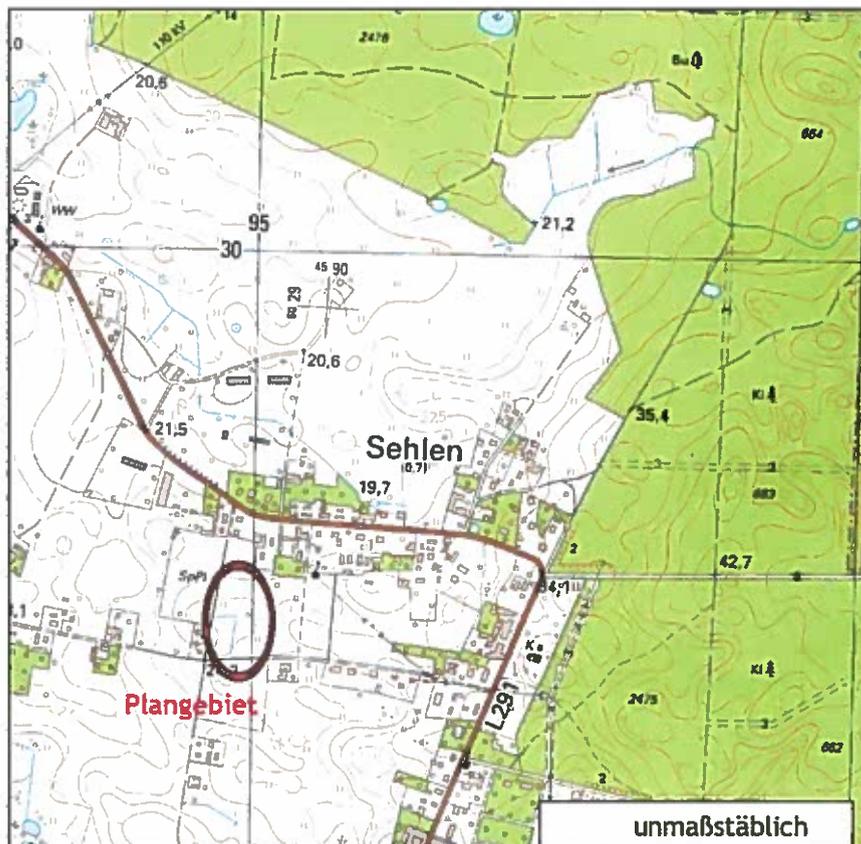


# Satzung der Gemeinde Sehlen über den B-Plan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“

- Amt Bergen auf Rügen -  
Markt 5-6  
18528 Bergen auf Rügen



arno mill  
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. <b>Rechtsgrundlagen</b>	2
2. <b>Beschlussfassung und Geltungsbereich</b>	2
3. <b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	3
4. <b>Historie</b>	3
5. <b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	4
6. <b>Angaben zum Plangebiet und der Umgebung</b>	7
7. <b>Planungsvoraussetzungen, Städtebau und baulicher Entwurf</b>	7
7.1 Gebietscharakter	7
7.2 Geplante Kapazität	7
7.3 Einordnung in die vorhandene Ortsstruktur	8
7.4 Planunterlagen	8
7.5 Planungsgrundlagen	8
7.6 Anschlussplanungen	9
7.7 Geologische Situation	9
7.8 Hydrogeologische Situation	9
7.9 Landschaftspflegerische Belange	10
7.10 Vorhandene Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches	11
8. <b>Schutzobjekte</b>	11
8.1 Oberirdische Denkmale	11
8.2 Bodendenkmale	11
8.3 Trinkwasserschutz	12
8.4 Belange des Immissionsschutzes	13
8.5 Schutz vor Altlasten	15
8.6 Naturschutzrechtliche Belange/ Küstenschutz	15
8.7 Landeswaldgesetzgebung	15
8.8 NATURA 2000 - Gebiete	15
8.9 Schutzgebiet, geschützte Biotop und Alleen (LNatG M-V)	16
8.10 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
8.11 Vermessungstechnische Schutzbereiche	19
8.12 Gesamteinschätzung der Rahmenbedingungen	19
9. <b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	20
9.1 Energieversorgung	20
9.2 Wasserversorgung	20
9.3 Abwasserentsorgung	21
9.4 Oberflächenwasserentsorgung	21
9.4.1 Allgemeine Aussagen	21
9.4.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken	23
9.4.3 Oberflächenwasser vom Anliegerweg	23
9.5 Löschwasserversorgung	24
9.6 Wärmeversorgung	24
9.7 Fernmeldeversorgung	25
9.8 Verkehrserschließung	25
9.8.1 Straßenanbindung/ vorhandene Erschließungselemente	25
9.8.2 Straßenraumgestaltung/ neue Planstraße	25

	<u>Seite</u>
9.8.3 Ruhender Verkehr	26
9.8.4 Grundstückszufahrten	26
9.8.5 Straßenbeleuchtung	27
9.9 Müllentsorgung/ Altlasten	27
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>28</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung	28
10.1.1 Festsetzung des Baugebietes	28
10.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen	28
10.1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen	28
10.2 Maß der baulichen Nutzung	28
10.2.1 Grundflächenzahl	28
10.2.2 Zahl der Vollgeschosse	29
10.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	29
10.3 Bauweise	29
10.4 Überbaubare Grundstücksfläche	29
10.5 Verkehrsflächen	30
10.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	30
10.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser und Grünordnerische Festsetzungen	30
10.8 Örtliche Bauvorschriften	31
10.8.1 Dachform	31
10.8.2 Dachneigung	31
11. Zusammenfassung	32

#### **Anlagen**

Anlage 1	Übersicht über den Geltungsbereich
Anlage 2	Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Sehlen
Anlage 3	Karte „Lage im Raum“
Anlage 4	Karte „Geologische Situation in der Gemeinde Sehlen“
Anlage 5	Karte „Sondierungspunkte im Plangebiet“ v. Ing.- Büro V. Weiße
Anlage 6	Fotodokumentation zum Plangebiet
Anlage 7	Karte „Abwasserentsorgung Sehlen mit Bauabschnitten“ (alt)
Anlage 8	Karte „Leitungsführungen der EWE AG“
Anlage 9	Karte „Schutzrohrabmessungen f. Bodenplatten“ (EWE AG)
Anlage 10	3 Zeichnungen, Aufnahmepunkt - Beschreibung
Anlage 11	Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 5
Anlage 12	Baugrunduntersuchung zum B-Plan Nr. 5
Anlage 13	Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 5

#### **Satzung des Bebauungsplanes (Teil A und B)**

# **Satzung der Gemeinde Sehlen**

über den

## **Bebauungsplan Nr. 5**

### **Wohngebiet „Am Sportplatz“**

<b>Planvorhaben:</b>	Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ Ortsteil Sehlen
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Sehlen Amt Bergen auf Rügen Markt 5-6 18 528 Bergen auf Rügen
<b>Planverfasser:</b>	ITB Ingenieurbüro Timm GmbH Industriestraße 18 a 18528 Bergen auf Rügen <i>(bis Auslegungsentwurf)</i>
	arno mill ingenieure Dipl.-Ing. M. Knittel Markt 25 18528 Bergen auf Rügen <i>(ab Auslegungsentwurf)</i>

## **Begründung**

zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5  
Wohngebiet „Am Sportplatz“

## **1. Rechtsgrundlagen**

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

- das Baugesetzbuch (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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 205) geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V, S. 91),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 753-2), geändert am 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004, S. 2)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 302).

## **2. Beschlussfassung und Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat in ihrer Sitzung am 26.10.1998 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ gefasst (*Drucksache Nr. 98/0593/1*).

Als Geltungsbereich wurden die Flurstücke 265/16 bis 265/32 (alt 265/4), Flur 1, Gemarkung Sehlen mit einer Größe von insgesamt ca. 11 350 m<sup>2</sup> erfasst.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die verbindliche Bauleitplanung Nr. 5 für das Wohngebiet „Am Sportplatz“ 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 Aufлагenerfüllung des Ministeriums vom 17. März 1993 - Aktenzeichen II 651-512.111-01.12.41/92, am 26. Mai 1993.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ 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 fortgeltenden FNP).

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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeltem Bebauungsplan 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. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ zu berücksichtigen.

### **4. Historie**

Das Plangebiet war mit Beginn der Aufstellung dieses B-Planes noch nicht bebaut. Über Planreifepfahrungen zum Stand nach § 33 BauGB sind zwei frühzeitige Baugenehmigungen für Wohnhäuser im Plangebiet erteilt und umgesetzt worden. Die restlichen Flächen stellen sich als Wiesenflächen dar. Das Plangebiet liegt direkt an den Zuwegungen „Am Sportplatz - Swine Ende“ und „Swine Ende“ und schließt an die vorhandenen Wohnbebauungen der Ortslage Sehlen in diesem Bereich an.

Vor dem B-Planverfahren wurde mehrfach der Versuch unternommen, Baugenehmigungen 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 auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben.

Dieser B-Plan Nr. 5 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für die Vorhaben Baurecht erlangt wird.

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

Wie bereits o. g. konnte vor der Bauleitplanung, 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. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ soll im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO das Baurecht für die geplanten Vorhaben, vornehmlich für das vorbereitende Entwicklungsziel „Wohnnutzung“ sowie die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 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 Gemeinde Sehlen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ aufzustellen, um der vor allem anhaltenden Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken für Eigenheime (dringender Wohnbedarf) zu entsprechen.

Mit der Ausweisung dieses allgemeinen Wohngebietes für 12 Gebäude wird sowohl den städtebaulichen Zielen der Gemeinde hinsichtlich ihrer Flächennutzungsplanung entsprochen (siehe dazu Punkt Einordnung in die vorhandene Dorfstruktur) als auch der ökonomischen Auslastung kostenintensiver Komplexerschließung, die in gegenwärtig in Sehlen realisiert wird (siehe dazu Punkt Abwasserentsorgung), Rechnung getragen.

Zum Eigenbedarf der in Sehlen vorhanden ist, kommen noch zahlreiche Anfragen bauwilliger Bürger von außerhalb hinzu. Sehlen ist (aufgrund der reizvollen landschaftlichen Umgebung), der Nähe zur Kreisstadt Bergen (geringe Entfernungen zu Arbeitsstellen, Schulen, medizinischen und anderen Infrastruktureinrichtungen), der günstigen Verkehrsanbindung (Bahn, Bundesstraße) und der, von Angestellten in Unternehmen, die im Gewerbegebiet Teschenhagen/Süd angesiedelt sind, gewünschten Nähe zum Arbeitsplatz, ein überaus attraktiver Wohnstandort.

Die Errichtung dieser baulicher Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert.

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 erfolgt weiterhin mit der Baufeldfestschreibung eine Absicherung der Einordnung von Pkw- Stellplätzen (freie Einordnung auf dem privaten Grundstück) unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung M-V/ der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung sowie die Absicherung von Erschließungsflächen (u. a. verkehrstechnische Erschließung) und der „grünen“ Freiflächen (i. A. § 8 LBauO M-V). Dem ländlichen Raum entsprechend sind Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein in einem allgemeinen Wohngebiet erlaubt sind, ebenfalls zugelassen. Die Gemeinde verfolgt mit diesen Zulässigkeiten das Ansinnen, die Möglichkeit zu eröffnen, kleingliedrige Anlagen der o. g. Einrichtungen in die auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäude mit zu integrieren (z. B. Praxiseinrichtungen, soziale Beratungsräume). da diese Gestaltungsform, der Kombination der

einzelnen Nutzungsarten, auch im Innenbereich der Ortslage zu finden ist, soll diese Möglichkeit ebenfalls mit diesem B-Plan gegeben werden. „Eigenständige“ Einrichtungen, die sich ebenfalls an den festgesetzten Rahmen halten müssen, sind auch möglich. Mit dem Anzeigeverfahren für die einzelnen Bauanträge ist deshalb kontrolliert abzusichern, dass die Wohnnutzung für den Gebietscharakter des WA 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. Derzeit stellen sich die Flächen als Wiesenflächen dar, schließen sich allerdings direkt an die vorhandene Straßenzeilenbebauung des Ortes Sehlen an und vervollständigen diese.

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 Wohnbaufläche 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 § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem gewollten Planinhalt unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Nutzungen. Das Plangebiet entwickelt sich in diesem Sinne, wobei in der direkten Umgebung Nutzungen bestehen, die das WA ebenfalls vervollständigen bzw. ausmachen (z. B. Bolzplatz, Verkaufseinrichtungen). Dieses im Zusammenhang mit dem o. g. betrachtet, wobei die Lage im ländlichen Raum nicht unberücksichtigt bleiben darf, macht das WA Wohngebiet „Am Sportplatz“ aus und begründet es.

Die Gemeinde hat keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) im Plangebiet vorgenommen. Damit ist die vorwiegend festgelegte Nutzung „Wohnen“ sowie die Nutzungen für der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gesichert. Die anderen mit § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dazu zählen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Abs. 3). Für den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 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 die Zulässigkeit der mit Abs. 3 benannten Nutzungen erklärt.

Für die zugelassenen Einrichtungen erwartet die Gemeinde Einrichtungen, wie z. B. Praxisräume/ -gebäude, Beratungsstellen, kulturelle Treffpunkte, Büros u. ä., welche ohne Weiteres in die Baufelder oder auch mit in Wohnhäuser integriert werden können, um auch dem geplanten Wohnungsbedarf gerecht zu werden.

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.

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

5.1.4 „... 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. ...“

5.1.6 „... Grundsätzlich ist der Erneuerung und / oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. ...“

5.2.1 „... Nach den Zielen der Stadt- und Dorfenerneuerung 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.

Mit der Planungsanzeige wurde die Absicht diesen Bauleitplanung aufzustellen, den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden auf dem Dienstweg angezeigt. Mit Schreiben vom 24.11.1999 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

„Bei Beachtung der raumordnerischen Belange des Immissionsschutzes kann der B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Sehlen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden.“

**Anmerkung:**

Die zu beachtenden Belange des Immissionsschutzes betreffen die Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes zum Sportplatz. Dazu werden in diesem Begründungstext, unter Punkt „Belange des Immissionsschutzes“, weitere Aussagen getroffen.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Osten des Ortsteiles Sehlen (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,13 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden durch die vorhandene Ortsbebauung, im Osten durch Wiesenflächen, im Süden durch die Straße „Swine Ende“ und im Westen durch bauliche Anlagen, den Sportplatz sowie die Straße „Swine Ende“ begrenzt. Das Plangebiet ist derzeit durch frühzeitige Baugenehmigungen gekennzeichnet, ansonsten aber baulich noch nicht genutzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Sehlen, Flur 1:

Flurstück 265/16 bis 265/32 (alt 265/4).

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben, fällt aber aus allen Bereichen in Richtung Senke ab. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in seinen groben Zügen nicht verändert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sehlen.

Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **7. Planungsvoraussetzungen, Städtebau und baulicher Entwurf**

### **7.1 Gebietscharakter**

Der wirksame Flächennutzungsplan (als vorbereitender Bauleitplan) weist den Bereich, in dem der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 liegt, als Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, mit Planzeichen Nr. 1.1 der PlanzV '90 aus.

Im Bebauungsplan Nr. 5 (als verbindlicher Bauleitplan) soll das Wohngebiet „Am Sportplatz“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

### **7.2 Geplante Kapazität**

Vorgesehen ist die Einordnung von 12 Einzelhäusern.

### **7.3 Einordnung in die vorhandene Ortsstruktur**

Sehlen ist traditionell ein ausgeprägtes Straßendorf ohne eigentlichen Dorfkern. Auch an den (meist 90° zur Dorfstraße) zwischengehängten Wohnwegen sind langgestreckt vereinzelte Hofstellen angesiedelt. Im Inneren dieser Quartiere befinden sich ausgedehnte Wiesen-, Garten- oder Ackerflächen.

Das wird aus der Karte „Lage im Raum“ mit einer Übersicht über die Lage der bebauten Grundstücke besonders deutlich. Hier und aus der Karte „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ ist ersichtlich, dass sich die geplante Bebauung „Am Sportplatz“ in dieses Prinzip/ Ortsbild städtebaulich einordnet.

Durch planungsrechtliche Festsetzungen soll im Wohngebiet „Am Sportplatz“ erreicht werden, dass sich die Neubebauung nach Art und Maß dem kleinteiligen Charakter der vorhandenen baulichen Anlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft, mit deren ortstypischen Grundstückszuschnitten/ -größen, weitmöglichst anpasst und eine Überbauung der Grundstücke vermieden wird.

Die Anordnung der Bauteppiche für die 12 Wohnhäuser erfolgt so, dass Bauparzellen in der Spanne von ca. 650 - 800 m<sup>2</sup> entstehen, die damit annähernd den benachbarten Grundstücken entsprechen und somit das vorhandene städtebauliche Prinzip weiterführen.

Mit der Bebauung „Am Sportplatz“/ „Swine Ende“ wird ein weiteres, wichtiges städtebauliches Ziel erreicht: Die ökonomische Auslastung der Komplexerschließung für den Ort Sehlen, deren Realisierung abgeschlossen ist.

### **7.4 Planunterlagen**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ dient ein Lage- und Höhenplan M 1 : 500 vom

VERMESSUNGSBÜRO  
Dipl. Ing. (FH) Arno Mill  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Markt 25  
18528 Bergen auf Rügen.

### **7.5 Planungsgrundlagen**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ stützen sich auf den im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) aufgezeigten Katalog städtebaulicher Festsetzungsgründe sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

## **7.6 Anschlussplanungen**

Der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ hat keinen Anschluss an andere rechtskräftige Bebauungspläne. Östlich des Plangebietes befindet sich der B-Plan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“, ebenfalls für Wohnbebauung in Aufstellung.

## **7.7 Geologische Situation**

Die geologischen Verhältnisse am Geltungsbereich des B- Planes Nr. 5 „Am Sportplatz“ werden vorwiegend von Ablagerungen der „Mittelrügenschens Stillstandsstaffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit“ geprägt. Wie die, aus dem Flächennutzungsplan Sehlen entnommene Darstellung der „Geologischen Verhältnisse“ zeigt, beherrschen Geschiebesande und Geschiebemergel als Bildung der Hochflächen das Planungsgebiet. (siehe Anlage)

Das wird durch 7 Bohrsondierungen bestätigt, die vom Gutachter für Baugrund- und Altlastenuntersuchungen, Dipl.-Ing. Weiße, im Januar 2000 im Geltungsbereich vorgenommen wurden (siehe Anlage oder Baugrunduntersuchung v. Büro V. Weiße).

Unter einer 30 - 40 cm dicken Mutterbodenschicht stehen Sande unterschiedlicher Körnungen an, unter denen Geschiebemergel und Schluff liegen und zwar in folgenden Tiefen:

BS 1	bei -2,80 m,
BS 2	bei -1,50 m,
BS 3	bei -1,60 m,
BS 4	bei -1,30 m,
BS 7	bei -2,40 m.

Bei Bohrsonde 6 erstreckt sich die Sandschicht mindestens bis - 4,00 m. Tiefer wurde nicht gebohrt. Eine Ausnahme bildet die Bohrsonde 5, bei der unter 30 cm Mutterboden zunächst 50 cm Geschiebelehm und Schluff (stark sandig) anstehen, unter dem sich eine 1,00 m dicke Mittelsandschicht erstreckt. Bei -1,80 m folgt dann erneut Schluff (feinsandig).

Damit ist dokumentiert, dass die anstehenden Bodenformationen im Geltungsbereich des B- Planes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ als Baugrund geeignet sind.

## **7.8 Hydrogeologische Situation**

Das im vorangehenden Punkt beschriebene Baugrundgutachten aus dem Jahr 2000 wurde vom Ingenieurbüro Weiße im Januar 2001 hinsichtlich der Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Daraus zusammenfassend, gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ folgende Standortbedingungen:

Grundsätzlich ist im Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Allerdings nicht in uneingeschränkter Weise. Da das Liegende (Boden mit geringer Durchlässigkeit) teilweise bereits ab 1,3 m Tiefe ansteht und der Grundwasserstand relativ hoch ist, sind punktförmige Sickeranlagen (Schachtversickerung) und linienhaft wirkende Sickeranlagen (Rohrversickerung) nicht anwendbar.

Dafür sind aber die, über dem Liegenden anstehenden, humosen und humusfreien Grundmoränensande gut sickerfähig und lassen Flächen- oder Muldenversickerung zu. Das gilt sowohl für das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken als auch von den Verkehrsflächen. Nähere Aussagen werden weiter hinten im Punkt 9.4 „Oberflächenwasserentsorgung“ getroffen.

Im Zentrum des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 befindet sich eine Senke. Das sich dort ansammelnde Niederschlagswasser floss über einen Graben in eine Rohrleitung, die unter dem Sportplatz hindurch in ein westlich davon liegendes Drainagesystem führte. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundungen im Jahr 2000 war die Senke noch mit angestautem Niederschlagswasser gefüllt, weil die Rohrleitung verstopft war. Im Laufe der Zeit hatten sich hier deshalb Röhricht und Seggenried angesiedelt.

Zum jetzigen Zeitpunkt existiert diese freie Wasserfläche nicht mehr. Das verstopfte Drainagesystem wurde vom Bewirtschafter der Ackerflächen, unter denen es liegt, instandgesetzt, wodurch sich der Wasserspiegel im Graben und damit auch der Grundwasserspiegel im Bereich um 0,5 m absenkte. Mit Durchführung des Straßenneubaus „Sportplatz/ Swine Ende“ ist auch die darunter befindliche Rohrleitung zum Drainagesystem erneuert worden.

## **7.9 Landschaftspflegerische Belange**

Der Bereich des B-Planes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ berührt keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz sowie der §§ 22 - 26 des Landesnaturschutzgesetzes M-V. Grundsätzlich stellt aber die Bebauung einer freien Fläche z. B. mit Wohn- und Nebengebäuden einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Deshalb werden im Bebauungsplan Nr. 5 Festsetzungen getroffen, die von vornherein dazu führen sollen, dass der Eingriff so gering wie möglich gehalten wird (siehe dazu auch Grünordnungsplan, Anlage ):

- niedrige Grundflächenzahl,
- geringe Bauhöhe,
- relativ große Bauabstände sowie
- geringer Versiegelungsgrad des Bodens und der Verkehrsflächen.

Zur ökologischen Bewertung des Planbereiches und zu Festlegungen von Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe werden im Punkt 10.6 „Grünordnerische Festsetzungen“ und im Grünordnungsplan nähere Aussagen getroffen. Für die Satzung des B-Planes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ der Gemeinde Sehlen wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

## **7.10 Vorhandene Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches**

Der Planbereich liegt zentral im Ort Sehlen, an der Erschließungsstraße „Swine Ende“, die hier in Nord - Süd und Ost - West-Richtung liegt. Dennoch grenzt vorhandene Bebauung nur im Norden (siehe Anlage 6, Bild 1) und im Südwesten (siehe Anlage 6, Bild 3) unmittelbar an das Plangebiet. Dieser Ortsbereich von Sehlen ist sehr dünn und weitläufig bebaut, obwohl im Straßenraum komplette Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefon- und Erdgasleitungen) liegen.

In östlicher Richtung ist der Plattenweg „Swine Ende“ zur Zeit noch einhüftig (auf der Südseite) bebaut. Diese Bebauung erreicht den Geltungsbereich allerdings noch nicht. Für die nördliche Straßenseite befindet sich derzeit der B-Plan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ in Aufstellung. Mit diesem B-Plan wird die „Baulücke“ zwischen B-Plan Nr. 5 und der Bebauung an der Dorfstraße in östlicher Richtung vollständig geschlossen.

Die geplante Bebauung stellt einen wichtigen Schritt dar, die innere Ortstruktur zu verbessern, die kostspielige Ortserschließung ökonomischer auszulasten und den Ort im zentralen Bereich zu verdichten.

Die Anlage 6, Fotos 1, 3 und 4 zeigen, dass alle benachbarten Wohnhäuser, unabhängig von ihrem Abstand zum B-Plangebiet Nr. 5, als Einzelhausbebauung mit Satteldach errichtet wurden. Dieses städtebauliche Prinzip soll bei der vorliegenden Planung fortgesetzt werden. Der großzügigere Grundstückszuschnitt und die relativ lockere Bebauung, die typisch für das gesamte alte Sehlen sind, werden im B-Plan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ aufgenommen.

Die Fotos zeigen auch, dass der gesamte südliche Teil des Geltungsbereiches während der Bauarbeiten an der Ortsentwässerung als Lagerfläche für diverse Baumaterialien gedient hat und damit ökologisch degradiert wurde.

## **8. Schutzobjekte**

### **8.1 Oberirdische Denkmale**

Besonders zu schützende, oberirdische Denkmalobjekte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ nicht vorhanden und werden durch die geplante Bebauung (auch außerhalb des Geltungsbereiches) weder behindert noch verdeckt.

### **8.2 Bodendenkmale**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **8.3 Trinkwasserschutz**

Große Bereiche der Gemeinde Sehlen sind als Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) der Wasserfassung Sehlen ausgewiesen; unterteilt in die verschiedenen Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) I bis IV mit jeweils entsprechend abgestuftem Schutzstatus.

Gemäß der (in der z. Z. gültigen Fassung des FNP) eingetragenen Schutzzonen, läge die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 in der TWSZ II und die südliche Hälfte in der TWSZ III (siehe Anlage 2 „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“) Diese Grenzdarstellung ist aber bis heute nicht rechtskräftig geworden.

Ursache der Eintragung falscher Schutzzonengrenzen war, dass damals, bei der Aufstellung des wirksamen FNP Sehlen (im Rahmen der Trägerbeteiligung), der Gemeinde Sehlen mit Schreiben vom 24. Januar 1991 ein Messtischblatt mit den eingetragenen neuen Grenzen der Trinkwasserschutzzonen in Sehlen (als Ergebnis der Aktualisierung der Bemessung der Schutzzonen) zugeschickt wurde. Diese Grenzen wurden damals in den FNP Sehlen eingetragen und somit Bestandteil der genehmigten Fassung.

Da diese überrechneten Grenzen bis heute keine Bestätigung gefunden haben, gelten die alten TWSZ- Grenzen weiterhin. Diese wurden mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.81 festgelegt. Dieser Schutzstatus hat gem. § 136 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) weiterhin Bestand, ebenso die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Deshalb ist für diesen B-Plan Nr. 5 der Verlauf der „alten“ Schutzgrenzen maßgebend und zu berücksichtigen. Daraus geht hervor, dass der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ in der Schutzzone TWSZ III liegt und mit seinem südlichen Rand an die TWSZ IV grenzt.

Angesichts der zukünftigen Einleitung des Abwassers in die zentrale öffentliche Abwasserleitung, die als Freispiegelleitung in den Wegen am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereich vorbeiführt, ist durch die Bebauung „Am Sportplatz“ keine Gefährdung der Trinkwasserfassung Sehlen zu befürchten. Zur Abwasserentsorgung werden in Punkt 9.3 weitere Informationen gegeben.

## **8.4 Belange des Immissionssschutzes**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL VP) Vorpommern hat in seiner Landesplanerischen Stellungnahme zur Planungsanzeige darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Bearbeitung des B-Planes Nr. 5 Aussagen zu eventuellen Lärmbelastungen getroffen werden müssten, die vom gegenüberliegenden Sportplatz auf das geplante Wohngebiet einwirken könnten.

Mit dem Beteiligungsvorentwurf wurden Aussagen zur Frequentierung zu den Sportplatzeinrichtungen vorgenommen und allgemeine Aussagen getroffen. Durch die zuständige Immissionschutzbehörde des Landkreises wurde festgestellt, dass diese Aussagen nicht ausreichend sind und eine Berücksichtigung der auftretenden Pegel in eine Abwägung mit aufzunehmen ist. Da die anstehenden Pegel nur durch die Ermittlung mittels eines Immissionsgutachtens einer gerechten Abwägung zugeleitet werden können, hat die Gemeinde für diesen Planbereich eine solche Untersuchung durch ein Fachbüro (Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, G. Ehrke) erstellen lassen.

Mit dem Gutachten wurde folgende örtlich vorhandene Situation aufgenommen:

- Lage des Plangebietes südlich des Ortseinganges L 291 Sehlen aus Richtung Teschenhagen,
- ein mit Spurplatten befestigter Weg („Swine Ende“) führt von der L 291 in Richtung Süden am Sportplatz vorbei (zum jetzigen Zeitpunkt bereits als Pflasterstraße ausgebaut),
- das Plangebiet befindet sich an diesem Weg gegenüber dem Sportplatz,
- zwischen Plangebiet und L 291 befindet sich eine Wohnbebauung im Bestand,
- das Plangebiet schließt unmittelbar an diese Wohnbebauung an,
- die verkehrliche Erschließung erfolgt über den o. g. Weg,
- die innere Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße,
- Gelände ist relativ eben,
- der Höhenunterschied beträgt ca. 2 m,
- über den o. g. Weg werden weitere Wohnbebauungen im südöstlichen Randbereich erschlossen.

Im Weiteren wird die Gebietsnutzung mit ihren schalltechnischen Geräuschquellen entsprechend der anzuwendenden technischen und gesetzlichen Vorschriften begutachtet und eingeordnet.

Im Ergebnis aller Untersuchungen wird festgestellt, dass der Verkehrslärm für das Plangebiet eine Belastung darstellt. Diese Belastungen rühren nicht nur von der L 291 her, sondern auch von dem durch das Plangebiet selbst angezogenen Verkehr. Die Immissionsrichtwerte aus der DIN 4109 werden dabei an den nördlichen, zur L 291 gelegenen Grundstücken geringfügig überschritten. An allen weiteren Immissionsorten werden sie unterschritten. „Die geringfügige Überschreitung der Richtwerte kann relativ problemlos hingenommen werden, da sie das Ergebnis einer worst-case-Berechnung bezüglich des Prognose-DTV-Wertes und des eher zu hoch angenommenen LKW-Anteils auf der L 291 ist. Die ermittelten Beurteilungspegel stellen die Höchstgrenze der zu erwartenden Belastungen dar.“ (siehe Schallimmissionsprognose, Punkt 6., Seite 9) Des Weiteren ist der worst-case-Berechnung die Annahme des Nichtausbaus der L 291 und der Fahrbahnbelag Kopfsteinpflaster in dem Prognosezeitraum bis 2012 zu Grunde gelegt worden. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Sehlen ist mittelfristig ab 2006 zu prognostizieren. Entsprechende Beschlüsse zu Beschleunigung des Verfahrens -Ortsdurchfahrt Sehlen- liegen durch die Gemeindevertretung Sehlen vor. Durch den Ausbau der zentralen Leitungssysteme für Trink- und Abwasser ist die Ortsdurchfahrt bereits schon halbseitig in Asphalt wieder hergestellt

worden. Es ist mit hoher Sicherheit anzunehmen, dass der gesamte Ausbau der Dorfstraße in Asphalt vorgenommen wird, so dass auch aus diesem Punkt zukünftige Verbesserungen für den Verkehrslärm anzunehmen sind. Mit der Berechnung innerhalb der Schallimmissionsprognose sind diese Fakten nicht angesetzt worden, da ihre Umsetzung noch nicht terminlich definiert werden kann.

„Der Sportplatzlärm ist für das Vorhaben unkritisch. ... Sowohl durch die Nutzung als Bolzplatz bzw. den regulären Trainingsbetrieb in der Woche wie auch durch den Spielbetrieb an Sonnabenden und Sonntagen werden im gesamten B-Plan-Gebiet keine Immissionsrichtwerte überschritten.“ (siehe Schallimmissionsprognose, Punkt 6., Seite 11)

Im Weiteren wurden auch Untersuchungen zu Lärm aus seltenen Ereignissen, wie Dorffesten u. ä., die auf dem Sportplatzgelände stattfinden untersucht. In einer worst-case-Abschätzung wurde angenommen, dass in einem Veranstaltungszelt oder im Freien eine elektroakustische Anlage als maßgebliche Lärmquelle betrieben wird. Zusammen mit den Besuchergeräuschen wird im Gutachten dazu eine Schalleistung angenommen, die zwischen den Pegeln von Rockkonzerten und den Tanzflächen von Diskotheken gemäß Diskothekenerlass liegen und somit für die Prognose auf der sicheren Seite liegen. Bei diesem Wert werden die zulässigen Richtwerte in den Ruhezeiten und insbesondere in der lautesten Nachtstunden eingehalten. (siehe Schallimmissionsprognose, Punkt 5.1. Seite 7 und Punkt 6., Seite 12)

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Belastungen aus dem Sportplatz durch den gegenwärtigen Bolzplatzbetrieb und einem künftig möglichen Spielbetrieb sowie aus den seltenen Ereignissen in Form von Dorffesten u. ä. für das B-Plangebiet unkritisch sind. Von diesem Freizeitlärm werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte unterschritten. Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen überschreiten unter Berücksichtigung aller worst-case-Annahmen und aller Zuschläge die schalltechnischen Orientierungswerte im B-Plangebiet an nur 4 nördlichen Immissionsorten geringfügig. Aus diesem Grund wurde eine Ermittlung der Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärm nach DIN 4109 ohne die geplante Bebauung vorgenommen. Dabei wurde für das Plangebiet festgestellt, dass die nördlichen Baufelder fast vollständig im Lärmpegelbereich II liegen, während die südlichen Baufelder vom Lärmpegelbereich II nur angeschnitten bzw. gar nicht berührt werden. Es wird aber zweckmäßiger Weise für den gesamten B-Planbereich der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Praktisch gibt es für Wohnhäuser ohnehin keinen Unterschied zwischen den Lärmpegelbereichen I und II, da sowohl in I und auch in II die geringsten Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 gestellt werden (resultierendes Schalldämm- Maß > 30 dB).

Durch die Festsetzung des Lärmpegelbereiches mit den daraus entsprechend zu berücksichtigenden Festlegungen aus der DIN werden hier in einem vertretbarem Maß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Bauliche Vorkehrungen zur Minderung des Lärmpegels, die nicht durch die geplanten baulichen Anlagen erbracht werden, sind nicht sinnvoll. Ein positiv nachvollziehbares Nutzen - Aufwand Verhältnis ist nicht gegeben.

Entscheidend für dieses Abwägungsergebnis durch die Gemeindevertretung sind die Berücksichtigung weiterer Grundsätze der Bauleitplanung. Dazu gehört die Gestaltung und Fortführung des Orts- und Landschaftsbildes. Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen, Fakten und Abwägungserklärungen kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches II keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Lärmimmissionen im Plangebiet bestehen und die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 4109 im Plangebiet tolerierbar sind.

## **8.5 Schutz vor Altlasten**

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurde der Landkreis Rügen - Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Altlasten befragt, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ Altlastverdachtsflächen registriert sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine bekannt.

## **8.6 Naturschutzrechtlich Belange/ Küstenschutz**

Das Plangebiet unterliegt keinen zu berücksichtigenden Naturschutzbereichen gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz.

○ Schutzbereiche nach o. a. Kriterien, die auf dem Landeswassergesetz basieren sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **8.7 Landeswaldgesetzgebung**

Das Plangebiet hat keine Berührungspunkte mit Forstflächen bzw. ihren gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Landeswaldgesetz M-V.

## **8.8 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. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ 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.

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

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 5 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).

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 bauplanungs-rechtlichen 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.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 möchte die Gemeinde Sehlen Freiflächen innerhalb der Ortslage, gegenüber dem Sportplatz für eine bauliche und sonstige Nutzung sichern.

Dabei sind vermeidbare Eingriffe im Plangebiet zu unterlassen. Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung - Grünordnungsplan erfolgt eine Bewertung des derzeitigen Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen. Durch gezielte vermeidende und mindernde Maßnahmen ist ein größerer Wertverlust auszuschließen. Dabei ist für den Eingriff im Plangebiet ein Ausgleich zu berechnen, welcher durch gezielte Maßnahmen ausgeglichen werden soll.

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

### **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. Die öffentliche Verkehrsfläche, die Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

2. Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder bewachsene/ belebte Bodenzonen versickert.

3. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche versickert teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau. Das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die festgesetzte Fläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Zentrum des Geltungsbereiches einzuleiten.

4. Die mit Planzeichen 13.1 der PlanzV eingegrenzte Fläche zum „...für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Lediglich das überschüssige Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche darf eingeleitet werden. Die vorhandenen Müllablagerungen sind zu entfernen.

5. Das auf den vollversiegelten Grundflächen (unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen.

### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

1. Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Diese Maßnahmen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Sicherung/ dem Erhalt der wertvollen Landschaftsbestandteile im Zentrum des Plangebietes für einen Ausgleich des Eingriffes durch die baulichen Maßnahmen nicht ausreichend. Es sind deshalb auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zu benennen.

Dabei wurden zunächst Maßnahmen nahe des Geltungsbereiches ermittelt, um einen Bezug zu dem Eingriffstatbestand zu schaffen. So drängt sich die Weiterführung der vorhandenen Strauch- und Baumbegrenzung des gegenüberliegenden Sportplatzes durch eine Bepflanzung der östlichen Grenze als Maßnahme auf. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig auf einer Länge von ca. 130 m. Die Hecke kann jedoch nicht freiwachsend angelegt werden, da diese östliche Grenze an der Straße liegt und die Verkehrssicherungspflicht dies verbietet, außerdem soll der Sportplatz weiterhin einsehbar sein. Daher wird die Pflanzung entsprechend niedriger bewertet. Die Pflanzfläche ist teilweise als Sportplatz und als unbefestigte Fläche einzustufen. Zur Pflanzung werden als einheimische Arten empfohlen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*).

Als weitere Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 5 soll am Ortsrand vom Sehlener Ortsteil "Grüner Weg - Zuckerhut" die Nutzung einer Fläche von 3.520 m<sup>2</sup> als Grünland und damit als dauerhaft genutzte Kulturlandschaft extensiviert werden. Durch die Staffelung von einer 1 - 2 schürigen Wildwiese, einer Hutungslandschaft und dem Übergang von der extensiv genutzten Fläche zur Sukzessionsfläche im Waldrandbereich, wird ein natürliches und ausgewogenes Landschaftsbild hergestellt (Zielbiotop). Dazu macht sich die Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Bäumen erforderlich. Die bestehenden Meliorationsanlagen (Gräben) sind in die natürliche Topografie des Areals neu einzubinden, da bei vollständigem Rückbau eine weitreichende Vernässung zu erwarten wäre. Eine derartige Maßnahme wird auch auf der Insel Vilm als Übergang zwischen der Schutzzone 1 und 2 bearbeitet.

Die benannte Fläche verstärkt mit ihrer Extensivierung ihre Pufferfunktion zwischen den östlich und westlich der Fläche liegenden Waldbeständen und der Bebauung in diesem Ortsrandbereich und schafft zwischen genutzten und ungenutzten Landschaftsteilen einen harmonischen Übergang. Die Waldbestände erfahren durch die Maßnahme eine Verbindung. Zur Pflanzung werden als einheimische Gehölze vorgeschlagen: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holz-Birne (*Pyrus communis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Salweide (*Salix caprea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Ulme (*Ulmus spec.*), Haselstrauch (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wald-Heckenkirsche (*Lonicera periclymenum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wildrose (*Rosa rubigosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Ohr-Weide (*Salix aurita*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Bilanzierung: 260,0 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung  
3.520,0 m<sup>2</sup> Strauch- und Baumpflanzung

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Pflanzung der Hecke am Sportplatz erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche. Die schriftliche Zustimmung des Eigentümer zur Maßnahme im Ortsteil "Grüner Weg - Zuckerhut" liegt vor.

Die Ausführung der Maßnahmen sowie eine dreijährige Entwicklungspflege ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Bewertung des Ausgleichs ist nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Der Wertverlust kann durch die o. g. geplanten Maßnahmen positiv ausgeglichen werden.

### **8.11 vermessungstechnische Schutzbereiche**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern.

Durch das Kataster- und Vermessungsamt Rügen sind zur Berücksichtigung 3 Aufnahmepunkte mitgeteilt worden, welche sich in den an das Plangebiet angrenzenden Ortsbereichen befinden. (siehe Anlage 10) Diese Punkte sind zu schützen. Sollten sich durch Ausbaumaßnahmen eventuell Berührungen mit diesen Punkten ergeben, ist vor Beginn der Arbeiten das Kataster- und Vermessungsamt Rügen zu beteiligen.

### **8.12 Gesamteinschätzung der Rahmenbedingungen**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ wurde von der Gemeindevertretung Sehlen rechtmäßig beschlossen.
  2. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.
  3. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt unter Einhaltung der Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.
  4. Die im Zuge der Bebauung zu erwartenden, unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende planerische Maßnahmen/ Festsetzungen minimiert und ausgeglichen.
  5. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Vorpommerns kann hergestellt werden. Den Zielen der Trinkwassersicherung, des Trinkwasserschutzes und der Abwasserbeseitigung wird durch einen geringen Versiegelungsgrad und die zentrale Abwasserbeseitigung entsprochen.
  6. Bau- oder Bodendenkmale werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.
  7. Das Plangebiet ist keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt und weist sichtlich keine Altlastverdachtsflächen auf.
-

## **9. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Energieversorgung**

Die Versorgung der Gemeinde Sehlen mit Elektroenergie wird durch die e.dis Energie Nord AG gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 verlaufen gegenwärtig noch keine Leitungen dieses Versorgungsträgers. Das Plangebiet liegt aber im Einzugsbereich einer leistungsstarken Trafostation, die ca. 200 m nördlich vom Geltungsbereich an der Dorfstraße steht. Von dieser Station aus werden (über eine 150er Leitung) die vorhandenen Wohngrundstücke in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 mit Strom versorgt. Sowohl die verfügbare Leistung der Trafostation als auch der Querschnitt der Leitung gestatten einen Direktanschluss der 12 geplanten Häuser.

Alle für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind im öffentlichen Bereich der Planstraße zu verlegen. Die detaillierte Leitungsführung wird in Abstimmung mit der e.dis im Rahmen der Erstellung des gesonderten Erschließungsprojektes festgelegt.

Dazu ist bei der e.dis ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan (vorzugsweise im Maßstab 1 : 500),
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf für das Baugebiet,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf,
- Namen und Anschrift der Bauherren.

### **9.2 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Sehlen ist Mitglied des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Wasserdargebot besteht ausreichend aus der im Ort Sehlen befindlichen Wasserfassung, von der ca. 30 % der Haushalte der Insel Rügen mit Trinkwasser versorgt werden.

Derzeit ist das innere Plangebiet, entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße, nicht trinkwasserseitig erschlossen. Die äußeren Flurstücke sind im Zuge des Straßenneubaus „Swine Ende“ trinkwasserseitig bereits berücksichtigt und erschlossen worden. Das „innere“ Plangebiet ist von einem Erschließungsträger trinkwasserseitig zu erschließen und dem ZWAR zu übergeben. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR erforderlich. Die TW - Leitungen des Geltungsbereiches sind im Bereich der öffentlichen Planstraße zu verlegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Zweckverband einen Lageplan mit dem Verlauf der bestehenden Trinkwasserleitungen zur Verfügung gestellt. Er ist als Anlage 8.8, Blatt 3 Bestandteil der Originalverfahrensakte zur Stellungnahme. Da der Leitungsverlauf in diesem Plan aber nur unmaßstäblich dargestellt ist, hat der Zweckverband

mitgeteilt, dass für die Feststellung der genauen Leitungslage eine örtliche Einweisung erforderlich ist. Im Rahmen der Erstellung des gesonderten Erschließungsprojektes ist deshalb Verbindung zum ZWAR aufzunehmen (Tel. 03838 / 800436).

### **9.3 Abwasserentsorgung**

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung Sehlens liegt innerhalb von Trinkwasserschutz-zonen (TWSZ) der Wasserfassung Sehlen. Aus diesem Grund ist in den letzten Jahren die zentrale abwassertechnische Erschließung hergestellt worden.

Die abwassertechnische Erschließung Sehlens erfolgt im Trennverfahren. Dazu wird ein Kanalnetz, bestehend aus Freispiegelleitungen mit Klein- und Zwischenpumpwerken in Kombination mit Druckentwässerung, betrieben. Die gesammelten Abwässer werden einem zentralen Hauptpumpwerk zugeleitet und über eine Druckrohrleitung zur Weiterbehandlung nach Bergen übergepumpt.

Derzeit ist das „innere“ Plangebiet nicht abwasserseitig erschlossen. Die „äußeren“ Flurstücke, entlang der Straße „Swine Ende“ sind, wie wie für Trinkwasser, bereits im Zuge des Straßenneubaus abwasserseitig erschlossen worden. Der innere Geltungsbereich ist von einem Erschließungsträger zu erschließen und die Leitungsführungen dem ZWAR zu übergeben. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR erforderlich.

Aus der Anlage 7 ist ersichtlich, dass südlich und westlich am Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 eine Freispiegelleitung vorbeiführt, die im Norden in die Hauptleitung der Dorfstraße entwässert. Diese Leitung ist vorhanden und steht für den Anschluss der geplanten Bauvorhaben zur Verfügung (Einleitmöglichkeit). Die Anschluss-Sammelleitung ist in der Planstraße (öffentlicher Bereich) zu verlegen.

Die Schmutzwasserleitung ist mit ihrem ungefähren Verlauf ebenso in den, im vorhergehenden Punkt 9.2 erwähnten, Lageplan des ZWAR eingetragen. Auch hier ist im Rahmen der Erschließungsprojektierung eine Absprache vor Ort erforderlich. Im Rahmen der Erstellung des gesonderten Erschließungsprojektes ist deshalb Verbindung zum ZWAR aufzunehmen (Tel. 03838/ 800433).

### **9.4 Oberflächenwasserentsorgung**

#### **9.4.1 Allgemeine Aussagen**

Das Plangebiet ist bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung gegenwärtig nicht erschlossen. 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 ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das 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 Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgrößen usw. sind zu beachten!).

Dieser Nachweis ist durch das Ingenieurbüro Weiße vom 19.01.2001 (Gegenstand der Planung) erbracht. Zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Sehlen „Am Sportplatz“ wurden weiterhin die entsprechenden Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes in Form der Versickerung des Niederschlagswassers bezogen auf die o. g. Baugrunduntersuchung vorgenommen (Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen, Teil B der Satzung i. V. m. Pkt. 10.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Begründung). Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen bestätigt mit ihrer Stellungnahme die geplante und nachgewiesene dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung. Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit den Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung entfällt für den Zweckverband das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis von wasserrechtlichen Erlaubnissen an den jeweiligen Grundstückseigentümer für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeigeverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht worden sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ kann das Oberflächenwasser im wesentlichen an Ort und Stelle versickern. Das ist von Bedeutung für die Erhaltung des Grundwasserspiegels, der für die Wasserfassung Sehlen so wichtig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen diesem Umstand entgegen:

- die Verkehrsflächen werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt,
- die überbaubare Fläche und damit die mögliche Versiegelung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 gering gehalten,
- durch die Festsetzung von regendurchlässigem Belagsmaterial mit breiten Fugen gilt das auch für die Verkehrsflächen.

Die technische Lösung der Versickerungsanlage (Mulden- oder Flächenversickerung) legt das noch gesondert anzufertigende Erschließungsprojekt (öffentlicher Bereich) fest. Grundlage für die Berechnung und die gewählte Lösung ist das Baugrund- und Versickerungsgutachten des Ingenieurbüro Weiße sowie die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen.

Alle Versickerungsanlagen sind auf der Grundlage des ATV-Regelwerks, Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, Ausgabe Januar 1990 zu planen und auszuführen.

#### 9.4.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser kann als gering verschmutzt eingestuft und somit auf den Grundstücken verwertet oder zur Versickerung gebracht werden. Der Größenzuschnitt der vorgeschlagenen Baugrundstücke gestattet, Versickerungsanlagen der erforderlichen Bemessungsgröße vorzusehen.

Wie schon im Punkt 7.8 „Hydrologische Situation“ beschrieben, ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken entweder über Mulden- oder über Flächenversickerung zu entsorgen.

Der Gutachter gibt dabei der Versickerung in begrünten Mulden den Vorteil. Für eine Beispieldachfläche von 160 m<sup>2</sup> würde lediglich eine 10 cm tiefe Versickerungsmulde von 40 m<sup>2</sup> erforderlich. Das Niederschlagswasser würde beim Durchsickern des humosen Erdstoffes zum Teil gefiltert sowie gereinigt und käme so dem Pflanzenwachstum zugute. Der andere Teil verdunstet und schafft ein günstiges Kleinklima. Entsprechend des Versickerungsgutachtens vom Ingenieurbüro V. Weiße sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen worden, die die o. g. Lösungen festschreiben.

Detaillierte Angaben für die auf den vorgeschlagenen Grundstücken jeweils erforderliche Lösung sind dem Gutachten zu entnehmen. Sollten bei der späteren Teilungsmessungen andere Grundstückszuschnitte gewählt werden, ist der Versickerungsnachweis auf der Basis des o. g. Gutachtens individuell neu zu erbringen.

#### 9.4.3 Oberflächenwasser vom Anliegerweg

Derzeit sammelt sich das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes in der im Plangebiet vorhandenen Senke. Diese entwässert über eine Rohrleitung unter der Straße „Swine Ende“ in die so genannte Dränage „Moisling“ westlich des Sportplatzes. Mit dem Baugrundgutachten wurde die Wirksamkeit dieses Dränagesystems geprüft und für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Straße vorgeschlagen, einzelne Rohrabschnitte aufzunehmen und in ihren Durchmessern zu erhöhen. Damit wäre die Entsorgung abgesichert.

Im Zuge der Erstellung der konkreten technischen Projektunterlagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurde durch das Planungsbüro Joachim Dannenberg festgestellt, dass die optimale Wirksamkeit dieser o. g. Dränage nicht mehr ausreichend scheint. Die durch den Baugrunduntersucher vorgeschlagene Sanierung stößt im Weiteren an eigentumsrechtliche Grenzen, so dass innerhalb der Erschließungsplanung „Niederschlagswasserentsorgung“ eine neue, aber ähnliche Variante gesucht und projektiert wurde.

Der Anliegerweg ist aus regendurchlässigem Öko-Pflaster mit breiten, sickerfähigen Fugen herzustellen (siehe 9.8.2 Straßenraumgestaltung und die entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan). Dadurch kann ein Großteil des Regenwassers bereits unmittelbar an Ort und Stelle in den Untergrund versickern (Oberflächenbefestigung sickerfähig). Die Querneigung der Fahrbahn wird auf 2% begrenzt, wobei eine Mittelentwässerung für den Notfall eingeordnet wird. Um bei Starkregenereignissen und während der Frost- bzw. Tauwetterperioden eine geregelte Niederschlagswasserableitung gewährleisten zu können, werden an den Tiefpunkten der öffentlichen Flächen zur Sicherheit Regeneinläufe mit Schlammfang und Ölrückhaltung vorgesehen (Schacht DN 1000 mit Tauchrohr und aufgesetztem Längsrekord o. ä.). Die Regeneinläufe leiten das bei Eintreten der v. g. ungünstigen Bedingungen nicht oder nicht

ausreichend versickernde Niederschlagswasser über kurze Rohrleitungen direkt der im Zentrum der Erschließung liegenden Niederung zu. Dort kann das Regenwasser versickern. Ein vorübergehender Aufstau bis ca. 0,5 m wäre unproblematisch.

Um jedoch eine größere Sicherheit vor einer evtl. Vernässung durch einen ggf. hohen Grundwasserstand bei lang andauernden Regenereignissen zu gewährleisten, wird nordwestlich des Sportplatzes auf dem Flurstück 311 eine Reservesickerfläche angelegt. Über eine geplante 250 m lange Verbindungsleitung DN 200 kann sich so erforderlichenfalls die Sickerfläche innerhalb des B-Plangebietes nach außen entlasten. Die Reservesickerfläche außerhalb des Plangebietes wurde mit den technischen Ausführungsplanungen doppelt so groß wie erforderlich eingeordnet, so dass durch die beiden Sickerflächen ohne Berücksichtigung der Sickerleistung der künftig öffentlichen Verkehrsflächen eine 3fache Sicherheit vorgehalten wird.

Die gesamte Erschließungsplanung befindet sich momentan im technischen Genehmigungsverfahren. Die finanzielle Absicherung der Maßnahme durch den Investor des B-Planes erfolgt über einen geeigneten Vertrag.

## **9.5 Löschwasserversorgung**

Vom Landratsamt Rügen, Ordnungsamt- SG Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, wurden Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung herausgegeben. Das B-Plangebiet Wohngebiet „Am Sportplatz“ ist demnach in die Kategorie - reine/ allgemeine Wohngebiete/ besondere Wohngebiete/ Dorfgebiete/ Mischgebiete - einzuordnen und hat damit einen kleinen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h und dieses über 2 Stunden (96 m<sup>3</sup>) abzusichern. Diese Forderung ist abgeleitet aus „Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405 - Juli 1978“.

Der o. g. Löschwasserbedarf kann abgedeckt werden, da der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 im 300 m-Bereich eines vorhandenen Hydranten an der Dorfstraße liegt, der an eine Wasserleitung mit ND 150 angeschlossen ist.

## **9.6 Wärmeversorgung**

Der Ort Sehlen ist an das Erdgasversorgungsnetz der Weser-Ems AG (EWE) angeschlossen. Die EWE hat im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf mitgeteilt, dass gegen das B-Plangebiet grundsätzlich keine Einwände bestehen und das Plangebiet gemäß dem Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen wird.

In den Erschließungsstraßen („Am Sportplatz/ „Swiner Ende“), die im Süden und Westen am Plangebiet vorbeiführen, liegen Gasleitungen PE-HD d 160 (siehe Leitungsplan der EWE, Anlage). An diese Leitungen wird das Plangebiet angebunden. Die Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Bereich der Planstraße mit einer Mindestdeckung von 0,80 m verlegt.

Zur Versorgung der einzelnen Neubauvorhaben ist die Verlegung von Anschlussleitungen inklusive der Montage von Gasdruckmessern und Regelanlagen erforderlich. Die EWE hat deshalb, zur

Information für die künftigen Bauherren, eine Skizze (Anlage) über die Anordnung des Schutzrohres für die Hausanschlussleitung in Fundament und Bodenplatte zur Verfügung gestellt.

## **9.7 Fernmeldeversorgung**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 5 hat die Deutsche Telekom AG mitgeteilt, dass im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG liegen, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert und verlegt werden müssen. Dieses Netz ist für die geplante Bebauung ausbaufähig.

Deshalb ist Mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der

Deutschen Telekom AG  
Technikniederlassung Potsdam BBN29  
Barther Str. 72  
18437 Stralsund  
(Tel. 03831 / 240430)

Verbindung aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können. 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 Planbereich der Deutschen Telekom AG unter o. g. Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **9.8 Verkehrserschließung**

### **9.8.1 Straßenanbindung/ vorhandene Erschließungselemente**

Wie in den vorangehenden Punkten mehrfach erwähnt, liegt der B-Plan Nr. 5 an der westlich und südlich zum Plangebiet vorhandenen Straße „Swine Ende“. Diese Straße hat nach Norden und Osten direkten Anschluss an die Ortsdurchfahrt in Richtung Teschenhagen/ B 96 bzw. nach Karnitz/ Garz. Westlich des Geltungsbereiches ist die Straße „Swine Ende“ als Pflasterstraße bereits neu ausgebaut, der südliche Streckenabschnitt besteht als Spurbahnstraße.

Die vorgeschlagenen Parzellen 1, 6, 7, 8, 9, 10 und 12 können direkt durch die vorhandene Straße „Swine Ende“ erschlossen werden. Eine weitere Möglichkeit der Verkehrserschließung wird durch den Anliegerweg geschaffen, der als Schleife die vorhandenen Straßen verbinden und die übrigen Grundstücke erschließen soll.

### **9.8.2 Straßenraumgestaltung/ neue Planstraße**

Der Trassenverlauf wird im Wesentlichen als „eingehängter“ Erschließungsweg festgelegt.

Das von Westen nach Osten ausgerichtete Trassenteilstück verläuft gestreckt, um sich nach ca. 50 m rechtwinklig abzuknicken und in Nord-Südrichtung mit vier gestreckten Teilabschnitten mit dazu zwischen liegenden kleinen Radien ohne Vorbogen von  $R = 12,5$  bis  $R = 25$  fortzusetzen. Die Höhenlage des künftigen Erschließungsweges passt sich weitgehend dem natürlichen Geländeverlauf an. Aus entwässerungstechnischen Gründen muss die Gradienten im Bereich der künftigen Sickerfläche von Station 0+080 bis 0+150 im Mittel um 0,60 m höher gelegt werden. In Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten ergeben sich Tangentensteigungen von 0,6 bis 2,6%.

Unter Beachtung der öffentlichen Fläche wurde der Verkehrsraum lt. EAE 85/95, Bild 14 (Grundmaße für Verkehrsräume bei  $< 40$  km/h) für den Begegnungsfall Pkw/ Pkw mit 4,00 m ausgewählt. In den beidseitig verbleibenden befestigten Banketten von 0,375 m können die Straßenleuchten, Schaltkästen oder andere Straßenausstattungsgegenstände mit einem Mindestabstand von 0,25 m zum Verkehrsraum untergebracht werden.

Die Bankette werden befestigt, um im Ausnahmefall die Begegnung Lfw/Lfw (4,70 m) bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist frei wählbar, da durch den Verzicht auf Hochborde an jeder Stelle von der Erschließungsstraße abgefahren werden kann.

Die gesamte Oberflächenbefestigung des öffentlichen Bereichs wird sickerfähig hergestellt.

Die Querneigung der Fahrbahn (mit Mittelentwässerung für den Notfall) wird deshalb auf 2% begrenzt.

Im Rahmen des gesondert zu erarbeitenden Erschließungsprojektes ist zu beachten, dass der Straßenaufbau in einer Qualität auszuführen ist, die eine Belastbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge (ca. 30 t) zulässt. Der Fahrbahnoberbau wurde gemäß der Bauklasse V, Tafel 3, Zeile 3, RStO 01 entwickelt und hat eine Gesamtdicke von 0,6 m.

### 9.8.3 Ruhender Verkehr

Die Anordnung der Baufelder im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ ermöglicht relativ großzügig bemessene Grundstücke (siehe vorgeschlagene Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung, Teil A), die sich dem allgemein ortsüblichen Grundstückszuschnitt in Sehlen und besonders dem der vorhandenen, benachbarten Bebauung anpassen. Deshalb (und wegen der minimierten Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche) sind die Fahrzeuge der Anwohner und ihrer Besucher auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Einstellplätze (Garagen/ Carports) und Stellplätze sind auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig, sollten sich aber, zur Vermeidung zu langer Auffahrten (unnötige Bodenversiegelung, Belästigung der Nachbarn), zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientieren. Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend § 48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

Öffentliche Parkplätze sind im allgemeinen Wohngebiet „Am Sportplatz“ nicht vorgesehen.

### 9.8.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist frei wählbar, da durch den Verzicht auf Hochborde an jeder Stelle von der öffentlichen Verkehrsfläche abgefahren werden kann und sich dadurch eine vorab örtlich genau festzulegende Bordabsenkung erübrigt. Im westlichen Geltungsbereich sind

für die Parzellen 1, 8-10 und 12 die Grundstückszufahrten im Rahmen der Straßenbaumaßnahme „Swine Ende“ bereits hergestellt worden.

### 9.8.5 Straßenbeleuchtung

Die neu zu verlegende Straßenbeleuchtung ist im Randstreifen des Anliegerweges unterzubringen. Den genauen Leuchtenstandort und die Leuchtendichte legt das gesonderte Erschließungsprojekt fest. Unbedingt sollten aber an den Einmündungen des Anliegerweges Leuchten aufgestellt werden; möglichst mit anderer Lichtfarbe als bei den Leuchten der durchgehenden Straße, um rechtzeitig auf die Einfahrt aufmerksam zu machen. Bei der Auswahl der Leuchten sind gestalterischen Gesichtspunkten Vorrang zu geben, da die Verkehrsdichte gering sein wird und der Verkehrsraum im „Mischprinzip“ auch eine kommunikative Aufenthaltsfunktion hat. Die Leuchten sollten nicht höher sein als 3,50 m und sich möglichst an der Traufhöhe der Wohnhäuser orientieren.

### 9.9 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. Mit der vorhandenen Straße Swine Ende sowie der Herstellung der inneren Erschließungsstraße gemäß den fachtechnischen Planungsvorgaben kann davon ausgegangen werden, dass die o. g. bedingen zur sachgerechten Müllentsorgung eingehalten 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.

## **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gem. § 9 BauGB)

### **10.1 Art der bauliche Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### **10.1.1 Festsetzung des Baugebietes** (gem. §§ 1 bis 11 BauNVO)

In Präzisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen für den Planungsbereich dargestellten Nutzungsart als „Wohnbaufläche“ (W), gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO '90, wird im B-Plan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO '90 festgesetzt.

Symbol in der Nutzungsschablone:                    **WA**

Die Planzeichnung setzt fest, welche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für die Errichtung baulicher Anlagen und Verkehrserschließungsmaßnahmen vorgesehen sind.

#### **10.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen** (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet „Am Sportplatz“ sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO '90 nicht zugelassen.

#### **10.1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen** (gem. § 14 BauNVO)

Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO '90 zum Zweck der Tierhaltung ist von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 der BauNVO '90 abhängig.

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen für Nutztiere (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB), sind nicht zulässig.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### **10.2.1 Grundflächenzahl** (gem. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO '90 i.V.m. § 19 BauNVO '90), um die Versiegelung des Bodens im Einzugsbereich der Wasserfassung Sehlen so gering wie möglich zu halten.

Symbol in der Nutzungsschablone:                    **GRZ = 0,2**

### 10.2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

Sie wird (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO '90 i.V.m. § 20 BauNVO '90), in Anlehnung an die vorhandene, benachbarte Bebauung, mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Symbol in der Nutzungsschablone:  $Z = 1$

### 10.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

Sie wird (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO '90 i.V.m. § 18 BauNVO '90) aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um die neue Bebauung optisch in Übereinstimmung mit der vorhandenen, benachbarten Bebauung zu bringen. Dort herrscht an den Wohnhäusern ein Spritzwasserbereich (etwa gleichzusetzen mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens OKFE) von 30 - 40 cm über dem Gelände vor.

Für jedes der 12 festgesetzten Baufelder wurde, unter Berücksichtigung der vorhandenen Durchschnittshöhe, eine maximale Höhe der OKFE über HN als Bezugspunkt vorgegeben. Unter Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe wurde die Firsthöhe für alle baulichen Anlagen im Plangebiet identisch definiert.

Symbol in der Nutzungsschablone: Firsthöhe (FH) max. 8,50 m über der jeweiligen OKFE

## 10.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Symbol in der Nutzungsschablone:  $O = \text{offen}$

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Symbol in der Nutzungsschablone:  $E$

Begründung: Die Gemeinde will die gebietstypische, kleinteilige und lockere Baustruktur in diesem Ortsbereich erhalten (siehe dazu auch die Bilder 1 bis 4 im Punkt 7.7 Vorhandene Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches).

## 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen mit dem Symbol 3.5 der PlanzV '90 dargestellt.

Die Baufelder sind so dimensioniert und angeordnet, dass die beabsichtigte städtebauliche Ordnung erreicht werden kann und trotzdem ausreichend Gestaltungsfreiraum für den jeweiligen

Bauherren gegeben ist. Die Anordnung der Baufelder ist Ausgangspunkt für die vorgeschlagenen künftigen Parzellengrenzen. Die Baufelder orientieren sich dabei auf den jeweiligen nord-östlichen Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke, um so viel wie möglich zusammenhängende Besonnungsflächen zu erhalten.

### **10.5 Verkehrsflächen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche für den Anliegerweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **10.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude wird für alle Teilflächen im B-Plangebiet die Einstufung in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab. 8) festgesetzt. (siehe dazu Erläuterungen, Punkt 8.4, Seite 12)

### **10.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Versickerung von Niederschlagswasser und Grünordnerische Festsetzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 und 25 BauGB)

Parallel zu diesem Entwurf des B-Planes Nr. 5 wurde ein Grünordnungsplan erstellt, auf dessen Grundlage die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, den eine künftige Bebauung im Geltungsbereich „Am Sportplatz“ darstellt, erfolgte. Dabei wurden einzelne Komponenten, wie Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Lebensraumwertigkeit vor und nach der geplanten Maßnahme gegenübergestellt und verglichen.

Zusammenfassend wird im Grünordnungsplan festgestellt, dass das Vorhaben dem Gebiet aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zuträglich ist.

Der Grünordnungsplan ist nachfolgender Bestandteil der Begründung. (siehe Anlage)

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. Die öffentliche Verkehrsfläche, die Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
2. Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert und

teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder bewachsene/ belebte Bodenzonen versickert.

3. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche versickert teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau. Das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die festgesetzte Fläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Zentrum des Geltungsbereiches einzuleiten.

4. Die mit Planzeichen 13.1 der PlanzV eingegrenzte Fläche zum „...für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Lediglich das überschüssige Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche darf eingeleitet werden. Die vorhandenen Müllablagerungen sind zu entfernen.

5. Das auf den vollversiegelten Grundflächen (unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen.

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

## **10.8 Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

### **10.7.1 Dachform**

Als Dachform wird Satteldach oder Krüppelwalmdach festgesetzt.

Symbol in der Nutzungsschablone: **SD/KWD**

### **10.7.2. Dachneigung**

Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen.

**Begründung:** Mit diesen Festsetzungen wird garantiert, dass sich die geplante Bebauung dem vorherrschenden Dorfbild, besonders dem der unmittelbaren Nachbarschaft anpasst.

## **11. 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.

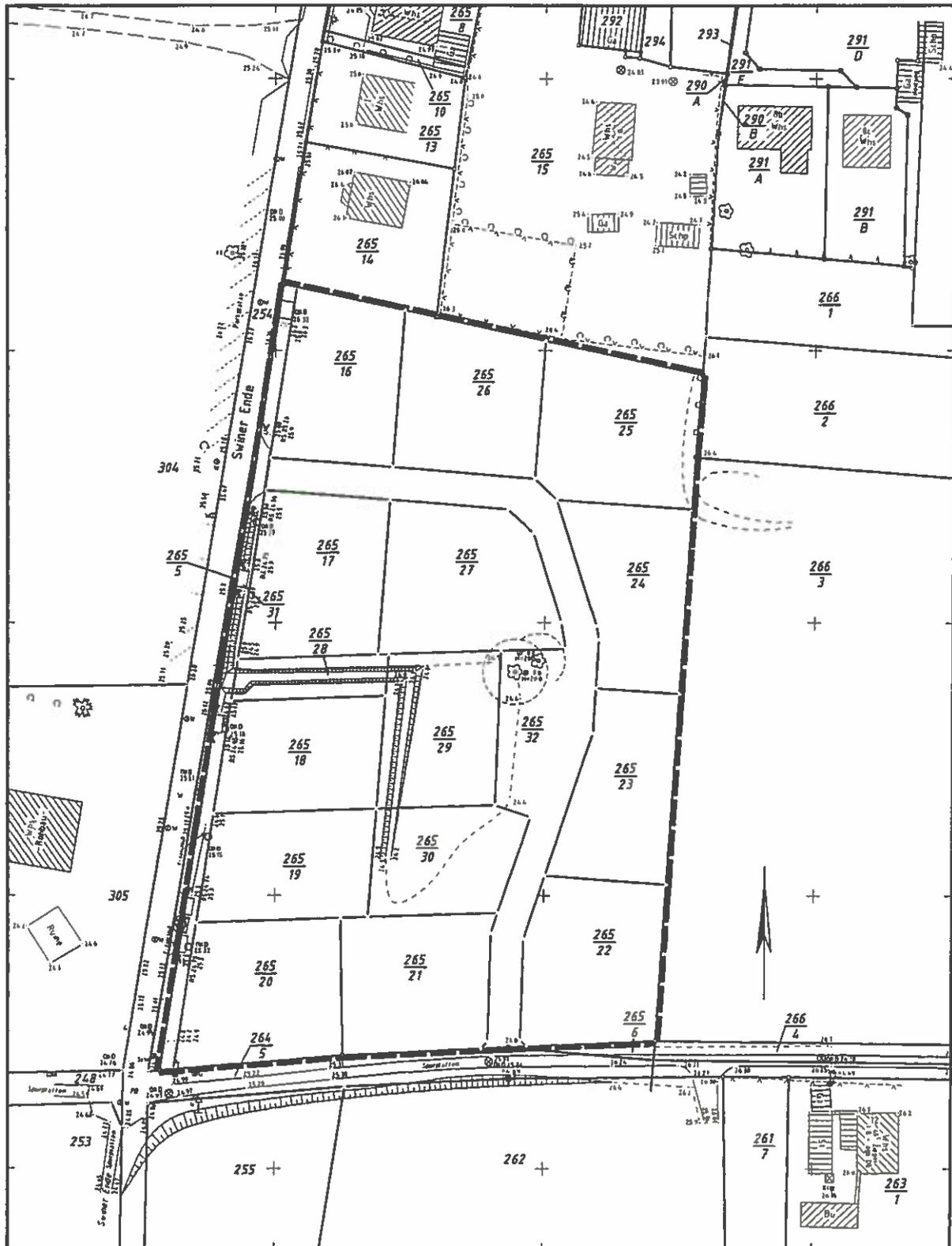
Sehlen, 5. September 2005

# *Anlagen*

---

---

# Anlage 1



**Übersicht über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ Gemeinde Sehlen  
- unmaßstäblich -**