

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Nr. 10 „Swine Ende West“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht nach § 13a BauGB

**Gemeinde Sehlen**

**Satzungsexemplar**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## gem. Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 4 BAUNVO )

01.01.02  Allgemeines Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmass  
02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

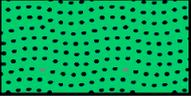
### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 o Offene Bauweise  
03.05.00  Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.03.00  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)

09.01.00  Grünflächen mit Zweckbestimmung  
hier: privater Garten

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )

 Erhaltung von Bäumen

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

### I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**WA:** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO:

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

### I.2 Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

#### a) Pflanzung von Einzelbäumen A 1

Je Baugrundstück ist ein Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16–18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1: *Acer campestre (Feld-Ahorn)*, *Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*, *Acer platanoides (Spitzahorn)*, *Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)*, *Betula pendula (Hänge-Birke)*, *Carpinus betulus (Hainbuche)*, *Corylus colurna (Baum-Hasel)*, *Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn)*, *Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn)*, *Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn)*, *Fagus sylvatica (Rot-Buche)*, *Malus sylvestris (Holzapfel)*, *Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)*, *Prunus domestica (Haus-Pflaume)*, *Prunus avium (Vogel- Kirsche)*, *Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)*, *Trauben-Eiche (Quercus petraea)*, *Stieleiche (Quercus robur)*, *Sorbus aucuparia (Eberesche)*, *Sorbus aucuparia ssp. moravica (Mährische Eberesche)*, *Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)*, *Tilia cordata (Winterlinde)*, *Tilia platyphyllos (Sommerlinde)*, *Ulmus Resista-Ulme*.

#### b) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Die Anlage privater Versickerungsmulden in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Garten“ ist zulässig.

## II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

### II.1) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 17-48 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

### II.2) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

### II.3) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§86 (1) Nr. 4 LBauO M-V)

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern bis maximal 0,8 m Höhe, lebende Einfriedung (Gehölzhecke) bis maximal 1,5 m Höhe, Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung bis maximal 1,2 m Höhe. Metallzäune (Stabgitter) sind nur in Kombination mit lebender Einfriedung bis 0,8 m Höhe zulässig.

### **III) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB**

#### III.1 Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### III.3) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung (WF) Sehlen, die mit Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt wurde und gemäß § 136 Landeswassergesetz (LWaG) ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen weiterhin gültig ist.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>5</b>
1.1.) Geltungsbereich .....	5
1.2.) Ziele der Planung .....	6
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	8
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	8
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	9
1.4.) Zustand des Plangebietes .....	9
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	9
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte .....	10
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1.) Nutzungskonzept.....	10
2.2.) Festsetzungen.....	11
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	11
2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
2.2.4.) Örtliche Bauvorschriften.....	11
2.3.) Flächenbilanz .....	12
2.4.) Erschließung .....	12
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	12
2.4.2.) Ver- und Entsorgung .....	12
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>14</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange .....	14
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14
3.2.1.) Allgemeines .....	14
3.2.2.) Natur und Landschaft.....	15
3.2.3.) Eingriffsbewertung und Kompensation.....	21
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	22
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	22
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	23
3.2.7.) Zusammenfassung .....	23

## 1.) Grundsätze

### 1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 305, 306, 307 sowie das Straßenflurstück 248 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Sehlen mit insgesamt knapp 1,4 ha.

Die Planzeichnung beruht auf der ALK vom November 2014 mit Darstellung der aktuellen Flurstücke. Ergänzend wurde der topographische Bestand aus dem Lage- und Höhenplan

des Vermessungsbüros Geodesia Ingenieur Consult Büro GmbH, Bergen, vom Dezember 2016 im Höhen Bezugssystem DHHN92 dargestellt.

Da das Plangebiet im Westen sowie im Osten an bestehende Wohngebäude anschließt und selbst bereits locker bebaut ist (*Swine Ende* 1 und 2), kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Insgesamt dient die Planung der Entwicklung und Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs entlang *Swine Ende*, der Bestandteil des Innenbereichs ist. Mit einer zulässigen Grundfläche von 1.940 qm wird der Grenzwert von 20.000 qm bei weitem nicht erreicht. Mit der Planung werden keine nach UVPG der Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegenden Anlagen zugelassen.

## 1.2.) Ziele der Planung

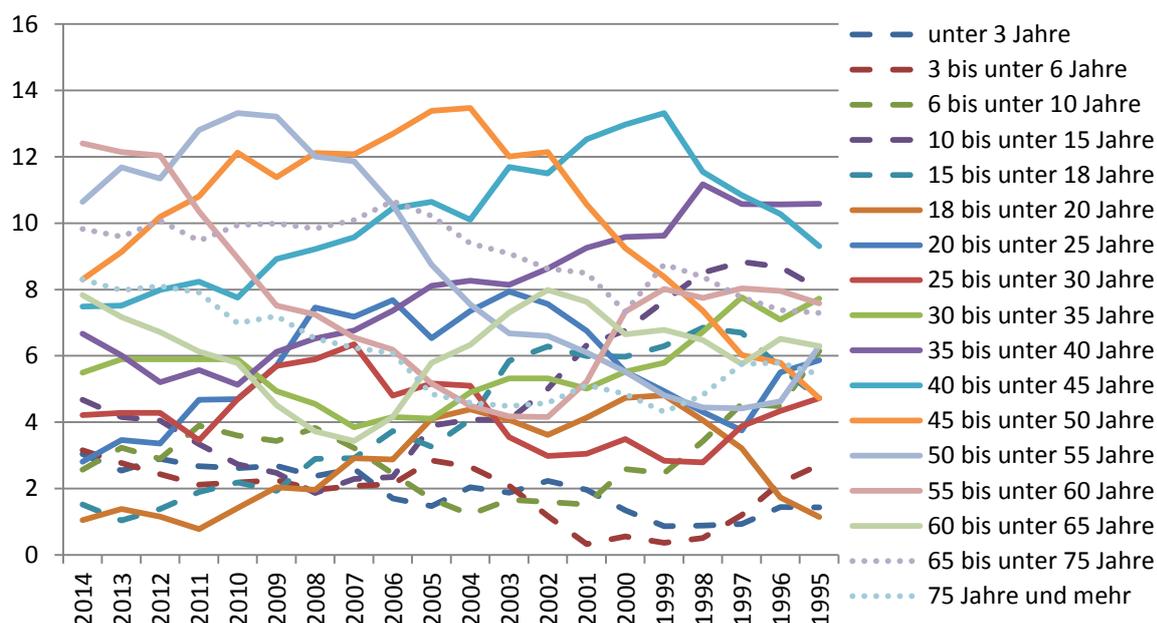
Mit der Planung soll der bereits locker bebaute Bereich *Swine Ende* durch eine arrondierende Bebauung in den ortsnahen Lücken nachverdichtet werden.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Arrondierung des bestehenden Wohngebiets um baulich vorgeprägte, erschlossene Flächen zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden und zur Verbesserung einer wirtschaftlichen Auslastung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur,
- Entwicklung von Eigenheimbauplätzen für den Eigenbedarf der Gemeinde zur Sicherung stabiler Bewohnerstrukturen.

Die Gemeinde ist auf Wohnungsbau angewiesen, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten. Nachdem im Jahrzehnt von 1995 bis 2004 die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sehlen nicht zuletzt aufgrund von Zuwanderung von rund 700 auf 980 Einwohner zugenommen hatte, sank sie seitdem wieder auf 855 (31.12.2013).

Dabei weist die Gemeinde über die Jahre eine nahezu ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle bewegt sich seit Jahren in vergleichbaren Größenordnungen (vgl. Tabelle 1). Der vergleichsweise günstige Altersaufbau lässt auch für den Planungszeitraum der nächsten 10 Jahre eine ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung erwarten. So ist in den Jahren seit 2005 der Anteil der unter 18 Jährigen von 13,2% in 2005 auf 15,0% in 2014 gestiegen. Der Anteil der über 65 Jährigen liegt mit 18,1% in Sehlen deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Vorpommern-Rügen (23,9%).



## Graphik 1 Entwicklung der Altersgruppen von 1995 bis 2014 (in % zur Gesamtbevölkerung)

Hinsichtlich des Bedarfs an Neubauten ist daher der Kohorteneffekt zu berücksichtigen (vgl. Graphik 1). Die 1998/99 mit rund 13% stärkste Bevölkerungsgruppe der 40 bis 45 Jährigen (rund 110 Personen) prägten auch 2004/05 (als dann 45 bis 50 Jährige) bzw. 2009/10 (als dann 50 bis 55 Jährige) das Bild. Seit 2012 ist die Gruppe der 55 bis 60 Jährigen die mit gut 12% stärkste Bevölkerungsgruppe (rund 105 Personen). Bei stabilen Einwohnerzahlen wird damit die Zahl der Haushalte in Sehlen in Zukunft stärker als in der Region insgesamt zunehmen, da mit zunehmendem Alter die Häufigkeit von Singlehaushalten steigt.

Angesichts der heutigen Lebenserwartung von rund 80 Jahren ist davon auszugehen, dass die während der starken Bautätigkeit im Jahrzehnt von 1995 bis 2004 errichteten Einfamilienhäuser auch im nächsten Jahrzehnt noch nicht wieder für junge Haushalte zur Verfügung stehen werden. Dies bedeutet, dass für die nachkommende Generation, die bis zum Beginn dieses Jahrtausends noch im Familienverbund ihrer Eltern integriert war, zusätzlicher Wohnraum vorzusehen ist, was bisher vernachlässigt wurde.

Der Einwohnerverlust der letzten Jahre geht ausschließlich auf den negativen Wanderungs-saldo dieser jungen Altersgruppe der 18 bis 25 Jährigen zurück – mit zum Teil 2-stellig negativen Salden (vgl. Tabelle 1). Die Abwanderung dieser Altersgruppe ist motiviert durch einen Umzug zum Ausbildungsort (mithin in Städte mit Universität oder Fachhochschule), zudem bietet der durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnungsmarkt in Sehlen kaum Angebote für den Beginn einer eigenständigen Wohnkarriere. Um so wichtiger ist es aber für die Gemeinde, die jungen Leuten für den nächsten Abschnitt ihrer Wohnbiographie (d.h. für die Familienbildung) durch entsprechende Angebote zurückzugewinnen. Die räumliche Nähe zur Elterngeneration ist auch unter sozialen Aspekten (Möglichkeit der Unterstützung bei einer weiterhin eigenständigen Haushaltsführung) zu fördern.

Jahr	Alter von ... bis unter ...Jahren	Wanderungen über die Gemeindegrenzen		Saldo	Lebendgeborene	Gestorbene	Saldo
		Zuzüge	Fortzüge				
		insgesamt	insgesamt				
2010	unter 18 Jahre	14	11	3			
2010	18 bis unter 25	12	13	-1			
2010	25 bis unter 30	3	16	-13			
2010	30 bis unter 50	28	25	3			
2010	50 bis unter 65	5	13	-8			
2010	65 und mehr Jhr	1	2	-1			
2010	Insgesamt	63	80	-17	7	8	-1
2009	unter 18 Jahre	10	15	-5			
2009	18 bis unter 25	8	20	-12			
2009	25 bis unter 30	9	15	-6			
2009	30 bis unter 50	18	17	1			
2009	50 bis unter 65	12	4	8			
2009	65 und mehr Jhr	1	9	-8			
2009	Insgesamt	58	80	-22	11	4	7
2008	unter 18 Jahre	16	13	3			
2008	18 bis unter 25	3	23	-20			
2008	25 bis unter 30	10	19	-9			
2008	30 bis unter 50	19	16	3			
2008	50 bis unter 65	1	10	-9			
2008	65 und mehr Jhr	0	2	-2			
2008	Insgesamt	49	83	-34	8	9	-1
2007	unter 18 Jahre	5	6	-1			
2007	18 bis unter 25	12	17	-5			
2007	25 bis unter 30	6	8	-2			
2007	30 bis unter 50	21	13	8			
2007	50 bis unter 65	9	4	5			
2007	65 und mehr Jhr	4	4	0			
2007	Insgesamt	57	52	5	7	7	0
2006	unter 18 Jahre	15	4	11			

2006	18 bis unter 25	9	9	0			
2006	25 bis unter 30	21	13	8			
2006	30 bis unter 50	19	10	9			
2006	50 bis unter 65	6	6	0			
2006	65 und mehr Jhr	2	6	-4			
2006	Insgesamt	72	48	24	10	11	-1

**Tabelle 1 Wanderung u. natürliche Bevölkerungsentwicklung (Quelle <http://sisonline.statistik.m-v.de>)**

Um den Bedarf entsprechend der ausgewogenen natürlichen Einwohnerentwicklung zu decken, ist folglich das in 2008/09 sowie erneut 2012 ganz oder nahezu zum Erliegen gekommene Baugeschehen für die nächsten Jahre auf einem angemessenen Niveau zu stabilisieren. Dabei war das Bauvolumen von 2 bis 3 Wohngebäuden jährlich im Durchschnitt offensichtlich nicht ausreichend, um eine stabile Entwicklung zu ermöglichen.

Insgesamt wird daher von einem Bedarf von durchschnittlich 5 Wohnungen jährlich für das nächste Jahrzehnt ausgegangen. Das angestrebte Bauvolumen bleibt damit weit hinter der Bautätigkeit der 90 Jahre (mit zum Teil zweistelligen Fertigstellungsraten pro Jahr) zurück. Erst mit einem vermehrten Generationswechsel in den Eigenheimen der 90er Jahre in ca. 10 bis 15 Jahren wird der Neubaubedarf auf das für ländliche Orte ansonsten übliche Maß zurückgehen.

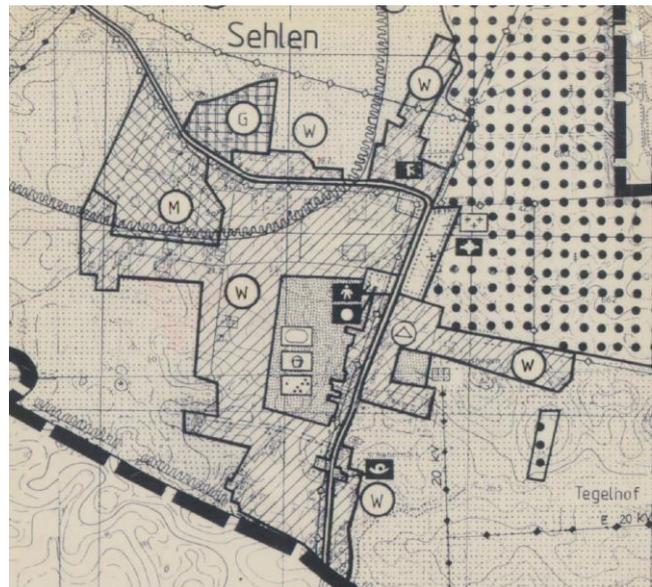
Innerhalb des für die Bauleitplanung üblichen Prognose- und damit Planungshorizonts von 10 Jahren ergibt sich damit ein Bedarf von rund 50 Wohnungen, der bisher auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandpotenziale in B-Plangebieten bzw. in Baulücken im unbeplanten Innenbereich nicht gedeckt ist (vgl. Abschnitt 1.3.1).

### 1.3.) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der bereits locker bebaute Bereich Swine Ende West ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Abbildung 1) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen abgeleitet.

Mit der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan legte die Gemeinde Sehlen bereits 1993 eine langfristig angelegte räumliche Entwicklungskonzeption fest, die bedarfsorientiert schrittweise umgesetzt werden soll. Nach der weitgehend abgeschlossenen Bebauung des Grünen Wegs im Norden liegt der derzeitige Schwerpunkt im Bereich Swine Ende, wo bereits in den 80er Jahren eine lockere (d.h. lückige) Wohnbebauung entstanden war. Mit den B-Plänen Nr. 5 „Wohngebiet am Sportplatz“ 2005 und Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ 2006 wurde die Bebauung im östlichen Abschnitt zwischen Am Sportplatz und Dorfstraße vorbereitet. Mit Stand Ende 2014 waren von den insgesamt ausgewiesenen 24 Bauplätzen 12 bebaut. Dabei wurden statt der zulässigen Zweifamilienhäuser nahezu ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet, so dass die als Maximum veranschlagte Wohnungsanzahl nicht mehr erreicht werden wird bzw. kann.



**Abbildung 1 Flächennutzungsplan**

Derzeit bestehen im Ort Sehlen folgende Baulandpotenziale:

- BP Nr. 3 Wohnbebauung Grüner Weg: 2 Bauplätze frei, davon 1 als Garten genutzt (nicht verfügbar)
- BP Nr. 5 „Wohngebiet am Sportplatz: 5 Bauplätze frei, davon 1 als Garten genutzt

(nicht verfügbar)

- BP Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“: 7 Bauplätze frei
- Ergänzungssatzung „Dorfstraße 93“: 1 Bauplatz frei
- Unbeplanter Innenbereich: ca. 16 Bauplätze (vgl. Abbildung 2), davon schätzungsweise  $\leq 50\%$  im Planungszeitraum verfügbar

Unterstellt man bei der Bebauung der o.g. 21 mittelfristig verfügbaren Bauplätze in Fortsetzung des bisherigen Baugeschehens 80% Einfamilienhäuser und 20% Zweifamilienhäuser, können im Bestand 25 Wohnungen entstehen.

### 1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Gemeindegebiet von Sehlen als Tourismusentwicklungsräume sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen. Die Gemeinde liegt im Nahbereich der Stadt Bergen auf Rügen.

Grundsätzlich ist nach 4.1(3) RREP die Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Ortes ergibt, zu orientieren. Allgemein wird als Eigenentwicklung die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde betrachtet, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerungsentwicklung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dabei ist ein Ersatzbedarf aus verändertem Wohnverhalten und einer Veränderung der Haushaltsstruktur zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 1.2).

Allgemein soll gemäß 4.1(1) RREP die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Nach 4.2(3) RREP soll dabei eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden.

Nach 4.1(4) RREP muss die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Diese Grundsätze werden mit der Arrondierung des Wohngebiets um bereits durch Bestandsbebauung geprägte Flächen entlang bestehender Gemeindestraße berücksichtigt.

## 1.4.) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst derzeit locker bebaute Flächen am Rand der Ortslage. Die mit älteren Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke *Swine Ende* 1 und 2 (Flst. 305, 307) werden von größeren Freiflächen getrennt, so dass der Bereich von der Baugenehmigungsbehörde



**Abbildung 2 Innenentwicklungspotenziale im unbeplanten Innenbereich**

insgesamt als Außenbereich eingestuft wird.

Das Plangebiet ist eben und stellt sich bis auf einzelne Siedlungsgehölze im Umfeld der Bestandsbebauung als Wiese dar.

Östlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohngebiet am Sportplatz“. Das Wohngebäude *Swine Ende* 3 schließt westlich direkt an, *Swine Ende* 8 und 9 liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Bereich *Swine Ende* 5 bis 7 liegt westlich des Plangebiets gegenüber *Swine Ende* 3 in einem geringen Abstand zum Plangebiet.

Nördlich befindet sich eine Ackerfläche sowie der Sportplatz, der den Siedlungsbereich *Swine Ende* von der *Dorfstraße / An der Chaussee* trennt.

#### 1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts. Folgende Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht liegen im weiteren Umfeld des Plangebiets: In einem Abstand von > 330 m westlich und südlich der Ortslage von Sehlen liegt das Land-schaftsschutzgebiet Nr. 144 „Südwest-Rügen-Zudar“ (gemäß Verordnung vom 18.01.2010, in Kraft seit 19.01.2010).



Abbildung 3 LSG (grün), TWSZ (blau)

Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in einem Abstand deutlich über < 300 m. In einem Abstand von 2,7 km östlich liegt das FFH-Gebiet DE 1646-302 „Tilzower Wald“.

Nach Biotopatlas des Landes M-V sind innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet: keine geschützte Biotope gelistet.

Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet MV\_WSG\_1646\_01 der Wasserfassung Sehlen, Trinkwasserschutzzone III. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss Nr. 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundtage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Bebauung des Planbereichs in Anlehnung an die anschließende Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Planbereich ist umgeben – und damit auch hinsichtlich der Maßstäblichkeit der Neubebauung vorgeprägt - von bestehender Wohnbebauung. Insgesamt ist für den Ort eine lockere, eingeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise charakteristisch. 80% der bestehenden Wohngebäude in Sehlen sind Einfamilienhäuser. Auch in den letzten Jahren wurden nahezu nur Einfamilienhäuser errichtet.

Bei einreihiger Anordnung (vgl. B-Plan Nr. 8 „Wohnbebauung Swine Ende“) können in den unbebauten Lücken voraussichtlich 6 zusätzlich Bauplätze für Einfamilienhäuser angelegt werden; ein oder zwei weitere Einfamilienhäuser werden als Ergänzung auf dem bereits bebauten Grundstück Flst. 305 entstehen können, so dass insgesamt von 8 Bauplätzen auszu-

gehen ist.

Im Norden wird als Puffer zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche ein Streifen von rund 15 m Tiefe als Grünfläche (private Gärten) ausgewiesen. Damit sind in diesem Bereich Gebäude einschließlich deren Nebenanlagen ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Gemeindestraße Swine Ende im Süden und Am Sportplatz im Osten erschlossen, so dass die Bauplätze ohne größere Erschließungsmaßnahmen kurzfristig zur Verfügung stehen.

## **2.2.) Festsetzungen**

### **2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Siedlungsflächen wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben ausgeschlossen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Für beide Nutzungsarten bestehen keine geeigneten Standorteigenschaften. Gartenbaubetriebe sind zudem nicht auf Baugrundstücke nach §§ 30 / 34 BauGB angewiesen.

Bei der Festlegung der zuzulassenden baulichen Dichte ist vor allem die dörfliche Struktur im Ort zu berücksichtigen (eingeschossige Bebauung mit vergleichsweise großen Gartenflächen). Bei Grundstücksgrößen über 600 qm ist eine GRZ von 0,2 für die angestrebte Einfamilienhausbebauung ausreichend. Gleichzeitig wird damit auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenflächen (vgl. § 19(4) BauNVO) sichergestellt, dass gut die Hälfte der Baugrundstücke als Gartenflächen unversiegelt bleiben und sich die aufgelockerte Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügt.

### **2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Die neuen Gebäude sollen sich in offener Bauweise einreihig entlang der bestehenden Erschließungsstraßen aufreihen.

Angesichts der einschränkenden Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung (s.o.) kann die überbaubare Grundstücksfläche vergleichsweise großzügig bemessen werden, wobei die vorgesehene Parzellierung durch die Einzelbaufenster vorgegeben wird. Damit wird für die einzelnen Bauherren ein angemessener Spielraum bei der Platzierung und Gestaltung ihrer Eigenheime zugelassen und insgesamt ein abwechslungsreiches Straßenbild erreicht.

### **2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung einer Grünfläche (private Gärten) als Puffer zur nördlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche sowie von Pflanzgeboten für Einzelbäume. Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen.

### **2.2.4.) Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf einfache Festlegungen zur Dachgestaltung sowie zur Einfriedung.

In Fortführung der ortsüblichen Bebauung sowie entsprechend der Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 5 „Wohngebiet Am Sportplatz“ und Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ das Prinzip des geneigten Daches gesichert werden, wobei große Variationsmöglichkeiten hinsichtlich der Dachneigung bestehen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung 27-50 Grad).

Für das Ortsbild ist darüber hinaus die Gestaltung der straßenbegleitenden Grundstückseinfriedung ausschlaggebend. Auch hier wird bewusst eine breite Palette an Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt, so dass Uniformität vermieden wird.

### 2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 9.700 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 1.940 qm überplant.

<b>Nutzung</b>	<b>Planung</b>	<b>GRZ</b>	<b>Zul. Grundfläche</b>	<b>Zul. Versiegelung</b>
Allgemeine Wohngebiete	9.700 qm	0,2	1.940 qm	2.910 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	1.180 qm		--	1.180 qm
Grünflächen privat	2.765 qm			
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>13.645 qm</b>		<b>1.940 qm</b>	<b>4.090 qm</b>

### 2.4.) Erschließung

#### 2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraßen *Swine Ende* im Süden und *Am Sportplatz* im Osten.

Die Gemeindestraße *Swine Ende* ist derzeit nur als Spurplattenweg ausgebaut. Das Wegeflurstück erlaubt angesichts einer durchschnittlichen Breite von ca. 5 m einen Ausbau für den Begegnungsverkehr z.B. durch Herstellung eines befahrbaren Seitenstreifens oder Anlage von Ausweichbuchten z.B. im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrten. Geplant ist gemäß der Erschließungskonzeption (WASTRA-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2017), die Anordnung einer Ausweichstelle im Bereich der Grundstückszufahrten bei grundsätzlichem Erhalt des Spurplattenwegs. Der Bereich von Ausweichstelle sowie Grundstückszufahrten wird in Betonverbundsteinen ausgeführt (z. B UNNI-2N Rasensteine).

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke erfolgt innerhalb des Plangebiets eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche). Dabei ist von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche auszugehen (hier gilt u.a. Schrittgeschwindigkeit). In mit den Zeichen 325.1 und 325.2 der Straßenverkehrsordnung (StVO) gekennzeichneten Mischverkehrsflächen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem „normalen“ Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen „Straßentyp“ dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen“ Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befinden sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Die Verkehrsfläche im Plangebiet (Straße *Swine Ende*) muss den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006-entsprechen.

Im Ort besteht Anschluss an den ÖPNV sowie an das regionale Radwegenetz.

#### 2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung der öffentlichen Netze erschlossen werden. Anschlusspunkte stehen in den Gemeindestraßen *Swine Ende* bzw. *Am Sportplatz* zur Verfü-

gung.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR).

Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehenden Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Herstellung der Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen.

Eine Übernahme des Schmutzwassers in die öffentlichen Anlagen und Beseitigung in der Kläranlage Bergen ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die örtlichen Entsorgungsanlagen. Die Herstellung der Grundstücksanschlusskanäle für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung zu beantragen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagwasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der ZWAR unterhält im Bereich *Swine Ende* bisher keine Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung. Der benachbarte B-Plan und die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern über den Graben 41/03. Dieser Graben ist hauptsächlich eine Rohrleitung KG DN 200 und somit ausgelastet. Derzeit wird das Niederschlagswasser im Ort allgemein dezentral versickert.

Für das Plangebiet liegt ein Regenwasserkonzept vor (WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2017). Als Versickerungsfläche sind rund 20% der versiegelten Grundstücksflächen erforderlich, was bei einer GRZ von 0,2 rund 6% der Gesamtgrundstücksfläche ausmacht. Die Anordnung der Versickerungsmulde für die Baugrundstücke 1 bis 7 (Flst. 306, 307) ist auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche vorgesehen. Die Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück 8 (Flst. 305) müssen mit einem Mindestabstand (lt. DWA-A 138) zu den vorhandenen Gebäuden angeordnet werden.

Im Bereich der geplanten Versickerungsmulden wurden Sande in einer Mächtigkeit von 1,20 m bis 1,30 m erbohrt, die im oberen Bereich mit Humus durchsetzt sind (Mutterboden, gute Durchlässigkeit). Die Sande werden von bindigen Erdstoffen des Geschiebelehms und -mergels unterlagert. Das Grundwasser wurde in 1,20 m bis 1,50 m Tiefe erbohrt und Schichtenwasser tritt bei 0,60 m bis 1,00 m auf. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind keine im Untergrund wirkende Sickeranlagen anwendbar. Die Versickerungsmulden sind vielmehr als Rasenmulden mit einer Oberbodenanddeckung von 20 cm auszubilden und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit regelmäßig zu mähen. Die Sohlebenen sind horizontal anzulegen und zu unterhalten, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu erreichen. Die Muldenversickerung durch 20 cm bewachsenen Oberboden kann in der Trinkwasserschutzzone III bei vorhandener geringer Luftverschmutzung in Siedlungsbereichen mit geringem Verkehrsaufkommen und einer geringen Flächenbelastung angewendet werden (Nachweis nach DWA-M 153).

Die Löschwasserversorgung ist des Bebauungsplangebiet ist nach Aussage der Freiwilligen Feuerwehr Sehlen gewährleistet. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Erstbekämpfung ist über den TLF-W50 mit 2.000 l mitgeführtem Wasser sofort möglich. Der TSF-W führt darüber hinaus eine B-Schlauchkapsel mit 300 m Schlauch mit. Desweiteren ist der TSF-W mit nochmals 160 m B-Schlauch sowie 180 m C-Schlauch bestückt. Auf dem Fahrzeug ist eine TS (/8 vorhanden, um den Druck auf der Wegstrecke aufrechtzuerhalten.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden.

Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt

der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) der EWE Netz AG.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte von den Bauherren der noch zu erschließenden Grundstücke eine Erschließung durch die Telekom gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### 3.) Auswirkungen

#### 3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung, auch unter dem Aspekt der Unterstützung der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten. Der Wohnungsbau im Ort Sehlen blieb in den letzten Jahren allgemein hinter den gemeindlichen Erwartungen zurück. Mit dem Baugebiet soll vor allem jungen ortsansässigen Personen die Möglichkeit zum Eigenheimbau in der Gemeinde eröffnet werden.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz. Das Plangebiet umfasst einen bereits locker bebauten Bereich am Ortsrand. Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht betroffen. Angesichts der Prägung durch die bestehende bzw. angrenzende Wohnbebauung stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar; durch eine arrondierende Bebauung entlang der bestehenden Straßen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in diesem Fall als bereits vor der Planung zulässig. Zu bewerten ist jedoch die Auswirkung der Planung auf den gesetzlichen Baumschutz.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Im Plangebiet besteht nur eine untergeordnete bauliche Nutzung. Angesichts einer der Umgebung vergleichbaren Nutzung sind keine Nutzungskonflikte mit der angrenzenden der Bestandsbebauung absehbar.

#### 3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

##### 3.2.1.) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⚡ Anlagebedingt wird die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen auf bis zu 2.910 qm zunehmen. Im Zuge der Bebauung werden

die bisherigen Biotopstrukturen verlorengehen.

- ✧ Betriebsbedingt wird durch die Planung eine Erhöhung der Bewohnerzahlen im Plangebiet erfolgen, wobei der Zuwachs bezogen auf die Ortslage insgesamt nicht erheblich ist (Ausgleich für sinkende Bevölkerungsdichte angesichts sinkender Haushaltsgrößen). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Wohnen), so dass keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
- ✧ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Maßnahmen an Gebäuden, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

### 3.2.2.) Natur und Landschaft

#### Klima

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ . Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt  $646\text{ mm}$  (im Plangebiet;  $1\text{ mm}$  entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August,  $12\%$  und auf den trockensten Monat, den Februar,  $5\%$  der mittleren Jahressumme.

Der Standort ist als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, sondern beschränkt sich auf die Auffüllung einzelner Lücken im Siedlungsbereich.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

#### Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Sehlen. Südlich der Straße Swine Ende grenzt die Schutzzone IV an. Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen als gering eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als  $5\text{ m}$ . Der Grundwasserflurabstand ist mit  $>10\text{ m}$  angegeben. Der oberste zusammenhängende Grundwasserleiter gilt als unbedeckt. Das Grundwasserdargebot wird als potenziell nutzbar mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben wobei die mittlere Grundwasserneubildungsrate  $271,1\text{ mm/Jahr}$  beträgt.

Aufgrund seiner zentralen Lage auf der Insel sind alle Küstenschutzgebiete weit vom Plangebiet entfernt.

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein klassifizierter Graben ist in ca.  $229\text{ m}$  südlicher Richtung gelegen.

Für die Versickerung von Regenwasser bestehen gute Voraussetzungen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht einen bereits teilweise bebauten und damit siedlungsnah geprägten Bereich. Durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird versickert, so dass der Wasserhaushalt nicht verändert wird. Auch in der Trinkwasserschutzzone III kann bei vorhandener geringer Luftverschmutzung in Siedlungsbereichen mit geringem Verkehrsaufkommen und einer geringen Flächenbelastung die Muldenversickerung durch 20 cm bewachsenen Oberboden angewendet werden (Nachweis nach DWA-M 153).

Zustand nach Durchführung: Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

## **Boden / Geologie**

Bestand / Bewertung: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Bereich sickerwasserbestimmte Sand-Tieflehme vor.

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet sowie das nähere Umfeld sind in einem lockeren, siedlungstypischen Umfang bebaut. Es handelt sich um keinen unbeeinträchtigten Standort.

Das gesamte Plangebiet weist durch die langjährige Nutzung sowie Überbauung veränderte Böden auf. Es ist bereits durch Erschließungsflächen und Gebäude in Teilen voll- und teilversiegelt. Es herrschen Biotoptypen des Siedlungsraumes vor.

Minimierung und Vermeidung: Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 regelt die relativ geringe Überbauung pro Grundstück als Minimierungsmaßnahme. Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Die Erneuerung bestehender Wohnhäuser sowie die Ergänzung von Wohnhäusern innerhalb eines Quartiers (Lückenbebauung) entsprechen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung erhöhen; insgesamt bleiben 70% der Baugrundstücke als Garten unversiegelt erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nicht geeignet ist das Schutzgut Boden erheblich zu gefährden.

## **Pflanzen und Tiere**

Bestand: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen potenziellen natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet einen Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben und die Aufschüttungen zurückgebaut würden.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des langjährigen Siedlungsgebietes Swine Ende, welches mit einzelnen Gehöften am Ortsrand der Gemeinde Sehlen liegt. Hierbei handelt es sich um verschiedene Grundstücke, die im Bestand unterschiedliche Strukturen aufweisen. Das östliche Grundstück (Flst. 305) ist mit einem leerstehenden Wohnhaus bebaut und weist darüber hinaus Reste einer Ruine auf. Der allgemeine Zustand kann als verwildert angesehen werden. An drei Seiten ist das Grundstück mit alten Hecken bzw. Windschutzpflanzungen aus vornehmlich Thuja occidentalis sowie Abies alba und Picea abies abgegrenzt. Die Bäume (3-18, 26-28) unterliegen unabhängig von ihrem Stammumfang als Bäume in einem Hausgarten keinem gesetzlichen Schutz. Eine junge Eichengruppe steht zentral auf der Fläche. Symphoricarpos albus breitet sich an mehreren Stellen flächig aus. Eine Ruderale Stauden-

flur vornehmlich aus *Urtica dioica*, *Cirsium vulgare*, *Aegopodium podagraria* und *Rubus fruticosus* ist dominant. Dazwischen gibt es Jungaufwuchs/Gartenreste aus *Quercus robur*, *Corylus avellana*, *Syringa vulgaris* und *Rosa canina*.

Das mittlere Grundstück (Flst. 307) ist durch ein Wohnhaus sowie einzelne Bäume gekennzeichnet (*Fraxinus excelsior*, *Picea abies*, *Salix alba*, *Pyrus communis*). Im ehemaligen Vorgarten steht ein Gebüsch aus *Salix spec.* sowie *Syringa vulgaris*.

Der unbebaute Bereich (Flst. 306) umfasst eine große Fläche mit Grünansaat. Randlich sind einige wenige Gehölze zu finden. Die folgenden Arten wurden auf dem Biotoptyp Artenarmes Frischgrünland (GMA) nachgewiesen:

wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdiestel
<i>Rumex acetos</i>	Sauerampfer
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Poa annu</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Poa spec.</i>	Rispengras
<i>Dactylus glomerata</i>	Kläulgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesenschafgarbe
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

#### Baumbestand:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta- tus	zu erhal- ten
1	<i>Quercus robur</i>	1,27	6	Schräg, Astungswunden, einseitige Krone neben Stromleitung	§	E
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	~0,60	3,5	neben Stromleitung, steht in einer alten Hecke aus <i>Thuja occidentalis</i>		
3	<i>Picea abies</i>	~0,60	2	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
4	<i>Abies alba</i>	~1,20	4	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
5	<i>Abies alba</i>	~0,70	3	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
6	<i>Abies alba</i>	~0,70	3	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
7	<i>Abies alba</i>	~1,10	3	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta- tus	zu erhal- ten
8	Abies alba	~1,00	3	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
9	Abies alba	0,6	4	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
10	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
11	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
12	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
13	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
14	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
15	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
16	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
17	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
18	Abies alba	~	~	ehemalige Hecke/Windschutzpflanzung		
19	Fraxinus excelsior	0,59	2	Eschentriebsterben		
20	Fraxinus excelsior	0,37	2	Eschentriebsterben		
21	Fraxinus excelsior	0,60	2	Eschentriebsterben		
22	Fraxinus excelsior	1,33	3	Eschentriebsterben, Schäden an der Stammbasis	§	
23	Picea abies	1,08	4		§	E
24	Picea abies	1,27	4		§	E
25	Picea abies	1,44	4		§	E
26	Quercus robur	~0,70	zusam- sam- men 6	als Gruppe dicht zusammen stehend		
27	Quercus robur	~0,70				
28	Quercus robur	~0,80				

aufgenommen am 30.10.2014, Kartierer: A. Stahr

§ geschützt nach gesetzlichem Baumschutz E = Erhalt,

~ Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit bzw. eingezäuntem Privatgrundstück nur geschätzt

Südlich der Gemeindestraße Swine Ende befindet sich entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 244/3 und 244/4 (Swine Ende 7) das nach Biotopatlas gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop RUE03980 „Hecke“ als Naturnahe Feldhecke mit einer Fläche von 853 m<sup>2</sup>. In nord-westlicher Richtung liegt zudem in ca. 100 m Entfernung ein permanentes Kleingewässer mit einem Uferbewuchs aus Weidengebüsch (RUE03982). Weiterhin ist in 160 m nördlicher Richtung eine mit Pappeln überschirmte naturnahe Feldhecke zu finden (RUE03983).

**Bewertung: Pflanzen.** Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen weisen auf den überwiegenden Flächen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Vorhaben beansprucht neben Siedlungsbiotoptypen anteilig landwirtschaftlich geprägte Flächen. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der Gehölzbestand bleibt in Teilen erhalten und wird zum Erhalt festgesetzt. Die geplanten Einfamilienhäuser passen sich der Bauflucht der vorhandenen Bebauung an. Der Charakter

des locker bebauten dörflichen Wohngebietes wird durch eine geringe GRZ von 0,2 gesichert. Die den Gebäuden zuzuordnenden Freiflächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung

Die im nahen Umfeld liegenden gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope werden aufgrund der Entfernung durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus einem Einzelgehöft, einer Erschließungsstraße (Swine Ende), einer Grünlandfläche mit verlassenen Gehöft sowie einer Brache der Dorfgebiete (mit verlassenen Gehöft) zusammen. Das Gebiet ist geprägt von offenen Flächen sowie von rahmenden Gehölzen, welche die beiden äußeren Grundstücke einfassen (Windschutzpflanzungen). Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Nutzung sowie seiner Lage am Dorfrand kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL.

Fischotter: Das Plangebiet liegt innerhalb des MTB 1646-1, in welchem ein Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) belegt wurde (Stand 2005). Im Plangebiet bzw. in direktem Umfeld sind jedoch keine Gewässer vorhanden, die dem Fischotter ein potenzielles Habitat bieten würden. Ein Aufenthalt oder Durchwandern von Fischottern ist am randlichen Dorfgebiet möglich. Auch sind gemäß Umweltkartenportal M-V keine Fischottertote im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes bekannt (der nächste liegt 3.000 m entfernt an der B96). Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Fledermäuse: Der Altbaumbestand des Plangebietes wurde, soweit zugänglich, bei der Gehölzkartierung auf fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse überprüft. Dabei wurden keine potenziellen Fledermausquartiere entdeckt. Die Gebäude auf zwei Grundstücken waren am Tag der Kartierung aufgrund der Unzugänglichkeit nicht einsehbar. Vereinzelt Spalten und Nischen an Gebäuden, die ein Potenzial als Fledermaussommerquartiere darstellen, können nicht ausgeschlossen werden. Die Beschaffenheit der Grundstücke mit ihren linearen Gehölzstrukturen und Freiflächen bietet einigen Fledermausarten ein geeignetes Jagdrevier.

Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Vögel: Bei einer Begehung des Geländes konnten keine Vogelnester im Gehölzbestand festgestellt werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Gehölze v.a. für die im siedlungsnahen Bereich nistenden Generalisten ein gewisses Habitat (Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten) darstellen. Im Herbst können bspw. die Früchte der Sträucher zum Nahrungsangebot der Avifauna beitragen.

Durch die Unzugänglichkeit von Teilen des Plangebietes können einige Nistmöglichkeiten übersehen worden sein. Mögliche Bewohner des Plangebietes sind beispielsweise Schwalben, Haussperling, Hausrotschwanz oder der Buntspecht.

Bei Maßnahmen an Gebäuden bzw. deren Fassaden ist darauf zu achten, dass Schwalbennester wiedergenutzte Brutstätten sind und somit einem ganzjährigen Schutz unterliegen.

Eine eventuell neugestaltete Fassade muss eine raue Oberfläche haben und vor Niederschlagswasser geschützte Bereiche bieten, die eine Wiederbesiedelung durch Mehlschwalben zulassen. Eine Wiederbesiedlung oder Erweiterung einer Kolonie ist zu dulden.

Schwalbennester, Hohlräume unter den Dachziegeln oder andere Nischen am Gebäude bieten dem Haussperling potenzielle Nistmöglichkeiten. Bei einer Sanierung der Gebäude oder Abriss sind bestehende Brutplätze zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Sehlen liegt im Messtischquadranten (1646-1) mit einem kartierten Brutplatz der Kraniche. Diese Großvogelart brütet überwiegend in ungestörten Auenwäldern, zum Sammeln und Rasten bevorzugen sie offene landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet, mit seiner belebten Wohnnutzung, Kleinteiligkeit und Ortsrandlage bietet den Vögeln keinen geeigneten Lebensraum.

Aufgrund möglicher Brutstätten im Gehölzbestand sind allgemein Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Amphibien: Für streng geschützte Amphibien bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate. Weder ein passendes Laichgewässer noch ein bewaldeter oder schonend genutzter lockerer Boden als Überwinterungsplatz ist im Plangebiet zu finden. Das nächste stehende Gewässer ist in ca. 229 m südlicher Richtung vorhanden.

Reptilien: Für streng geschützte Reptilienarten stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. Nur in dem verlassenem Grundstück mit seinen sukzessiven Strukturen stehen nur wenige ungestörte Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume zur Verfügung. Weiterhin fehlen auf den offenen Grünlandflächen exponierte Sonnen- und gleichzeitig Versteckmöglichkeiten. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung konnten gleich mehrere Katzen bei der Mäusejagd beobachtet werden, die ebenfalls eine Bedrohung für die wechselwarmen Tiere darstellen. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen durch die intensive Nutzung außerdem lockerbödig und vegetationsfreie Reproduktionsstandorte.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf ein Gebiet welches teilweise bewohnt ist, landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und zu einem kleinen Teil als Brache der Dorfgebiete offenliegt. Dementsprechend sind die Biotoptypen anthropogen geprägt und überwiegend gründlich gepflegt. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein streng geschützter Arten vermuten ließen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Minimierung und Vermeidung: Die Bebauung eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Naturbereiche. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Im Norden wird als Puffer zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche ein Streifen von rund 15 m Tiefe als Grünfläche (private Gärten) ausgewiesen. Damit sind in diesem Bereich Gebäude einschließlich deren Nebenanlagen ausgeschlossen.

Für die neu zu bebauenden Grundstücke wird die Pflanzung eines Einzelbaums vorgeschrieben, um ein Mindestmaß an Großgrün zu sichern. Durch eine geringe bauliche Dichte (GRZ 0,2) sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen werden vielfältige Vegetationsstrukturen geschaffen.

Zustand nach Durchführung: Im Plangebiet werden anlehnend an die umliegende Bebauung mehrere Einfamilienhäuser entstehen. Dafür erfolgen zuvor ein Abriss der verlassenen Gebäude und vermutlich die Rodung mehrerer Gehölzstrukturen wie z.B. die verwilderte Thuja-

Hecke oder die dichten Fichtenbestände am ersten Grundstück. Durch die zusätzliche Versiegelung gehen die bestehenden Biotope verloren. Aufgrund der bewirtschafteten weiten Grünlandfläche sowie fehlender wertvoller Strukturen wie naturnahe Hecken oder Kleingewässer wird durch das Vorhaben kein wertgebender Lebensraum beeinträchtigt.

Für die Neubebauung wird durch Ausweisung einer geringen baulichen Dichte sowie Festsetzung von Pflanzgeboten eine angemessene Durchgrünung gesichert.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

## **Landschaftsbild**

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Sehlen in das Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum *Landschaft um Garz und Putbus ‚Hochrügen‘*) der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet. Das Gebiet ist stark und abwechslungsreich reliefiert und bildet mit dem hohen Waldanteil interessante Teillandschaftsräume von hoher Landschaftsästhetik. Dabei spielen Raumfolgen und Blickbeziehungen eine große Rolle. Wertvolle Bildelemente bietet der kontrastreiche Wechsel von Wald-, Acker- sowie Wiesenflächen und ständig wechselnde Ausblicke auf Siedlungen und zum Greifswalder Bodden. Es handelt sich hierbei um einen abwechslungsreichen, sehr hochwertiger Raum mit viel kleinräumiger Ästhetik (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Sehlen an der Stichstraße Swine Ende. Aufgrund seiner Geschichte als Siedlergebiet mit Kleinbäuerlichen Strukturen ist das Plangebiet einschließlich seiner Umgebung mit ehemals einzelnen Hofstellen bebaut. Weitere Wohngebiete schließen in östlicher Richtung an das Plangebiet an.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf die notwendigen Flächen beschränkt. Durch eine Arrondierung zwischen bestehender Bebauung sowie die Nutzung von hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbeeinträchtigten Flächen wird eine Inanspruchnahme ungestörter, offener Landschaftsräume vermieden.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein sinnvoller Ausbau des Siedlungsbereichs. Eine dem Charakter des Ortsrandes entsprechende Neubebauung ermöglicht eine Ansiedlung mehrerer Familien. Die städtebaulichen Missstände der aufgegebenen Gebäude werden beseitigt. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird damit positiv verändert. Die Nutzung der unbebauten Grundstücke komplettiert die straßenbegleitende Bebauung, so dass sich dieser Bereich künftig als geschlossene Einheit präsentiert. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen entgegengewirkt.

Aufgrund der Maßstäblichkeit sowie der Lage am Ortsrand, wird sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

### **3.2.3.) Eingriffsbewertung und Kompensation**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von der flächigen Eingriffsermittlung besteht jedoch eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29(2) BNatSchG, hier durch § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Der gesetzliche Schutz erstreckt sich auf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, ausgenommen

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

Durch die Planung wird es in den bislang unbebauten Bereichen zu einer Bebauung und damit zur Anlage von Hausgärten kommen, so dass auf diesen Flächen der gesetzliche Baumschutz zukünftig nur noch für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen gilt. Gesetzlich geschützte Bäume werden hier (mit Ausnahme des vom Eschentriebsterben geschädigten Baums 22) zum Erhalt festgesetzt, so dass es zu keinen Bestandsverlusten kommen wird.

Der Status der bereits bebauten Grundstücke (Flst 305, 307) als Hausgarten wird durch die Planung nicht verändert. Der im Wesentlichen aus einer durchgewachsenen Hecke hervorgegangene Baumbestand (*Abies alba*, *Picea abies*) unterliegt nicht dem gesetzlichen Baumschutz.

#### **3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der Entwicklung von Bauplätzen ausschließlich für den Wohnungsbau. Einen wichtigen Faktor stellt in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die notwendige Beseitigung der städtebaulichen Missstände dar. Das Siedlungsgebiet erfährt eine angemessene Nachverdichtung.

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Das Vorhaben dient der Errichtung von Einfamilienhäusern und kommt damit dem Bedarf an zeitgemäßem Wohnraum entgegen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf die Lebensqualität in der Gemeinde Sehlen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

#### **3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Sonstige weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

### 3.2.6.) Wechselwirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Plangebiets und seiner Lage am Ortsrand als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben findet eine erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern.

Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

### 3.2.7.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Swine Ende West“ der Gemeinde Sehlen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Relevante Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Sehlen, Januar 2017