

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen

Ausfertigung & Bekanntmachung gem. § 6 (5) 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: **Ausfertigung & Bekanntmachung**
gem. § 6 (5) BauGB, Juni 2016

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 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: **Ausfertigung & Bekanntmachung**
gem. § 6 (5) BauGB, Juni 2016

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation	1
1.2	Änderungsbereich	1
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan / Planungserfordernis	2
1.4	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	2
2.	Ziele der Planung	3
2.1	Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand	3
2.2	Inhalt und Ziele der Planung	4
2.3	Vorhaben und baulicher Entwurf	6
2.4	Flächenbilanz	7
3.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
3.1	Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung	7
3.2	Energie- & Wärmeversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation	8
3.3	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	9
4.	Umweltbericht	10
4.1	Einleitung	10
4.2	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	10
4.3	Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Umweltschutzes	11
4.4	Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung sowie Standortprüfung	14
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen	14
4.7	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	14
4.8	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	15
4.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 BauGB	15
5.	Zusammenfassung	16
6.	Rechtsgrundlagen	17
7.	Quellenverzeichnis	17

Planteil

- 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ der Gemeinde Sehlen
- Anlage 2 Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG (9 Seiten) Stand März 2016;
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, 48249 Dülmen (identisch zur Anlage 6 - Begründung B-Plan)

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation

Herr Sven C. Arlt als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Sicherung, Qualitätssteigerung und weitere Entwicklung der Reitanlage im Ortsteil Tegelhof der Gemeinde Sehlen. Die Anlage bietet 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.

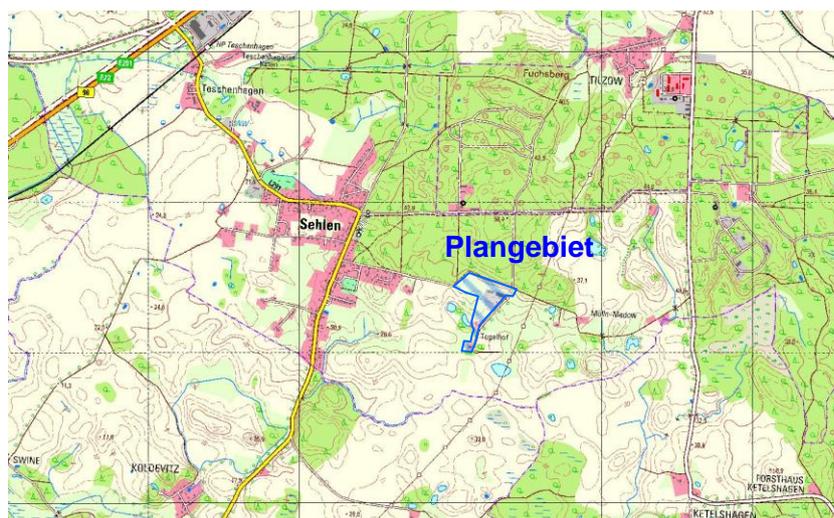
Die Erhaltung der baulichen Anlagen, sprich die Sanierung, Erweiterung und Ersatzneubauten sind bisher nur im Rahmen der Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB möglich. Die Voraussetzungen für Baugenehmigungen nach § 35 Abs. 1 - 4 sind nicht in jedem Falle gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sehlen weist für das Plangebiet keine Entwicklung aus. Auf Initiative des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Sehlen über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Danach wird die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung, hier der FNP der Gemeinde Sehlen und die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) nach BauGB erforderlich.

Es ist beabsichtigt, mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen und den Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung des Vorhabens zu unterstützen. Der hierzu aufzustellende vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ befindet sich derzeit im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

1.2 Änderungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen befindet sich in ca. 1 km Entfernung östlich des Hauptortes der Gemeinde Sehlen. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 6,5 ha.



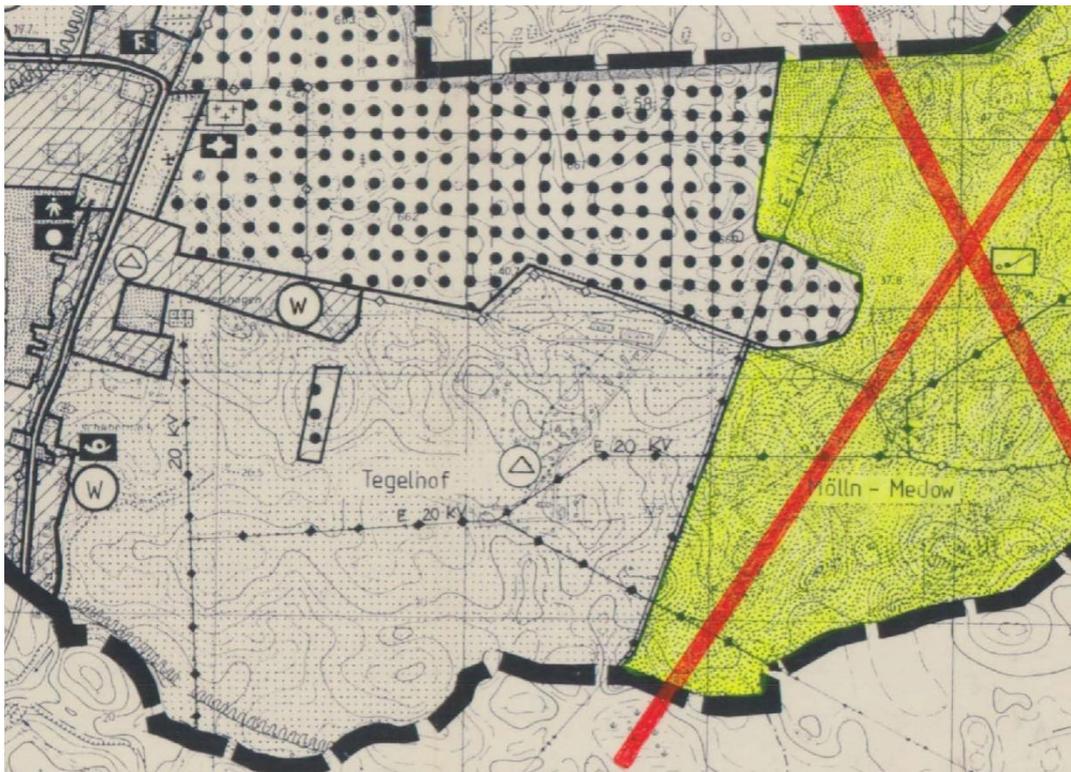
© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (06.01.2015 - 17:37)

1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan / Planungserfordernis

Die Gemeinde Sehlen besitzt einen rechtswirksamen FNP. Hier ist das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Bisher war keine weitere Entwicklung vorgesehen.

Weitere begleitende oder ergänzende Planungen nach anderen gesetzlichen Regelungen, die den Gemeindebereich Sehlen betreffen oder detaillierte Aussagen treffen, sind nicht bekannt.

Die Aufstellung der 3. Änderung des fortgeltenden FNP erfolgt derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB unter Bezugnahme auf den vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelnhof“.



Auszug aus geltendem FNP Sehlen (ohne Maßstab)

1.4 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.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Gebietes dient der funktionsgerechten Erhaltung und Abrundung des Bestandes der Anlage. Der teils noch vorhandene Sanierungs- und Entwicklungsstau 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. Deshalb sieht die Planung die Beschränkung der Zulässigkeit der Wohnnutzung allein auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Reitanlage Tegelhof zuzuordnen sind, vor. Eine erweiterte (Dauer-)Wohnnutzung wird 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.

Die Planung erfolgt in Übereinstimmung 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).

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

2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & 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. Zur Gemeinde Sehlen gehören neben dem Hauptort Sehlen die Ortsteile Alt Sassitz, Groß Kubbelkow, Klein Kubbelkow, Mölln-Medow, Teschenhagen und Tegelhof.

Die baulichen Anlagen des Ortsteiles Tegelhof bestehen aus der etablierten Reitanlage im Norden sowie um zwei südlich angrenzende Teilflächen, auf welchen ein Wohngrundstück mit Wohnhaus und Nebenanlagen sowie 1 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.

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

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. Zur Reitanlage gehören 1 Reithalle, 1 Pferdestall, 1 Wohngebäude mit 1 Wohneinheit

für den Betriebsleiter, 1 Ferienhaus mit 3 Wohneinheiten, 1 Lagerhaus für Reithindernisse, 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 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 erhaltener Ordnungsverfügung nicht genutzt. Für diese Nutzungen soll durch den vBP Nr. 9 eine nachträgliche Legitimation herbeigeführt werden.

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.

Bei Erwerb der Anlagen durch den Vorhabenträger erwuchs das größte Gewicht der Nutzung noch aus dem Zimmereibetrieb im Hauptwerb. Zwischenzeitlich ist die Nutzung als Reitanlage 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 Reitertage 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“.

2.2 Inhalt und Ziele der Planung

Für das Plangebiet ist im fortgeltenden FNP der Gemeinde Sehlen in einem Bereich von ca. 6,5 ha die Ausweisung als *Fläche für die Landwirtschaft* zu ändern. Die *besondere Art der baulichen Nutzung* ist hier als *Sonstiges Sondergebiet „Reitanlage mit Zimmerei“* darzustellen, so dass die Errichtung und Entwicklung des Vorhabens dem Entwicklungskonzept entsprechend möglich wird. 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.

Der parallel aufzustellende vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ liegt im Bereich der 3. Änderung des FNP, der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10 ha. Auf ca. 6,5 ha des Geltungsbereiches ist als *vorhabenbezogene Art der baulichen Nutzung* die Ausweisung als *Reitanlage mit Zimmerei* vorgesehen. Die Zweckbestimmung für das Plangebiet ist präzise zu normieren, so dass der -bauplanungsrechtliche Rahmen eindeutig bestimmt ist. Unter *Art der baulichen Nutzung* wird

festgesetzt: „Die Reitanlage mit Zimmerei dient vorwiegend der Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung, dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements, die der Reitanlage zugeordnet sind“.

Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der Reitanlage sollen für den im Bestand vorhandenen, dabei jedoch bislang baurechtlich nicht legitimierten, Zimmereibetrieb ebenfalls die Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung geschaffen werden. Das Weiterbestehen der Zimmerei soll durch diese Planung nicht gefährdet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu ermitteln, ob aus den verschiedenen Störgraden und Schutzbedürfnissen der vorhandenen und geplanten Nutzungen ein örtlicher Konflikt erwächst, der planerisch zu bewältigen ist. Diesem Umstand geschuldet erfolgt die Darstellung des Baugebietes als *Reitanlage* mit dem Zusatz mit Zimmerei.

Wenngleich erwartet wird, dass die Zimmerei aufgrund ihrer atypischen, erheblich reduzierten Emissionswirkung städtebaulich verträglich integrierbar ist (sofern eine über die im Bestand erheblich hinausgehende, künftige Entwicklung des Betriebes ausgeschlossen werden kann), ist dennoch der nachfolgend verbindlichen Bebauungsplanung diesbezüglich genügend Spielraum zu lassen. Da der zunächst typisierend zu betrachtenden Nutzung einer Zimmerei Störwirkungen innewohnen können, die innerhalb eines sonstigen Sondergebietes mit den zulässigen Nutzungen ‚Erholungsaufenthalt und Freizeitwohnen‘ zu einer Gebietsunverträglichkeit führen können, wählt die Gemeinde Sehlen die Darstellung als *Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Reitanlage mit Zimmerei“* (konkretes Baugebiet i. S. v. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die konkrete Konfliktbewältigung (hier: Immissionsschutz) kann sodann dem nachfolgendem Bebauungsplan (hier vBP Nr. 9) überlassen (Abschichtung) werden.

Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung sollen ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet beziehen, das bereits bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Die Kapazitäten der vorhandenen Erschließung und technischen Ver- und Entsorgung sollen überprüft und ggf. erforderliche Erweiterungen oder Erneuerungen festgeschrieben werden.

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist für das Plangebiet weder vorhanden noch vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt grundstücksbezogen. Die dezentrale Erschließung ist wegen der Entfernung des Ortsteiles zu einer zentralen Erschließungsanlage alternativlos und soll auch zukünftig beibehalten werden. Aus diesem Grunde wird das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 (zweiter Halbsatz) im FNP entsprechend gekennzeichnet.

Mit der weiteren Entwicklung des Vorhabens „Reitanlage Tegelhof“ soll ein wesentlicher Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Sehlen geleistet werden. Das Vorhaben soll mit einer verträglichen Kombination aus Freizeitwohn- und Reitsportanlage seinen Anteil leisten und sich mit einem hohen Maß an Authentizität und Identität in das Landschaftsbild einfügen.

2.3 Vorhaben und baulicher Entwurf

Vorhabenbeschreibung

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 bis zu 3 kleinen 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

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 großzügigen Abstände der Gebäude zueinander können 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung avisierten Festsetzungen erlauben traditionelle Kubaturen mit steilem Satteldach und geringen Bauwerkshöhen. Die Bebauung wird eingeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig sein. Wenn möglich wird die Dachhaut mit Schilfrohr, alternativ mit roten Ziegeln ausgebildet werden, die Fassadenfarben und -oberflächen werden im gesamten Ortsteil aufeinander abgestimmt.

2.4 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Fläche für die Landwirtschaft	sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Reitanlage mit Zimmerei“	6,5
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		6,5

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung

Schmutzwasser

Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) 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.

Der Ortsteil ist 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 vorhandenen Anlagen handelt es sich um vollbiologische Kleinkläranlagen. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung der Reitanlage ist die Erweiterung der vorhandenen Kläranlage erforderlich und vorgesehen.

Niederschlagswasser

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 Versickerungsanlagen 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 eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken zu. Daher soll an dieser Praxis keine Änderung vorgenommen werden.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR aus dem Verbundnetz Sehlen abgesichert. Derzeit werden alle im Plangebiet bestehenden Nutzungen ausreichend mit Trinkwasser versorgt, ein ggf. erforderlicher Ausbau der Anlagen ist möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der vorhandene Bestand der Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet zu überprüfen. Das Wasserdargebot muss für die Gesamtplanung ausreichend sein.

Mit dem ZWAR sind Verträge hinsichtlich der ggf. erforderlichen Erweiterung der Anlagen abzuschließen sowie die Fachplanungen abzustimmen.

3.2 Energie- & Wärmeversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation

Energie

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

Wärme

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, wie die künftige Wärmeversorgung des Gebietes erfolgen soll.

Altlasten/Abfall

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 Mistlager. Die Beseitigung des Mistlagers und die Sanierung der Fläche sind Bestandteil des Vorhabens.

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.

Kommunikation

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.

3.3 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 Gemeindegeweg erschlossen. Vom nördlichen Teil der Reitanlage zum ehemaligen Stallgebäude im Süden des Ortsteiles verläuft ein Schotterweg. Die Wege sind dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde die Ergänzung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes durch eine teilweise Wegverlegung und die Errichtung eines Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge geregelt werden. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden.

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 detaillierte Planung der inneren verkehrlichen Erschließung und der Stellplätze ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und des Durchführungsvertrages nach § 11 BauGB.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Mit der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden ... verlangt werden kann“.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung der Änderung entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Prüfung dar.

Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Sehlen beabsichtigt, die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen zu beschließen. Aufgrund § 8 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des FNP parallel zur Aufstellung des vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ erforderlich. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 6,5 ha in ca. 1 km Entfernung östlich des Hauptortes der Gemeinde Sehlen. Die überplante Fläche bildet den Ortsteil Tegelhof.

Vorrangiges Planziel ist die künftig verbindliche Grundstücksnutzung in einer „Reitanlage mit Zimmerei“.

4.2 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Es erfolgt eine Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes der übergeordneten Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Flächennutzungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG sowie dem Naturschutzausführungsgesetz M-V zu beachten. Die detaillierte flächenkonkrete Eingriffsermittlung und Kompensation erfolgt jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren erstellt wird.

Die Bodenschutzklausel in § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Dabei soll die Gemeinde die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Das Gemeindegebiet ist kein Vorranggebiet und auch kein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ebenfalls kein Kompensations- und Entwicklungsgebiet.

Das östlich angrenzende Waldgebiet ist als strukturreicher Wald zu erhalten und an die naturschutzfachlichen Erfordernisse angepasst zu bewirtschaften. Das Änderungsgebiet ist kein Bereich

mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen, ebenso gilt das für den Biotopverbund. Besondere Maßnahmen im Plangebiet sind nicht vorgesehen (Stand 2011).

Landschaftsplan Sehlen

Der vorliegenden Landschaftsplan Sehlen (LESNIAK & KEIL 1991) gibt kaum 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/ Schweinestalls, Bodenbeeinträchtigungen durch Mist). Hierzu erfolgen weiteren Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Das Änderungsgebiet liegt 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. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

4.3 Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Umweltschutzes

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt. Untersuchungsraum für die Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen der rund 6,5 ha umfassende Geltungsbereich, für einzelne Schutzgüter auch darüber hinaus. Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für eine Reitanlage und Zimmerei (ARNO MILL, ÖbVI 3/2016). Die detaillierten Festsetzungen sind im vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ dargestellt.

4.4 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. Der tiefste Punkt im Gelände liegt im Umfeld von Entwässerungsgräben im Zentrum des Gebietes. Boden und Relief sind im Umfeld der heutigen Bebauung und durch die Nutzung als frühere Anlage der LPG anthropogen überformt. Aufschüttungen sind nachzuweisen.

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).

Die mit der FNP-Änderung einhergehende Neuversiegelung von Böden ist, gemessen an der Größe des Geltungsbereiches, gering. Der Gebäudebestand ist weitgehend vorhanden und ganzjährig vegetationsbedeckte Flächen dominieren. Eine Umwandlung von Grünland in Ackerflächen wird mit der Festsetzung zur Reitanlage mit Zimmerei weitgehend ausgeschlossen.

Dauerhafte Bodenbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen oder durch die Anlage und Nutzung sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Eine Konkretisierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

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.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird vor Ort versickert. Es kann auch künftig den Grünflächen, Versickerungsmulden oder den Entwässerungsgräben im Gebiet zugeführt werden. Die mit der Änderung des FNP einhergehenden zusätzlichen Befestigungen für Wege können weitgehend in wassergebundener Form erfolgen, so dass Niederschlagswasser verzögert versickert werden kann.

Im Änderungsgebiet sind ein nach § 20 NatSchAG M-V geschützter Teich mit Ufervegetation (ohne Biotopnummer) sowie temporär wasserführende Gräben vorhanden. Das Teichufer ist vor Trittschäden und Verbiss zu schützen. Das Kleingewässer soll im Zuge von Kompensationsmaßnahmen zusammen mit dem Biotop 04462 aufgewertet werden (siehe GOP zum vB-Plan).

Durch die Änderung des FNP werden unter Berücksichtigung einer normaler Freizeitnutzung und der geringfügigen Erweiterungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser vorbereitet.

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). Das Gebietsmittel der Jahresniederschlagshöhe lag im Vergleich zum langjährigen Mittel (1961-1990: 595 mm) mit 609 mm etwas höher, die Sonnenscheindauer 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 zeigen die Messwerte, dass Mecklenburg-Vorpommern die Einhaltung der gültigen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit bewältigt (LUNG M-V 2014).

Insgesamt haben sich die Werte an allen Messstationen in den letzten 20 Jahren deutlich gebessert. Zu berücksichtigen ist auch die Wetterlage im Jahresverlauf, die sich auf gemessene Schadstoffkonzentrationen auswirkt und zu Schwankungen führen kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität im Plangebiet werden durch die Flächennutzungsplanänderung in Randlage zu einem ausgedehnten Waldgebiet nicht erwartet.

Die Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Reitanlage mit Zimmerei ändert grundsätzlich wenig an möglichen Geruchsbelästigungen, die sowohl für Acker- oder Grünlandflächen durch regelmäßige Mist- oder Düngergaben als auch für Reitanlagen mit Pensionspferdehaltung (Erzeugung von Mist) typisch ist. Mit einer zusätzlichen Erhöhung der Geruchsbelästigung ist durch die FNP-Änderung nicht zu rechnen.

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 Landschaftsschutzgebiet „Südwest-Rügen / Halbinsel Zudar“ findet sich südlich in rund 250 m Entfernung.

Geschützte Geotope sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht nachgewiesen. Lineare schutzwürdige Gehölzbestände (Baumgruppen und -reihen, Feldgehölz) ein kleiner Teich mit Ufervegetation wurden als geschützte Biotop erfasst. Weitere liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der vom Geltungsbereich der FNP-Änderung abweicht.

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, Jap. Knöterich, Brennnessel und Brombeere). Die vorhandenen Siedlungsgebüsche im Plangebiet setzen sich aus Holunder, Schlehe und Weißdorn zusammen. Auf die Biotoptypen wird im Detail im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ eingegangen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen durch die FNP-Änderung können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Nähere Erläuterung sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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 Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ dargestellt. Der zu erwartende Eingriff kann im Umfeld der Planung kompensiert werden.

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 im Raum Sehlen wird von Wald-, Grünland- und Ackerflächen, Baumgruppen und Einzelbäumen dominiert. Als bereits landschafts- bzw. ortsbildbeeinträchtigende Vorbelastung sind die vor 1990 entstandenen großen Stallanlagen in Tegelhof zu werten, von denen noch einige im Plangebiet nachgenutzt werden. Mit der Änderung des FNP werden keine, das Orts- oder Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen Planungen vorbereitet.

Kultur- und Sachgüter

Denkmale nach Denkmalschutzgesetz M-V sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sachgüter, z.B. vorhandene Leitungen im Untergrund sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht erwartet.

Menschliches Wohlbefinden / Erholung / Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung der Gemeinde Sehlen ist erschlossen und mit Gebäuden bebaut, die der Erholung dienen und / oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Erholungssuchende durch die Nutzung der Reitanlage werden nicht erwartet. Die Zimmerei befindet sich im Räumen des Reitstalls. Gelegentliche, lärm-erzeugende Arbeiten sollen sich weitgehend auf den Bau und die Reparatur von Hindernissen beschränken.

Baubedingte Beeinträchtigungen zwecks Sanierung alter Gebäude sind nur vorübergehend. 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. Geruchsbelästigungen im Umfeld einer Tierhaltung sind ortstypisch und auch bei der Düngung landwirtschaftlicher Flächen nicht auszuschließen.

Die künftige Lagerung von Mist im Geltungsbereich ist entsprechend der Vorgaben im vB-Plan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ umzusetzen.

Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche beschränkt. 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 unbeeinträchtigte Bereiche geschont.

Mit über das Plangebiet weit hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu rechnen.

4.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung sowie Standortprüfung

Bei Durchführung der Planung gehen Flächen, die ausschließlich für die Landwirtschaft zur Verfügung standen, verloren. Mit der Änderung können bauliche Missstände der vergangenen Jahrzehnte behoben werden.

Erhebliche Auswirkungen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung würden die im Plangebiet vorkommenden baulichen Missstände weiterhin bestehen bleiben. Eine Weiterentwicklung der Anlage an diesem Standort wäre unmöglich. Andere Standortalternativen sind nicht gegeben, da die bestehenden Gebäude und die sonstige Infrastruktur an diesen Standort gebunden sind.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollen im Geltungsbereich durchgeführt werden. Es wird vorgeschlagen, durch geeignete Pflegemaßnahmen, die im Detail mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen sind, den Zustand des/der Gewässer zu verbessern, z.B. durch Vergrößerung der Wasserfläche, Entschlammung und Entkrautung. Außerhalb des Geltungsbereiches sind daher keine Maßnahmen mehr erforderlich.

4.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen die Entwurfsvermessung (ARNO MILL, ÖbVI), Datenmaterial aus anderen Planungen und das Versickerungsgutachten (VOLKER WEISSE 2015) vor. Die Kartierungen erfolgten in den Jahren 2013 und 2015. Einzelne Angaben wurden durch die Auswertung der Umweltdaten (LUNG M-V 2016) ergänzt.

4.8 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen kann im Rahmen eines Monitoring erfolgen, sofern der vorh. Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ der Gemeinde Sehlen rechtskräftig wird.

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.

Folgende Maßnahmen sollten überwacht und dokumentiert werden:

- Maßnahmen, die der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen
- Maßnahmen, die der Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und vor Abschluss der Bauphase durchgeführt werden können
- Entwicklung von Habitaten für gefährdete und geschützte Arten

4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 BauGB

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

Zusammenfassende Darstellung

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	Lärm-, Staubbelastung und Erschütterung während der Bau- oder Abbruchphase (temporär), höhere Frequentierung in den Sommermonaten	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	---
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 im Gebiet 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 von Gehölzen (gering)	Planung in einem vorbelasteten Raum, harmonische Farbgebung der Gebäude, Erhalt von Gehölzen, Einbindung der Gebäude	---
Kultur und Sachgüter	keine Denkmäler vorhanden, soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	---

5. Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen ist die Schaffung bauplanungsrechtlich geordneter Rahmenbedingungen zur weiteren Nutzung des Ortsteiles Tegelhof mit einer „Reitanlage mit Zimmerei“ beabsichtigt. Der Ortsteil soll künftig vorwiegend der Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung, dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements dienen. Die durch den Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes langjährig betriebene Zimmerei soll im Einvernehmen mit der Gemeinde im Bestand erhalten werden.

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.

Die geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen sind den raumordnerischen Erfordernissen und den langfristigen Planzielen der Gemeinde Sehlen anzupassen. Parallel zur 3. Änderung des FNP erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“. 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, werden nicht erwartet. 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, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Umweltbelange wurden 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Umfang und Wertigkeit zu erfassen sein 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. sind im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Sehlen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Sehlen, Juni 2016

6. 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), letzte berücksichtigte Änderung: § 84 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **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)

7. 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, zuletzt eingesehen 2016
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen 2015

Anlage 1

**Geltungsbereich
vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“**

Geltungsbereich vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ der Gemeinde Sehlen

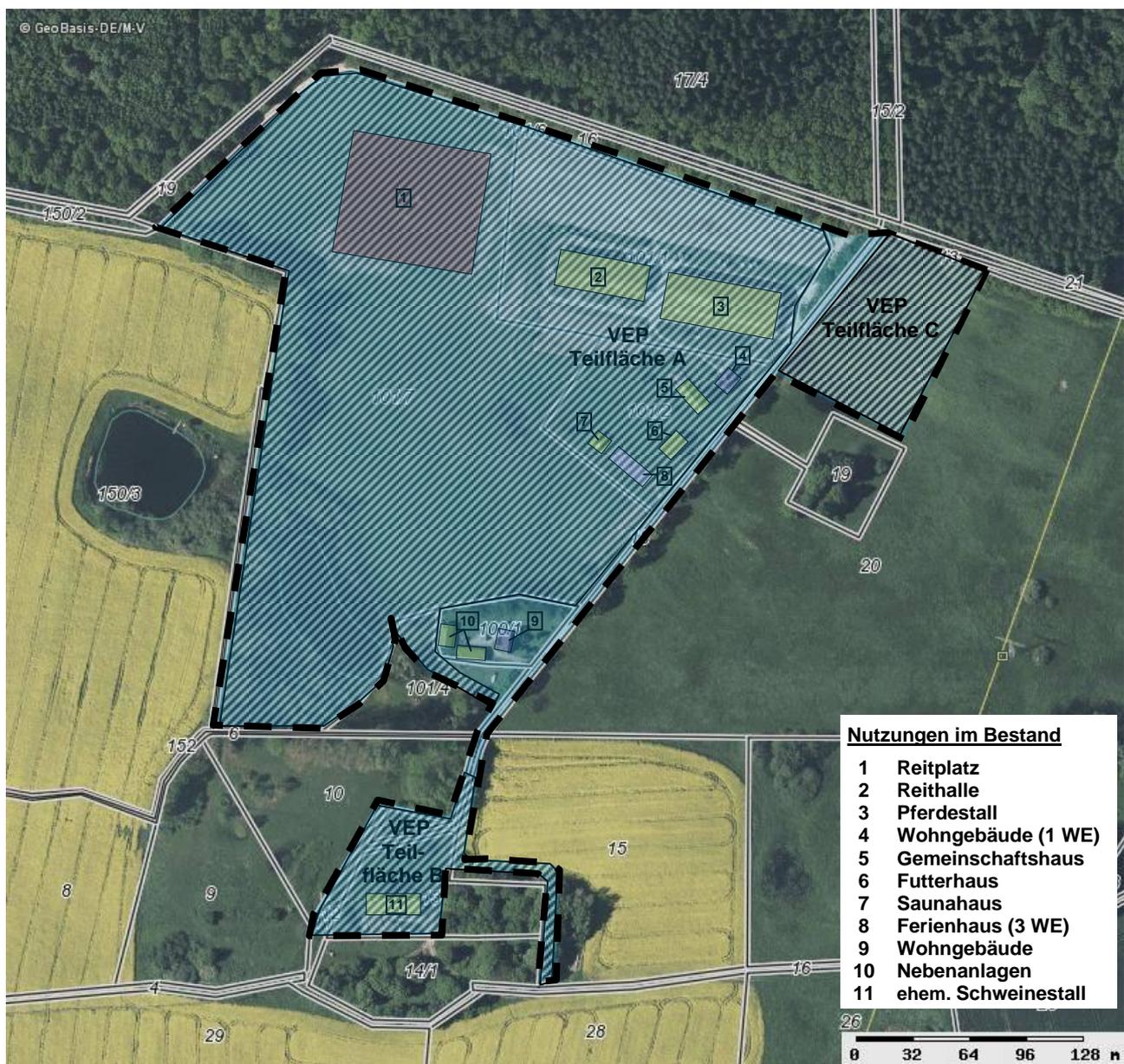
Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke:

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)

Anlage 2

Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen

und

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“

Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG

Gemeinde:

Gemeinde Sehlen

Amt Bergen auf Rügen
Markt 5
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung:

Planungsbüro Seppeler

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

Stand:

März 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
2.	Beschreibung der Geltungsbereiche und rechtliche Vorgaben	3
3.	Ergebnisse	4
4.	Zusammenfassung.....	8
5.	Quellenverzeichnis.....	9
6.	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse	9

1. Allgemeines

Die Gemeinde Sehlen hat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ gefasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde weist für das Plangebiet keine Entwicklung aus. Die Änderungsfläche in der Größe von rund 6,5 ha ist heute als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet stellt sich gemäß RREP VP (2010) wie folgt dar:

- Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet)*
- Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Sehlen (*Vorbehaltsgebiet*)
- Tourismusentwicklungsraum

In der Vergangenheit wurde ein Landschaftsplan (LESNIAK & KEIL 1991) für die Gemeinde Sehlen erstellt. Dieser wird heute als „veraltet“ eingestuft. Für den Raum Tegelhof gab es darin Hinweise auf einen vor 1991 erfolgten hohen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz auf Flächen mit sehr geringer Bodenqualität. Darüber hinaus sind dominierende Tier- oder Pflanzenarten im Zusammenhang mit der Beschreibung von Biotopen genannt. Die Erfassung ist heute nicht mehr nutzbar, da die Daten veraltet sind.

Folgende Festsetzungen sind Bestandteil der FNP-Änderung sowie des Bebauungsplanes:

- Sicherung des Bestandes
- Ausweisung als *Reitanlage mit Zimmerei* gemäß § 12 (3) BauGB für die Freizeitgestaltung und Erholung unter Berücksichtigung von Aufhalten in Ferienappartements, -häusern und -wohnungen
- Wohnnutzung für Betreiber und Aufsichtspersonal
- Ausübung des Reitsports und der Pferdehaltung



Foto 1: Übersicht Plangebiet, Teilflächen – Koppel, Gebäude (PLANUNGSBÜRO SEPPERLER 5/2015)



Foto 2: Übersicht Plangebiet, Teilfläche – Weiden (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2015)



Foto 3: Übersicht Plangebiet, Teilfläche – alter Stall (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2015)

Im Zuge der Bauleitplanung sind entsprechend der vorgefundenen Biotope und Strukturen auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff BNatSchG) zu berücksichtigen. Insbesondere ein potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten, die in LUNG M-V (Stand 7/2015) dargestellt sind, ist zu prüfen.

Auf detaillierte Bestandserfassungen vor Ort kann verzichtet werden, wenn es sich um „einfache“ Planungen handelt. Da es sich hier überwiegend um den Bestandsschutz und um die Legalisierung bereits bestehender Nebengebäude handelt wird durch die zusätzlichen geringen Neuausweisungen von Bauflächen nicht mit einer erheblichen Neuversiegelung gerechnet. Die Ausführungen erfolgen daher lediglich verbal argumentativ (Prognose).

Allgemeine Kenntnisse zu den Habitatansprüchen einzelner Arten oder Gruppen lassen Rückschlüsse auf ein Vorkommen oder Fehlen zu und erlauben eine Einschätzung, ob die noch

nicht umgesetzten Planungen Verbotstatbestände erwarten lassen und / oder diese durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Nach mehreren Begehungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten, zuletzt Ende September 2015, erfolgte die Einschätzung anhand der vorhandenen Habitatstrukturen, den Hinweisen zu Artvorkommen (LUNG M-V, Umweltdaten 2016), den Festsetzungen zur 3. Änderung des FNP und zum aktuellen B-Plan „Reitanlage Tegelhof“.

2. Beschreibung der Geltungsbereiche und rechtliche Vorgaben

Die Geltungsbereiche der Bauleitplanungen umfassen verschiedene Biotoptypen. Neben großen landwirtschaftlichen Flächen (u.a. Wiesen, Weiden, Reitplätze, Stallungen) finden sich auch Wohn- und Nebengebäude mit und ohne Ferienwohnungen, Zufahrtsstraßen sowie gepflegte oder in Sukzession befindliche, unbebaute Grundstücksflächen und Siedlungsbrachen in Randlage zur Bebauung. Innerhalb und außerhalb der Geltungsbereiche lassen sich zudem geschützte, lineare oder flächige Gehölzbestände entlang von Wegen und Böschungen oder im Umfeld von Gewässern nachweisen. An den nördlichen und westlichen Plangrenzen stockt Wald, im Süden ein kleiner lichter Gehölzbestand. Im Umfeld der Weiden finden sich zwei Gewässer, teilweise in Verbindung mit temporär wasserführenden Gräben. Sie sind ebenfalls gemäß NaturschutzAG M-V geschützt.

Die Lage der Geltungsbereiche und weitere Details zur Planung sind den Begründungen zur 3. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes der Gemeinde Sehlen (ARNO MILL INGENIEURE 3/2016) zu entnehmen.



Foto 4: Übersicht Plangebiet, Teilfläche – Gehölzstreifen, Gebäudebestand (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2015)

Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind insbesondere die Flächen und Strukturen, die einen potenziellen Lebensraum für z.B. streng geschützte Arten einzelner Gruppen bieten könnten. Hierzu wurden die aktuellen Umweltdaten des LUNG M-V (Stand 2016) ausgewertet.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 (1) BNatSchG formuliert:

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst das Fangen, Verletzen und Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich wird dann eine Störung eingestuft, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten oder ihre Entwicklungsformen.

3. Ergebnisse

Die Einschätzung hinsichtlich zu erwartender Verbotstatbestände erfolgt verbal argumentativ, auf der Grundlage möglicher Artengruppen, die in den Geltungsbereichen oder im Umfeld vorkommen könnten.

Die Bearbeitung erfolgte in Anlehnung an den *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (FROELICH & SPORBECK POTSDAM, LUNG M-V 2010) sowie den *Hinweisen zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung*. (LUNG M-V 7/2012).

Die Betrachtungen konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die streng geschützten Anhang II- und IV-Arten einzelner Gruppen der FFH-Richtlinie. Die Betrachtungen zu Moosen, Fischen, Rundmäulern und Krebsen kann entfallen, da die Moose des Anhangs II der FFH-Richtlinie nicht auf Rügen nachgewiesen und Boddengewässer von der Planung nicht betroffen sind.

Die Gewässer im Geltungsbereich sind von baulichen Maßnahmen nicht betroffen und auch für die Pferde nicht zugänglich (ausgezäunt), so dass Beeinträchtigungen der Fauna der geschützten Biotope nicht erwartet werden.

Farn- und Blütenpflanzen, Käfer, Weichtiere, Falter und Libellen

Durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen (Weiden und Reitplätze) können die Flächen nutzungsbedingt als vorbelastet eingestuft werden. Einzelnen Teilflächen fehlt aufgrund von Trittschäden oder der Nutzung als Reitplatz zumindest zeitweise (Frühjahr) die Vegetation. Die Bodenoberfläche dürfte an Stellung, an denen die Pferde vermehrt stehen, zudem stärker verdichtet sein.

Die Artenzusammensetzung der Weiden hat sich nutzungsbedingt entwickelt, tritt-, schnitt- oder fraßempfindliche Arten dürften demnach auf den Grünflächen fehlen.

Die nach LUNG M-V (7/2015) aufgelisteten streng geschützten Farn- oder Blütenpflanzen haben nur teilweise ein Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern bzw. auf der Insel Rügen. Einige Arten sind ausschließlich im Bereich offener Sandtrockenrasen oder an semiaquatischen Standorten (Ufer, Flachwasser) nachzuweisen. Das Vorkommen des Sumpf-Glanzkrautes beschränkt sich auf kalkreichere Moorstandorte (NSG Schmale Heide) oder das des Frauenschuhs auf halbschattige Kliffkanten (NSG Jasmund). Die seltene Sand – Silberscharte ist nur mit einem Vorkommen im Mecklenburgischen Elbetal bekannt. Auch die Feuchtigkeit liebenden Pflanzen Kriechender Sellerie, Sumpf-Engelwurz und Froschkraut sind für Rügen nicht nachgewiesen.

Die Lebensräume der Käfer der Anhänge der FFH-Richtlinie zeigen eine Bindung an ältere Eichenbestände (Heldbock, Eremit) oder Feuchtlebensräume (Breitrand, Schmalb. Breitflügel-Tauchkäfer). Mit Ausnahme des Juchtenkäfers, für den es Nachweise auf der Insel Vilm gibt, ist für die drei anderen Arten kein Vorkommen auf der Insel Rügen bekannt. Der ältere Baumbestand in den Geltungsbereichen (FNP und B-Plan) bleibt erhalten.

Umweltdaten zu Muscheln oder Schnecken in Tegelhof fehlen für das Meßtischblatt 1646-1. Schmale und Bauchige Windelschnecke sind auf Rügen zwar noch weit verbreitet, ihr bevorzugter Lebensraum beschränkt sich jedoch auf feuchte Hochstauden, Röhrichte, Großseggenriede und Feuchtwiesen mit gleichmäßiger (Boden-)Feuchtigkeit. Genutzte Weiden, tritt- oder schnittbeeinträchtigte Flächen sowie Hausgärten mit Scherrasen, Siedlungsbrachen oder Wege, wie für die Plangebiete dominierend, sind somit als Lebensraum ungeeignet. Die im Geltungsbereich vorhandenen, potenziell nutzbaren Gewässer und deren Uferbereiche bleiben erhalten.

Die Bachmuschel, Teichmuschel und die Vierzählige Windelschnecke sind für Rügen nicht nachgewiesen. Die Zierliche Tellerschnecke findet sich vereinzelt in Torfstichen auf Rügen.

Die nach LUNG M-V (7/2015) aufgelisteten rezente Falterarten haben ihre bevorzugten Lebensräume in Mooren, in feuchten Hochstauden an Gräben und im Bereich sonstiger Überflutungsflächen und sind nach den aktuellen Range-Verbreitungskarten nicht auf der Insel Rügen nachgewiesen.

Das Plangebiet und das Umfeld, insbesondere die linearen oder flächigen Gehölzbestände, sowie die Gewässer können Lebensräume bzw. Jagdreviere einzelner schützenswerter Libellenarten sein. Da Libellen bevorzugt im Jahresverlauf auch an Wald- und Gebüschrändern oder zwischen Bäumen jagen, ist mit einzelnen Arten sowohl im Plangebiet als auch in Randlage zum Wald zu rechnen. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, da wechselfeuchte Reproduktionsstätten einzelner Libellen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden und der Luftraum uneingeschränkt nutzbar bleibt. Hindernissen können die Tiere ausweichen.

Säugetiere

Einige streng geschützte Arten dieser Tiergruppen sind im Plangebiet aufgrund nicht geeigneter Habitate oder fehlender Nachweise im MTB 1646-1 auszuschließen (u.a. Wolf, Biber, Kegelrobbe). Der Fischotter ist fast flächendeckend auf der Insel Rügen als Totfund oder aufgrund seiner Reviermarkierungen an Binnen- und Boddengewässern sowie an Straßen im Umfeld von breiteren Gräben nachzuweisen.

Nach LUNG M-V (2015) ist die dämmerungsaktive Art auch für das MTB um Tegelhof nachgewiesen. Geeignete Fließgewässer fehlen jedoch und essentielle Lebensräume der Zielart Fischotter, die ggf. außerhalb des FFH-Gebietes DE 1646-302 Tilzower Wald liegen, sind durch die Planungen nicht betroffen.

Die Haselmaus wurde im Raum Sehlen in den vergangenen Jahren nachgewiesen. Als weitere Zielart des FFH-Gebietes Tilzower Wald bevorzugt sie dichte, unterholzreiche Waldbestände oder Waldränder mit entsprechenden Nahrungspflanzen (z.B. Beeren- und Haselnusssträucher) und geeignete Baumhöhlen. Da der Gehölzbestand im Plangebiet bis auf wenige Bereiche weitgehend licht bzw. unterholzarm ist, sind diese Lebensräume für die Art weniger geeignet.

Das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet und im angrenzenden Wald ist aufgrund des z.T. älteren Baumbestandes und alter Gebäude nicht auszuschließen. Der Wechsel von Gebäuden, Bäumen, Hecken, Feldgehölzen, Sukzessionsflächen sowie das Vorkommen von Wasserflächen im und außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der hohen Strukturvielfalt als Jagdrevier attraktiv. Gebäude und Bäume mit Höhlen und Spalten könnten zudem als Wohn- oder Zwischenquartier für einzelne Tiere von Bedeutung sein.

Nachweise einzelner Fledermausarten gab es in den vergangenen Jahren für den Bereich des Tilzower Waldes. Ein Teil der im Gelände vorhandenen Bunker wurde von einzelnen Tieren gelegentlich als Winterquartier genutzt. Fledermausnachweise (Winterquartiere) liegen für Braunes Langohr und Zwergfledermaus vor. Wochenstuben wurden nicht nachgewiesen.

Das Braune Langohr bevorzugt Waldgebiete, offene Baum- und Buschlandschaften sowie Parks innerhalb von Ortschaften. Die Sommerquartiere befinden allgemein in bzw. an Gebäuden, in Baumhöhlen, Nist- oder Fledermauskästen. Als Winterquartiere werden Keller, Stollen und Höhlen

(auch Baumhöhlen) genutzt. Das Braune Langohr ist in Mecklenburg-Vorpommern mit niedrigen Beständen im Sommer- und Winterquartier weit verbreitet und gilt als potenziell gefährdet (RL M-V 4, FFH-Anhang IV). Die überwiegend ortstreuen Tiere können auch in besonders dichter Vegetation jagen.

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermaus in der Kulturlandschaft. Die Nachweise der überwiegend standorttreuen Tiere erfolgen überwiegend in Siedlungen und Kastenrevieren in Wäldern mit Nähe zu Gewässern. Bevorzugte Jagdgebiete der Art sind die „offene Strukturen“ in Dörfern, Städten, in Parks, Alleen, Gartenanlagen (Obstgärten) und Waldschneisen.

Die Sommerquartiere befinden sich in Spalten an Gebäuden (Fensterläden, Wand- und Deckenverkleidungen), in Nistkästen und vereinzelt in Baumhöhlen. Auch die Winterquartiere liegen oft in Siedlungsnähe in Gebäuden, Höhlen, Stollen oder Holzstapeln. Bevorzugte. Die Art ist in Mecklenburg-Vorpommern als potenziell gefährdet (RL M-V 4, FFH-Anhang IV) eingestuft.

Im Waldgebiet bei Sehlen sind Zwischenquartiere auch anderer Arten, z.B. des Großen Abendseglers wahrscheinlich. Die Art ist häufig verbreitet in Laub- und Mischwäldern, Parklandschaften und Feldgehölzen mit Altholzbestand und im Bereich von Siedlungen im Herbst zu finden. Die Wochenstuben liegen meist in Baumhöhlen, Winterquartiere an Häusern, in Spalten und in Bäumen, sofern diese frostfrei sind. Die Art gilt aufgrund der regional niedrigen Bestände in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet (RL M-V 3, Anhang IV).

Da einzelne Fledermausvorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen sind, sollten unmittelbar vor den geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen noch Detailuntersuchungen eines Fachmannes erforderlich. Dies gilt ebenso für evt. noch notwendige Baumfällungen, sofern Höhlen, Nischen oder Totholz zu erkennen sind. Im Fall eines Nachweises einzelner Arten sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, d.h. neue Fledermausquartiere (Kästen) sind vor Fällung von Bäumen mit Quartieren oder vor Umbaumaßnahmen an Gebäuden als Ersatzlebensstätte an geeigneten Stellen im Umfeld des Nachweises anzubringen, z.B. in Waldrandnähe oder im Bereich von Altbäumen im Plangebiet.

Im B-Plan „Reitanlage Tegelhof“ erfolgen Hinweise, die vom Vorhabenträger zu beachten sind, da zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, wann und in welchem Umfang Bau- oder Umbaumaßnahmen im B-Plangebiet durchgeführt werden sollen oder ob entsprechende Bäume betroffen sind.

Sofern potenziell geeignete dichte Nahrungshecken für Haselmäuse und Gehölze mit Höhlen oder Spalten dauerhaft erhalten, keine alten Gebäude mit Nischen abgerissen oder umgebaut werden, die potenziell für Fledermäuse einen Lebensraum bieten könnten, und die Nutzbarkeit des Luftraumes erhalten bleibt, sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für diese Arten zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen.

Amphibien und Reptilien

Angaben zu Amphibien oder Reptilien im Raum Sehlen können nur aus früheren Erhebungen am Schutzzaun 2001/2002 an der Straße zwischen Sehlen und Forsthaus Tilzow (vor dem Straßenausbau) abgeleitet werden. Aktuelle Hinweise gemäß Umweltdaten (LUNG M-V 2015) fehlen für das Meßtischblatt 1646-1. Nach den Erhebungen aus dem Jahr 2001/2002 sind Moorfrosch, Erdkröte, Springfrosch, Teich- und Kammmolch sowie Laub-, Teich- und Grasfrosch für die walddreichen Bereiche nördlich des Plangebietes nachgewiesen.

Geschützte Gewässer, die als potenzielle Reproduktionsstätten von Amphibien von Bedeutung sein könnten und im Plangebiet liegen, werden von Baumaßnahmen nicht berührt. Das Anwandern zu diesen Gewässern ist möglich.

Die Gewässerränder sollten zum Schutz vor Trittschäden der Pferde in ausreichender Breite ausgekoppelt werden. Sie sind Lebensräume für im Gewässer laichende Arten. Sollte es im Zuge der Kompensations- bzw. Pflegemaßnahmen erforderlich werden, die Gewässer zu entschlammen, um ein dauerhaftes Verkräutern bzw. Verlanden zu verhindern, dürfen diese Pflegemaßnahmen aufgrund des Schutzstatus der Gewässer und seiner Fauna nur mit

Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und nur in den Herbst und Wintermonaten durchgeführt werden.

Ein Durchwandern des Plangebietes zwischen Winter- und Sommerlebensräumen bis zum Laichgewässer ist wahrscheinlich. Neben häufigen Arten, wie Erdkröten, kann auch das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden. Daher sollte bei ggf. noch anstehenden Baumaßnahmen im Plangebiet eine Baufeldberäumung bevorzugt in den Herbst- und Wintermonaten und somit außerhalb möglicher Amphibienwanderungen erfolgen, um Beeinträchtigungen von Tieren zu vermeiden.

Streng geschützte Reptilien, wie z.B. die Schlingnatter, sind in den Geltungsbereichen des B-Planes nicht zu erwarten. Aktuelle Verbreitungsnachweise sind auf Rügen nur für den Bereich um Prora bekannt. Charakteristische Habitate, wie Bahntrassen, Heidefläche oder Flächen mit dynamischen Störstellen, die sich als Lebensräume eignen, fehlen im Plangebiet.

Europäische Vogelarten

In den Geltungsbereichen zur FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan „Reitanlage Tegelhof“ sind Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen, der siedlungsnahen Biotope, der Waldränder und Hecken sowie der halboffenen Lebensräume zu erwarten. Krautsäume, Ruderal-, Pionier- und Brachflächen können zudem Lebensräume für Nischen- oder Bodenbrüter sein.

Im Umfeld der genutzten Gebäude ist mit Siedlungsarten zu rechnen, die tolerant gegenüber anthropogenen Störungen wie Lärm und Wegenutzung sind oder als Gebäudebrüter oder Kulturfolger die Nähe zum Menschen suchen, z.B. Schwalbenarten, Hausrotschwanz, Bachstelze, Eulen. Nachzuweisen sind in der Regel häufige und ungefährdete Arten mit individuenreichen Populationen die gut angepasst sind und auch im direkten Umfeld der Bebauung in Zierhecken Nist- und Nahrungsflächen finden.

Potenzielle Nischen- oder Bodenbrüter, die offene, anthropogen gestörte und teilweise befestigte Flächen als Kulturfolger nutzen, finden im Umfeld der neuen und alten Stallungen oder in Randlage des Plangebietes auf Brachen und Sukzessionsflächen ausreichend Lebensräume.

Die zu erwartenden Arten sind in der Regel weit verbreitet und auf der Insel Rügen flächig mit individuenreichen Populationen zu finden.

In Randlage zum Plangebiet liegen potenziell geeignete Flächen, die den Anhang I – Arten Neuntöter und Sperbergrasmücke geeignete Strukturen bieten könnten. Im Plangebiet selbst dominieren mehr Zierhecken, die für diese auf Rügen noch häufigen Arten weniger geeignet sind. Die vorhandenen Altbäume sind potenziell für Höhlenbrüter geeignet.

Durch Rasterkartierungen im Umfeld von Sehlen wurden in den vergangenen Jahren auch bis zu drei Brut- bzw. Revierpaare des Rotmilans und ein Kranichpaar im Bereich des Meßtischblattes 1646-1 sowie ein Seeadlerpaar und zwei Weißstorchpaare im Bereich des Meßtischblattes 1646-2 nachgewiesen. Für einige dieser Arten können die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen östlich von Sehlen in und außerhalb der Plangebiete Nahrungsflächen darstellen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld der Reitanlage sind für Rastvögel nur eingeschränkt nutzbar. Ackerflächen liegen nicht im Plangebiet. Zudem meiden Gänse in der Regel nicht störungsfreie Freiflächen und die Nähe zum Wald.

Sofern im Zuge einzelner Baumaßnahmen noch Einzelbäume oder Gebüsche entfernt oder Gebäude umgebaut oder abgerissen werden, hat dies zum Schutz der Vögel außerhalb der Brutzeit im Herbst oder Winter zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen. Für potenzielle Höhlen- und Gebäudebrüter, wie Eulen, Spechte, Hausrotschwanz, Schwalbenarten etc. ist zu berücksichtigen, dass unmittelbar vor Entfernung eines Höhlenbaumes oder bei Gebäudeumbau noch eine Besichtigung durch einen Fachmann zu erfolgen hat und bei Nachweis geschützter Arten geeignete Ersatzlebensräume (z.B. künstliche Brutbiotope), in der Regel im Verhältnis 1:2, im Umfeld zu schaffen sind.

Bei Neubebauung eines Grundstückes ist die Vegetationsschicht außerhalb der Brutzeit abzuschieben, um Boden- oder Nischenbrüter nicht zu gefährden.

4. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ entwickelt sich aus der 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen. Im Wesentlichen umfassen die Planungen den heutigen Bestand, geringe Erweiterungen durch Um- bzw. Neubau bereits vorhandener Gebäude sowie die entsprechend angepasste Wegeführung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan artenschutzrechtliche Hinweise zu Tiergruppen, die bei der Umsetzung der Planung verbindlich zu berücksichtigen sind.

Zum Schutz oder zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich zu beachten:

- Unmittelbar vor Umbau oder ggf. Abriss von Gebäuden im Plangebiet oder Fällung älterer Bäume mit Höhlen und Spalten hat eine Sichtung durch einen Fachmann bzgl. der Gebäude- u. Höhlenbrüter sowie der Fledermäuse zu erfolgen.
- Sofern bei Nachweis von Arten eine Kompensation erforderlich wird, sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermauskästen /-hotels **vor** der Fällung von Bäumen mit Höhlen u. Spalten oder Abriss / Umbau von älteren besiedelten Gebäuden im Umfeld an geeigneten Stellen anzubringen.
- Eine Entnahme von Gehölzen bzw. eine Baufeldberäumung sollte nur in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb der Brutzeit und möglicher Amphibienwanderungen erfolgen.
- Die Uferandbereiche sind als Lebensraum für im Gewässer laichende Arten zu erhalten und vor Verbiss bzw. Trittschäden zu schützen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen an Gewässern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern – Rügen durchzuführen. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
- Im Umfeld sollten freiwachsende Hecken, sofern möglich, neu entwickelt werden.

Durch die Hinweise und Festlegungen wird vermieden, dass z.B. potenzielle Gebüsch-, Nischen- oder auch Bodenbrüter, deren Eier oder Nachkommen auf den Flächen oder Amphibien auf ihren Wanderungen und am Laichgewässer bei einer Baufeldberäumung oder Entfernung von Gehölzen verletzt oder getötet werden.

Potenziell nutzbare Höhlen und Spalten an Gebäudefassaden oder in Gehölzen müssen bei Nachweis von reproduzierenden Tierarten bereits **vor** Entfernung / Verlust durch künstliche Biotope ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen. Sofern bestimmte Arten oder Gruppen vorkommen, können Beeinträchtigungen in der Regel im Vorfeld vermieden werden.

Ausweichlebensräumen für überwiegend störungstolerante Vogelarten der Siedlungen und der Halboffenlandschaft sind im nahen Umfeld der Planung vorhanden, so dass keine Verschlechterung der lokalen Populationen einzelner Vogelarten des Siedlungsrandes, sofern relevant, und eine zügige Wiederbesiedlung nach Abschluss möglicher Baumaßnahmen zu erwarten ist.

Dülmen, im März 2016

5. Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (3/2016): Begründung zur 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen
- ARNO MILL INGENIEURE (3/2016): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“, Gemeinde Sehlen
- LESNIAK & KEIL (1991): Landschaftsplan Sehlen
- LUNG M-V (7/2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung
- LUNG M-V (8/2013): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten
- LUNG M-V (1/2014): NATURA 2000 M-V, Standarddatenbögen, Karten etc.
- LUNG M-V (2015): Liste der in Mecklenburg Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)
- FROELICH & SPORBECK Potsdam, LUNG M-V (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern

6. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66); letzte Änderungen: 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 Art. 421 Vv. vom 31.08.2015