

**Satzung der Gemeinde Sehlen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
nach § 12 BauGB**

Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“

geänderter Entwurf

**Wiederholung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2,
4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Gemeinde:

Gemeinde Sehlen

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

Bearbeitung:

Arno Mill, ÖbVI

Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler

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

Stand:

März 2026

Wiederholung Beteiligungsverfahren
§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB
Arbeitsstand: 05. März 2026

**Satzung der Gemeinde Sehlen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
nach § 12 BauGB**

Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB**

Gemeinde:

Gemeinde Sehlen

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

Bearbeitung:

Arno Mill, ÖbVI

Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler

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

Stand:

geänderter Entwurf März 2026

Wiederholung Beteiligungsverfahren
§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
Arbeitsstand: 05. März 2026

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	1
1.3	Entwicklungsgebot	3
1.4	Aufstellung und Verfahren	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	5
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand	5
2.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
2.3	Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz	7
2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften	11
3.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	14
3.1	Schmutzwasserentsorgung	14
3.2	Niederschlagswasserentsorgung	14
3.3	Trinkwasserversorgung	15
3.4	Löschwasserbereitstellung	15
3.5	Energieversorgung	16
3.6	Wärmeversorgung	16
3.7	Kommunikationsanlagen	16
3.8	Abfallwirtschaft/ Bodenschutz	17
3.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	18
4.	Umweltbericht	19
4.1	Ziele des Bebauungsplanes und des Umweltschutzes	19
4.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	20
4.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung sowie Standortprüfung	24
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen	25
4.5	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	25
4.6	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	26
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	26
5.	Zusammenfassung	27
6.	Rechtsgrundlagen	29
7.	Quellenverzeichnis	29

Planteil

- **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“**
Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen & Örtlichen Bauvorschriften
- **Vorhaben- und Erschließungsplan „Reitanlage Tegelhof“**

Anlagen

- Anlage 1 Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Sehlen (1 Seite)
- Anlage 2 Grußwort der Bundesministerin für Arbeit und Soziales Dr. Ursula von der Leyen anlässlich der 4. Sehlener Reitertage 2011 (1 Seite)
- Anlage 3 Baugrunduntersuchung, (10 Seiten sowie Anlagen)
Stand 04. September 2015; Dipl.-Ing. Volker Weiße, 18528 Kaiseritz
- Anlage 4 Grünordnungsplan (5 Seiten ohne Bestands- und Maßnahmenplan)
Stand Februar 2026; Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, 48249 Dülmen
- Anlage 5 Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG (7 Seiten)
Stand Februar 2026; Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, 48249 Dülmen

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung

Herr Sven C. Arlt als Vorhabenträger und Betreiber beabsichtigt die Sicherung, Qualitätssteigerung und weitere Entwicklung der Reitanlage im Ortsteil Tegelhof der Gemeinde Sehlen. Die Entstehung und Entwicklung der den Ortsteil heute prägenden baulichen Anlagen erfolgte vornehmlich in der 2. Hälfte des 20. Jh. ehemals der LPG Samtens – Tierproduktion zugehörig. Seit Übernahme im Jahr 1997 führt und entwickelt der Betreiber die Anlage vornehmlich als Reiterhof mit Pensionspferdehaltung. Die Anlage bietet heute 25 Pensionsplätze für Pferde sowie Urlaubsquartiere in einem Ferienhaus mit 3 Ferienwohnungen und insgesamt 14 Betten. Zugleich dient die Anlage als Sitz des Reit- und Fahrvereins Tegelhof e.V. mit ca. 25 Mitgliedern. Bei Beginn der Planung war hier auch der Zimmereibetrieb des Vorhabenträgers untergebracht, der aber aus gesundheitlichen Gründen zum Ende des Jahres 2022 aufgegeben wurde.

Der augenscheinliche Gebietscharakter des Plangebietes entspricht dem eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO. Die Erhaltung der baulichen Anlagen, sprich die Sanierung, Umnutzung oder Erweiterung sowie Ersatzneubauten sind bisher nur im Rahmen der Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB möglich. Sowohl für den Eigner als auch aus gemeindlicher Sicht ist dies bauplanungsrechtlich unbefriedigend. Zudem mangelt es für einige bestehende bauliche Nutzungen an der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Legitimation. Für eine nachträgliche Legalisierung ist zunächst die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen erforderlich.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Sehlen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Sehlen zum Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers. Mit der Schaffung eigenen Ortsrechts soll die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufgegriffen und der Vorhabenträger bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Gebietes unterstützt werden. Dies erfolgt zugleich zur Sicherung und zum Schutz der am Standort vorherrschenden natürlichen und landschafts-ästhetischen Gegebenheiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftig städtebaulich geordneten und verbindlich geregelten Nutzung des Standortes beabsichtigt. Dabei sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden Anlagen und Nutzungen überprüft und alle künftigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Ortsteil Tegelhof befindet sich in ca. 1 km Entfernung östlich des Hauptortes der Gemeinde Sehlen. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen eine Größe von ca. 6,2 ha.



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

Im ursprünglichen Entwurf 2016 umfasste das Plangebiet neben der Reitanlage im Norden ein südlich angrenzendes Wohngrundstück mit Nebenanlagen sowie einen an der südlichen Grenze des Ortsteiles belegenen ehemaligen Schweinestall. Diese Flächen zusammen bilden bis heute den Ortsteil Tegelhof. Das südlich belegene, mit dem ehemaligen Schweinestall bebaute, Grundstück sollte in die Reitanlage eingegliedert werden. Das dazwischen liegende eigenständige Wohngrundstück sollte städtebaulich in die Bauleitplanung einbezogen werden. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckte sich demgemäß über zwei Teilflächen und wurde über den erweiterten Geltungsbereich des vBP Nr. 9 miteinander verbunden.

Dieser Entwurf wird hier geändert und aufgrund der Erkrankung des Vorhabenträgers erheblich reduziert. Danach umfasst das Plangebiet künftig nur noch die Reitanlage Tegelhof mit einer Fläche von ca. 6,2 ha.

Nach dieser Änderung sind folgende Flurstücke von der Planung betroffen:

VEP Teilfläche A: Gemarkung Mölln-Medow, Flur 1, Flurstücke 101/1, 101/2 sowie teilweise Flurstück 101/7

VEP Teilfläche B: Gemarkung Tegelhof, Flur 1, teilweise Flurstück 20

Erweiterter Geltungsbereich: Gemarkung Mölln-Medow, Flur 1, teilweise Flurstück 101/6 und Gemarkung Tegelhof, Flur 1, teilweise Flurstück 18



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (06.01.2026)



geänderter Geltungsbereich vBP Nr. 9



ursprünglicher Geltungsbereich vBP Nr. 9

1.3 Entwicklungsgebot

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

Bei Planungsbeginn war die zu überplanende Fläche im FNP Sehlen als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Aus diesem Grund erfolgte in 2016 die 3. Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum vBP Nr. 9. Die *besondere Art der baulichen Nutzung* wurde hier als *Reitanlage mit Zimmerei* dargestellt, so dass die Errichtung und Entwicklung des Vorhabens dem Entwicklungskonzept entsprechend möglich wird.

Unter dem 21. Juni 2016 hat die Gemeinde Sehlen die 3. Änderung des fortgeltenden FNP Sehlen unter Bezugnahme auf die o. g. geplante Entwicklung im Ortsteil Tegelhof beschlossen.

Mit Ablauf der Genehmigungsfrist nach § 6 Abs. 4 BauGB galt die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde als erteilt. Nach Bekanntmachung der Genehmigungsfiktion ist die 3. Änderung des FNP Sehlen seit dem 10. Oktober 2017 wirksam.

Danach entwickelt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sehlen.

1.4 Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat in ihrer Sitzung am 2. Juli 2013 den Beschluss Nr. 179-25/13 gefasst, den vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ gemäß BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom 08. bis 24. Juli 2013 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 04. Juli 2013 erfolgte die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald nach § 17 LPLG M-V und Anzeigerlass.

Mit dem Vorentwurf zum vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ erfolgte vom 07. April bis zum 08. Mai 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Schreiben vom 11. März 2015 erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 01. April 2015 wurde dem Vorentwurf zum vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ zugestimmt.

Mit dem am 24. November 2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwurf zum vBP Nr. 9 erfolgte vom 21. Dezember 2015 bis zum 29. Januar 2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.

Zu einer Unterzeichnung des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB kam es anschließend nicht mehr, da die vertraglich zu erbringende Sicherheitsleistung aufgrund der schweren Erkrankung des Vorhabenträgers im November 2015 nicht mehr aufgebracht werden konnte. Demgemäß wurde auch kein Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Zum 31. Dezember 2022 hat der Vorhabenträger den Zimmereibetrieb aufgegeben und seine unternehmerische Tätigkeit auf den Betrieb der Reitanlage mit Pferdepension, Reit- und Hundeschule sowie Beherbergung in Ferienwohnungen reduziert. In 2025 wurde die Planung wieder aufgegriffen, der Umfang der geplanten Vorhaben erheblich reduziert und die daraufhin geänderten Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ erstellt.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt die erneute Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren bei Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs. Wenn im Verfahrensstadium nach der öffent-

lichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder nach der förmlichen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) der Entwurf des Bauleitplanes noch einmal geändert wird, müssen die genannten Beteiligungsverfahren wiederholt werden.

Am ... 2026 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat den geänderten Entwurf des vBP Nr. 9 (Planstand ...), bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ... bis zum ... 2026. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem *Tourismusentwicklungsraum*, in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* und in einem *Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung*.

Die Ausweisung als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet impliziert, dass hier den jeweiligen Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Zu den Tourismusentwicklungsräumen der Planungsregion Vorpommern gehören jene Gemeinden der Vorbehaltsgebiete Tourismus des Landesraumentwicklungsprogramms, die nicht den Tourismusschwerpunkträumen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm zugerechnet werden. In diesen Räumen entwickelt sich der Tourismus mit sehr unterschiedlichen Profilen. Gemeinsam haben die Tourismusangebote die Schwerpunktsetzung auf das Naturerlebnis, z.B. Naturbeobachtung, Radfahren, Wandern, Wasserwandern, Reiten, eine starke Zielgruppenorientierung und i. d. R. den Bezug zum ländlichen Raum. Die an die Tourismusschwerpunkträume angrenzenden Tourismusentwicklungsräume übernehmen in der Saison hinsichtlich des Beherbergungsangebotes häufig eine Entlastungs- und eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Tourismusorte an der Außenküste (Auszug Begründung Plansatz 3.1.3 Tourismusräume RREP VP)

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Gebietes dient der funktionsgerechten Erhaltung und Abrundung des Bestandes der Anlage. Der teils noch vorhandene Sanierungs- und Entwicklungstau der baulichen Anlagen der Reitanlage ist vornehmlich der Lage des Gebietes im Außenbereich geschuldet. Durch die Schaffung eigenen Ortsrechts wird der allenthalben unbefriedigende Außenbereichsstatus durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgelöst. So werden Beeinträchtigungen natürlicher Potenziale reduziert, energieoptimierte Bauweisen in ansehnlicher Gestalt ermöglicht, Emissionen minimiert und Ressourcen geschont.

Beim Ortsteil Tegelhof handelt es sich um einen seit der frühen Neuzeit historisch gewachsenen Einzelhof. Die baulichen Anlagen dienten in der 2. Hälfte des 20. Jh. der LPG Samtens – Tierproduktion. Die seit der Wiedervereinigung entwickelte, verknüpfte Nutzung als Reiterhof mit Fremdenbeherbergung stellt ein integrierendes Merkmal dar.

Grundsätzlich soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden. Gemäß Plansatz 4.1 (4) RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nur in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Tegelhof ist nicht an die bebaute Ortslage von Sehlen angebunden. Im vBP Nr. 9 ist deshalb die Zulässigkeit der Wohnnutzung allein auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Reitanlage Tegelhof zuzuordnen sind, beschränkt. Eine erweiterte (Dauer-)Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Reitanlage Tegelhof steht im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (6, 8 und 12) [Tourismusräume], 3.1.4 (1) [Landwirtschaftsräume], 4.1 (6) [Siedlungsstruktur] und 4.2 (1) [Stadt- und Dorfentwicklung] des RREP VP.

Im Übrigen steht der vBP Nr. 9 mit den Grundsätzen 3.1.1 (1 und 2), 3.1.3 (4), 3.1.4 (1), 4.1 (2 und 3) und 4.2.(1) des Landesraumentwicklungsprogramms MV (LEP M-V) in Übereinstimmung.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet weitgehend erhaltener natürlicher Ursprünglichkeit. Diese Ursprünglichkeit, verbunden mit einer nicht verbauten Landschaft und einer intakten Natur sind die wichtigsten Grundlagen für den Tourismus in unserer Region. Daher hat sich die Planung und Umsetzung des Vorhabens gemäß den Plansätzen 5.1.4 (1 bis 3) RREP VP an einem hohen Anspruch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht zu orientieren. Voranstehender Zielstellung wird durch dem Umfeld entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. So wird die vorhandene Grundflächenzahl aller bisher bestehenden baulichen Anlagen nahezu beibehalten. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad des Gebietes nicht wesentlich erhöht. Auch die örtlichen Bauvorschriften werden sich restriktiv an der Eigenart des Ortes orientieren.

Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern. Die Bauweise entspricht mit historisch übernommenen Rohrdachdeckungen, Fachwerk-, Feld- und Backsteinbauten der Landschaft der Region. ... Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit zu erhalten. (Auszug Begründung Plansatz 3.1.3 Tourismusräume RREP VP)

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Sehlen sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Eingriffe behutsam und ausschließlich im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Durch einen sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Erholungsfunktion des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

Mit Stellungnahme vom 06. Januar 2016 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und der Gemeinde Sehlen mitgeteilt, dass die Entwicklungsziele des vBP Nr. 9 den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand

Die Gemeinde Sehlen mit ca. 855 Einwohnern liegt etwa fünf Kilometer südwestlich der Stadt Bergen auf Rügen in der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft Mittelrügens. Die erste urkundliche Erwähnung findet sich 1298. Als selbständiger Ort ist Sehlen wohl im 15. Jahrhundert entstanden. Der Ortsname geht auf die slawische Bezeichnung „Zelen“, zu slawisch „zeleny“ = „grün“ gehörend zurück. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 20,6 km².

Zur Gemeinde Sehlen gehören neben dem Hauptort Sehlen die Ortsteile Alt Sassitz, Groß Kubbelkow, Klein Kubbelkow, Mölln-Medow, Teschenhagen und Tegelhof.

Der Ortsteil Tegelhof (niederdeutsch „tegel“ = „Ziegel“) gehörte ursprünglich dem Bergener Kloster, wurde stets gemeinsam mit Sehlen genannt und war vermutlich eine hierzu gehörige Ziegelei (Hoogeweg, I, S. 157). Nach der Reformation war Tegelhof Amtsdorf und wurde 1619 dem Rentmeister Joachim Scheele als Dotation überwiesen. Seitdem gehörte der Ort bis 1860 zu Neklade und wurde dann dem Putbusser Fideikommiß einverleibt. (Quelle: Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen; Walter Ohle, Gerd Baier; VEB E. A. Seemann Verlag, Leipzig 1963)

Die baulichen Anlagen des Ortsteiles bestehen aus der bereits etablierten Reitanlage im Norden sowie aus zwei südlich angrenzenden Bereichen, auf welchen ein Wohngrundstück mit Wohnhaus

und Nebenanlagen sowie ein ehemaliger Schweinestall belegen sind. Die meisten baulichen Anlagen gehörten in der 2. Hälfte des 20. Jh. zur LPG Samtens - Tierproduktion und bilden heute zusammen den Ortsteil Tegelhof. Ab Mitte der 90er Jahre erfolgten der Erwerb der meisten Flächen durch den heutigen Vorhabenträger und der schrittweise Ausbau, teils innerhalb bestehender Gebäude und teils durch Neuerrichtungen.

Die bisherige Entwicklung erfolgte nach den Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB. Während der überwiegende Teil des Tegelhofes zwischenzeitlich das Bild eines landschaftlich homogenen Ortes mit hoher Standortqualität vermittelt, ist innerhalb des südlichen Teiles das marode Erscheinungsbild des ehemaligen Schweinestalles ortsbildbestimmend.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist flachwellig. Die natürliche Vegetation ist im Plangebiet und teils darüber hinaus anthropogen überformt. Das Landschaftsbild wird durch große Wald- und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie kleine Wasser- und Schilfflächen im Umfeld geprägt.

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

Zur Reitanlage gehören 1 Reithalle (ehem. Bergeraum zur Getreidelagerung), 1 Pferdestall (ehem. Schafstall), 1 Wohngebäude mit 1 Wohneinheit für den Betriebsinhaber, 1 Ferienhaus mit 3 Wohneinheiten, 1 Lagerhaus für Reithindernisse (ehem. Futterhaus), verschiedene Nebenanlagen, 1 Reitplatz sowie umgebende Weideflächen. In der Reithalle sind weiterhin das Büro des Betriebsleiters und 1 Betriebswohnung untergebracht. Im Pferdestall sind fernerhin 1 Wohneinheit für den Betriebsshelfer und 1 Werkstatt (ehem. Teilbereich der Zimmerei) belegen.

Ein weiterhin unter Verstoß gegen den Grundsatz nach § 59 LBauO M-V rechtswidrig errichtetes Saunagebäude sowie ein ebenso rechtswidrig zum Vereins- und Tagungsraum umgenutzter ehemaliger Schafstall werden derzeit aufgrund erteilter Ordnungsverfügungen nicht genutzt. Für diese Nutzungen sollen durch den vBP Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer nachträglichen Legitimation herbeigeführt werden.

Während bei Erwerb der Anlagen durch den Vorhabenträger noch der Zimmereibetrieb als Haupterwerb das größte Gewicht der Nutzung ausmachte, ist die Nutzung als Pferdepension und Reitanlage zwischenzeitlich Ortsbild bestimmend. Der Zimmereibetrieb wurde aufgrund der Erkrankung des Betriebsinhabers unter dem 31. Dezember 2022 aufgegeben.

Spätestens seit den ersten Sehlener Reitertagen in 2002 hat sich die Reitanlage Tegelhof zu einer überregional anerkannten und attraktiven Stätte des Reitsports etabliert. Die Sehlener Reitertage erlebten zwischenzeitlich sechs weitere Fortsetzungen. Weiterhin fanden und finden regelmäßig Dressur- und Springturniere sowie Vielseitigkeitsturniere verschiedener Klassen statt. Fernerhin war der Tegelhof mehrmals Mitorganisator der Traditionsschleppjagd „Rügen Cross Country“. Im April 2025 wurde vom Tegelhof die bereits 7. Jagdwoche veranstaltet, an der regelmäßig Reiter aus dem ganzen Bundesgebiet teilnehmen. Frau Saskia Arlt ist Pferdewirtschaftsmeisterin. Die Reitanlage ist ein anerkannter Ausbildungsbetrieb.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sehlen verfügt mit dem Tegelhof über eine überregional anerkannte Einrichtung des Reitsports von hoher Qualität, welche sowohl aufgrund des touristischen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Sehlen zum Konzept des Vorhabenträgers, übt zugleich ihre gemeindliche Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und greift auf diese Weise einer wesensfremden Bebauung oder unerwünschten Entwicklung von baulichen Nutzungen vor.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung verträglich integrierbarer Nutzungen des Ortsteiles Tegelhof. Zugleich sollen die baurechtliche Legitimation aller bestehenden Anlagen und Nutzungen überprüft und alle künftigen Nutzungen dauerhaft gesichert werden, sofern diese städtebaulich verträglich integrierbar sind.

Dabei ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung der bislang baurechtlich nicht legitimierten Zimmerei aufgrund der Betriebsaufgabe zwischenzeitlich gegenstandslos geworden und entfällt.



ehemaliger Schweinestall

Auch der ehemalige Schweinestall wird nicht mehr Bestandteil des VEP sein. Die Vitalisierung und Wiedereingliederung dieses Bereiches in den Ortsteil Tegelhof sowie die damit verbundene erweiterte Erschließung des Ortsteils und die Errichtung eines Wendeparkplatzes bleiben der nachfolgenden Betreibergeneration vorbehalten.

Als Bestandteil des vBP Nr. 9 wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet. Mit dem Vorhabenträger soll ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen werden, mit dem die Umsetzung der geplanten Vorhaben gesichert wird. Mit der Satzung zum vBP Nr. 9 sollen das Bauplanungsrecht innerhalb des VEP verbindlich geregelt sowie die erforderliche Infrastruktur bereitgestellt werden.

2.3 Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf / Flächenbilanz

Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Futterhauses (Nr. 5 im VEP) unter Beibehaltung der bestehenden Kubatur zu einem Wohngebäude zwecks Unterbringung von 1 WE für den Betriebsinhaber. Das bisherige Wohngebäude für den Betriebsinhaber (Nr. 3 im VEP) wurde bereits in den letzten Jahren zumindest zeitweise ohne bauordnungsrechtliche Umnutzungsgenehmigung als Ferienhaus vermietet und soll nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu einem Ferienhaus umgenutzt werden.



Haus „Vicente“, Nr. 3 im VEP



Futterhaus (rechts), Nr. 5 im VEP, derzeit Hindernislager

Im Weiteren sollen für das rechtswidrig errichtete Saunagebäude (Nr. 7 im VEP) sowie für den ebenso rechtswidrig zum Vereins- und Tagungsraum umgenutzten ehemaligen Schafstall (Nr. 4 im

VEP) eine nachträgliche Legitimation herbeigeführt werden. Beide Gebäude werden derzeit aufgrund erteilter Nutzungsverfügung nicht genutzt.



Saunahaus, NeA Nr. 3 VEP



ehemaliger Schafstall / Vereins-/Tagungsgebäude, Nr. 4 VEP

Schließlich sind die Einrichtung von 2 weiteren Apartments zum zeitlich begrenzten Wohnaufenthalt für Saisonkräfte, Veranstaltungshelfer und Lehrgangsteilnehmer der Reit- und der Hundeschule in einem hierfür umzunutzenden Teilbereich des Pferdestalls (Nr. 1 im VEP) sowie die Errichtung einiger weiterer dem Betrieb der Reitanlage dienenden Nebenanlagen Bestandteil des Vorhabens.

Weitere wichtige Inhalte des Vorhabenkonzeptes sind u.a. die Schaffung gesunder Aufenthaltsbedingungen sowie die Weiterentwicklung und Abrundung eines landschaftlich anspruchsvollen Ortsbildes. Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist daher die weiterhin sorgfältige Gestaltung des Erscheinungsbildes der Anlage. So sollen durch gewissenhaft geplante Bauentwürfe eine ortsverträglich integrierbare Gestalt und eine nachhaltige Steigerung der Aufenthaltsqualität befördert werden.

Hierdurch soll eine Zielgruppe angesprochen werden, die sich ganz persönlich auf einen besonderen Ort einlassen will. Es soll die Authentizität der Gegend erlebbar gestaltet, der Ort als einmalig und nicht als austauschbares Produkt verstanden werden. Der Tegelhof soll sich sowohl in seiner Funktion als Reitanlage als auch als Feriendomizil mit seinen Qualitäten einprägen und Anlass zur Wiederkehr geben. Auf diese Weise soll zur Stärkung des Reitsports in der Region beigetragen und zugleich eine hohe Belegung der Ferienquartiere erreicht werden.

Neben der städtebaulichen Ordnung des Gebietes ist auch die Überprüfung und ggf. Ergänzung der technischen und verkehrlichen Erschließung Bestandteil des Vorhabens. Hierzu gehören die Sicherstellung öffentlicher Dienstbarkeiten (Rettungswege, Feuerwehzufahrten, Erreichbarkeit Ver- & Entsorgungsanlagen) und die Regelung des ruhenden Verkehrs.

Desweiteren ist die Dimensionierung der bestehenden vollbiologischen Kleinkläranlage den Kapazitäten der künftigen Nutzungen anzupassen und entsprechend zu erweitern.

Bestandteile des Vorhabens sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die nachfolgend zusammengefasst werden:

- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Futterhauses zu Wohnzwecken für den Betriebsinhaber
- Einrichtung von 2 weiteren Apartments zum zeitlich befristeten Wohnaufenthalt für Saisonkräfte, Veranstaltungshelfer und Lehrgangsteilnehmer der Reit- und der Hundeschule im Pferdestall
- bauplanungsrechtliche Legitimation des Vereins-/Tagungsgebäudes „Tränke“ und des Saunagebäudes
- Errichtung eines Richterturmes mit Lager für Reithindernisse
- Errichtung einer Freiführanlage
- Sicherstellung des für die Reitanlage erforderlichen Löschwasserbedarfs
- Erweiterung der vollbiologischen Kleinkläranlage

Folgende Bestandteile des bisherigen Vorhabens entfallen:

- Sanierung und Umnutzung oder Ersatzneubau des ehemaligen Schweinestalls zu einem Wohn- und Stallgebäude in der Tradition historischer Wohnstall-Bauernhäuser
- Errichtung eines Wendeplatzes für Versorgungsfahrzeuge und Müllabfuhr am Schweinestall
- Sanierung des innerhalb des Ortsteiles belegen Teiches sowie der am ehemaligen Schweinestall belegen Miste als Kompensationsbestandteile

Mit der Sicherung und weiteren Entwicklung der Reitanlage Tegelhof soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde geleistet werden. Unter Berücksichtigung der territorialen Besonderheiten des Ortsteiles mit den hier verfügbaren touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten, belegen in einzigartiger Natur und Landschaft, soll dazu beigetragen werden, das Gemeindegebiet als Anziehungspunkt zu Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen.

Städtebaulicher Entwurf

Der Planungsansatz beinhaltet keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Raumstruktur. Das überkommene Siedlungsgefüge und die Größenordnung der bereits vorhandenen Gebäudegrundflächen bleiben unverändert.

Das nördlich bereits vorhandene Ortsbild soll bis zur südlichen Grenze des Ortsteiles hin fortgesetzt und abgerundet werden. Durch die lockere Anordnung und die großzügigen Abstände der Gebäude zueinander entsteht keine dominierende Raumkante der Bebauung zum freien Landschaftsraum. Zudem können hierdurch das Freizeitwohnen und die Bewirtschaftung der Reit- und Stallanlagen trotz unterschiedlicher Störgrade und Schutzbedürfnisse mit- und nebeneinander existieren, ohne dass gegenseitige Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen.

Die andernorts durch überformte Siedlungsflächen und weithin einsehbare, unansehnliche Nebenanlagen bekannten Sichtirretationen sind hier trotz der beträchtlichen Abmessungen der Reithalle und des Pferdestalls kaum auffällig. Vielmehr wird der Reiterhof als natürlicher Bestandteil einer kleinmaßstäblichen Siedlung wahrgenommen. Umgeben von ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen und eingebettet in einer ortstypischen Vegetation stehen die Einzelhäuser in oft umlaufend unversiegelten Grünflächen mit nur wenigen, der Pferdehaltung dienenden Einfriedungen. Verbunden sind die Häuser über ein Wegenetz, das weitgehend nur fußläufig benutzt wird. Durch diese mit viel Grün durchsetzte Anordnung fügt sich die Siedlung organisch in das Landschaftsbild ein und bildet eine Gestalt, die sich dem Naturraum unterordnet. Zudem sind die umgebenden Freiflächen weitestgehend den Pferden als Weideflächen vorbehalten.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestalt orientieren sich an der schlichten, kleinteiligen Bebauung der vorpommerschen Kulturlandschaft. Die Festsetzungen erlauben traditionelle Kubaturen mit steilem Satteldach und geringen Bauwerkshöhen. Das Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens soll möglichst nur gering über dem des Außengeländes gehalten werden. Die Bebauung ist eingeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Wenn möglich soll die Dachhaut mit Schilfrohr, alternativ mit roten Ziegeln oder Blechen in Grautönen ausgebildet werden. Die Fassadenfarben und -oberflächen sind im gesamten Ortsteil aufeinander abgestimmt. Durch die Verwendung von Schilfrohr als natürliches Dachmaterial sowie durch die voran beschriebene, kleinteilige Bauweise „ergrauen“ die Häuser mit den Jahren und werden Teil der Landschaft.

Bauordnungsrechtliche Belange

Neben den bauplanungsrechtlichen Belangen sind im sich an die Bauleitplanung anschließenden Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet bisher ohne Baugenehmigung umgebauten bzw. errichteten oder umgenutzten Gebäude sind nach Planabschluss mittels Bauantrag zu beantragen und genehmigen zu lassen. Bei den bereits im Bestand vorhandenen Gebäuden mit weicher Bedachung (z.B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Der Dachabstand des derzeit aufgrund bauaufsichtlich erlassener Nutzungsverfügung nicht genutzten Saunagebäudes zum Ferienhaus auf Baufeld 6 unterschreitet das bauordnungsrechtlich

vorgeschriebene Mindestmaß. Dieser Konflikt kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bewältigt werden und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Festsetzung gemäß BauGB	Fläche in m ²
Art der baulichen Nutzung Reitanlage mit Beherbergung - Teilfläche A VEP Reitanlage mit Beherbergung - Teilfläche B VEP Bauflächen GESAMT	42.331 743 43.074
Verkehrsflächen, § 9(1) 11 öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen GESAMT	1.224 1.224
Grünflächen, § 9(1) 15 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzfläche private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzfläche private Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese Grünflächen GESAMT	618 795 8.673 10.086
Wasserflächen, § 9(1) 16 Teich Wasserflächen GESAMT	403 403
Flächen für die Landwirtschaft, § 9(1) 18a extensive Grünfläche sowie Bedarfsparkplatz Flächen für die Landwirtschaft GESAMT	7.308 7.308
Fläche Bebauungsplan GESAMT	62.095

Nr. und Bezeichnung gemäß VEP	Wohneinheiten						ca.-Wohnfläche in m ²	Anzahl der Stellplätze
	Betriebswohnungen			Ferienwohnungen / Anzahl der Betten				
	Bestand	geplant	Gesamt	Bestand	geplant	Gesamt		
1 Pferdestall	1	2	3	-	-	-	3 x 60	6
2 Reithalle	1	-	1	-	-	-	70	2
3 Haus „Vicomte“	1	-1*	0	-	1 / 4*	1/4	110	2
5 Futterhaus	-	1	1	-	-	-	160	2
6 Ferienhaus	-	-	-	3 / 14	-	3/14	2 x 90; 1 x 120	4
Summe Wohnen	3	3	5	3 / 14	1/4	4/18	820	16

* Änderung der Nutzungsart

Gewerbebetrieb	ca.-Grundfläche in m ²	Anzahl der Stellplätze
Reitanlage	2.350	20
Gesamt Wohn-/ Gewerbeflächen	3.170	36

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen müssen *Art und Maß der baulichen Nutzung* konkret festgesetzt werden. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für B-Pläne geltenden abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO oder der PlanZV (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es ist jedoch nach § 12 Abs. 3a BauGB möglich, den Kategorien der BauNVO entsprechende Baugebiete allgemein festzusetzen und dabei die Zulässigkeit durch entsprechende Festsetzung zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrages zu knüpfen (bedingte Zulässigkeit). Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann im gegebenen Fall geändert oder neu abgeschlossen werden.

In dieser Planung macht die Gemeinde von der Freigabe der Bindung an § 9 BauGB Gebrauch und stellt gemäß § 12 (3) BauGB auf vorhaben- und anlagenbezogene konkrete Festsetzungen ab. Auf diese Weise kann sie die Festsetzungen sowohl nach den Absichten des Vorhabenträgers als auch nach ihren städtebaulichen Vorstellungen frei gestalten.

Dabei werden die Festsetzungen nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auch weiterhin nicht zu eng und (soweit bei einem VEP möglich) abstrakt ausgestaltet, um dem Vorhabenträger durch flexible Festsetzungen eine möglicherweise erforderlich werdende Umnutzung von Teilflächen und baulichen Nutzungen zu ermöglichen. Dies dient der Vermeidung laufender Planänderungen und zugleich der langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Dazu werden die in der Satzung zum vBP Nr. 9 teils allgemein festgesetzten Nutzungen im Durchführungsvertrag präziser bestimmt bzw. begrenzt. In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) bleibt die Festsetzung verankert: *„Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).“*

Von voranstehender Verfahrensweise ausgenommen werden die vorrangig der Reitanlage dienenden Hauptnutzungen den beiden, den Bestand umfassenden Baufeldern (Pferdestall und Reithalle) zugeordnet, um eine spätere Umnutzung dieser wesentlichen, gebietsprägenden Nutzungen im Rahmen des künftig geltenden vBP Nr. 9 auszuschließen.

Art der baulichen Nutzung

Diese Planung regelt die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung innerhalb des Gebietes des vBP Nr. 9, mithin des VEP „*Reitanlage Tegelhof*“ nach § 12 BauGB. Wie voranstehend beschrieben, erfolgt keine Sondergebiets-Festsetzung. Dabei ist die Zweckbestimmung zu normieren, so dass der städtebauliche Rahmen bestimmt und die Planungsabsichten erkennbar sind. Unter *Art der baulichen Nutzung* wird festgesetzt: *„Die Reitanlage mit Beherbergung dient vorwiegend der Pferdehaltung und der Ausübung des Reitsports, dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements, die der Reitanlage zugeordnet sind.“* Diese Festsetzung trägt dem Charakter der vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzung Rechnung und legt die Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest.

Die Strukturen der Reitanlage als Betriebsstätte bedingen auch die Nutzung des Gebietes zu Wohnzwecken durch den Betriebsinhaber und seine Familie sowie (soweit erforderlich) in dem Betrieb beschäftigter Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Unter Berücksichtigung der voranstehend erläuterten Planziele der Gemeinde und der präzise definierten Nutzungsabsichten wird der Katalog der zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die BauNVO angewendet. Danach sind nur zulässig *Wohnungen für den Betriebsinhaber für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Lehrgangsteilnehmer, die der Reitanlage Tegelhof zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.* Die Begrenzung der Zahl und die örtliche Anordnung der Wohnungen erfolgt im VEP in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Weiterhin werden soweit möglich über das konkrete Vorhabenkonzept hinaus auch langfristig vorstellbare Entwicklungen berücksichtigt. Neben den *allgemein zulässigen Nutzungen* werden

zusätzlich weitere Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes erlaubt. Die Konkretisierung der Nutzungen erfolgt abschließend durch Verknüpfung der Satzung zum vBP Nr. 9 mit dem Durchführungsvertrag, wie vorangehend beschrieben.

Innerhalb des VEP wird kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt. Dennoch sind planerische Grundsätze der Wahrung der Gebietsverträglichkeit und Würdigung der Gesundheitsbelange zu berücksichtigen. In Bezug auf das zulässige Störniveau kommt es darauf an, welche Nutzungen im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig sind. Der normierte Störgrad ist sodann mit Blick auf die störepfindlichste der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten zu ermitteln.

Aufgrund der durch die Landwirtschaft vorgeprägten Lage im Außenbereich haben sowohl das südlich angrenzend belegene Wohngrundstück als auch das ohnehin auf Ferien- und Betriebswohnen beschränkte „Wohnen“ auf dem Reiterhof einen von vornherein geringeren Schutzanspruch als das Wohnen in einem herkömmlichen Wohngebiet. So sind Reitställe, Pensionstierhaltungen u.Ä. mit ihren Auswirkungen dem spezifisch dörflichen Immissionsspektrum zuzuordnen. Hier müssen die Bewohner die üblicherweise mit der Betriebsführung landwirtschaftlicher Betriebe verbundenen Emissionen hinnehmen. Ein dauerhaftes, nicht anlagenbezogenes Wohnen ist im Plangebiet zudem unzulässig. Diese ortsspezifische Besonderheit entspricht dem Modell „Ferien auf dem Bauernhof“ und ist vergleichbar mit dem Gebietscharakter im *Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO*.

In einem MD stehen die unterschiedlichen Nutzungen (in der allgemeinen Zweckbestimmung) nur scheinbar gleichrangig nebeneinander. Die Vorschrift in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO macht deutlich, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Normale Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebsweisen, wie z.B. Geräusche und Gerüche, die von der Tierhaltung ausgehen, vermehrte Insekten und Emissionen, die aus saisonalen und tageszeitlichen Spitzen resultieren, gelten als ortstypisch und hinnehmbar. Zudem sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe (z.B. Hufschmiede) aufgrund der „Sondervorschrift“ in Abs. 1 Satz 1 sogar unabhängig von ihrem Störgrad zulässig. Damit wird deutlich, dass die Wohnnutzung hier keine gleichrangige, sondern eine nachgeordnete Nutzung darstellt und nicht maßstabsbildend ist. Dies sind im MD vielmehr die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe.

Diese Rahmenbedingungen sind auf das Plangebiet übertragbar. Auch die Umgebung betreffend ist davon auszugehen, dass bei etwa unveränderter/n Betriebsausstattung/-abläufen in der Zukunft keine Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen zu erwarten sind, die zu einer Erheblichkeit gelangen könnten.

Maß der baulichen Nutzung

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird auf die Festsetzung *maximal zulässiger Grundflächen* und der *Höhe der baulichen Anlagen* beschränkt. Eine weitere Begrenzung der baulichen Ausnutzung ergibt sich indirekt aus den Festsetzungen zur Gestalt im Rahmen der *Örtlichen Bauvorschriften*, wie beispielsweise die *Dachneigung* oder die *Höhe der Trauflinie*. Auf diese Weise wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So wird auch bewusst auf die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* verzichtet. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Durch die *Festsetzung der Höhenlage* werden die Höhen der Gebäude im Bezug zur natürlich vorhandenen Geländeoberfläche geregelt. Die Festsetzungen erfolgen mittels absoluter Höhenangaben im amtlichen Höhensystem DHHN 2016 (Höhen über NHN).

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch auf die i. d. R. vorhandenen Gebäude eng begrenzte *Baufelder* bestimmt. Indes wird die Errichtung von nicht überdachten Terrassen und

Freisitzen, auch als Bestandteil der jeweiligen Hauptanlage ausdrücklich außerhalb der Baufelder erlaubt.

Die Errichtung und Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, vor allem aber auch aus gestalterischen Gründen durch Festsetzung eingeschränkt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch das überkommene Ortsbild vorgegeben und bleibt erhalten. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* verknüpft, um die vorhandenen größeren Gebäudelängen des Pferdestalles und der Reithalle zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- und Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So sollen sich sowohl die Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckung als auch Dachformen und Dachneigung an der Eigenart des Ortes und seiner Umgebung orientieren.

Für Fassaden und Dächer werden nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen. Hierdurch sollen gestalterische Brüche vermieden werden und der Ortsteil als Gestaltungseinheit wirken. Die Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Mit der Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächern, die eine Neigung von 40° bis 50° aufweisen müssen, wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen. Den Bauherrn verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Traufhöhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Nebengebäude gelten vorbezeichnete Festsetzungen nicht oder nur eingeschränkt, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt, Materialität und Dachform vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Materialien und Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen wählen.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge und Anordnung von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die wesentliche Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass die auf den öffentlichen Raum gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche und ökologische Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

Die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Erstellung von Zuwegungen und Stellplätzen trägt dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. Auch wird wiederum der vorhandenen Situation Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, gebietsübergreifend eine augenfällige Transparenz zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestalt beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der

zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

3. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

3.1 Schmutzwasserentsorgung

Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für das Plangebiet weder vorhanden noch vorgesehen. Gleichwohl obliegt die Entsorgungspflicht dem ZWAR gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V und ist mit ihm zu regeln.

Gegenwärtig ist der Ortsteil dezentral mittels grundstücksbezogener Entsorgungsanlagen erschlossen. Diese Form der Entsorgung ist wegen der dezentralen Lage und der Entfernung des Ortsteiles zu einer zentralen Erschließungsanlage alternativlos und soll auch zukünftig beibehalten werden.

Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung der Reitanlage ist die Erweiterung der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlage erforderlich.

Die vorangehend beschriebene Entsorgungslösung wird in den Textlichen Festsetzungen zum vBP Nr. 9 und im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Schmutzwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Die Erstellung der technischen Fachplanung zur Errichtung bzw. Erweiterung der Kläranlage und des erforderlichen Antrages auf wasserrechtliche Genehmigung sowie die Einreichung bei der zuständigen Wasserbehörde sind durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

3.2 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR entsorgungspflichtige Körperschaft.

Ein öffentlich nutzbares zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden.

Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die

Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die gemäß § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig auf den Grundstücken versickert und bleibt so der Grundwasserbilanz weitgehend erhalten. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes „Sehlen“, Schutzzone IV. Die Schutzzone IV und die vorhandenen örtlichen Bodenverhältnisse sowie der geringe Versiegelungsgrad lassen bisher eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken zu. Daher soll an dieser Praxis keine Änderung vorgenommen werden.

Als Nachweis der Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers dient das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Weiße, 18528 Kaiseritz vom 04. September 2015. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die danach empfohlene Form der Verbringung des Niederschlagswassers werden in den Textlichen Festsetzungen zum vBP Nr. 9 festgeschrieben.

3.3 Trinkwasserversorgung

Gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) haben die Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung in ihrem Gebiet die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen, soweit diese Verpflichtung nicht auf andere Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Meist ist auf der Insel Rügen die Übertragung der Verpflichtung auf den ZWAR erfolgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über zentrale Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR. Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen werden hinreichend mit Trinkwasser versorgt. Eine ggf. erforderliche Erweiterung der Anlagen kann mit Anschluss an die von Sehlen nach Putbus entlang des B-Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung erfolgen.

Die TW-Anschlüsse sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR zu regeln. Die Anschlusskosten und ggf. die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

3.4 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Über die vorhandene Trinkwasserleitung zwischen Sehlen und Putbus wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt. Als Entnahmestelle dient ein in 2023 direkt angrenzend an das Plangebiet installierter Hydrant. Dieser befindet sich auf Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Tegelhof, an der nordöstlichen Zufahrt zum Plangebiet.

Somit kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden. Daher wurde in 2024 innerhalb des Plangebietes, auf Flurstück 101/1, am

Westgiebel der Reithalle ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einer Entnahmevorrichtung nach DIN 14230 installiert, mit dem der Löschwasserbedarf den Erfordernissen entsprechend ergänzt wird.

3.5 Energieversorgung

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

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

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

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

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

Kabel

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

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

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

3.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist nicht durch öffentliche Anlagen eines Versorgungsunternehmens erschlossen. Gegenwärtig werden die bestehenden Nutzungen autark durch private Heizungsanlagen mit Flüssiggas bzw. Holzvergaser eigenversorgt. Über die Wärmeversorgung der weiterhin zu errichtenden baulichen Anlagen ist derzeit noch nicht entschieden.

3.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

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

allgemeine Informationen

Telekommunikationsleitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch

Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 08003301903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren.

Der Erschließungs-/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mit verlegt wird. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten! Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem "Merkblatt über Aufgrabung Fremder" können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher wird empfohlen, die kostenfreie Möglichkeit der Antragstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zu nutzen.

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, wird die App "Trassendefender" empfohlen, um diese schnell und unkompliziert bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Für Fragen steht die Telekom unter o. g. Kontaktmöglichkeiten oder der nachfolgenden Besucheranschrift zur Verfügung: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI23, PPB 3, Barther Straße 72, 18437 Stralsund.

3.8 Abfallwirtschaft/ Bodenschutz

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

allgemeine Informationen

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" weiterhin fest: "Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepfadenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50m zu planen. Der Wendepfadenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 "Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: "Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."

Das bedeutet: Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen). Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion, Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren! Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern- Rügen: "Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann,

müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."

Der entlang des Plangebietes führende als Platten-/Schotterweg befestigte Gemeindeweg ist dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) geltenden Dimensionen. Die nach dem vBP Nr. 9 geplanten Vorhaben führen zu keinem Erfordernis einer Änderung der bestehenden Entsorgungspraxis.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist kein Altlastverdachtsstandort bekannt.

Lagerung Stallmist

Die Sammlung des bei der Pferdehaltung anfallenden Stallmistes erfordert eine nach wasser- und baurechtlichen Vorschriften errichtete Anlage zum Lagern von Festmist und Jauche. Ein Ab- oder Überlaufen des Lagergutes, dessen Eindringen in den Boden, in das Grundwasser, in oberirdische Gewässer und in die Kanalisation muss zuverlässig verhindert werden. Bei der Auswahl des Standortes für das Festmistlager ist zu beachten, dass der Abstand der Lagerstätte zu oberirdischen Gewässern mindestens 25 Meter beträgt. Außerdem muss sich die Dungele außerhalb von zeitweise und dauerhaft überstauten Flächen befinden.

Die Lageranlage für Festmist ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Die Lagerkapazität der Dungele muss auf die Belange des Betriebes und des Gewässerschutzes abgestimmt sein. Es ist eine mindestens sechsmonatige Stapelzeit zugrunde zu legen. Die ordnungsgemäße Verwertung des Festmistes und der Jauche ist nachzuweisen.

Bodenschutz

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

3.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Tegelhof ist verkehrlich vom Hauptort Sehlen aus durch einen ländlichen, mit Betonplatten befestigten, von der Landesstraße L291 abgehenden Gemeindeweg erschlossen. Vom nördlichen Teil der Reitanlage zum ehemaligen Stallgebäude im Süden des Ortsteiles verläuft ein Schotterweg. Beide Wege sind dem ländlichen Bedarf und der geringen Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügen über die nach UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29) und "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung August 2006- geltenden Dimensionen.

Innere Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausschließlich über private Verkehrswege. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen werden nur durch die Betreiber und deren Gäste sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Die Wege führen teils über wassergebundene Schotter-/Kieswege, teils über befestigte Pflaster- und Betonflächen.

Im Zuge der Planung werden die Verkehrsführungen und die Flächen für den ruhenden Verkehr überprüft und soweit erforderlich geordnet. Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- & Entsorgungsanlagen werden hinsichtlich

erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und soweit erforderlich durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgte in Anlehnung an andernorts geltende Stellplatzsatzungen. Danach sind innerhalb des Geltungsbereiches des VEP insgesamt ca. 36 Stellplätze geplant. Der Stellplatzbedarf bei durchschnittlich einmal jährlich stattfindenden, größeren Reitveranstaltungen ist ggf. erheblich größer und wird im Bedarfsfalle durch Bereitstellung einer entsprechend temporär genutzten, östlich angrenzend belegenen Wiesenfläche abgedeckt.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht nach BauGB umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle relevanten Umweltbelange. Er wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

4.1 Ziele des Bebauungsplanes und des Umweltschutzes

Der aktuelle Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Tegelhof (Stand 1/2026) östlich von Sehlen umfasst eine Fläche von rund 6,2 ha in landschaftlich reizvoller Lage. Zur Reitanlage gehören bereits heute unterschiedlich genutzte Gebäudetypen und Flächen, sodass nur wenige zusätzliche voll- oder teilversiegelte Flächen zu berücksichtigen sind.

Folgendes ist Gegenstand der Planung (ARNO MILL, ÖbVI 1/2026):

- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Futterhauses zu Wohnzwecken für den Betriebsinhaber
- Einrichtung von 2 weiteren Apartments zum zeitlich befristeten Wohnaufenthalt für Saisonkräfte, Veranstaltungshelfer und Lehrgangsteilnehmer der Reit- und der Hundeschule im Pferdestall
- bauplanungsrechtliche Legitimation des Vereins-/Tagungsgebäudes „Tränke“ und des Saunagebäudes
- Errichtung eines Richterturmes mit Lager für Reithindernisse
- Errichtung einer Freiführanlage
- Sicherstellung des für die Reitanlage erforderlichen Löschwasserbedarfs
- Erweiterung der vollbiologischen Kleinkläranlage
- ausgewiesene Stellplätze im Osten, Bereich Bedarfsparkplatz

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- oder Landesebene oder aus Fachplanungen ergeben (z.B. FFH-Richtlinie, EU-Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, BNatSchG, UVPG, Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Luft, TA-Lärm i.S.d. BImSchG, NatSchAG M-V, LUVPG M-V, BArtSchVO, BBodenschutzgesetz, WHG, LWaG M-V etc.) wurden, soweit erforderlich, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das BNatSchG und das NatSchAG M-V nennen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (1.Fortschr. LUNG M-V 2009) werden für den Bereich um Tegelhof keine konkreten Maßnahmen benannt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich sollten die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Der vorliegende Landschaftsplan Sehlen (LESNIAK & KEIL 1991) gibt nur wenig konkrete Hinweise auf Maßnahmen im Plangebiet. Die Datengrundlage ist veraltet. Die weitgehend allgemein

gehaltenen Ziele für diesen Raum wurden in den vergangenen Jahren schon umgesetzt. Des Weiteren wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

- Standard-Datenbogen zum FFH Gebiet (DE1646-302) „Tilzower Wald“ (5/2020)

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (9/2025) sind im Rahmen der Wiederaufnahme der Planungen keine zusätzlichen Kartierungen mehr erforderlich. Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei künftigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Boden und Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen rund 40 m im Norden und 32 m über NHN im Süden. Boden und Relief sind im Umfeld der Bebauung und durch die frühere Nutzung (LPG) bereits anthropogen überformt. Die Flächen liegen überwiegend im Bereich von Grundmoränensanden, die von bindigen Erdstoffen des Geschiebelehms und -mergels unterlagert werden. Im südlichen Teil des Gebietes fehlen die Sande. Bei den bindigen Erdstoffen und Sanden handelt es sich um pleistozäne Bildungen des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Die organischen Stoffe sind holozäne Bildungen aus dem Postglazial (WEISSE 2015).

Durch die vorhandenen Gebäude und Nebengebäude oder deren Erweiterungen sowie durch die innere Erschließung wurden Bereiche bereits teilversiegelt oder durch die Nutzung verdichtet. Da der Gebäudebestand bereits vorhanden ist und/oder nicht wesentlich erweitert wurde bzw. wird, fällt die zusätzliche Neuversiegelung, die bei der Eingriffsbilanzierung noch zu berücksichtigen ist, gering aus.

Die während des Betriebs anfallenden Abfallstoffe sind nach den Vorgaben des Landkreises Vorpommern-Rügen zu sammeln, zu entsorgen oder zu recyceln, so dass erhebliche Beeinträchtigungen oder Einträge in den Boden nicht zu erwarten sind.

Grundwasser- und Oberflächengewässer

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt in der Schutzzone IV des Trinkwasserschutzgebietes Sehlen (MV_WSG_1646_01, festgelegt mit Kreistagsbeschluss Nr. 65-12/81 vom 10.09.1981). Die Wasserversorgung erfolgt heute über eine Trinkwasserleitung aus Richtung Sehlen. Darüber hinaus befinden sich gemäß LUNG M-V im und im Umfeld des Geltungsbereiches 7 Bohrlöcher unterschiedlicher Tiefe zur Nutzung des Grundwassers.

Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate schwankt. Im Süden sind 50 – 100 mm/a, im Norden 100-150 mm und im mittleren Bereich des Gebietes mehr als 250 mm/a wahrscheinlich. Das Grundwasser ist geschützt, die Deckschichten werden mit > 10 m angegeben.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird vor Ort versickert. Es kann den Grünflächen oder Geländemulden im Geltungsbereich zugeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass kein eutrophiertes Oberflächenwasser in den Boden und somit ins Grundwasser oder direkt in ein Gewässer gelangt.

Der Bau von zusätzlichen Wegen oder Stellplätzen, sofern noch erforderlich, erfolgt in wassergebundener Form, so dass Niederschlagswasser verzögert versickert werden kann. Im Osten werden im Bereich der extensiven Grünfläche einige zusätzliche Stellplätze ausgewiesen, die bei Bedarf genutzt werden können.

Zusätzliche Befestigungen oder eine intensive Nutzung der Bodenoberfläche führen ggf. zu Beeinträchtigungen der verbliebenen Versickerungs- oder Filterfähigkeit und lokal der Grundwasserneubildungsrate.

Im Plangebiet befinden sich ein Kleingewässer (ohne Nummer) sowie ein temporär wasserführender Graben. Das Stillgewässer ist nach § 20 NatSchAG M-V einschließlich der Wasser- und Ufervegetation geschützt. Die Uferstreifen sind dauerhaft zu erhalten und vor Tritt und Verbiss durch Pferde dauerhaft geschützt werden.

Die Vegetation im Graben wird durch das Umfeld bestimmt und der Wasserstand ändert sich witterungsbedingt im Jahresverlauf.

Bau- und anlagebedingt werden durch die geringfügigen Erweiterungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser erwartet.

Untersuchungsbedarf Klima / Lufthygiene

Das Jahr 2025 war in Mecklenburg-Vorpommern laut Daten des Deutschen Wetterdienstes warm und trocken. Die Jahresdurchschnittstemperatur lag bei 10,0 °C, damit war das Jahr um 1,8 °C wärmer als der langjährige Mittelwert der Referenzperiode 1961–1990.

Für Bergen auf Rügen wurde das Gebietsmittel der Jahresniederschlagshöhe in 2025 mit 590 mm angegeben (2024 ca. 740 mm). Es entsprach somit dem langjährigen Mittel (1961-1990: 595 mm) Die Sonnenscheindauer lag auf Rügen mit bis zu 2.000 Sonnenstunden über dem langjährigen Mittel (1961-1990: 1648 Stunden).

Die Ergebnisse aus dem Jahr 2024 belegen erneut die allgemein gute Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern. An keiner Messstation kam es zu Überschreitungen von Grenzwerten. Episoden hoher Feinstaubbelastung waren 2024 vor allem in Zusammenhang mit dem Ferntransport von Saharastaub zu beobachten. Insgesamt fiel die Feinstaubbelastung 2024 aber niedrig aus. Die beobachteten Ozonkonzentrationen waren niedriger als im Vorjahr, was sich vor allem auf die meteorologischen Bedingungen in den Sommermonaten zurückführen lässt. Die Informationsschwelle für Ozon wurde an keiner Messstelle überschritten. Sowohl der Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit als auch der Zielwert zum Schutz der Vegetation vor Ozon wurden 2024 an allen Stationen eingehalten (LUNG M-V 2025).

Für Rügen können die gemessenen Werte der Messstation in Stralsund und Garz lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Sie repräsentieren mehr die innerstädtischen und verkehrsnahen Gegebenheiten, weniger die ländlichen oder die Insellage.

Insgesamt haben sich die Werte an allen Messstationen in den letzten 20 Jahren deutlich verbessert. Schwankende Schadstoffkonzentrationen sind in der Regel auf unterschiedliche Wetterlagen im Jahresverlauf zurückzuführen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklima oder der Luftqualität im Plangebiet sind aufgrund der ländlichen Lage und im Umfeld eines größeren Waldgebietes weder anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten. Das Waldgebiet in Randlage sowie die Gehölzbestände im Plangebiet sind Frischluftentstehungsgebiete mit Filterfunktionen bezüglich der Feinstäube. Eine Verdunstung von Transpirations- und Oberflächenwasser erfolgt über die Blatt-/Nadeloberfläche der Gehölze oder über Wasserflächen im Umfeld, so dass insgesamt mit einem ausgeglichenen Klima im Geltungsbereich zu rechnen ist.

Neue Gebäude sowie befestigte Flächen werden begrünt, Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Materialien erstellt. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Laubbäume neu angepflanzt, die extreme Erwärmungen der Flächen minimieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen oder ungünstige Witterungsbedingungen (Trockenheit und Wind) können vorübergehend zu Staubbelastungen kommen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung geht in der Regel mit Geruchsbelästigungen einher, die als typisch zu bezeichnen sind, insbesondere bei einer Tierhaltung. Da weite Flächen im Umfeld der Reitanlage dem Wind ausgesetzt sind, dürften sich die wahrnehmbaren Gerüche auf die Stallungen konzentrieren. Mit dem Bebauungsplan werden sich Beeinträchtigungen durch die bereits seit Jahren bestehende Reitanlage nicht weiter erhöhen.

Die Möglichkeit der Verwendung von erneuerbaren Energien (Solaranlagen) führt zu keinen Belastungen der Luft.

Schutzgebiete, geschützte Geotope und Biotope, Flora und Fauna

EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete liegen nicht im direkten Umfeld der Planung. Das FFH-Gebiet „Tilzower Wald“ (DE1646-302, Stand 5/2020) grenzt östlich der Straße K 15 in rund 1,2 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft Nr. 21 „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“. Neben Grundmoränenflächen mit Sandern treten ein Endmoränenzug auf Mittel-Rügen sowie kleinere Oszüge hervor. Beckenartige Niederungen sowie Küstenniederungen mit Grundwassereinfluss und Vermoorung sind in die dominierenden Moränenbereiche eingebettet. Außer Söllen finden sich nur wenige Standgewässer sowie kleine Fließgewässer mit radialem Verlauf zur Küste. Die potenziell natürliche Vegetation ist nach SCAMONI et al. (1981) ein subatlantischer Stieleichen- Hainbuchenwald. Dominierende Arten der Buchenwälder sind Buche, Traubeneiche, Drahtschmiele, Haimsimse, Geißblatt sowie weitere Begleiter.

Die natürlich aufkommenden Baumarten in der Krautschicht zeigen oft Verbisschäden durch Wild. Eine natürliche Verjüngung ist nur mit einer Flächenzäunung möglich. Im Plangebiet sind nur noch kleinflächig Reste der natürlichen Waldvegetation zu finden.

Geschützte Geotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop (RUE 04466 Feldhecke) liegt am Rande des Geltungsbereiches. Darüber befinden sich weitere lineare schutzwürdige Gehölzbestände (Baumgruppen und -reihen) sowie ein weiterer kleiner Teich mit Ufervegetation im Gebiet. Diese Biotope sind nicht im Kataster verzeichnet.

Neben versiegelten Flächen, wie Gebäude, Wege und Lagerflächen finden sich insbesondere große Grünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung (Intensivgrünland, Weide, Rasen) sowie Ziergärten und Reitplätze.

Ein Bestandsplan wurde nicht erstellt, da lediglich zwei Biotope von der Eingriffsbilanzierung betroffen sind oder waren:

- Nr. 9.3.2: Intensivgrünland, Scherrasen (GMI) oder durch Nutzung vorbelastete Grünfläche
- Nr. 2.3.3: Gehölze in Reihe (BHB, § 20 NatSchG M-V), geringe Funktionsbeeinträchtigung

Der nördlich angrenzende Nadelmischwald setzt sich aus den dominierenden Arten Lärche, Fichte, Eiche und Birke zusammen. Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wird aber zum Ausreiten genutzt. Bei der Ausweisung von Baufeldern im Plangebiet wurde ein 30 m – Waldabstand gemäß LWaldG –M-V bzw. WaldabstandsVO M-V beachtet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ergeben sich nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch Gebäudeumbauten, da die Gebäude bereits vorhanden sind und der Bedarfsparkplatz im Bereich einer bereits genutzten Fläche liegt.

Gemäß der Vereinbarung mit dem Landkreis Rügen erfolgen keine faunistischen Kartierungen im Zusammenhang mit dem hier aufgestellten B-Plan. Es wurde am 17.09.2025 vereinbart, dass bei baulichen Änderungen an den bestehenden Gebäuden, im Vorfeld, unmittelbar vor dem voraussichtlichen Eingriff in den Gebäudebestand (ca. 6 Wochen vorher) eine Begehung erfolgen muss, um festzustellen, ob in oder an dem Gebäude Fledermäuse ein Quartier haben oder Gebäudebrüter nachzuweisen sind. Insgesamt können durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG vermieden werden (siehe Artenschutzprognose).

Die Beurteilung des Eingriffes auf der Grundlage der Planung und nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in M-V wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Orts- und Landschaftsbild

Unzerschnittene oder verkehrsarme Freiräume mit bedeutender Flächengröße bzw. höherer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen. Der Bereich um Sehlen und Tilzow in Richtung Putbus ist besiedelt und durch Straßen zerschnitten.

Das Orts- / Landschaftsbild wird von Wald-, Grünland- und Ackerflächen, Baumgruppen und Einzelbäumen dominiert. Landschafts- bzw. ortsbildbeeinträchtigende Gebäude und Nutzungen bestanden bereits vor 1990. Großflächige Stallanlagen waren für Tegelhof charakteristisch.

Die gestalterische Aufwertung in den letzten Jahren, die Lage am Rande eines Waldgebietes und die Durchgrünung des Plangebietes mit Alt- und Jungbäumen verhindern erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild. Eine harmonische Farbgebung und niedrige Gebäudehöhen minimieren zusätzlich die Beeinträchtigungen.

Kultur- und Sachgüter

Denkmale nach Denkmalschutzgesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Meldepflichtige Pfunde bei den Bodenarbeiten sind der Denkmalbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Sachgüter, z.B. vorhandene Leitungen im Untergrund sind bei Bodenbewegungen zu berücksichtigen und zu sichern soweit sie noch eine Funktion erfüllen und im Zuge der Planung nicht entfernt werden dürfen. Vorhandene oder künftige Leitungstrassen einzelner Versorger sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen werden weder bau-, anlage- noch nutzungsbedingt erwartet.

Menschliches Wohlbefinden / Erholung / Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reitanlage Tegelhof“ ist bereits erschlossen und mit Gebäuden bebaut, die überwiegend der Erholung dienen. Das Gelände wird heute zum Reiten, das nähere und weitere Umfeld zum Wandern oder Radfahren genutzt. Teil- und unversiegelte Wege verbinden Sehlen, Tegelhof und Mölln-Medow miteinander.

Für Erholungssuchende ohne PKW ist die Reitanlage von Norden über einen ausgebauten Wander- und Radweg sehr gut erreichbar.

Sofern noch bauliche Veränderungen durchgeführt werden, kann es vorübergehend zu Lärmbelästigungen durch an- und abfahrende Baufahrzeuge kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Feriengäste oder Nutzer des Reitstalls werden nicht erwartet.

Anlage- und nutzungsbedingte erhebliche und dauerhafte Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Menschen oder deren Gesundheit im oder außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Lage und der Festsetzungen nicht zu erwarten. Reitturniere mit einem höheren Verkehrsaufkommen finden nur vereinzelt statt.

Geringe Luft- bzw. Staubbelastungen können in der (Um-)Bauphase bei ungünstigen Witterungsbedingungen im Gebiet selbst auftreten. Anlage- oder nutzungsbedingte Luftbelastungen sind bei Pferdehaltung ortstypisch und in ländlichen Regionen bzw. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen, sofern die Dimension des Betriebes den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Besondere Lichtemissionen, Erschütterungen, Gerüche oder erhebliche Abfallmengen, die über das Maß einer durchschnittlichen Nutzung bzw. einer Reitanlage mit Pensionspferdehaltung und Ferienbetrieb hinausgehen könnte, können ausgeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage, die entsprechend der Nutzung des Gebietes angepasst wird. Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Vorpommern-Rügen. Die Lagerung von Mist im Geltungsbereich ist entsprechend der Vorgaben umzusetzen, so dass Geruchsbeeinträchtigungen oder Gefährdungen von Menschen bzw. Boden- und Grundwasserbelastungen ausgeschlossen werden können.

Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der oben genannten Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die Gehölzbestände im und außerhalb des Plangebietes tragen zur Filterung von Stäuben und zur Lärminderung bei.

Bautätigkeiten an Gebäuden können zum Tod von Individuen und / oder zur Abwanderung in benachbarte, von Baumaßnahmen unbeeinträchtigte Flächen außerhalb des Plangebietes führen. Durch entsprechende Maßnahmen können Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit einer zügigen Wiederbesiedlung der Siedlungsbiotope zu rechnen.

Die lokalen Veränderungen von Boden, Wasser und Mikroklima / Luft führen nicht zu großflächigen Veränderungen des Wasserhaushaltes, des Klimas oder der Luftqualität in oder außerhalb des Plangebietes. Es werden versiegelte und anthropogen überformte Flächen nachgenutzt und völlig unbeeinträchtigte Bereiche weitgehend geschont.

Mit über das Plangebiet weit hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist durch die Festsetzungen oder die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

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

Bei Durchführung der Planung können die baulichen Zustände legitimiert werden. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bleibt erhalten. Die bereits erfolgten Eingriffe wurden nachträglich bilanziert und können durch Zahlung in ein Ökokonto ausgeglichen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß Artenschutzprognose nicht erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung können die im Plangebiet vorkommenden und ohne Genehmigung bebauten Flächen nicht genutzt werden.

Standortalternativen sind nicht gegeben, da die Reitanlage mit den bestehenden Gebäuden und die damit verbundene Infrastruktur an diesen Standort gebunden ist.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Folgendes trägt zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration im Bereich vorbelasteter voll- und / oder teilversiegelter Flächen, Verringerung der Versiegelung und Barrierewirkung durch Vollversiegelung.
- Erhalt der Durchgrünung im Plangebiet.
- schonende Lagerung von Baumaterialien, Baustoffen, Oberboden und Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung während möglicher Bauphasen durch Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Straßen, Wege und befestigten Flächen.
- Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen; fachgerechte Wartung, Reparatur und Lagerung.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von potenziellen boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase oder nutzungsbedingt anfallen können
- Beschränkung der Bauzeiten; Reduzierung oder Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz stöempfindlicher Arten
- Schutz des vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestandes vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzel-, Kronen- und Stammschutz) während der Bauphase
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Straßen, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken zur Erhöhung der Bodenfeuchte und zum Erhalt von Bodenfunktionen
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und des Mikroklimas sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Begrünung der Gebäude und Nebenanlagen, harmonische Farbgebung der Gebäude und Ergänzungspflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen oder im Stellplatzbereich
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung und Exposition der Dächer erlauben und/oder Verwendung von Gründächern
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung; Ablendung in Richtung Waldflächen; Beschränkung des Betriebes und Bündelung zum Boden
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswasser im Plangebiet auf Grundstücksfreiflächen, in Mulden, Nutzung zur Bewässerung von Pflanzflächen oder Abfluss in vorhandene Teiche.
- Kontrolle und gezielte tierökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Habitate einzelner Arten (z.B. für Fledermäuse, Gebäudebrüter) vor einem möglichen Gebäudeumbau.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Detail dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Es wird voraussichtlich eine Einzahlung in das Ökokonto VR-053 Garz – Kanonenberg in der Höhe von 1.848 Eingriffsflächenäquivalente (m²) erfolgen. Der Betrag wird zurzeit noch ermittelt. Nach Einzahlung sind keine weiteren Maßnahmen im Geltungsbereich erforderlich.

4.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes (2026) lagen der Vermessungsplan, Datenmaterial aus anderen Planungen und das Versickerungsgutachten (WEISSE 2015) vor. Aufgrund der Reduzierung der Planung und Beschränkung auf den vorhandenen Gebäudebestand und einzelnen Nutzungsflächen erfolgten keine erneuten Kartierungen.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigung zum Landschafts- bzw. Ortsbild wurde das Kriterium der Sichtbarkeit zugrunde gelegt und vorhandene und geplante sichtverschattende Gehölze etc. im Umfeld berücksichtigt, die Beeinträchtigungen minimieren.

Da anlagebedingt mit keinen erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist, wird auf ein rechnerisches Verfahren zur Ermittlung verzichtet.

4.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Plandurchführung eintreten, soll unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen prüfen. Nach § 4 Abs.3 BauGB unterrichten die Umweltbehörden die Gemeinde ggf. über die ihnen vorliegenden Erkenntnisse. Grundsätzlich verantwortlich für das Monitoring und planerische Folgeentscheidungen ist die Gemeinde Sehlen.

Erhebliche bzw. nicht ausgleichbare Umweltbelastungen sind bei Beachtung der schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Zahlung in das Ökokonto wird im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB gesichert.

Folgende Maßnahmen sollten überwacht und dokumentiert werden (Monitoring):

- Maßnahmen, die der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, z.B. der Schutz von Bäumen nach DIN 18920, Begrünung von Flächen und Maßnahmen auf Flächen, die von Baumaßnahmen nicht betroffen sind und vorab schon durchgeführt werden können.
- Maßnahmen, die der Kompensation von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter dienen und vor Abschluss der Bauphase durchgeführt werden können.
- Maßnahmen zum Erhalt oder Entwicklung von Habitaten für gefährdete und geschützte Arten.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

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

Zusammenfassende Darstellung:

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	Lärm-, Staubbelastung und Erschütterung in der potenziellen Bauphase (temporär), vermehrter Verkehr während der Sommermonate	Bauzeitenregelung, Bau- und Abbrucharbeiten nicht in den Nachtstunden, Staubbelastung ggf. durch Bewässerung minimieren	---
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der pot. Bauphase (temporär), vollständiger Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Habitaten bei Umbau von Gebäuden	Einhaltung der Bauzeiten, Schutz von Biotopen während der Bauphase, Schaffung von Ersatzhabitaten vor Baumaßnahmen	---
Boden	Verlust von bereits anthropogen beeinträchtigten Böden, Teilversiegelungen, Verlust von gewachsenem Boden (kleinflächig)	Neustrukturierung vorbelasteter oder genutzter Flächen, Erhalt von Gehölzen, Neuanlage oder Aufwertung von Grünflächen	---
Grundwasser	zusätzlicher Verlust von Versickerungsfläche (kleinflächig)	Versickerung vor Ort, Einleitung des Niederschlagswassers ortsnah in Pflanzflächen, Mulden, Teich, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien	---

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	Nutzung und (Teil-)Versiegelung vorbelasteter Flächen, Erhalt von Gehölzen, Durchgrünung des Plangebietes, Begrünung von z.B. Nebenanlagen	---
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung in bereits vorbelasteten Bereichen	Planung in einem vorbelasteten Raum, harmonische Farbgebung der Gebäude, Erhalt von Gehölzen, Einbindung der Gebäude	---
Kultur und Sachgüter	keine Denkmäler und Kulturgüter im Plangebiet vorhanden, soweit vorhandene Sachgüter, z.B. Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	---

5. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung des Standortes innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Reitanlage Tegelhof“ sowie der nach § 12 Abs.4 BauGB einzubeziehenden Flächen beabsichtigt. Das Gebiet des VEP soll vorwiegend der Pferdehaltung und Ausübung des Reitsports, dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements dienen. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

Die Gemeinde Sehlen verfügt mit dem Tegelhof über eine überregional anerkannte Einrichtung des Reitsports von besonders hoher Qualität, welche sowohl aufgrund des touristischen Anspruchs als auch aus natürlicher und landschaftsästhetischer Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit und der prägenden baulichen Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung verträglich integrierbarer Nutzungen des Ortsteiles Tegelhof. Der Vorhabenträger und die Gemeinde Sehlen verfolgen hier die nachhaltige Beeinflussung der sozialen und touristischen Infrastruktur der Gemeinde.

Die geplanten baulichen Anlagen und ihre Nutzungen entsprechen den raumordnerischen Erfordernissen und den Planzielen der Gemeinde Sehlen. Parallel zur Planung des vBP Nr. 9 erfolgte die auf dieser Bauleitplanung basierende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen. Mit der angestrebten Entwicklung bekennt sich die Gemeinde Sehlen zu ihrer kommunalen Steuerungsaufgabe und folgt zugleich dem Konzept des Vorhabenträgers.

Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Gemeinde Sehlen erwartet, dass die weitere Entwicklung des Ortsteiles Tegelhof städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Vorhaben eintreten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgüter.

Die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß reduziert, die Standortverhältnisse und das Landschaftsbild werden gewürdigt. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Flächen-

verbrauchs werden beachtet. Die geringfügig geplanten Erweiterungen sollen sich organisch in das Ortsbild einfügen, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Die Umweltbelange wurden auf Grundlage geltender Gesetze, Richtlinien und Verordnungen geprüft sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB aufgezeigt. Die im Umweltbericht zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wurde. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und festgesetzt bzw. werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Sehlen und dem Vorhabenträger vereinbart.

Sehlen, März 2026

6. Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)**, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)**, das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

7. Quellenverzeichnis

Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan Sehlen der Gemeinde Sehlen**, wirksam seit 26. Mai 1993
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand September 2014
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de, zuletzt eingesehen im Dezember 2025
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, <https://geoport.lk-vr.de>, zuletzt eingesehen im Dezember 2025