

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“

Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG

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
Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
2.	Beschreibung des Geltungsbereiches und rechtliche Vorgaben	3
3.	Ergebnisse	3
4.	Zusammenfassung.....	6
5.	Quellenverzeichnis.....	8
6.	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse	8

1. Allgemeines

Die Gemeinde Sehlen hat 2013 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ gefasst.

Nach Änderung der Planung wurde der Geltungsbereich reduziert und hat heute eine Größe von 6,2 ha. Das Plangebiet stellt sich gemäß RREP VP (2010) wie folgt dar:

- Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet)*
- Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Sehlen (*Vorbehaltsgebiet*)
- Tourismusentwicklungsraum

In der Vergangenheit wurde ein Landschaftsplan (LESNIAK & KEIL 1991) für die Gemeinde Sehlen erstellt, dessen Daten und Hinweise als veraltet einzustufen sind.

Folgende Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Futterhauses zu Wohnzwecken
- 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



Foto 1: Übersicht Plangebiet, Teilfläche (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2015)



Foto 2: Übersicht Plangebiet, Teilfläche (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2015)



Foto 3: Übersicht Plangebiet, Teilfläche (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 5/2015)

Im Zuge der Bauleitplanung sind entsprechend der vorgefundenen Biotope und Strukturen auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff BNatSchG) zu bezüglich planungsrelevanter Arten zu prüfen.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen im September 2025 kann auf eine detaillierte Bestandserfassung vor Ort verzichtet werden, da es sich um eine Planung handelt, mit dem der vorhandene Gebäudebestand und deren Nutzungen durch ein Bauleitplanverfahren gesichert und nachträglich legalisiert werden. Die Ausführungen erfolgen daher lediglich verbal argumentativ (Prognose).

Allgemeine Kenntnisse zu den Habitatansprüchen einzelner Arten oder Gruppen lassen Rückschlüsse auf ein Vorkommen oder Fehlen zu und erlauben eine Einschätzung, ob die noch nicht

umgesetzten Planungen Verbotstatbestände erwarten lassen und / oder diese durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches und rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst verschiedene Biotoptypen. Neben großen landwirtschaftlichen Flächen (u.a. Wiesen, Weiden, Reitplätze, Stallungen) finden sich auch Wohn- und Nebengebäude mit und ohne Ferienwohnungen, Zufahrtsstraßen sowie gepflegte oder in Sukzession befindliche, unbebaute Grundstücksflächen und Siedlungsbrachen in Randlage zur Bebauung.

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches lassen sich zudem geschützte, lineare oder flächige Gehölzbestände entlang von Wegen und Böschungen oder im Umfeld von Gewässern nachweisen. An den nördlichen und westlichen Plangrenzen stockt Wald, im Süden ein kleiner lichter Gehölzbestand. Im Umfeld der Weiden finden sich Gewässer, teilweise in Verbindung mit temporär wasserführenden Gräben. Sie sind ebenfalls gemäß NaturschutzAG M-V geschützt.

Die Lage des Geltungsbereiches und weitere Details zur Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Sehlen (ARNO MILL. ÖBVI 1/2026) zu entnehmen.

Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind insbesondere die Flächen und Strukturen, die einen potenziellen Lebensraum für z.B. streng geschützte Arten einzelner Gruppen bieten könnten. Diese konzentrieren sich auf die Gebäude, die ggf. noch umgebaut werden sollen sowie Gehölze mit Höhlen, die als potenzielle Habitatbäume zu berücksichtigen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 (1) BNatSchG formuliert:

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst das Fangen, Verletzen und Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich wird dann eine Störung eingestuft, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten.

- **Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG**

Der Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten oder ihre Entwicklungsformen.

3. Ergebnisse

Die Einschätzung hinsichtlich zu erwartender Verbotstatbestände erfolgt verbal argumentativ, auf der Grundlage möglicher Artengruppen, die in den Geltungsbereichen oder im Umfeld vorkommen könnten. Zu berücksichtigen sind Umnutzungen, Gebäudeabriss oder -umbauten sowie mögliche Vogelarten und Fledermäuse, die vorwiegend an oder in Gebäuden brüten oder Nischen als Quartiere nutzen.

Fledermäuse

Das Plangebiet und das Umfeld, insbesondere die linearen oder flächigen Gehölzbestände, sowie die Gewässer können Lebensräume bzw. Jagdreviere einzelner schützenswerter Fledermausarten sein. Das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet und im angrenzenden Wald ist aufgrund des z.T. älteren Baumbestandes und Gebäudesubstanz nicht auszuschließen. Der Wechsel von Gebäuden, Bäumen, Hecken, Feldgehölzen, Sukzessionsflächen sowie das Vorkommen von Wasserflächen im und außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der hohen Strukturvielfalt als Jagdrevier attraktiv. Gebäude und Bäume mit Höhlen und Spalten könnten zudem als Wohn- oder Zwischenquartier für einzelne Tiere von Bedeutung sein.

Nachweise einzelner Fledermausarten gab es in den vergangenen Jahren für den Bereich des Tilzower Waldes. Ein Teil der im Gelände vorhandenen Bunker wurde von einzelnen Tieren gelegentlich als Winterquartier genutzt. Fledermausnachweise (Winterquartiere) liegen für Braunes Langohr und Zwergfledermaus vor. Wochenstuben wurden nicht nachgewiesen.

Das Braune Langohr bevorzugt Waldgebiete, offene Baum- und Buschlandschaften sowie Parks innerhalb von Ortschaften. Die Sommerquartiere befinden allgemein in bzw. an Gebäuden, in Baumhöhlen, Nist- oder Fledermauskästen. Als Winterquartiere werden Keller, Stollen und Höhlen (auch Baumhöhlen) genutzt. Das Braune Langohr ist in Mecklenburg-Vorpommern mit niedrigen Beständen im Sommer- und Winterquartier weit verbreitet und gilt als potenziell gefährdet (RL M-V 4, FFH-Anhang IV). Die überwiegend ortstreuen Tiere können auch in besonders dichter Vegetation jagen.

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermaus in der Kulturlandschaft. Die Nachweise der überwiegend standorttreuen Tiere erfolgen überwiegend in Siedlungen und Kastenrevieren in Wäldern mit Nähe zu Gewässern. Bevorzugte Jagdgebiete der Art sind die „offene Strukturen“ in Dörfern, Städten, in Parks, Alleen, Gartenanlagen (Obstgärten) und Waldschneisen.

Die Sommerquartiere befinden sich in Spalten an Gebäuden (Fensterläden, Wand- und Deckenverkleidungen), in Nistkästen und vereinzelt in Baumhöhlen. Auch die Winterquartiere liegen oft in Siedlungsnähe in Gebäuden, Höhlen, Stollen oder Holzstapeln. Bevorzugte. Die Art ist in Mecklenburg-Vorpommern als potenziell gefährdet (RL M-V 4, FFH-Anhang IV) eingestuft.

Im Waldgebiet bei Sehlen sind Zwischenquartiere auch anderer Arten, z.B. des Großen Abendseglers wahrscheinlich. Die Art ist häufig verbreitet in Laub- und Mischwäldern, Parklandschaften und Feldgehölzen mit Altholzbestand und im Bereich von Siedlungen im Herbst zu finden. Die Wochenstuben liegen meist in Baumhöhlen, Winterquartiere an Häusern, in Spalten und in Bäumen, sofern diese frostfrei sind. Die Art gilt aufgrund der regional niedrigen Bestände in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet (RL M-V 3, Anhang IV).

Da einzelne Fledermausvorkommen, insbesondere Zwergfledermäuse im Plangebiet nicht auszuschließen sind, sollten ca. 6 Wochen vor den geplanten Abriss, Umbau- und Anbaumaßnahmen Detailuntersuchungen eines Fachmannes erfolgen, um auszuschließen, dass Fledermäuse Habitate an Gebäuden nutzen.

Dies gilt ebenso für eventuell noch notwendige Baumfällungen, sofern Höhlen, Nischen oder Totholz zu erkennen sind. Im Fall eines Nachweises einzelner Arten sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, d.h. neue Fledermausquartiere (Kästen) sind vor Fällung von Bäumen mit Quartieren oder vor Umbaumaßnahmen an Gebäuden als Ersatzlebensstätte an geeigneten Stellen im Umfeld des Nachweises anzubringen, z.B. in Waldrandnähe oder im Bereich von Altbäumen im Plangebiet.

Im vBP Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ erfolgen daher Hinweise, die vom Vorhabenträger zu beachten sind, da zum jetzigen Zeitpunkt der Umfang von Bau- oder Umbaumaßnahmen im B-Plangebiet nicht bekannt ist oder ob ggf. auch Höhlenbäume betroffen sind.

Sofern Gehölze mit Höhlen oder Spalten dauerhaft erhalten, keine alten Gebäude mit Nischen abgerissen oder umgebaut werden, die potenziell für Fledermäuse einen Lebensraum bieten könnten, sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für diese Arten zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen. Sofern Ersatzlebensräume (z.B. künstliche Quartiere) erforderlich werden, sind diese in der Regel im Verhältnis 1:2 im Umfeld **vor** Umsetzung der Baumaßnahme zu schaffen.

Europäische Vogelarten

Im Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Reitanlage Tegelhof“ sind Brutvogelarten der Gebäude und Siedlungen, der siedlungsnahen Biotope, der Waldränder und Hecken sowie der halboffenen Lebensräume zu erwarten. Krautsäume, Ruderal-, Pionier- und Brachflächen können zudem Lebensräume für Nischen- oder Bodenbrüter sein.

Im Umfeld der genutzten Gebäude ist mit Siedlungsarten zu rechnen, die tolerant gegenüber anthropogenen Störungen wie Lärm und Wegenutzung sind oder als Gebäudebrüter oder Kulturfolger die Nähe zum Menschen suchen, z.B. Schwalbenarten, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze und ggf. Schleiereule. Nachzuweisen sind in der Regel auch häufige und ungefährdete Boden- Nischen- und Heckenbrüter mit individuenreichen Populationen die gut angepasst sind und als Kulturfolger auch im direkten Umfeld der Bebauung Nist- und Nahrungsflächen in Zierhecken finden.

Außerhalb des Plangebietes liegen potenziell geeignete Flächen, die den Anhang I – Arten Neuntöter und Sperbergrasmücke geeignete Strukturen bieten könnten. Im Plangebiet selbst dominieren mehr Zierhecken, die für diese auf Rügen noch häufigen Arten weniger geeignet sind. Die vorhandenen Altbäume sind potenziell für Höhlenbrüter geeignet.

Durch Rasterkartierungen im Umfeld von Sehlen wurden in den vergangenen Jahren auch bis zu drei Brut- bzw. Revierpaare des Rotmilans und ein Kranichpaar im Bereich des Messtischblattes 1646-1 sowie ein Seeadlerpaar und zwei Weißstorchpaare im Bereich des Messtischblattes 1646-2 nachgewiesen. Für einige dieser Arten können die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen östlich von Sehlen in und außerhalb der Plangebiete Nahrungsflächen darstellen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld der Reitanlage sind für Rastvögel nur eingeschränkt nutzbar. Ackerflächen liegen nicht im Plangebiet. Zudem meiden Gänse in der Regel nicht störungsfreie Freiflächen und die Nähe zum Wald.

Sofern im Zuge einzelner Baumaßnahmen noch Einzelbäume oder Gebüsch entfernt oder Gebäude umgebaut oder abgerissen werden, hat dies zum Schutz der Vögel außerhalb der Brutzeit im Herbst oder Winter zu erfolgen (01.10. bis 28./29.2), um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen. Für potenzielle Höhlen- und Gebäudebrüter, wie Spechte, Hausrotschwanz, Schwalbenarten, Schleiereule etc. ist zu berücksichtigen, dass unmittelbar **vor** Entfernung eines Höhlenbaumes oder bei Gebäudeumbau oder Abriss eine Besichtigung durch einen Fachmann zu erfolgen hat und bei Nachweis geschützter Arten geeignete Ersatzlebensräume (z.B. künstliche Brutbiotope), in der Regel im Verhältnis 1:2, im Umfeld zu schaffen sind.

Bei Neubebauung eines Grundstückes ist die Vegetationsschicht außerhalb der Brutzeit abzuschieben, um Boden- oder Nischenbrüter nicht zu gefährden.

Amphibien

Das geschützte Gewässer, das als potenzielle Reproduktionsstätte von Amphibien von Bedeutung sein könnte und im Plangebiet liegt, wird von Baumaßnahmen nicht berührt. Das Anwandern zu diesem Gewässer ist möglich.

Die Gewässerränder sollten zum Schutz vor Trittschäden der Pferde in ausreichender Breite ausgekoppelt werden. Sie sind Lebensräume für laichende Arten. Sollte das Gewässer zur Vermeidung einer Verlandung entschlammt werden, dürfen die Pflegemaßnahmen aufgrund des Schutzstatus der Gewässer und seiner Fauna nur mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und nur im Zeitraum Ende August bis November durchgeführt werden.

Bei ggf. noch anstehenden Baumaßnahmen im Plangebiet sollte eine Baufeldberäumung bevorzugt in den Herbst- und Wintermonaten und somit außerhalb möglicher Amphibienwanderungen erfolgen, um Beeinträchtigungen von Tieren zu vermeiden.

4. Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“ entwickelt sich aus der 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehlen, die bereits wirksam ist. Im Wesentlichen umfassen die Planungen den heutigen Bestand, geringe Erweiterungen durch Sanierung oder Umnutzung bereits vorhandener Gebäude sowie die entsprechend angepasste Wegführung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan artenschutzrechtliche Hinweise zu Tiergruppen, die bei der Umsetzung der Planung verbindlich zu berücksichtigen sind.

Zum Schutz oder zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich zu beachten:

- Unmittelbar (ca. 6 Wochen) vor Umbau oder ggf. Abriss von Gebäuden im Plangebiet oder Fällung älterer Bäume mit Höhlen und Spalten hat eine Sichtung durch einen Fachmann bzgl. der Gebäude- u. Höhlenbrüter sowie der Fledermäuse zu erfolgen.
- Sofern bei Nachweis von Arten eine Kompensation erforderlich wird, sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermauskästen /-hotels **vor** der Fällung von Bäumen mit Höhlen u. Spalten oder Abriss / Umbau von älteren besiedelten Gebäuden im Umfeld an geeigneten Stellen im Verhältnis 1:2 anzubringen.
- Eine Entnahme von Gehölzen bzw. eine Baufeldberäumung sollte nur in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb der Brutzeit und möglicher Amphibienwanderungen erfolgen.
- Die Uferandbereiche sind als Lebensraum für im Gewässer laichende Arten zu erhalten und vor Verbiss bzw. Trittschäden zu schützen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen an Gewässern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen durchzuführen. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.

Durch die Hinweise und Festlegungen wird vermieden, dass z.B. potenzielle Gebüsch-, Nischen- oder auch Bodenbrüter, deren Eier oder Nachkommen auf den Flächen oder Amphibien auf ihren Wanderungen und am Laichgewässer bei einer Baufeldberäumung oder Entfernung von Gehölzen oder durch Tritt und Verbiss verletzt oder getötet werden.

Potenziell nutzbare Höhlen und Spalten an Gebäudefassaden oder in Gehölzen müssen bei Nachweis von reproduzierenden Tierarten bereits **vor** Entfernung / Verlust durch künstliche Biotope ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen.

Sofern bestimmte Arten oder Gruppen vorkommen, können Beeinträchtigungen in der Regel im Vorfeld vermieden werden.

Ausweichlebensräumen für überwiegend störungstolerante Vogelarten der Siedlungen und der Halboffenlandschaft sind im nahen Umfeld der Planung vorhanden, so dass keine Verschlechterung der lokalen Populationen einzelner Vogelarten des Siedlungsränder, sofern relevant, und eine zügige Wiederbesiedlung nach Abschluss möglicher Baumaßnahmen zu erwarten ist.

Dülmen, im Februar 2026

5. Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (1/2026): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof“, Gemeinde Sehlen
- LESNIAK & KEIL (1991): Landschaftsplan Sehlen
- LUNG M-V (7/2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung
- LUNG M-V (5/2020): NATURA 2000 M-V, Standarddatenbogen Tilzower Wald
- LUNG M-V (9/2015): Liste der in Mecklenburg Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)

6. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse

- 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)