und der Brachflächen im Umfeld stark beeinträchtigt.

Für die Überplanung eines geschützten Biotopes ist ein Ausnahmeantrag nach dem NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen zu stellen.



vorhandene Durchfahrt innerhalb des Feldgehölzes RUE 04459 im Mai 2015

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen erfolgen gesondert. Insgesamt können durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Die Beurteilung des Eingriffes auf der Grundlage der Planung und nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in M-V wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt.

### Orts- und Landschaftsbild

Unzerschnittene oder verkehrsarme Freiräume mit bedeutender Flächengröße bzw. höherer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen. Der Bereich um Sehlen und Tilzow in Richtung Putbus ist besiedelt und durch Straßen zerschnitten.

Das Orts- / Landschaftsbild wird von Wald-, Grünland- und Ackerflächen, Baumgruppen und Einzelbäumen dominiert. Landschafts- bzw. ortsbildbeeinträchtigende Vorbelastungen bestanden bereits vor 1990. Großflächigen Stallanlagen waren für Tegelhof charakteristisch.

Die gestalterische Aufwertung in den letzten Jahren, die Lage am Rande eines Waldgebietes und die Durchgrünung des Plangebietes mit Alt- und Jungbäumen verhindern erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild. Eine harmonische Farbgebung und niedrige Gebäudehöhen minimieren zusätzlich die Beeinträchtigungen.

### Kultur- und Sachgüter

Denkmale nach Denkmalschutzgesetz M-V sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Vorsorglich werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Meldepflichtige Pfunde bei den Bodenarbeiten sind der Denkmalbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Sachgüter, z.B. vorhandene Leitungen im Untergrund sind bei Bodenbewegungen zu berücksichtigen und zu sichern soweit sie noch eine Funktion erfüllen und im Zuge der Planung nicht entfernt werden dürfen. Vorhandene oder künftige Leitungstrassen einzelner Versorger sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen werden weder bau-, anlage- noch nutzungsbedingt erwartet.

### Menschliches Wohlbefinden / Erholung / Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reitanlage Tegelhof“ ist bereits erschlossen und mit Gebäuden bebaut, die der Erholung dienen. Das Gelände wird heute zum Reiten, das nähere und weitere Umfeld zum Wandern oder Rad fahren genutzt. Teil- und unversiegelte Wege verbinden Sehlen, Tegelhof und Mölln-Medow miteinander.

Für Erholungssuchende ohne PKW ist die Reitanlage von Norden aus über einen ausgebauten Wander- und Fahrradweg sehr gut erreichbar.

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Lärmbelästigungen durch an- und abfahrende Baufahrzeuge kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Feriengäste oder Nutzer des Reitstalls werden nicht erwartet.

Anlage- und nutzungsbedingte erhebliche und dauerhafte Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Menschen oder deren Gesundheit im oder außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Lage und der Festsetzungen nicht zu erwarten. Reitturniere mit einem höheren Verkehrsaufkommen finden nur vereinzelt statt.

Geringe Luft- bzw. Staubbelastungen können in der Bauphase durch Abbrucharbeiten bei ungünstigen Witterungsbedingungen im Gebiet selbst auftreten. Anlage- oder nutzungsbedingte Luftbelastungen sind bei Pferdehaltung ortstypisch und in ländlichen Regionen bzw. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen, sofern die Dimension des Betriebes den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Besondere Lichtemissionen, Erschütterungen, Gerüche oder erhebliche Abfallmengen, die über das Maß einer durchschnittlichen Nutzung bzw. einer Reitanlage mit Pensionspferdehaltung und Ferienbetrieb hinausgehen könnte, können ausgeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage, die entsprechend der Nutzung des Gebietes angepasst wird. Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Lagerung von Mist im Geltungsbereich ist entsprechend der Vorgaben umzusetzen, so dass Geruchsbeeinträchtigungen oder Gefährdungen von Menschen bzw. Boden- und Grundwasserbelastungen ausgeschlossen werden können.

### Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche während der Bauphase beschränkt. Die Gehölzbestände im und außerhalb des Plangebietes tragen zur Filterung von Stäuben und zur Lärminderung bei.

Die zusätzliche Beeinträchtigung von Siedlungsbiotopen im Geltungsbereich durch Bebauung könnte zum Tod von Individuen und / oder zur Abwanderung in benachbarte, von Baumaßnahmen unbeeinträchtigte Flächen außerhalb des Plangebietes führen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit einer zügigen Wiederbesiedlung neuer Siedlungsbiotope zu rechnen.

Die lokalen Veränderungen von Boden, Wasser und Mikroklima / Luft führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaushaltes, des Klimas oder der Luftqualität in oder außerhalb des Plangebietes. Es werden versiegelte und anthropogen überformte Flächen nachgenutzt und völlig unbeeinträchtigte Bereiche weitgehend geschont.

Mit über das Plangebiet weit hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist durch die Festsetzungen oder die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

#### **4.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung sowie Standortprüfung**

Bei Durchführung der Planung könnten bauliche Missstände behoben werden. Durch die zusätzlichen Baumaßnahmen geht Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen dauerhaft verloren oder wird zerschnitten. Während der Bauphase werden Arten verdrängt, die nach Fertigstellung der Grundstücksfreiflächen diese neu besiedeln können. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bleibt weitgehend erhalten. Die Eingriffe in einzelne Biotope können ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß Artenschutzprognose nicht erwartet.

Der Erholungswert und die Freizeitaktivitäten im Bereich und im Umfeld der Reitanlage fördern die Gesundheit des Menschen.

Bei Nichtdurchführung würden die im Plangebiet vorkommenden baulichen Missstände weiterhin bestehen bleiben und die bereits ohne Genehmigung bebauten Flächen könnten nicht genutzt werden. Die unzureichende Lagerung von Mist würde weiterhin die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser gefährden und zur weiteren Eutrophierung schützenswerter Biotope im Umfeld beitragen.

Standortalternativen sind nicht gegeben, da die Reitanlage mit den bestehenden Gebäuden und die damit verbundene Infrastruktur an diesen Standort gebunden ist.

#### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Detail dem GOP zu entnehmen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollen im Geltungsbereich durchgeführt werden. Es wird vorgeschlagen, dass durch geeignete Pflegemaßnahmen, die im Detail mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen sind, der Zustand des / der Gewässer z.B. durch Entschlammung und / oder Entkrautung eine Vergrößerung der Wasserfläche (kleiner Teich) und durch Gehölzschnitt und Entnahme von Totholz (großer Teich) die Gewässerbedingungen verbessert werden. Ermittelt wurden 0,8341 Flächenäquivalente, die mit diesen Maßnahmen kompensiert werden können. Außerhalb des Geltungsbereiches sind daher keine Maßnahmen mehr erforderlich.

Folgendes trägt zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration im Bereich vorbelasteter voll- und / oder teilversiegelter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch Vollversiegelung
- Erhalt der Durchgrünung des Plangebietes
- schonende Lagerung von Baumaterialien, Baustoffen, Oberboden und Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Straßen, Wege und befestigten Flächen
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Baumaschinen und Betankung der Maschinen außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden sowie des Eintrags in das Grund- und Oberflächenwasser

- Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen; fachgerechte Wartung und Reparatur
- Ordnungsgemäße Entsorgung von potenziellen boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase oder nutzungsbedingt anfallen können
- Beschränkung der Bauzeiten; Reduzierung oder Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störempfindlicher Arten
- Oberbodensicherung in der Bauphase: Erdaushub ist vor Erosion, Abdrift und Abspülung durch entsprechende Lagerung oder vorübergehende Ansaat zu schützen; keine Verwendung bodenbelastender Materialien für den Unterbau
- Schutz des vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestandes vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzel-, Kronen- und Stammschutz) während der Bauphase
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Straßen, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken zur Erhöhung der Bodenfeuchte und Erhalt von Bodenfunktionen
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und des Mikroklimas sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Begrünung der neuen Gebäude und Nebenanlagen, harmonische Farbgebung der Gebäude und Ergänzungspflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen oder im Stellplatzbereich
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung und Exposition der Dächer erlauben und/oder Verwendung von Gründächern
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung; Ablendung in Richtung Waldflächen; Beschränkung des Betriebes und Bündelung zum Boden
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet in Mulden, Nutzung zur Bewässerung von Pflanzflächen oder Abfluss in vorhandene Teiche
- gezielte tierökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Habitate einzelner Arten (z.B. für Fledermäuse, Gebäudebrüter) vor Umbau oder Abriss alter Gebäude

#### **4.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes (2015) lagen der Vermessungsplan, Datenmaterial aus anderen Planungen und das Versickerungsgutachten (WEISSE 2015) vor. Die Kartierungen erfolgten in den Jahren 2013 und 2015. Die Ergebnisse wurden durch die Auswertung der Umweltdaten (LUNG M-V 2015) ergänzt.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene und geplante sichtverschattende Gehölze etc. im Umfeld berücksichtigt, die Beeinträchtigungen minimieren.

Da anlagebedingt mit keinen erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist, wird auf ein rechnerisches Verfahren zur Ermittlung verzichtet.

#### **4.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Plandurchführung eintreten, soll unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen prüfen. Nach § 4 (3) BauGB unterrichten die Umweltbehörden die Gemeinde ggf. über die ihnen vorliegenden Erkenntnisse. Grundsätzlich verantwortlich für das Monitoring und planerische Folgeentscheidungen ist die Gemeinde Sehlen.

Erhebliche bzw. nicht ausgleichbare Umweltbelastungen sind bei Beachtung der schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

Folgende Maßnahmen sollten überwacht und dokumentiert werden (Monitoring):

- Maßnahmen, die der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, z.B. der Schutz von Bäumen nach DIN 18920, Begrünung von Flächen und Maßnahmen auf Flächen, die von Baumaßnahmen nicht betroffen sind und vorab schon durchgeführt werden können
- Maßnahmen, die der Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und vor Abschluss der Bauphase durchgeführt werden können
- Maßnahmen zum Erhalt oder Entwicklung von Habitaten für gefährdete und geschützte Arten

#### 4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt.

Zusammenfassende Darstellung:

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	Lärm-, Staubbelastung und Erschütterung während der Bau- und Abbruchphase (temporär), vermehrter Verkehr während der Sommermonate	Bauzeitenregelung, Bau- und Abbrucharbeiten nicht in den Nachtstunden, Staubbelastung ggf. durch Bewässerung minimieren	---
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Siedlungsbiotopen, deren Lebensgemeinschaften, geschütztes Biotop RUE 04459 betroffen	Einhaltung der Bauzeiten, Schutz von Biotopen während der Bauphase, Entsiegelungen im Biotop RUE 04459, Habitataufwertung (Gewässer)	---
Boden	Verlust bereits anthropogen beeinträchtigter Böden, Vollversiegelungen, Verlust von gewachsenem Boden (kleinflächig)	Neustrukturierung vorbelasteter oder genutzter Flächen, Erhalt von Gehölzen, Neuanlage oder Aufwertung von Grünflächen	---
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche (kleinflächig)	Einleitung des Niederschlagswassers ortsnah in Pflanzflächen, Mulden, Teiche, Verwendung von versickerungsfähigem Material	---
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	Nutzung und (Teil-)Versiegelung vorbelasteter Flächen, Erhalt von Gehölzen, Durchgrünung des Plangebietes, Begrünung von z.B. Nebenanlagen	---
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung in bereits vorbelasteten Bereichen, Verlust (gering) von Gehölzen	Planung in einem vorbelasteten Raum, harmonische Farbgebung der Gebäude, Erhalt von Gehölzen, Einbindung der Gebäude	---
Kultur und Sachgüter	keine Denkmäler und Kulturgüter im Plangebiet vorhanden, soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	---

## 5. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung des Standortes innerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes „Reitanlage Tegelhof mit Zimmerei“ sowie der nach § 12 (4) BauGB einzubeziehenden Flächen beabsichtigt. Das Gebiet des VEP soll vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements, der Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung dienen. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

Die Gemeinde Sehlen verfügt mit dem Tegelhof über eine überregional anerkannte Einrichtung des Reitsports von besonders hoher Qualität, welche sowohl aufgrund des touristischen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung verträglich integrierbarer Nutzungen des Ortsteiles Tegelhof. Der Vorhabenträger und die Gemeinde Sehlen verfolgen hier die nachhaltige Beeinflussung der sozialen und touristischen Infrastruktur der Gemeinde. Die durch den Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes langjährig betriebene Zimmerei soll im Einvernehmen mit der Gemeinde im Bestand erhalten werden.

Die geplanten baulichen Anlagen und ihre Nutzungen sind den raumordnerischen Erfordernissen und den Planzielen der Gemeinde Sehlen anzupassen. Parallel zur Planung des vBP Nr. 9 erfolgt die auf dieser Bauleitplanung basierende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen. Mit der angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Sehlen zu ihrer kommunalen Steuerungsaufgabe und folgt zugleich dem Konzept des Vorhabenträgers.

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 Gemeinde Sehlen erwartet, dass die weitere Entwicklung des Ortsteiles Tegelhof städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Vorhaben eintreten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit Augenmaß und unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgüter.

Die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß reduziert, die Standortverhältnisse und das Landschaftsbild werden gewürdigt. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Flächenverbrauchs werden beachtet. Die geplanten Erweiterungen sollen sich organisch in das Ortsbild einfügen, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Umweltbelange werden geprüft, entsprechend geltender Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB aufgezeigt. Die im Umweltbericht zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wird. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren werden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden ermittelt und festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Sehlen und dem Vorhabenträger vereinbart.

Sehlen, November 2015

## 7. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)**, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)**, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870)

## 8. Quellenverzeichnis

### Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan Sehlen der Gemeinde Sehlen**, wirksam seit 26. Mai 1993
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte Landkreis Vorpommern-Rügen**, Datei: 14VOR4134.edbs vom 01. April 2014, KVA Vorpommern-Rügen, Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand September 2014
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V

### Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), zuletzt eingesehen 2015
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, [geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de](http://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de), zuletzt eingesehen 2015