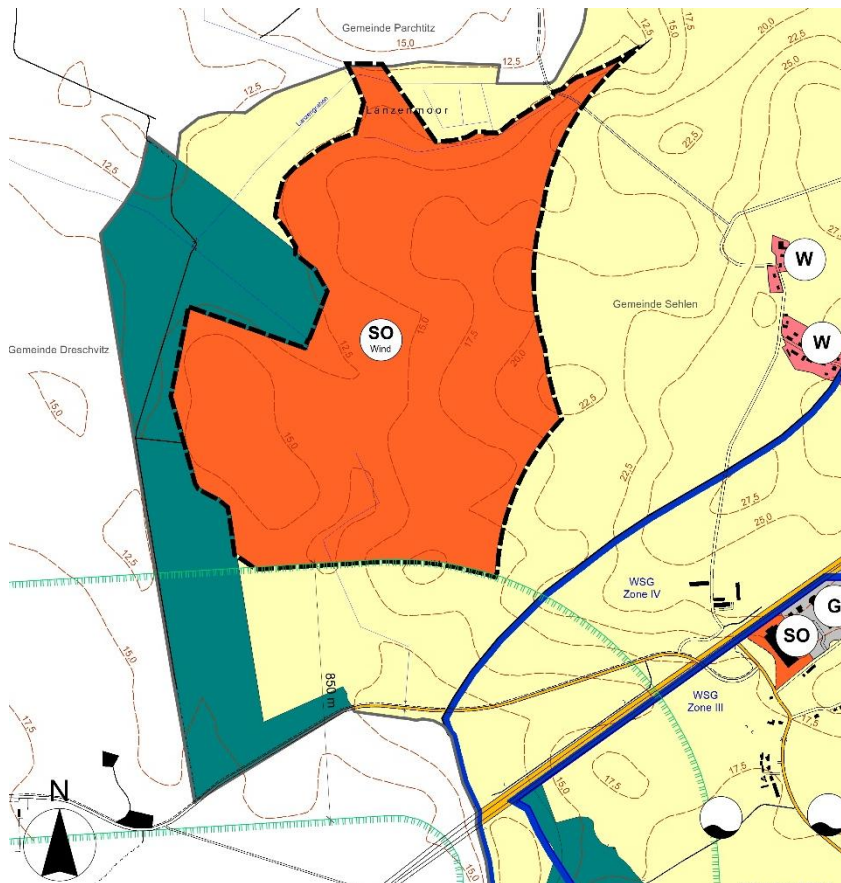


# BEGRÜNDUNG

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehlen



## VORENTWURF



Sehlen im Oktober 2025

Erarbeitung der Begründung der 5. Änderung  
des Flächennutzungsplans durch:

SIGMA PLAN® WEIMAR GmbH  
Regionalbüro Rügen  
[www.sigmaplan.de](http://www.sigmaplan.de)



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziele der Planung und Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
1.2. Übergeordnete Planung und Konzepte .....	6
1.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP 2016)..	6
1.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP 2010).....	6
1.2.3. Ergebnisbericht Brutvögel 2025 .....	8
1.3 Verfahren und Verfahrensablauf .....	8
<b>2. Planungsvorhaben .....</b>	<b>10</b>
2.1 Planungsbeschreibung .....	10
2.2 Sondergebiet „Windenergieanlage“ .....	10
2.3 Wasserflächen .....	10
2.4 Verkehrliche Erschließung .....	10
2.5 Technische Erschließung.....	11
2.6 Altlasten.....	11
2.7 Natur und Umwelt.....	11
2.8 Archäologie und Denkmalpflege .....	14
2.9 Waldflächen.....	14
<b>2. Umweltbericht.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Flächenbilanz.....</b>	<b>14</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Ausschnitt Rechtskräftiger Flächennutzungsplan .....	3
Abb. 2: Topografische Karte mit Geltungsbereich.....	5
Abb. 3: Raumnutzungskarte, LEP 2016	
Abb. 4: Raumnutzungskarte RREP 2010 .....	7
Abb. 5: 1. Entwurf Raumnutzungskarte RREP 2024.....	7
Abb. 6: Auszug aus dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung .....	10
Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete .....	11
Abb. 8: Vogelschutzgebiete .....	12
Abb. 9: Wasserschutzgebiete .....	13
Abb. 10: gesetzlich geschützte Biotope .....	13

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenbilanz Planung .....	14
-------------------------------------	----

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass, Ziele der Planung und Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

#### Anlass:

Die Gemeinde Sehlen möchte innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans einen Windpark errichten. Zurzeit stellt der aktuelle rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Ein kleiner Teil wird im Ursprungsplan als Wald dargestellt. Um die angestrebte Nutzung entsprechend des Entwicklungsgebotes § 8 BauGB vorzubereiten, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

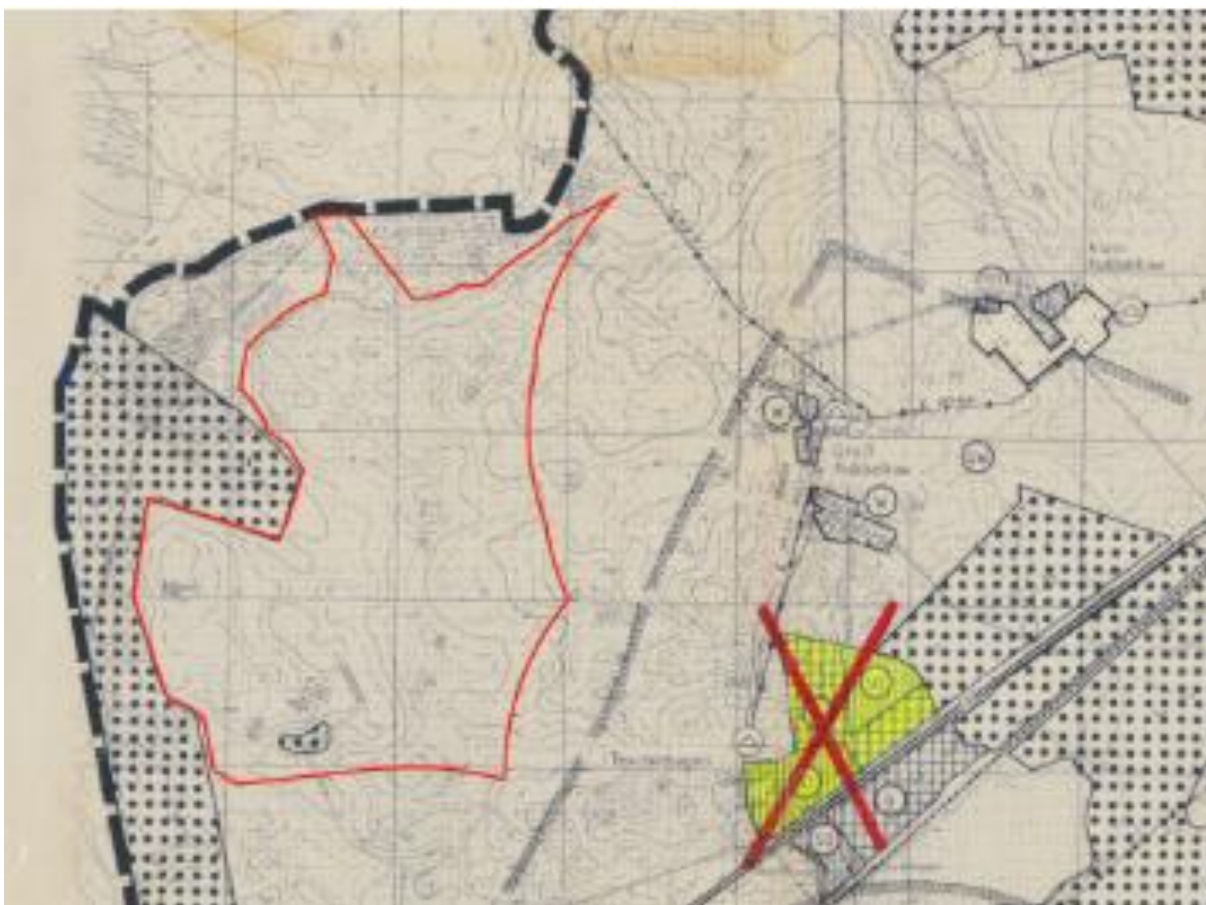


Abb. 1: Ausschnitt Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Quelle: Bau- und Planungsportal M-V

Die europäische Richtlinie Renewable Energy Directive III (RED III) regelt für die Windenergie verbindliche Ausbauziele für die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und stuft die Windenergie als überragendes öffentliches Interesse ein. Zur Förderung dieser Ziele wurden die Staaten damit beauftragt, Beschleunigungsgebiete auszuweisen.

Der Planungsverband Vorpommern kommt dem im Rahmen des zurzeit in Neuauflage befindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern nach. Die Planung beinhaltet zur Steuerung geeigneter Flächen durch Vorranggebiete für Windenergieanlagen.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen privilegierte Vorhaben. Die übergeordnete Zielsetzung durch die Vorranggebiete regelt allerdings keine bauleitplanerischen Konkretisierungen. Um eine städtebauliche Steuerung auf Gemeindeebene zu ermöglichen bedarf es der Bauleitplanung. Die Windenergieanlagen greifen in bestehenden landwirtschaftliche Strukturen ein. Die Standortplanung und verkehrliche Erschließung haben Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen, naturschutzrechtliche Belange oder nachbarschaftliche Interessen, die so geordnet gesteuert werden können.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB, wonach sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen und bereitet die verbindliche Bauleitplanung zur konkreten städtebaulichen Ordnung vor.

#### Ziele der Planung:

Mit der Bauleitplanung werden kommunale Interessen gestärkt und die Mitbestimmungsmöglichkeit der Gemeinde durch die Aufstellung einer kommunalen Satzung gefördert.

Das Vorhaben beinhaltet den Ausbau regenerativer Energien, die zur regionalen, nachhaltigen Energieerzeugung einen wichtigen Beitrag leisten und die Region diesbezüglich stärken.

Da das Vorhaben einen nicht unerheblichen Eingriff in die vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen verursacht, werden durch das Bauleitplanverfahren übergeordnete Belange und Interessen berücksichtigt. Vor allem das Landschaftsbild und die nachbarschaftlichen Interessen werden hierdurch berücksichtigt.

Da das Vorhaben in einem nicht bebauten Landschaftsteil umgesetzt wird und ebenso Waldflächen an den Geltungsbereich angrenzen, wird das Vorhaben dahingehend konkretisiert, dass Ausgleichsflächen sowie natur- und artenschutzrechtliche Belange einbezogen und berücksichtigt werden.

Die Bauleitplanung greift Ziele aus der Regionalplanung auf und konkretisiert diese. Die Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung und verbindliche Bauleitplanung werden gemäß des Gegenstromprinzips nach § 1 Abs. 3 ROG aufeinander abgestimmt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an Waldfläche. Im Norden befinden sich Gras- und Staudenflure. Im Osten und Westen grenzen der Geltungsbereich an landwirtschaftlicher Fläche. Der

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 141 ha.

Das Plangebiet zeichnet sich durch landwirtschaftliche Fläche aus, die den überwiegenden Teil der Fläche bestimmt. Ebenso sind einzelne Sölle und Eiszeitsenken vorhanden, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

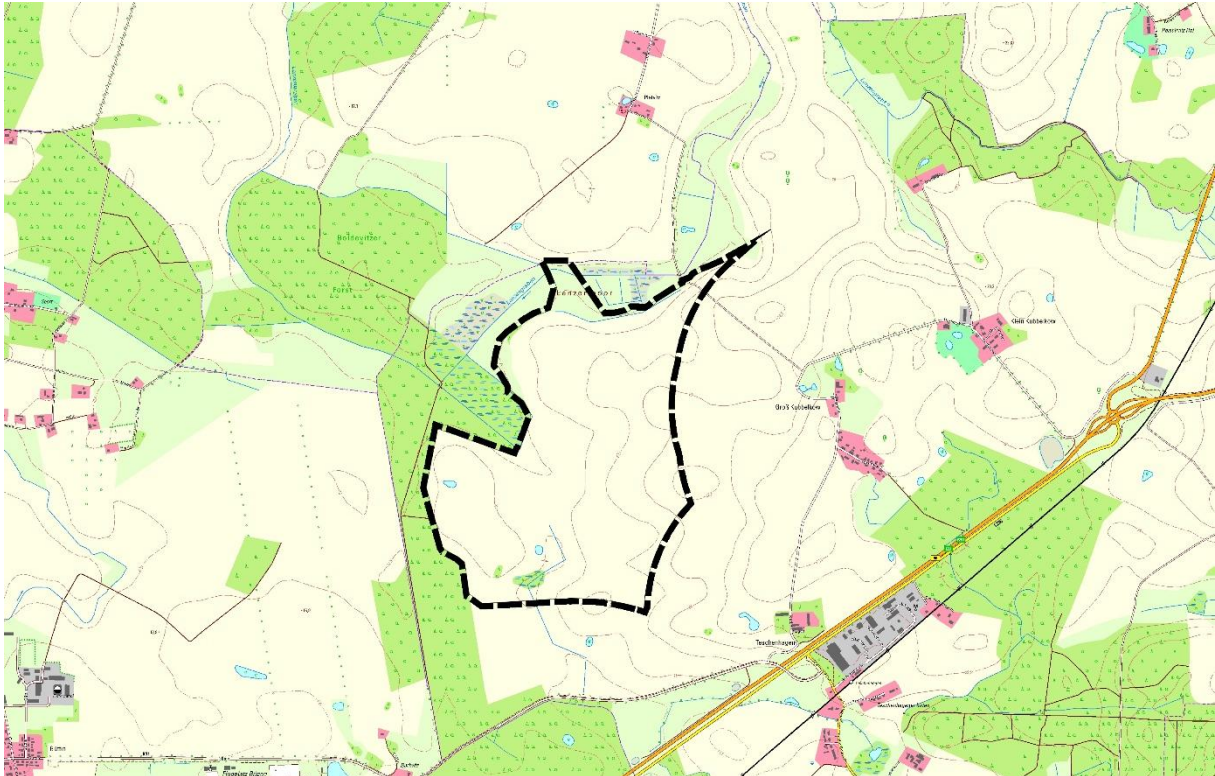


Abb. 2: Topografische Karte mit Geltungsbereich, Quelle: LAiV M-V Downloadportal Geobasisdaten



## 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehlen

Wohnstandorte sowie Eingriffe in die Natur und Landschaft, was eine bessere Handhabung der Auswirkungen ermöglicht (vgl. RREP 2010, S. 106 f.).

Die aktuelle Raumstrukturkarte stellt die Gemeinde Sehlen als Tourismusschwerpunkt sowie Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft dar.

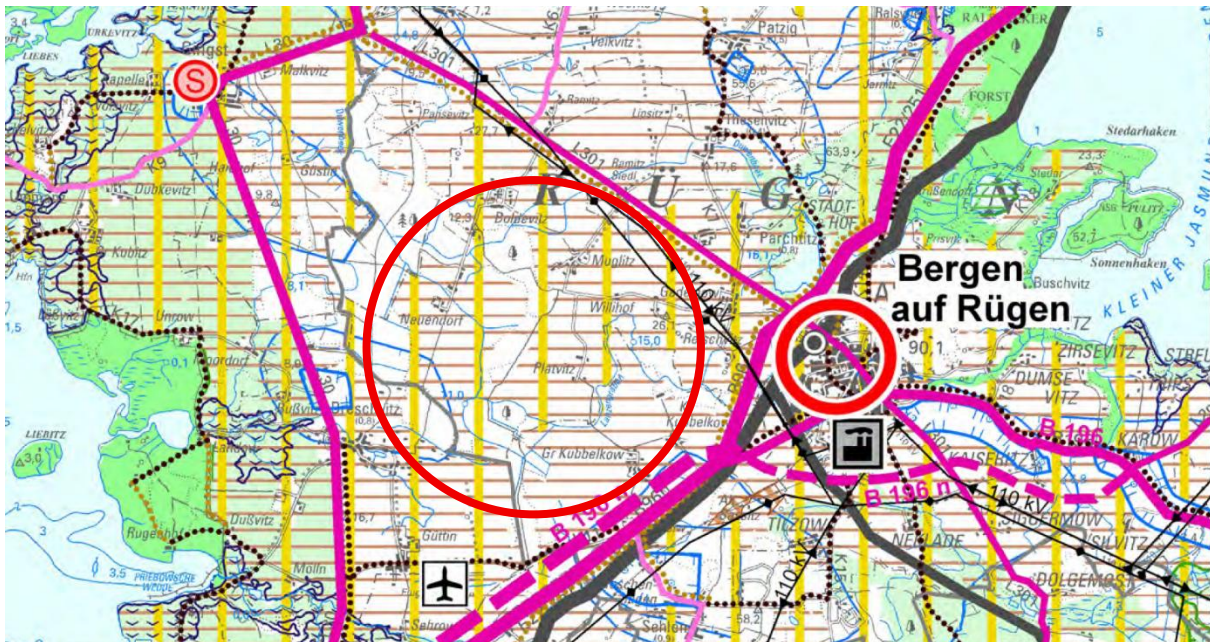


Abb. 4: Raumnutzungskarte RREP 2010, Quelle: [www.rpv-vorpommern.de](http://www.rpv-vorpommern.de)

Gemäß § 1 Abs. 3 ROG (Raumordnungsgesetz) sollen sich die Teilräume in die Erfordernisse des Gesamttraumes eingliedern. Dies kann auf Grundlage des aktuellen rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsgesetzes nicht erfolgen, da das Vorranggebiet Bestandteil der noch gültigen Raumplanung ist.

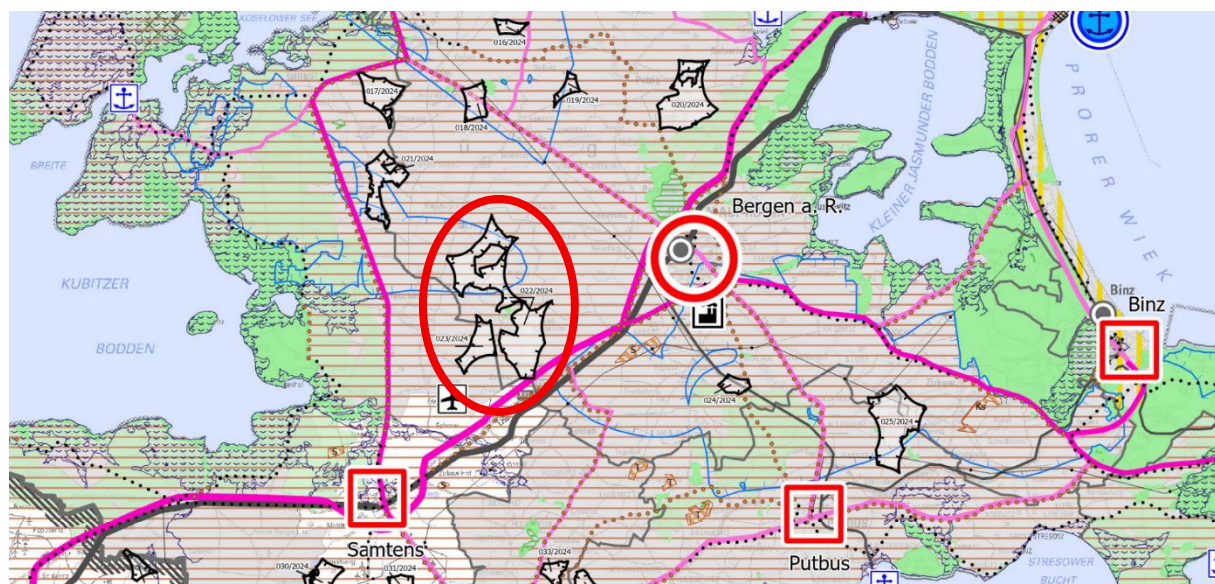


Abb. 5: 1. Entwurf Raumnutzungskarte RREP 2024, Quelle: [www.rpv-vorpommern.de](http://www.rpv-vorpommern.de)

Gemäß § 245e Abs. 5 BauGB kann eine Gemeinde von der Raumordnung abweichen und ein Windenergiegebiet auch dann ausweisen, wenn diese Ausweisung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Gemeindeöffnungsklausel).

Dies geht nur, solange kein Vorranggebiet ausgewiesen wurde, welches explizit eine Unvereinbarkeit mit Windenergie beinhaltet. Diese ist in den aktuell rechtskräftigen Raumentwicklungsprogramm nicht der Fall.

Das Raumentwicklungsprogramm befindet sich in der Neuaufstellung. Im Rahmen dessen wurden Vorranggebiete für Windenergiekraftanlagen definiert. Die Errichtung soll sich auf diese Vorranggebiete konzentrieren (vgl. RREP 2024, S. 57). Zu Sicherung einer konzentrierten Windenergieplanung sollen Flächen ebenfalls mindestens 35 ha groß sein (vgl. RREP 2024, S. 67).

In dem aktuell vorliegenden 1. Entwurf der Raumnutzungskarte liegt die Gemeinde Sehlen nicht mehr in einem Tourismusschwerpunkt. Das Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft bleibt nach aktueller Planung bestehen.

In einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftliche Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (vgl. RREP 2024, S. 30).

### **1.2.3. Ergebnisbericht Brutvögel 2025**

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Brutvögel, wurde 2025 Untersuchungen durchgeführt und in einem Ergebnisbericht festgehalten.

Das Windenergievorhaben hat keinen Einfluss auf den Nahbereich kollisionsgefährdeter Brutvogelarten gemäß Anlage 1 Abschnitt 1 zu § 45b BNatSchG Absatz 1 bis 5 BNatSchG. Jedoch ist der Prüfbereich des Seeadlers, des Rotmilan und des Weißstorchs betroffen. Im erweiterten Prüfbereich ist der Wespenbussard betroffen.

Während der Brutvogelkartierung 2025 wurden 18 gefährdete Vogelarten mit Brutrevieren festgestellt. Bei der Nachtbegehung am 09.06.2025 konnte für einen Wachtelkönig nur der Brutzeitnachweis dokumentiert werden.

Die Brutvogelarten Bluthänfling, Grauammer und der Neuntöter werden in der Roten Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns auf der Vorwarnliste geführt.

Um eine direkte Auswirkung auf den Seeadler und Rotmilan, sowie des Weißseestorch zu verhindern, wurden die Schutzbereiche aus dem möglichen Geltungsbereich bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen.

### **1.3 Verfahren und Verfahrensablauf**

Das Verfahren wird im Regelverfahren gemäß § 30, 3 und 4 BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Sehlen, aufgestellt.

#### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehlen, Beschluss - Nr. 34-05/25, wurde am 27.03.2025 durch die Gemeindevertretung Sehlen mit 6 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich vom **29.09.2025 bis einschließlich 28.10.2025** ausgehängen und bekanntgemacht.

### Planungsanzeige

Gemäß § 17 Absatz 1 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern wurde eine Plananzeige gestellt und um eine landesplanerische Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 23.09.2025 wurde bestätigt, dass sich der Geltungsbereich zwar in einem Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum befindet und der Bereich im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen vorgesehen ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt ein Vorgehen gemäß § 245e Abs. 5 BauGB, welcher der Gemeinde freistellt, entgegen der Ziele der Raumplanung Windenergiegebiete auszuweisen.

### Scoping

Am 12.11.25 fand ein Scopingtermin statt, in dem mit zuständigen Trägern öffentlicher Belange mit Blick auf die Bauleitplanung Methodiken und Inhalte vorbereitet wurden. Folgende Themenschwerpunkte wurden behandelt:

- Bauleitplanverfahren und Planungsinhalt
- Natur und Umwelt
- Artenschutz
- Gewässer
- Forstrechtliche Anforderungen
- Schutzgebiete (vor allem Trinkwasserschutzgebiet)
- Bodendenkmale
- Altlasten
- Bodenschutz

Anmerkung und Hinweise wurden aufgenommen und protokolliert. Die besprochenen Inhalte werden im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung an den geeigneten Stellen berücksichtigt und eingearbeitet.

### Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### Abwägungsprozess

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### Satzungsbeschluss

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## 2. Planungsvorhaben

### 2.1 Planungsbeschreibung

Die ca. 141 ha große Fläche soll für die Errichtung des Windparks „Groß Kubbelkow“ vorbereitet werden und stellt eine Teilfläche des gesamten Windparks dar. Die Schaffung von regenerativen Energieformen ist eine bedeutsame Gesamtaufgabe der Energieplanung und wird in den Regionen auf die regionalen Gegebenheiten angepasst. Hierzu soll der Windpark „Groß Kubbelkow“ für die Insel Rügen und den Landkreis Vorpommern-Rügen einen wichtigen Beitrag leisten.

Betroffen sind vor allem landwirtschaftliche Flächen. Angrenzend befinden sich ebenso Waldflächen, dessen Belange betrachtet und bei Betroffenheit berücksichtigt werden.

Der Windpark wird zur Errichtung und Wartung sowie für den Havariefall verkehrlich erschlossen. Dies wird in der weiterführenden Planung, der verbindlichen Bauleitplanung, detaillierter betrachtet.

### 2.2 Sondergebiet „Windenergieanlage“

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als allgemeine Art dargestellt. Da es sich um ein bestimmtes Sondergebiet handelt, wird die Zweckbestimmung ebenfalls mit aufgeführt.

Der gesamte Geltungsbereich wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlage“ dargestellt. Hieraus kann in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO abgeleitet werden. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf eine detaillierte Nutzungsartendarstellung verzichtet, da im Rahmen des Parallelverfahrens ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

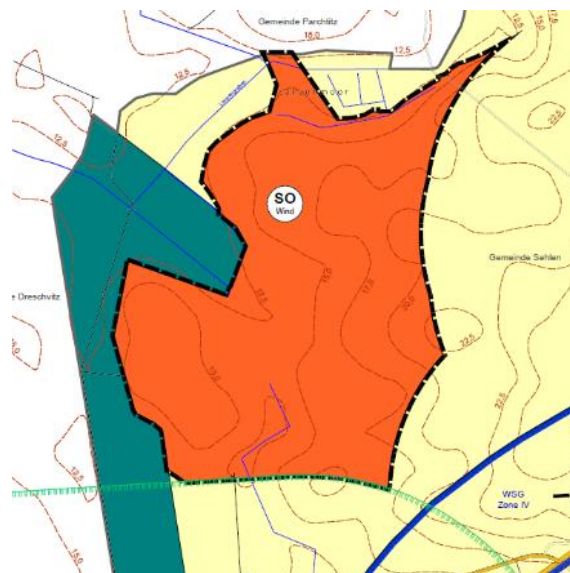


Abb. 6: Auszug aus dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, Quelle: eigene Darstellung

### 2.3 Wasserflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Fließgewässer Langengraben, der sich teilweise im Plangebiet befindet. Der Verlauf wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Der Langengraben ist ein Gewässer 2. Ordnung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen Schutzabstände zwingend beachtet und von Windkraftanlagen freigehalten werden.**

### 2.4 Verkehrliche Erschließung

Windenergieanlagen benötigen auf Grund von Wartungsarbeiten und für den Havariefall Zufahrten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter definiert und ausgearbeitet werden.

## 2.5 Technische Erschließung

### Regenwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

### Löschwasser

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

### Strom

Für das Vorhaben des Windparks „Groß Kubbelkow“ muss die Netzverträglichkeit mit den zuständigen Versorgern geprüft werden.

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

### Abfall

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

## 2.6 Altlasten

Im oder am Geltungsbereich können Altlastverdachtsfälle vorkommen. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen und den Geltungsbereich in Absprache mit der zuständigen Behörden gegebenenfalls konkretisieren.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches wurde im Rahmen des Scoping ein Bodenschutzkonzept gefordert. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

## 2.7 Natur und Umwelt

### Landschaftsschutzgebiete

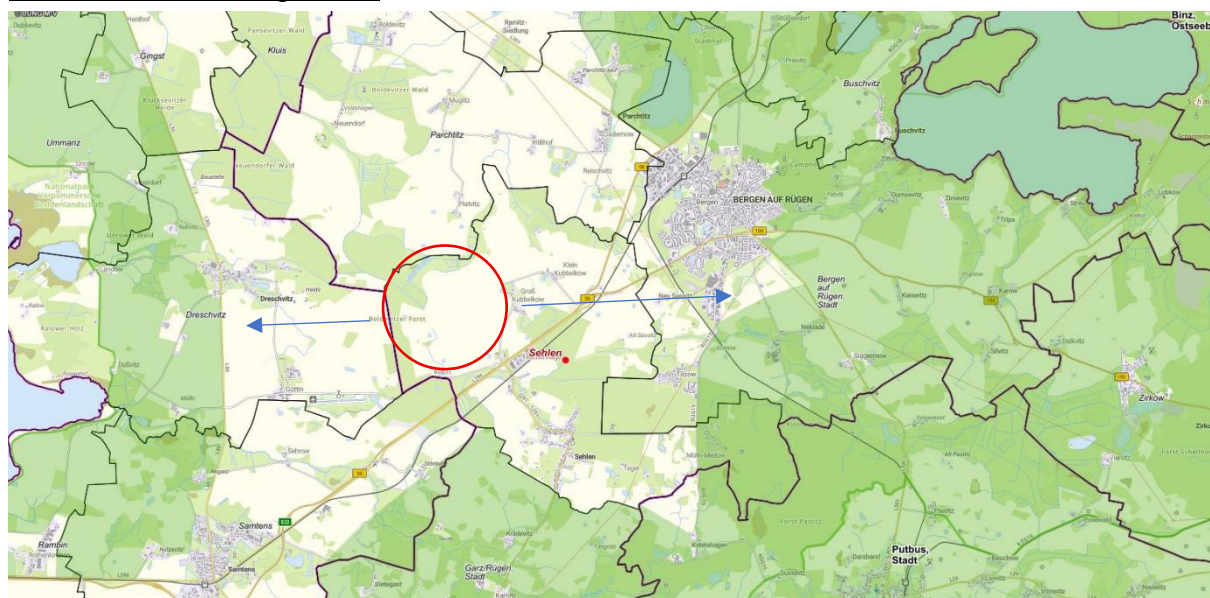


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete, Quelle: Geoportal M-V

Das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ befindet sich ca. 2,2 km entfernt. Beeinträchtigung sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Südwest-Rügen-Zudar“ liegt ca. 1,5 km südlich entfernt. Beeinträchtigung sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ befindet sich östlich ca. 3,4 km entfernt. Beeinträchtigung sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

***Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Landschaftsschutzgebiete haben wird.***

### Vogelschutzgebiete

Das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ liegt ca. 2,1 km entfernt. Beeinträchtigung sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

Das Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ ist circa 3,8 km entfernt. Beeinträchtigung sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

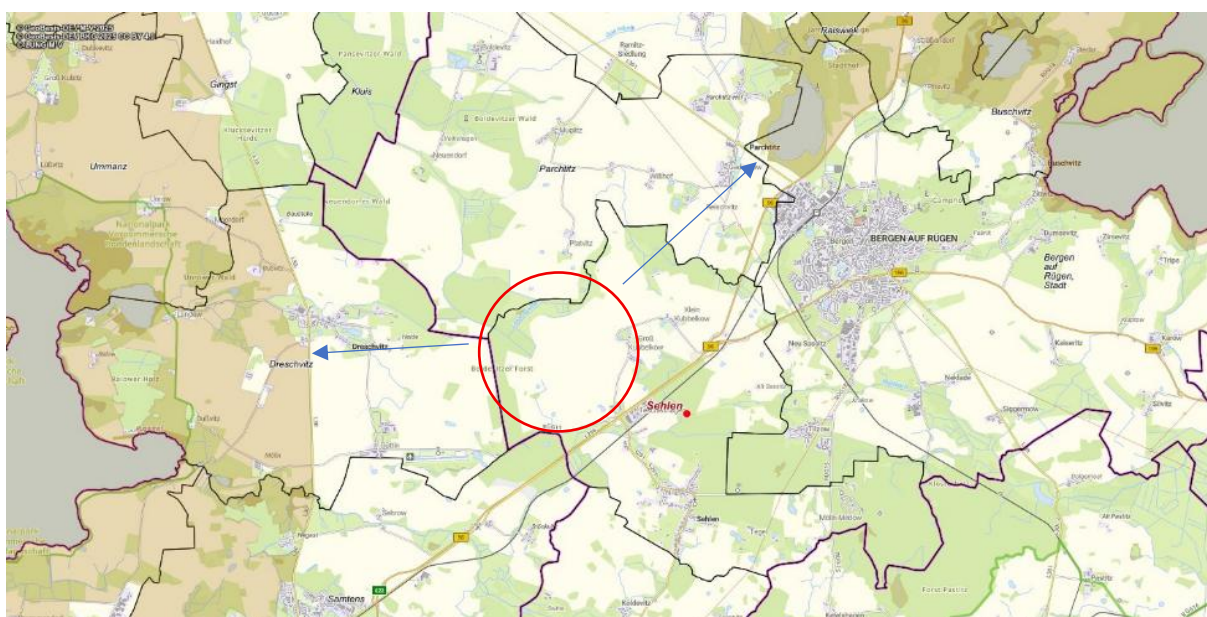


Abb. 8: Vogelschutzgebiete, Quelle: Geoportal M-V

***Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Vogelschutzgebiete haben wird.***

## Wasserschutzgebiete

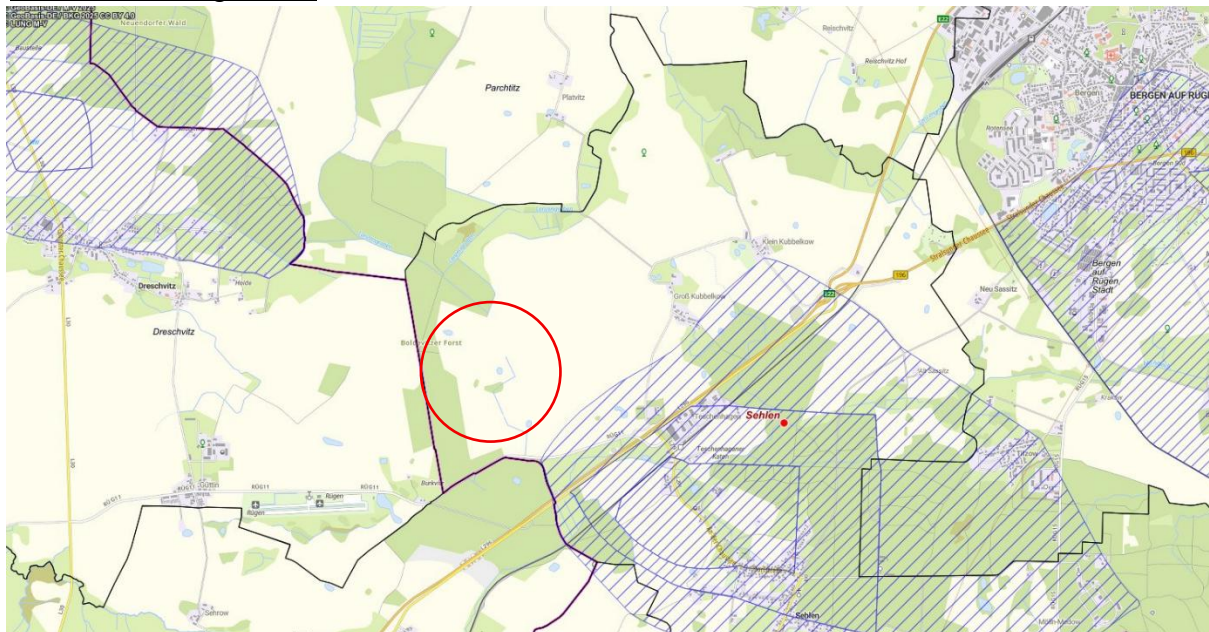


Abb. 9: Wasserschutzgebiete, Quelle: Geoportal M-V

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich in circa 800 m Entfernung das Wasserschutzgebiet „Sehlen“ mit der Wasserschutzzone IV. Beeinträchtigung sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

***Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.***

## Gesetzlich geschützte Biotopie nach § 20 NatSchAG M-V



Abb. 10: gesetzlich geschützte Biotopie, Quelle: Geoportal M-V

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Diese verteilen sich über den gesamten Geltungsbereich.

## 2.8 Archäologie und Denkmalpflege

Derzeit sind keine archäologischen oder denkmalrelevanten Bestände innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehlen bekannt. **Mit Funden sind jederzeit zu rechnen.**

**Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.**

## 2.9 Waldflächen

**Entlang des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz. Die Waldflächen sind in der Planzeichnung dieser Änderung dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Landesforstanstalt und dem Forstamt Rügen, auch unter Betrachtung der Waldabstandsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.**

## 2. Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und betroffene Behörden über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Ebenso sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange Äußerung, unter anderem für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Da der § 2 Abs. 4 BauGB bei Neuaufrstellung, aber auch Änderungen von Flächennutzungsplänen eine Umweltprüfung vorsieht, wird dies im Rahmen Bauleitplanung durchgeführt. Der daraus resultierende Umweltbericht ist als gesonderte Anlage Bestandteil dieser Planung.

## 3. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung wird als Nutzungsart ausschließlich des Sondergebiets „Windenergieanlage“ dargestellt.

Flächenart	Größe in ha	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>141</b>	<b>100</b>
<b>Sonderbaufläche „Windenergieanlage“</b>	<b>141</b>	<b>100</b>

Tab. 1: Flächenbilanz Planung, eigene Tabelle