

Grünordnungsplan

zum vorhabenbezogenen BP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“

Gemeinde: **Gemeinde Sehlen**
Amt Bergen auf Rügen
Markt 5
18528 Bergen auf Rügen

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

Stand: **Februar 2026**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	1
2.	Gestalterische und ökologische Ziele der Grünordnung	1
3.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	2
4.	Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	3
4.1	Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen.....	3
4.2	Hinweise zum Biotop- und Artenschutz.....	3
4.3	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB).....	4
4.4	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	4
4.5	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
5.	Literatur- und Quellenverzeichnis	5
6.	Rechtsgrundlagen	5

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Sehlen hat am 2. Juli 2013 den Beschluss Nr. 179-25/13 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ gefasst. Der Geltungsbereich liegt östlich von Sehlen in landschaftlich reizvoller Lage und hat nach einer Reduzierung der Fläche nun eine Größe von rund 6,2 ha. Im Parallelverfahren erfolgte die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Die Änderung des FNP der Gemeinde Sehlen ist bereits wirksam.

Die Planungen umfassen im Wesentlichen die Sicherung und Legalisierung des heutigen Bestandes zur Nutzung der Reitanlage sowie geringfügige Erweiterungen. Ein massiver Ausbau der Reitanlage oder erhebliche Versiegelungen der Zufahrtswege sind nicht geplant.

Die umweltrelevanten Aspekte werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Hierbei wurden auch Erkenntnisse aus anderen Planungen berücksichtigt. Der seit dem Jahr 1993 rechtskräftige Landschaftsplan für die Gemeinde Sehlen wurde geprüft, jedoch nicht weiter berücksichtigt, da die Angaben nach über 30 Jahren veraltet sind und die wesentlichen Ziele, Rückbau bzw. Umbau älterer LPG-Gebäude, heute weitgehend realisiert sind.

Der vorliegende Grünordnungsplan geht daher nur noch auf die Ziele der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplanes näher ein bzw. ermittelt auf der Grundlage der *Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V* den Eingriff.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung des Geltungsbereiches und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern–Rügen im September 2025 gehen in die Eingriffsberechnung nur noch die Flächen ein, die sich tatsächlich geändert haben bzw. die sich noch ändern werden. Hierbei handelt es sich um die Baufelder 3 und 6 und die zugehörigen Terrassen, Wege und Stellplätze (Bautätigkeiten ohne Genehmigung) sowie um noch mögliche Teilversiegelungen im Umfeld des Baufeldes 5 (Stellplätze, Wegeführung) und im Bereich des Bedarfsparkplatzes.

2. Gestalterische und ökologische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen und ökologischen Ziele orientieren sich im Wesentlichen am heutigen Bestand und die bereits weitgehend umgesetzte Planung, die in Teilen nicht legal ist. Internationale oder nationale Schutzgebiete müssen nicht berücksichtigt werden.

Die schutzwürdigen Biotope und Gehölzbestände in und an den Grenzen des Bebauungsplanes bleiben erhalten.

Das Plangebiet bzw. die bereits bestehenden Gebäude werden bereits durch den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen allseitig in die Landschaft eingebunden bei geminderter Sichtbarkeit.

Gemäß Bebauungsplan und Versickerungsgutachten kann das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, sofern ausreichend Flächen für z.B. Versickerungsmulden zur Verfügung stehen. Die Versickerung vor Ort vermindert die Beeinträchtigungen in der noch bestehenden Trinkwasserschutzzone IV und wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate und die Verdunstung im Plangebiet aus.

Zufahrtswege und Stellplätze bleiben in der heutigen Form erhalten oder werden in wassergebundener Form ergänzt. Auch bei der Gestaltung auf den Grundstücksfreiflächen, sofern noch erforderlich, ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff durch Baumaßnahmen beschränkt sich auf die ohne Genehmigung erstellten Gebäude oder deren Änderungen sowie neu zu befestigenden Flächen. Der Eingriff wird nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V* (LUNG M-V 2018) beurteilt.

Nach § 12 des NatSchAG M-V in Verbindung mit dem BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eingriffe sind vom Verursacher so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz) und bei Unvermeidbarkeit innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sollte die Wiederherstellung vorhandener Biotope bzw. Biotopfunktionen vor der Neugestaltung/Neuanlage Vorrang haben. Zu berücksichtigen ist auch das Landschaftsbild.

Flächen, die sich hinsichtlich ihrer Wertigkeit vor und nach Umsetzung der Planung nicht ändern, erscheinen zur besseren Übersichtlichkeit nicht in der Bilanzierung. Auf der geringen Flächenanteile, die zu betrachten sind, wird auf eine Darstellung in einem Bestandsplan verzichtet und auf die Planzeichnung des B-Planes verwiesen.

Folgende Flächen fließen nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (9/2025) noch im Detail in die Berechnungen ein:

- Umwandlung von Biotopflächen in teilversiegelte Flächen (ohne Genehmigung) und Bedarfsparkplatz

Die in den vergangenen Jahren erfolgten Umbau- und Nutzungsänderungen von zwei Gebäuden ohne Genehmigung führte nicht zu einer Erweiterung der Gebäude. Die Bilanzierung berücksichtigt daher lediglich die zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen durch Teilversiegelungen, hier die Anlage von Terrassen, Wegen und Stellplätzen im Umfeld der Gebäude ohne Baugenehmigung.

Eine additive Berücksichtigung landschaftlicher Freiräume, faunistischer Sonderfunktionen oder Sonderfunktionen des Landschaftsbildes erfolgte nicht, da die Flächen durch Baumgruppen, Hecken oder Wald allseitig in die Landschaft eingebunden, die Gebäude bereits bestanden oder die betroffenen Flächen vorbelastet sind. Gewässer im Umfeld sind nicht betroffen. Der dauerhafte Schutz der Uferländer kann durch einzelne Maßnahmen, wie Auszäunung, erfolgen.

Tab. 1: Kompensationsbedarf, Ermittlung nach dem Bewertungsverfahren M-V (HzE 2018)

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert + Versiegelungszuschlag x Lagefaktor	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ in m ²)
Intensivgrünland, Scherrasen (9.3.2 GIM, Wertstufe 1, 600 m ²) in teilversiegelte Stellplätze, Wege, Terrassen (Wertstufe 0, 600 m ²)	(1,5+0,2) x 0,75	---	765
Vorbelastetes Intensivgrünland (9.3.2 GIM, Wertstufe 1, 720 m ²) in Bedarfsstellplätze, verdichtet (Wertstufe 0, 720 m ²)	(1,0+0,2) x 0,75	---	648
Funktionsbeeinträchtigung, Gehölze (2.3.3. BHB, § 20 NatSchAG MV), Wertstufe 3 (290 m ²)	3	0,5	435
Summe EFÄ in m²			1.848

Das Kompensationserfordernis liegt bei 1.848 m² EFÄ.

Durch Zahlung in das Ökokonto VR-053 Garz – Kanonenberg soll der ermittelte Eingriff kompensiert werden. Die Kosten/pro Punkt werden zurzeit ermittelt. Weitere Maßnahmen sind nach Zahlung in das Ökokonto nicht erforderlich.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Sehlen und dem Vorhabenträger. Die Maßnahmen werden dort detailliert beschrieben.

4. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

An dieser Stelle erfolgen Hinweise zur Umsetzung einzelner Maßnahmen im Bebauungsplan (textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen). Die Darstellung der Maßnahmen ist dem aktuellen B-Plan zu entnehmen.

4.1 Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch Baumaßnahmen ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die im Umfeld der Bauflächen liegenden Gehölzbiotope (oder Einzelbäume) sind während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu schützen.

4.2 Hinweise zum Biotop- und Artenschutz

Die Entfernung der Krautschicht, sofern erforderlich, und einzelner Gehölze (Bäume und Sträucher) bei Umsetzung späterer Baumaßnahmen hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Spätherbst oder Winter im Zeitraum 01.10. bis 28./29.2 und möglicher Amphibienwanderungen zu erfolgen.

Die Uferrandbereiche von Gewässern sind als Lebensraum für laichende Amphibienarten zu erhalten und vor Verbiss und Trittschäden zu schützen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen am Gewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen durchzuführen. Die entsprechenden Auflagen sind zu berücksichtigen.

Baumreihen sind nach Naturschutzrecht geschützt. Sofern Baumreihen oder geschützte Biotope beeinträchtigt werden, ist vorab eine naturschutzrechtliche Ausnahme und/oder Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im September 2025 erfolgte keine Artenschutzprognose. Festgelegt wurde, dass bei Sanierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Dächer) oder Entfernung von Gehölzen mit Habitatpotenzial im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmittelbar vor der geplanten Maßnahme (6 Wochen) eine Begehung der Gebäude oder eine Begutachtung der Höhlenbäume durch einen Sachverständigen zu erfolgen hat.

Bei Nachweisen von Höhlen-, Gebäudebrütern oder Fledermäusen in Gehölzen, im Gebäude oder an Dächern sind **vor** Entfernung, Umbau- oder Neubaumaßnahmen künstliche Ersatzquartiere im direkten Umfeld an Bäumen oder Nachbargebäuden, mindestens im Verhältnis 1:2 zu schaffen.

Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

4.3 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)

Die Grenzen des geschützten Gewässers und anderer geschützter Biotope sind zu berücksichtigen. Die Biotope sind dauerhaft zu erhalten und ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch Pflegemaßnahmen aufzuwerten.

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

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu erhalten und ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch Pflegemaßnahmen aufzuwerten.

4.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Laubbäume der Pflanzliste 1 wie folgt zu ersetzen: bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke, bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.

Pflanzliste 1 – Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus spec. (resistente Formen)</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Linde	<i>Tilia cordata, T.c. ssp., T. platyphyllos</i>

Pflanzliste 2 – Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeine Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Dünenrose	<i>Rosa rugosa</i> (Insektengehölz)

Die grünordnerischen Maßnahmen verhindern den Verlust von Lebensräumen bestimmter Artengruppen und die Gebäude des Plangebietes werden grüngestalterisch integriert.

Dülmen, im Februar 2026

5. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (1/2026): Begründung zum B-Plan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“, Gemeinde Sehlen
- LESNIAK & KEIL (1991): Landschaftsplan Sehlen
- LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) - Neufassung, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

6. Rechtsgrundlagen

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66); 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), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)