



# **Satzung**

## **der Gemeinde Sehlen**

über den

# **Bebauungsplan Nr. 8**

# **"Wohngebiet Swine Ende"**

<b>Planvorhaben:</b>	Bebauungsplan Nr. 8 "Wohngebiet Swine Ende" Ortsteil Sehlen
<b>Gemeinde:</b>	Amt Bergen auf Rügen Gemeinde Sehlen Markt 5 18528 Bergen auf Rügen
<b>Planverfasser:</b>	arno mill ingenieure Dipl.- Ing. M. Knittel Markt 25 18528 Bergen auf Rügen

***Begründung zur Satzung  
des B-Planes Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“***

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. Beschlussfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4. Historie</b>	<b>8</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung</b>	<b>8</b>
<b>6. Städtebau und baulicher Entwurf</b>	<b>9</b>
<b>7. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes</b>	<b>10</b>
7.1 Energieversorgung	10
7.2 Trinkwasserversorgung	10
7.3 Schmutzwasserentsorgung	11
7.4 Niederschlagswasserentsorgung	11
7.5 Kommunikationsanlagen	12
7.6 Gasversorgung	13
7.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	13
7.7.1 Straßenerschließung	13
7.7.2 Stellplätze	14
7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	14
7.9 Löschwasserbereitstellung	15
<b>8. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>15</b>
8.1 Trinkwasserschutz	15
8.2 Immissionsschutz	15
8.3 Denkmalschutz	16
8.4 Baugrund/ Hydrogeologie	16
8.5 NATURA 2000-Gebiete	16
8.6 Schutzgebiete, geschützte Biotop und Alleen (LNatG M-V)	17
8.7 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
<b>9. Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

### **Anlagen**

- Karte „Lage im Raum“
- Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen
- Grünordnungsplan
- Baugrunduntersuchung
- Planzeichnung mit Festsetzungen

## **1. Beschlussfassung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ in einer öffentlichen Sitzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Aushang bekannt gemacht.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird mit Beschluss der Gemeinde Sehlen (Satzungsbeschluss nach Durchführung und Vollendung der gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Verfahrens zur Aufstellung) die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Aus dieser o. g. Präambel ist ersichtlich, dass sich die Gemeinde Sehlen für die Fortführung der Bauleitplanung nach dem letzten gültigen Stand des Baugesetzbuches, vor Änderung desselben durch das Europarechtsanpassungsgesetz, entschieden hat.

Nach dem Europarechtsanpassungsgesetz ist ein Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) mit Wirkung vom 20.7.2004, in Kraft getreten, welches allerdings in seinen Kapitel 4. umfangreiche Überleitungsvorschriften beinhaltet. So auch die §§ 233 und 244, die zum einen die allgemeinen Überleitungsvorschriften (§ 233) und zum anderen die „Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ (§ 244) beinhalten.

- § 244 „(1) Abweichend von § 233 Abs. 1 werden Verfahren für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und § 35 Abs. 6, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt.  
(2) **Abweichend von Absatz 1 finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.**  
(3) § 4 Abs. 3 und § 4c gelten nur für Bauleitpläne, die nach Absatz 1 oder 2 nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt werden. ... usw. mit Abs. 4 – 7“

Von den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (n. F.) macht die Gemeinde Sehlen Gebrauch und beabsichtigt diese Planung bis zum 20.07.2006 nach den o.g. vorher gültigen Rechtsvorschriften zu beenden.

## **2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben**

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, dass derzeit nicht bebaut und aber nach heutigen Gesichtspunkten erschlossen ist. Es handelt sich um einen innerörtlichen Abschluss einer Straßenzeilenbebauungen.

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

Die B-Plan Nr. 8 für das „Wohngebiet Swine Ende“ entwickelt sich aus dem, unter Aktenzeichen II 641-512.111-01.12.41, durch das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern am 27. Mai 1992 genehmigten Flächennutzungsplan. Die Bekanntmachung des FNP (und damit sein Inkrafttreten) erfolgte nach der Erfüllung von Auflagen, gemäß der Genehmigung sowie der Bestätigung der Auflagenerfüllung des Ministeriums vom 17. März 1993 - Aktenzeichen II 651-512.111-01.12.41/92, am 26. Mai 1993.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ liegt in einem Bereich, der im genehmigten FNP als Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO mit Planzeichen Nr. 1.1 der PlanzV'90, dargestellt ist (siehe Anlage - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP). Mit dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird als Entwicklungsziel für den gesamten Ort Sehlen ausgesagt, dass sich die bereits vorhandene Wohnnutzung fortsetzen und verfestigen soll. Dabei ist eine dem vorhandenen Charakter angemessene Bebauung zu entwickeln. Es wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Vorrang hat dabei die Schließung von Baulücken und die Komplettierung von Straßenzeilenbebauungen. Die hier geplante Fläche kann demnach, entsprechend des Flächennutzungsplanes für die Abdeckung des gemeindlichen Bedarfes an Wohnbauland verwendet werden.

Für den Geltungsbereich dieses B-Planes soll ein **reines Wohngebiet** mit seinen gemäß BauNVO zulässigen Elementen die im Ort vorhandene Hauptnutzung fortführen und weitere ergänzende Vorhaben einbringen. Dieses reine Wohngebiet erlaubt neben der Hauptnutzung Wohnen, ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeltem B-Plan abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden. Diese Verordnung ist für den B-Plan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ zu berücksichtigen.

Aus dem Jahr 1991 liegt ein Landschaftsplan für das gesamte Gebiet der Gemeinde Sehlen vor. In dem Landschaftsplan erfolgt eine Grundlagensammlung als Bestandsaufnahme, der nach der Auswertung eine Entwicklungskonzeption folgte. Spezielle Aussagen zum Plangebiet werden nicht getroffen. Aufgrund der Zeitspanne von der Ausfertigung des Landschaftsplanes bis heute sind einige Angaben nicht mehr zeitgemäß und Aussagen vor allem im Bereich der Entwicklungskonzeption neu zu formulieren.

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

In der Vergangenheit konnte das Ziel der baulichen Nutzung des Geltungsbereiches, nicht umgesetzt werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Bewertung nach den Kriterien der §§ 34 und 35 BauGB ist nicht gegeben. Mit einem rechtskräftigen B-Plan wird für die zulässigen Vorhaben Baurecht erlangt. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich dann nach § 30 Abs. 1 BauGB im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes.

Durch den B-Plan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ soll im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO das Baurecht für die geplanten Vorhaben, vornehmlich für das vorbereitende Entwicklungsziel „Wohnnutzung“ sowie ausnahmsweise für „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gesichert sowie die planerischen Grundlagen für die Infrastruktur bereitgestellt werden.

Dabei wird die Möglichkeit für die festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb von 12 Baufeldern sowie den notwendigen Stellplätzen, Befestigungen und Zuwegungen gesichert. Die Errichtung dieser baulicher Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Dabei ist zur Absicherung des Entwicklungszieles, die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt worden. Ausnahmsweise wird die Errichtung „kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ erlaubt, wobei die Gemeinde diese Entwicklung derart sieht, dass bei Errichtung nur einer Wohneinheit zu Dauerwohnzwecken je Wohngebäude, die Einordnung 1 Ferienwohnung zugelassen werden soll. Die Gemeinde will mit dieser Festsetzung die Hauptnutzung Dauerwohnen absichern. Nur in dem Fall, dass lediglich 1 Dauerwohnung geschaffen wird, darf eine Ferienunterkunft eingeordnet werden. Es sollen nicht beide Dauerwohnungen durch Ferieneinrichtungen ersetzt werden. Die Zuordnung der touristischen Wohnnutzung zu dem Dauerwohnen entspricht dem im Ort Sehlen hauptsächlich vorhandenen touristischen Vermietungsangebot. Die letzten Jahre der Entwicklung im Gemeindegebiet sowie auch im Großraum haben gezeigt, dass die Bauherren sehr an einer Doppelnutzung ihrer Gebäude oder an der Einordnung von Mehrfachwohnungen interessiert sind. Dieses aus der Sicht der Bauherren vornehmlich, um ihre wirtschaftliche Lage durch eine günstige Refinanzierung verbessern zu können. Aus städtebaulicher Sicht ist so z. B. die Abdeckung des Eigenbedarfes unter sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorbereitet, denn mit der Unterbringung mehrerer WE in wenigen Gebäuden, wird die Möglichkeit der Reduzierung von Grundflächen eröffnet. Diesem Trend will sich die Gemeinde nicht verschließen, allerdings soll eine obere Grenze nicht überschritten werden, denn auch in anderen Gemeindebereichen soll eine Entwicklung des Wohnungsbaus vollzogen werden.

Da für die Gebäude noch keine konkreten Planungsvorstellungen vorliegen, wurden die gestalterischen Festsetzungen/ Örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für die einzelnen Bauherren besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Ortsbild gewährt ist. Neben den o. g. Festsetzungen ist ebenfalls die Absicherung der Einordnung von Pkw- Stellplätzen gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung sowie die Absicherung von Erschließungsflächen (u. a. verkehrstechnische Erschließung) und der „grünen“ Freiflächen (i. A. § 8 LBauO M-V) gegeben. Mit dem Anzeigeverfahren für die einzelnen Bauanträge ist deshalb kontrolliert abzusichern, dass die Wohnnutzung für den Gebietscharakter des WR kennzeichnend bleibt. Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan deutlich vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Bedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes/ der Gemeinde ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen. Städtebauliche und gestalterische Strukturen des Umfeldes wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der beachtenswerten Kriterien festgesetzt. Es werden bisher baulich ungenutzte Flächen für das Vorhaben verbraucht, die sich allerdings direkt in die vorhandene Ortsbebauung des Ortes Sehlen als Straßenzeilenschluss einbinden.

Durch die bedarfsgerechte Ausrichtung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Nutzungen sowie der Entwicklung entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen, welcher die hier festgesetzte Nutzung innerhalb der Wohnbauflächen vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet.

Die Entwicklung des Plangebietes im Sinne von § 3 BauNVO „Reines Wohngebiet“ entspricht dem gewollten Planinhalt des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Nutzungen. Durch die Planung werden die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort nicht verschlechtert. Beurteilungsmaßstäbe sind hier u. a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten; die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden; die Zugänglichkeit der Grundstücke einschl. ihrer Erschließung; die Auswirkungen einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten; die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand; die Einwirkungen, die von Grundstücken einschl. ihrer Nutzungen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Diese Maßstäbe in Bezug auf das Plangebiet betrachtet, lassen die Feststellung zu, dass die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort nicht verschlechtert werden, denn sie spiegeln das bestehende Nutzungsgefüge in Sehlen wider. Das Plangebiet entwickelt sich in diesem Sinne, wobei in der direkten Umgebung Nutzungen bestehen, die mit diesem WR eine verträgliche Einheit bilden, sich ergänzen und nicht gegenseitig ausschließen.

Die Gemeinde hat keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet vorgenommen. Die vorwiegend festgelegte Nutzung „Wohnen“ ist gesichert.

Für den teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO bedarf es hier keiner städtebaulichen Begründung, da eine Zulassung dieser an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden ist. Für dieses Plangebiet kann die Gemeinde keine Ausnahmegründe erkennen, die ihre Zulässigkeit erklärt. Lediglich für die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (als 1 Ferienwohnung) kann die Zulassung der Ausnahme mit dem bestehenden Charakter des Ortes Sehlen und seiner nachweislichen Nutzungsstruktur erklärt werden. Mit der Planung ist, auch auf die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde abgestellt, keine in sich geschlossene Sonderbaufläche für reine Tourismusentwicklung/ Übernachtungskapazitäten vorhanden bzw. geplant. Die Entwicklung und Verfestigung touristischer Elemente ist aus diesem Grund innerhalb der Orte und ihrer Entwicklungsflächen vorzunehmen. Aus diesem Grund ist auch mit diesem B-Plan ausnahmsweise die o. g. Form des kleinen Beherbergungsgewerbes vorgesehen worden. Diese Einrichtungen werden vornehmlich den privaten Initiativen der einzelnen Eigentümer unterliegen und spiegeln die in den Orten bereits praktizierte Form des Erholungstourismus wieder. Es sei aber noch mal betont, dass das Hauptentwicklungsziel dieses B-Planes die Wohnungsbauentwicklung zu Dauerwohnsitzen ist und die Errichtung der Ferienwohnungen entsprechend des Rahmens der Begründung erfolgen soll.

Für die Wohnungsbauvorhaben ist die Anbindung an die bestehende Ortslage mit ihrer Erschließung und Infrastruktur von hohem städtebaulichen Gewicht. Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Sehlen ihre hoheitliche Aufgabe der Sicherung der Wohnbedarfsflächen in einem angepassten Maßstab. Mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen ist für die Bedarfsentwicklung „Wohnungsbau“ ein enormer Rahmen bestätigt worden, welcher allerdings in nachfolgend durchgeführten qualifizierten Bauleitplanungen, den tatsächlich vorliegenden städtebaulichen Gegebenheiten einer ländlichen Gemeinde mittels der einzelnen Landesplanerischen Stellungnahmen angepasst/ reduziert wurde. Für die Sicherung dieses o. g. Bedarfes an Wohnnutzung hat die Gemeinde bereits 3 verbindliche Bauleitplanungen (Nr. 3, 4 und 5) aufgestellt, die im Verfahrensablauf bereits rechtskräftig (Nr. 3) sind, eine Genehmigung (Nr. 4) haben oder sich vor dem Satzungsbeschluss (Nr. 5) befinden. Diese o. g. verbindlichen Planungen sind alle in einem Stadium der Entwicklung und Umsetzung. Innerhalb des Berücksichtigungs- und Abstimmungsverfahrens mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung sind die Bebauungspläne für die Ermittlung der Eigenbedarfsentwicklung in der Gemeinde berücksichtigt worden. Die positiven Landesplanerischen Beurteilungen liegen vor – ihnen wurde eine Übereinstimmung mit den entsprechenden Zielen bestätigt.

Zusätzlich zu diesen o. g. Planungen beabsichtigte die Gemeinde Sehlen einen weiteren B-Plan (Nr. 6) in der Ortslage Teschenhagen aufzustellen. Die entsprechenden Beschlüsse wurden gefasst und mit dem Vorentwurf die Landesplanerische Beurteilung mittels Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beantragt. In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 21.02.2000, Reg.-Nr. 20/2000 wird dem B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet Teschenhagen-Nord“ unter Berücksichtigung der angezeigten bzw. schon realisierten Planungen und deren Kapazitätsentwicklung bescheinigt, dass er den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Der B-Plan Nr. 6 sah die Einordnung von 18 – 20 Einfamilienhäuser vor, wobei damit unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Kapazitätsentwicklung, die Grenze der raumordnerisch vertretbaren Eigenentwicklung der Gemeinde Sehlen erreicht wird. Die raumordnerische Bestätigung der Planung B-Plan Nr. 6 erfolgte unter der Auflage, dass unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß BauGB und BImSchG einzuhalten sind. Schädliche Umwelteinwirkungen auf Gebiete, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind unter Berücksichtigung zusätzlicher aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden.

Mit den fortführenden Planung zu Teschenhagen-Nord musste die Gemeinde feststellen, dass die Forderungen zum Immissionsschutz bzw. den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen am Standort unter Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung im Zusammenhang mit den Planungen zum überregionalen Verkehrsnetz B 96n nicht erfüllt werden können. Durch das Planfeststellungsverfahren wurden Linienführungen festgesetzt, die den Ausbau der Bundesstraße B 96n in direkter Nähe des Plangebietes vorsehen/ festsetzen, wobei sich aus diesem Fakt umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen ergeben, die wiederum enormen Einfluss auf die städtebauliche Seite, vor allem auf das Landschaftsbild und die Zerschneidung der landschaftlichen Freiräume ausüben.

Folgende Fakten sind zu berücksichtigen:

- der B-Planbereich wird durch die Trassenführung bzw. die Abstandsflächen aus den Straßen- und Wegeggesetzen für die B 96n berührt,
- der Knotenpunkt Teschenhagen erhält keinen Abzweig für die Erschließung der benachbarten Standorte,
- der Abzweig der B 96a wird derart verändert, dass der Standort Teschenhagen Nord über ein Brückenbauwerk/Überfahung zu erreichen ist,
- die dafür notwendigen Flächen und Abstandsflächen berühren den B-Planbereich,
- durch die zuständigen Straßenbaustraßen wurde die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr geprüft und festgestellt, aber keinerlei Lärmschutzmaßnahmen für den Standort Teschenhagen Nord eingeplant, da keine Wohnnutzung von einen zu berücksichtigenden Gewicht besteht ,
- die Lärmschutzmaßnahmen werden durch den „nachträglichen Verursacher“ einer immissionsbedürftigen Planung zu tragen sein, wobei Vorprüfungen ergeben haben, dass von „landschaftsbildprägenden“ Immissionsschutzmaßnahmen auszugehen ist.

Diese oben genannten Umstände haben die Gemeinde in der Vergangenheit veranlasst, die Planungsgrundsätze hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung neu zu überdenken, wobei sie zu dem Schluss gekommen ist, dass eine Entwicklung des Standortes Teschenhagen für den Wohnungsbau nicht mehr zu tragen ist. Das zukünftige Landschaftsbild würde durch die Lärmschutzeinrichtungen mehr als verträglich beansprucht werden und Erfahrungswerte lassen vermuten, dass keine annehmbaren Wohn- und Lebensbedingungen geschaffen werden. Aus diesem Grund werden die Wohnungsbauplanungen zum B-Plan Nr. 6 „Teschenhagen-Nord“ nicht fortgeführt und die dort formulierten Wohnkapazitäten „innerhalb“ der Ortsgrenzen des Ortsteiles Sehlen für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gelagert. Für eine derartige Entwicklung bieten sich die Flächen dieses B-Planes Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ als Lückenschluss zwischen der vorhandenen einzeiligen Wohnbebauung und dem in Ausführung befindlichen B-Plangebiet Nr. 5 „Wohngebiet am Sportplatz“ an.

Mit dem B-Plan Nr. 8 werden 12 Baufelder zeichnerisch festgesetzt, die aufgrund der weiterführenden Regelung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude maximal 24 WE erlaubt. Das entspricht einer um 4 WE höheren Kapazität als für den B-Plan Nr. 6 bereits bestätigten raumordnerisch vertretbaren Entwicklung. Die Gemeinde betrachtet diese höhere Kapazität allerdings auch als städtebaulich und raumordnerisch vertretbar, da sie für den Ort Sehlen keine Relevanz entfallen bzw. spürbar sein wird. Bei möglichen Grundstücksgrößen von ca. 750 – 1.040 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich ist von für den Ort Sehlen verträglichen Grundstücken auszugehen, die sich eher an den mittleren bis höheren Grenzen orientiert. Die Bebauung ist mit den Baufeldern nicht zu eng oder auf die Gebäude und die gesetzlich geregelten seitlichen Grenzabstände reduziert. Es entsteht eine lockere Bebauung, die eine durch bestehende Gebäude und den Bebauungsplan Nr. 5 begrenzte „Lücke“ schließt und damit städtebaulich sinnvoll ist. Eine Reduzierung der Baufelder ließe Grundstücke entstehen, die nicht der heutigen Nachfrage und nicht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Auch eine unter 2 WE zu reduzierende Festsetzung hält die Gemeinde für nicht sinnvoll, da der Ortsbereich als reines Wohngebiet entwickelt werden soll und eine Kapazitätsbeschränkung unter 2 WE eine Verschwendung von Möglichkeiten darstellt. Natürlich steht es jedem zukünftigen Bauherrn frei nur 1 WE zu errichten, allerdings will die Gemeinde unter Berücksichtigung der Planungsmöglichkeiten, diesen Entscheidungen nicht vorgreifen.

Die Gemeinde sieht, auch unter Berücksichtigung ihrer abgeschlossenen und laufenden Bauleitplanungen, ihre Gesamtentwicklung städtebaulich vertretbar abgesichert.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (Siedlungswesen) wird eine Übereinstimmung mit den Zielen

5.1.4 „... In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuweisen...“

5.1.5 „... Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. ...“

5.1.9 ... Bei der Siedlungsentwicklung sind die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert ist. ...\*

5.2.1 ... Nach den Zielen der Stadt- und Dorferneuerung sollen vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d. h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben. ...\*

im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eingestellt und berücksichtigt.

Die vorhandenen Grundlagen des Naturhaushaltes sollen durch die geplanten Vorhaben so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt als Lebensgrundlage des Menschen wird dauerhaft gesichert.

Die Planung stellt mit der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie der Einstellung der zutreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Ordnungsraumes dar. Zu dem B-Plan Nr. 8 liegt die positive Landesplanerische Beurteilung von den zuständigen Landesplanungsbehörden vom 07.04.2005 vor.

## **4. Historie**

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Allerdings ist es durch die fast vollständig ausgeprägte Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt und bietet sich für eine bauliche Nutzung an.

Durch Interessenten wurde in den vergangenen Jahren mehrfach der Versuch unternommen, Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes für die hier planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben zu erlangen. Das Ziel konnte bisher nicht erreicht werden – durch die zuständige Behörde wurde die Ablehnung mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens der Gemeinde auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben. Dieser B-Plan Nr. 8 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für die Vorhaben Baurecht erlangt wird.

## **5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich mittig in der Ortslage Sehlen (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,3 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden durch die geschlossene Ortsbebauung an der Straße Swine Ende und der Dorfstraße sowie unbebauten grünen Freiflächen begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Sehlen,  
Flur 1:

Flurstücke 102, 264/5B (z.T.), 264/7 (z.T.), 266/3 (z.T.), 266/4, 267 (z.T.), 268 (z.T.), 269 (z.T.).

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden. Die einzelnen Bauvorhaben sollen sich in das vorhandene Gelände einfügen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sehlen. Weitere nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **6. Städtebau und baulicher Entwurf**

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit baulich nicht genutzt worden. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches wurde hier in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung gewählt.

Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Eine Prägung der Ortslage Sehlen ist durch die durchgängig gegenüberliegende und angrenzende Bebauung gegeben.

Die geplanten Gebäude orientieren sich in Maß und Gestaltung an der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie die vorhandene Bebauung und dem anstehenden Bedarf. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen. Die Gebäude sollen eingeschossig mit der Möglichkeit des Dachausbaus errichtet werden. Für die Gestaltung sind Vorgaben als örtliche Bauvorschriften erteilt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden.

Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine dem Ort angepasste Bebauung ermöglicht. Die gewachsenen Strukturen werden aufgegriffen und finden sich in den zukünftigen Vorhaben wieder. Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert. Das B-Plangebiet gestaltet den Ort Sehlen, wobei vorhandene Bauungen (-nutzungen) miteinander verbunden werden, trennende Freiflächen gestaltet werden und die Flächen städtebaulich sinnvoll einer dem Ort entsprechenden Nutzung als Straßenzeilenbebauung zugeführt werden. Dieses erfolgt in angepasster Art und Weise. Mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt die Gemeinde, die im Ort vorhandenen positiven Elemente abzusichern, um somit ungewünschte Elemente auszuschließen. Die farbreichen Möglichkeiten, vor allem in Bezug auf die Dächer und Fassaden hält die Gemeinde für die Gestaltung des gesamten Ortsbildes für nicht wünschenswert, so dass bei den Vorschriften auf die eher herkömmlichen gängigen Farbpaletten zurückgegriffen wurde. Die Festschreibungen der Materialien und Formen basieren auf den gleichen Grundgedanken.

Dieses passiert in angepasster Art und Weise. Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen jedem Bauherrn einen individuellen Spielraum.

## **7. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes**

### **7.1 Energieversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis, Energie Nord AG. Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Notwendige geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

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

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

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

#### **Kabel**

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

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

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

Die Versorgungsleitungen der e.dis werden bzw. liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke als Hausanschlusspunkt verlegt.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und das Wasserwerk Sehlen abgesichert werden.

Die zentralen Leitungsführungen befinden sich im Straßenraum und können die Versorgung der einzelnen Grundstücke übernehmen. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke können von den Zentralleitungen die Hausanschlüsse aus dem Straßenbereich auf die zukünftigen Grundstücke herausgeführt werden. Über diese ist somit die Versorgung abgesichert. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Hausanschlüsse zu klären.

### 7.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Möglichkeit der zentralen Schmutzwasserableitung ist für das Plangebiet gegeben. Die Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) befindet sich in Bergen und entsorgt das Schmutzwasser von Sehlen. Als Anschlussmöglichkeit ergeben sich die in der Straße liegenden Leitungsführungen des ZWAR, die bereits das Schmutzwasser der bestehenden Nutzungen zentral entsorgen.

Die Hausanschlussleitungen sind aus dem Straßenbereich für die Entsorgung des Geplanten herauszuführen. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit dem ZWAR und den einzelnen Anschlussnehmern in einem gesonderten Antragsverfahren geregelt.

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, unterliegt gem. § 38 Abs. 1 LWaG M-V vom 30.11.1992 (GVBl. S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. S. 178) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376).

### 7.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). 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 Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich 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 zum B-Plan 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. Sollte eine Bauleitplan, so wie dieser B-Plan Nr. 8, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist für den Plangeltungsbereich ein Versickerungsgutachten durch das Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz erstellt worden, welches die Versickerungsmöglichkeiten geprüft und entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung erteilt hat.

Aufgrund der anstehenden Böden und ihrer Schichtungen ist im Plangebiet die Versickerung des Regenwassers der vollversiegelten Flächen über Sickermulden als Flächenversickerung herzustellen. ... Die Muldenversickerung ist eine Variante der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Somit kann die Versickerungsrate

geringer sein als der Regenwasserzufluss. Die Größe der Versickerungsmulde sollte derart gewählt werden, dass längeres Überstauen vermieden wird, weil ansonsten die Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche erhöht wird. Deshalb müssen auch Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Dies ist im nur flach welligen Gelände des Untersuchungsgebietes gut möglich. Die Mulden müssen begrünt werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe. Diese belebte Bodenzone filtert und reinigt gleichzeitig während des Sickervorganges das Niederschlagswasser. Ein Teil des Regenwassers kommt dem Pflanzenwachstum zugute, ein anderer wird durch Verdunstung freigesetzt und wirkt sich dadurch günstig auf die Bodenvegetation und das Kleinklima aus. Neben den Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen müssen entsprechende Flächen freigehalten werden, wo die Sickermulden angelegt werden können. ..." (siehe Baugrunduntersuchung von Ingenieurbüro Weiße vom 10.05.2005)

Mit dem Versickerungsgutachten wurde beispielhaft ein benötigter Platzbedarf für die Mulden berechnet. Bei der Bemessung der einzelnen Vorhaben entsprechend des Gutachtens sind die konkreten Bebauungen anzusetzen. Mit der Satzung zum B-Plan Nr. 8 ist die Niederschlagswasserentsorgung von vollversiegelten Grundflächen, wie z. B. aus Dachflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten über Sickerwassermulden festgesetzt worden. Als Bezugsgröße für die Berechnung der Mulden ist ein Speichervolumen von 20 l/m<sup>2</sup> vollversiegelter Flächen anzunehmen. (Baugrunduntersuchung Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz, Projektnummer 02/06/05) Mit diesem Durchschnittswert ergibt sich ein gewisser Spielraum entsprechend des Planangebotes in der des Baufeldes. Die notwendige berechnete Muldengröße kann mit einer Mulde realisiert werden, kann aber auch auf mehrere kleinere Mulden aufgeteilt werden. Auch bei der Versiegelung der Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten müssen in den Seitenräumen die entsprechenden Sickermulden angelegt werden. Dabei soll das Regenwasser über die Seitenränder der befestigten Flächen direkt in die parallel liegende Mulde fließen die ebenfalls ein Fassungsvermögen von 20 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche besitzen muss.

Die einfache Versickerung erscheint möglich bei schmalen Verkehrsflächen, wie sie z. B. der vorhandene Betonspurbahnplattenweg im Bestand darstellt. Neben diesen schmalen versiegelten Verkehrsflächen sind die notwendigen Sickerflächen in dreifacher Größe vorhanden.

Mit Inkrafttreten des B-Planes entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen an die jeweiligen Grundstückseigentümern. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeige-/ Genehmigungsverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht werden.

## 7.5 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes kann über angrenzend vorhandene Anlagen gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 123-79437 Fax (0331) 123-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Planung der Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit das Ressort\_Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Bistower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439 zuständig. Die Deutsche Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom Jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

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

## 7.6 Gasversorgung

Der Ort Sehlen ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung des Plangebietes/ Versorgung der Haushalte mit Erdgas ist möglich.

Ein Anschluss der baulichen Anlagen an das vorhandene Netz ist möglich, wobei auch hier die Leitungsführungen aus den öffentlichen Flächen als Hauanschluss auf die Baugrundstücke herausgeführt werden. Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlagen erforderlich (einzelne Haushalte). Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

## 7.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

### 7.7.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich ist mit allen Grundstücken über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen „Swine Ende“ vollständig erschlossen. Die berührten Verkehrsflächen wurden in der Vergangenheit (2000 – 2001) durch die Gemeinde

als Spurplattenweg ausgebaut, wobei die bauliche und sonstige Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bereits berücksichtigt wurde. Die Verkehrsflächen wurden in ihrem derzeitigen Ausbauzustand einschließlich der zur Anwendung kommenden grünen Bankettstreifen, die teilweise auch überfahren werden, erfasst und festgesetzt. Damit wird gleichzeitig ein möglicher Ausbau der Straße Swine Ende berücksichtigt, welcher aber aufgrund der Tatsache, dass die Straße erst in jüngster Vergangenheit ausgebaut wurde, derzeit noch nicht zur Disposition steht. Die derzeit bestehenden Straßenflächen stehen in ausreichender Art und Weise für die hier geplante Nutzung zur Verfügung.

Durch die Planung werden momentan größtenteils als Grünland vorhandene Flächen teilweise für eine Umnutzung vorbereitet, die über das Jahr für die Grundstückseigentümer 3 – 4 mal gemäht werden, wobei das Mähgut als Futter genutzt wird. Durch die Schließung der Karreebebauung (Dorfstraße – Straße Swine Ende) bleiben nunmehr Grünlandbereiche übrig, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, für die die derzeitigen Grundstückseigentümer pflegepflichtig bleiben und die auch zukünftig erreichbar sein müssen. Aus diesem Grund sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die betroffenen Grundstückseigentümer und durch sie Begünstigte festgesetzt worden. Da aus Sicht der Gemeinde eine bauliche Nutzung der Restflächen in ferner Zukunft ebenfalls nicht grundsätzlich/ abschließend ausgeschlossen werden kann, ist in „zentraler“ Lage des Plangebietes eine Verkehrsfläche festgesetzt worden. Da für die „Innenflächen“ ansonsten keine anderen Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung stehen (auch nicht von der Dorfstraße), soll dieser B-Plan Entwicklungsmöglichkeiten nicht unbesehen verbauen, wobei noch mal eindeutig festzustellen ist, dass momentan für diese Flächen keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist bzw. in Aussicht steht. Es handelt sich lediglich um eine Zukunftsplanung.

#### 7.7.2 Stellplätze

Der Einordnung bzw. die Anzahl der einzuordnenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) hat gemäß den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu erfolgen. Der Nachweis über die Zahl der Stellplätze ist mit den Bauantrags-/ Bauanzeigeunterlagen in der für die zur Anwendung kommende Nutzungsart zu erbringen und auf den zukünftigen Grundstücken herzustellen.

### 7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bei der Planung und dem Bau von Erschließungsstraßen und den Ausbau von Straßen, auf denen Müllfahrzeuge zum Einsatz kommen sollen, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften (UVV Müllbeseitigung) BGV C 27 und (UVV Fahrzeuge hier 3-achsige Müllfahrzeuge, 10 m Länge, LKW 22,0 t) BGV D 29 sowie die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 hier 3-achsige Müllfahrzeuge, 10 m Länge, LKW 22,0 t zu berücksichtigen. Für den Einzelfall sind Nachfragen an die Abfallwirtschaft für Rügen (AfR) Eigenbetrieb des Landkreises, Industriestr. 1 in 18573 Samtens, Tel. 038306 2213 zu richten. Da die Erschließungsstraße für den B-Plan Nr. 8 bereits vorhanden ist und durch alle versorgungsträger uneingeschränkt genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die genannten Bedingungen umfassend erfüllt werden.

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. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichend Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

## 7.9 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung und Brandschutzgesetz M-V) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist ein Grundsatz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. Der Grundsatz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Danach ist für allgemeine Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m<sup>3</sup>).

Gemäß des o. g. Arbeitsblattes W 405 erfasst der abzusichernde Löschbereich die Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Durch die Hydranten in den Einmündungsbereichen der Straßen Kiefernweg/ Dorfstraße und Swine Ende – Sportplatz/ Dorfstraße befinden sich die zukünftigen Brandobjekte in einem jeweiligen Umkreis von 300 m zu den Hydranten.

## 8. Schutzgebiete und -objekte

### 8.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Trinkwasserfassung Sehlen, in der Trinkwasserschutzzone III.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht anzunehmen. Der Grad der Versiegelung wird durch die Beschränkung auf eine maximale Grundflächenzahl sowie die konkrete Festsetzung der baulich nutzbaren Flächen/ Baufelder so gering, wie für diese Nutzung nötig gehalten. Im Weiteren handelt es sich um einen vollständige zentral erschlossenen Standort in dem grundsätzlich keine, für das Trinkwasser gefährlichen Handlungen und Vorhaben erlaubt bzw. vorgesehen sind.

Unter Berücksichtigung der technischen Regelungen des Arbeitsblattes W 101 Punkt 4.1.1.4 kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser keine Konflikte entstehen. Die Schmutzwasserentsorgung ergibt ebenfalls keine Konflikte. Sie erfolgt, wie bereits unter Punkt 7.3 erläutert, über den Anschluss an die zentralen öffentlichen Leitungen und Anlagen des ZWAR.

### 8.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben und einen bautechnischen Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftigen Gebäude nach sich ziehen, sind nicht zu erwarten. Im Ort Sehlen bestehen bei regulärer Betreibung keine Vorhaben die Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen hervorrufen. Die Nutzungsdichte der relevanten Verkehrsflächen ist angemessen und vor allem durch die Erschließung der eigenen oder angrenzenden Vorhaben geprägt. Es werden keine schädlichen Arbeits- und Lebensbedingungen geplant, so dass auch keine erhöhten Anforderungen an die zukünftigen Objekte zu stellen sind.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind ebenfalls nicht gegeben und nicht zulässig, da die grund- und hauptsächlich im Ort vorzufinden Vorhaben einer Wohnnutzung hier fortgeführt werden. Die geplanten Nutzungen fügen sich in das vorhandene Nutzungsbild der angrenzenden Grundstücke harmonisch ein und führen nicht zu Konflikten.

### 8.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

### 8.4 Baugrund/ Hydrogeologie

#### Baugrund

Die geologischen Verhältnisse am Geltungsbereich werden vorwiegend von Ablagerungen der „Mittelrügenschon Stillstandsstaffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit“ geprägt. Wie die, aus dem Flächennutzungsplan Sehlen entnommene Information der „Geologischen Verhältnisse“ zeigt, beherrschen Geschiebesande und Geschiebemergel als Bildung der Hochflächen das Planungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einer relativ ebenen Landschaft im Ort Sehlen. Im Bereich der Baufelder bewegt sich die Höhe zwischen 26 und 29 m über HN. Dabei liegen die höheren Messpunkte im südlichen Bereich. Nach Aussage der geologischen Karten liegt das Plangebiet im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Im Plangebiet dominieren Sande. Überwiegend ab 4 m Tiefe und teilweise auch schon ab 2 m Tiefe sind bindige Erdstoffe des Geschiebemergels oder Schluff vorhanden. Eine obere Schicht der Sande von 20 bis 50 cm Stärke ist als Mutterboden humos geprägt.

Es wird davon ausgegangen, dass die anstehenden Bodenformationen im Geltungsbereich als Baugrund geeignet sind.

#### Hydrogeologie

Grundwasser existiert im Untersuchungsgebiet vorwiegend zwischen 1 und 2 m Tiefe. Dabei häufen sich die Grundwasserstände von 1,5 bis 2 m Tiefe im höher gelegenen östlichen Teil (Baufelder 6 bis 12), während im westlichen Teil (Baufelder 1 bis 5) wegen der geringen Geländehöhen die Grundwasserstände zwischen 1 und 1,5 m dominieren. (siehe Baugrunduntersuchung Ingenieurbüro Weiße vom 10.05.2005)

#### Rohstoffgeologie

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Lagerstätten und Rohstoffhöffigkeitsgebiete.

#### Geotopschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 LNatG zu schützenden Geotope.

### 8.5 NATURA 2000 - Gebiete

Der Planbereich ist weder durch einen Flora – Fauna – Habitat – Gebietsvorschlag gekennzeichnet, noch befindet es sich in zu bewertender Nähe eines solchen. Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL)

verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH – Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Die FFH – Verträglichkeitsprüfung ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, einschließlich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Ergänzungssatzungen durchzuführen. Demnach sind in der Abwägung nach § 1 a BauGB auch zu berücksichtigen: „... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung FFH-RL)“.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ der Gemeinde Sehlen liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Das nächstliegende FFH - Gebiet befindet sich in ca. 2 - 3 km Entfernung zum gesamten Ort Sehlen, für das relevante Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ ist die maßgeblich Entfernung noch größer. Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH- Gebieten sowie des EU-Vogelschutzgebietes vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Bei Bebauungsplänen, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000 – Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5, C., I. Nr. 2 des FFH- Erlasses M-V). Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet in einem größeren Abstand als 300 m zu einem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet und fällt somit unter die Regelvermutung.

## **8.6 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Alleen (LNatG M-V)**

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 8 der Gemeinde Sehlen sind keine geschützten Biotope und Alleen gemäß der §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) zu finden.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Grenzen eines Schutzgebietes sowie beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Waldflächen und ihren Schutzabständen gemäß Landeswaldgesetz M-V sowie Waldabstandserlass.

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) [Berücksichtigung der Tatsache, dass dieser B-Plan nach den Paragraphen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) aufgestellt wird.]

Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August

2001 eine Änderung. Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten. Mit Überprüfung dieser B-Planunterlagen mit der Anlage 1 ergibt sich keine Pflicht zur Vorprüfung oder Durchführung einer UVP.

## **8.7 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 möchte die Gemeinde Sehlen Freiflächen innerhalb der Ortslage für eine bauliche und sonstige Nutzung sichern.

Dabei sind vermeidbare Eingriffe im Plangebiet zu unterlassen. Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung – Grünordnungsplan und unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ im Land Mecklenburg-Vorpommern erfolgt eine Bewertung des derzeitigen Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen. Durch gezielte vermeidende und mindemde Maßnahmen ist ein größerer Wertverlust auszuschließen. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ ist für den Eingriff im Plangebiet ein Kompensationsflächenäquivalent zu berechnen, welches durch gezielte Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden soll.

Zur Verwirklichung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen worden:

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das auf den vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 20,0 l/m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche anzusetzen.

### **Erhaltung von Bäumen**

Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Ersatz sind Gehölze, Höhe  $\geq 175/200$  (cm) zu verwenden.

### **Erhaltungsfläche**

Auf den mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **Pflanzmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes**

Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die Pflanzfläche ist freiwachsend zu halten.

Für **Baumpflanzungen** sind Heister, Höhe  $\geq 175/200$  (cm) zu verwenden. Je laufende 15 m der Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Für die **Strauchbepflanzung** sind Sträucher, Höhe  $\geq 125/150$  (cm) zu verwenden, wobei je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen ist.

**Pflanzliste**

<b>Baumarten:</b>	Spitzahorn	(Acer platanoides),
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
	Sandbirke	(Betula pendula),
	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior),
	Stieleiche	(Quercus robur),
	Traubeneiche	(Quercus petraea),
	Bergulme	(Ulmus glabra),
	Hainbuche	(Carpinus betulus),
<b>Straucharten:</b>	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
	Haselnuss	(Corylus avellana),
	Zweigflügeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata),
	Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Hundsrose	(Rosa canina),
	Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia),
	Brombeere	(Rubus fruticosus),
	Himbeere	(Rubus idaeus),
	Traubenholunder	(Sambucus racemosa),
	Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare),
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
	Forsythie	(Forsythia intermedia),
	Blutjohannesbeere	(Ribes sanguineum).

Für die Pflanzungen eine 3jährige Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung abzusichern. Dieser letztgenannte Punkt kann nicht mit dem B-Plan festgesetzt werden, da er sich auf der Vollzugsebene befindet und nicht dem abschließenden Regelungsinhalt des § 9 BauGB entspricht. Aus diesem Grund ist durch die Gemeinde ein anderer zweckdienlicher und geeigneter Weg (z. B. städtebaulicher Vertrag) zu finden, um die Umsetzung der Entwicklungspflege abzusichern.

Durch diese Maßnahmen wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und der Ortsrand im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt.

## 9. Zusammenfassung

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ortes Sehlen ein. Die Nutzungen sind für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Gemeinde. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) in seiner Größe und Wertigkeit erfasst wurde. Dazu sind die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme bewertet, verglichen und ausgeglichen worden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich zu bewerten ist.

Sehlen, 24. April 2006



# ***Anlagen***

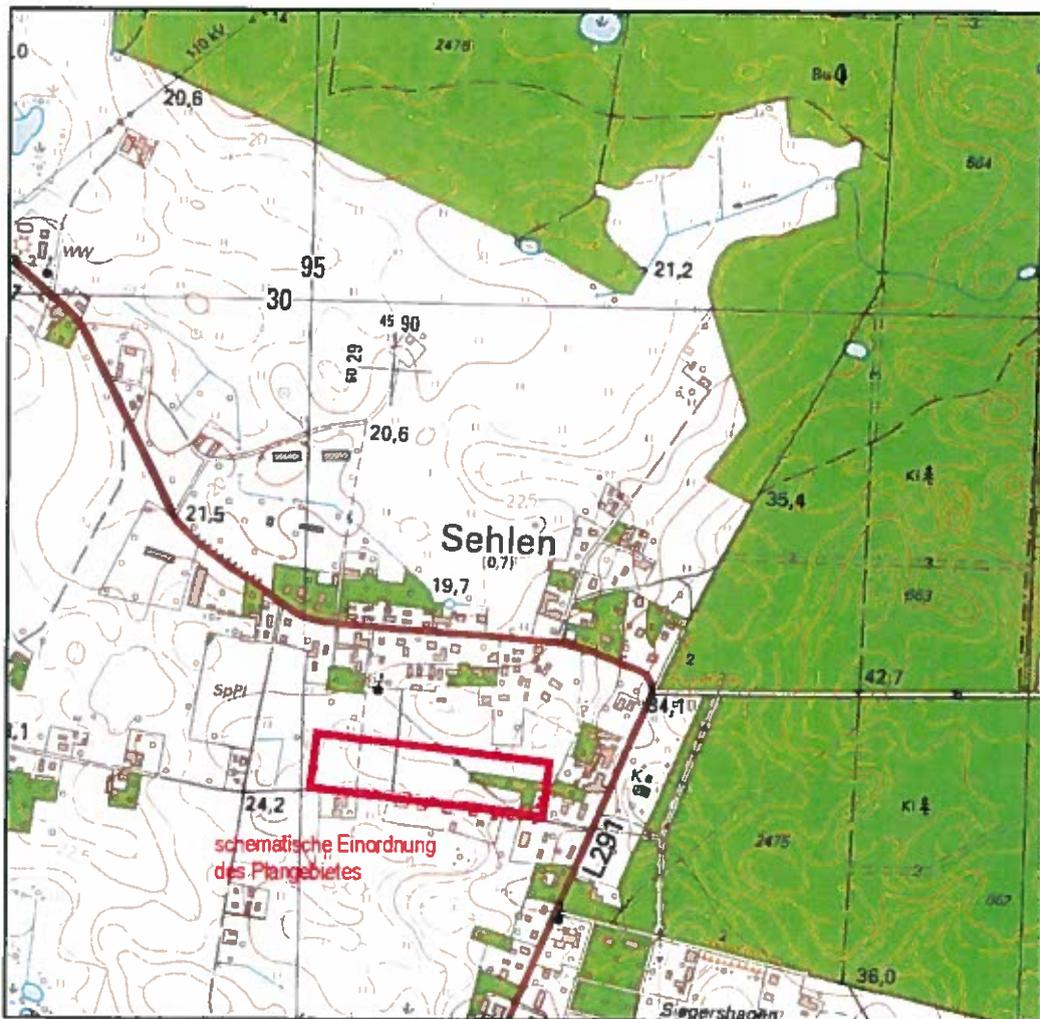
---

---

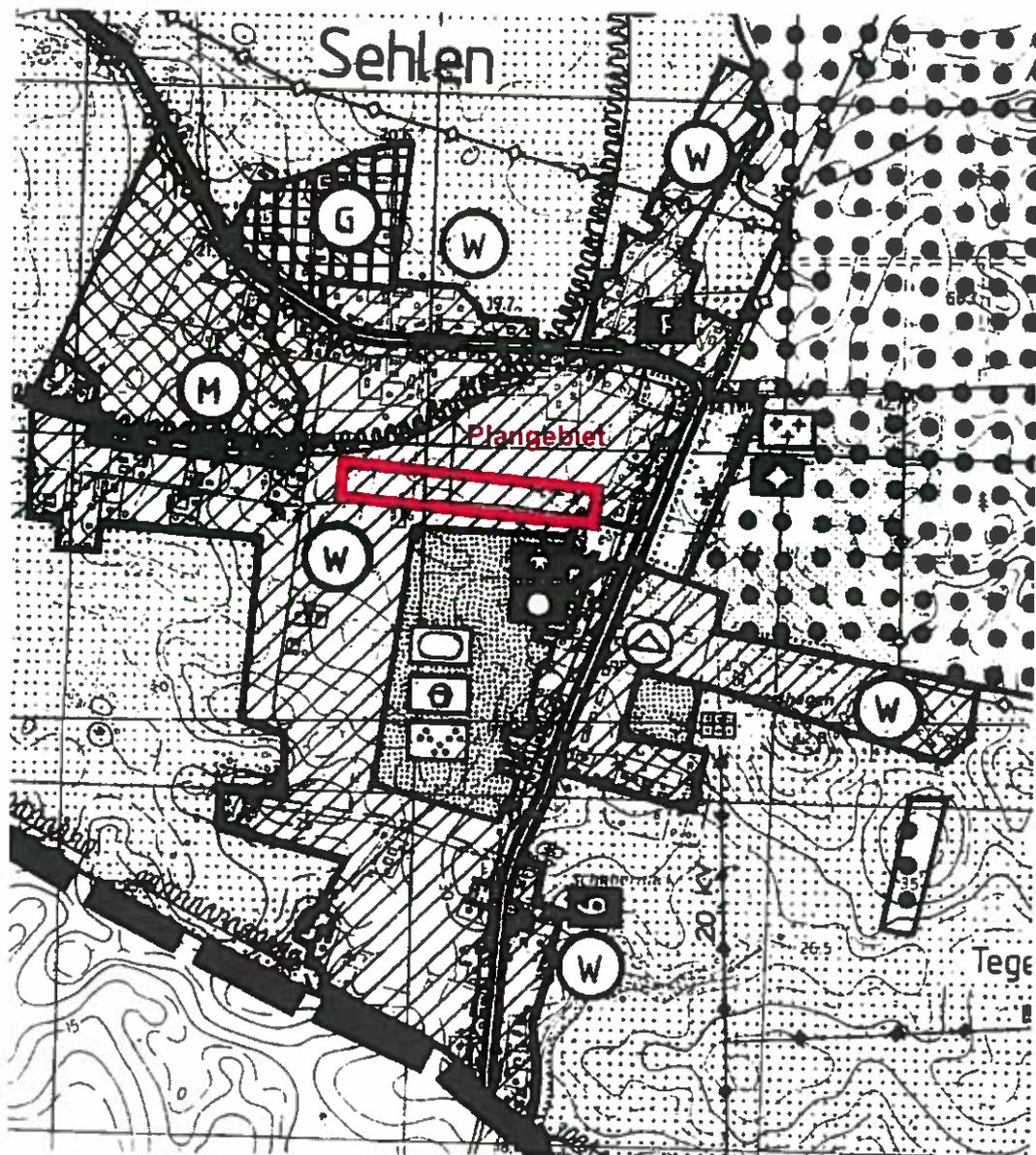
# Satzung der Gemeinde Sehlen

über den

## Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“



Karte „Lage im Raum“  
M 1:10.000



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Sehlen

M 1:10.000