

Gemeinde Sauzin

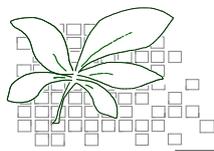
Teil 2 der Begründung

## UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 1 für das  
„Ferienhausgebiet an der Peenestraße“  
im Ortsteil Ziemitz



Abschließende Fassung Juli 2013



Landschaftsarchitekturbüro  
Olaf Petters

Objekt- und Freiraumplanung  
Grünordnerische Fachgutachten

Landschaftsarchitekturbüro O.Petters Badenstr.15 18439 Stralsund Tel.: (03831) 298782 Fax: (03831) 298784  
e-mail: mail@olaf-petters.de www.olaf-petters.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1.1	Angaben des Standortes .....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.3	Erschließung.....	3
1.4	Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	4
<b>2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
2.1	Baugesetzbuch.....	5
2.2	Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V .....	5
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern .....	6
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	7
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen .....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>7</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	8
3.2	Schutzgut Boden .....	9
3.3	Schutzgut Wasser .....	9
3.4	Schutzgut Klima und Luft .....	11
3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	12
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	12
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	13
3.8	Biologische Vielfalt .....	15
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....</b>	<b>16</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	16
4.1.1	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....</i>	<i>17</i>
4.1.2	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden.....</i>	<i>18</i>
4.1.3	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....</i>	<i>18</i>
4.1.4	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....</i>	<i>20</i>
4.1.5	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....</i>	<i>20</i>
4.1.6	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.</i>	<i>21</i>

4.1.7	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna</i> .....	21
4.1.8	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete</i> .....	22
4.1.9	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt</i> .....	23
4.1.10	<i>Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen</i> .....	23
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>24</b>
5.1	Schutzgut Mensch .....	24
5.2	Schutzgut Boden .....	25
5.3	Schutzgut Wasser .....	26
5.4	Schutzgut Klima und Luft .....	26
5.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	27
5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	27
5.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	28
5.8	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	28
<b>6</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b> .....	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)</b> .....	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>31</b>

## **1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1 Angaben des Standortes**

Das Gemeindegebiet Sauzin befindet sich auf der Insel Usedom und gehört somit dem Landkreis Vorpommern- Greifswald an. Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt „Am Peenestrom“ mit Sitz in Wolgast. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ziemitz und Sauzin.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße. Es wird im Norden durch Ackerflächen begrenzt. Östlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnbauungen an. Südlich der Peenestraße, die in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen wurde, grenzen die Schilfbestände des Peenestromes an, die als gesetzlich geschützte Biotope in dem Kataster des Landes M-V geführt werden.

Das Plangebiet umfasst 14 Grundstücke der Interessengemeinschaft Bootsanleger. Die Gesamtfläche beträgt ca. 10 197 m<sup>2</sup>. Darin inbegriffen sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Peenestraße und das Straßenbegleitgrün.

Die 14 Grundstücke sind von individuell gestalteten Ziergärten gekennzeichnet, die überwiegend Rasenflächen und Staudenbeete aufweisen. Diese werden von Strauchpflanzungen und Einzelbäumen aufgewertet, wobei zumeist Nadelgehölze und Zypressengewächse zur Verwendung kamen. Diese haben bereits eine beträchtliche Größe angenommen und überragen teilweise die vorhandenen Baulichkeiten. Eingfasst sind die Grundstücke mit Zäunen, denen teilweise lebende Hecken (Liguster, Lebensbäume, Kirschlorbeer) vorgepflanzt wurden.

Die vorhandenen Bungalows sind größtenteils saniert worden, jedoch ist die Bausubstanz veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Bungalows weisen meist versiegelte Terrassenflächen auf. Die Wege auf den Grundstücken sind hauptsächlich in versiegelter Form als Plattenbeläge und Pflasterungen angelegt worden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine unmittelbare und sehr ruhige Lage am Peenestrom aus und ist somit als Standort für eine landschaftgebundene Erholung prädestiniert. Die freien Sichtbeziehungen über die ausgedehnten Schilfflächen hinweg in Richtung des Peenestromes machen den besonderen Reiz dieser Lage aus.

## **1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet entstand bereits zu DDR- Zeiten und wurde zunächst als Wochenendhausgebiet genutzt. Zwischenzeitlich hat sich die Nutzung in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Für den aus DDR- Zeiten vorhandenen Gebäudebestand wurden Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch ist die Bausubstanz teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da die Eigentümer der Grundstücke nicht nur die Wochenenden in der Siedlung verleben, sondern die Häuser auch ganzjährig nutzen, sind bauliche Neustrukturierungen und der Einbau zeitgemäßer Sanitäreinrichtungen erforderlich.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO werden die planrechtlichen Voraussetzungen für künftige Ferienhausbebauungen geschaffen. Damit haben die Eigentümer der Grundstücke die Möglichkeit, Ferienhäuser zu vermieten und damit das vorhandene Erholungsgebiet unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche qualitativ aufzuwerten. Damit wird den Grundsätzen der Raumordnung entsprochen, die in einem Tourismusentwicklungsraum eine behutsame Entwicklung der Beherbergungskapazitäten vorrangig an vorhandenen Standorten vorsieht.

Die Gemeinde Sauzin unterstützt das Vorhaben, da der Standort einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt wird und der Verfestigung der ortsbildenden Struktur dient.

Entsprechend der Planungsziele wird das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen. Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

Von den 14 Grundstückseigentümern haben 9 Eigentümer einer Überplanung zugestimmt. Die verbleibenden 5 Grundstücke werden nicht mit planrechtlichen Festsetzungen belegt, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Bebauungsstruktur und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die Kapazität mit insgesamt maximal 9 Ferienhäusern angegeben.

Für die 9 Parzellen wurden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen, die eine harmonische städtebauliche Entwicklung an diesem Standort sichern sollen:

- Festlegung einer GRZ von 0,3 mit der Untersetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die Ferienhäuser von 70 m<sup>2</sup> incl. Wintergärten
- Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus
- Doppelhäuser stellen insbesondere im Hinblick auf den schmalen Zuschnitt der Grundstücke eine sinnvolle Option bei Neubebauung dar.
- Die Ferienhäuser dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Die Regelung ist untersetzt durch eine maximale Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden von 3,50 m und einer Gebäude- bzw. Firsthöhe von maximal 7,50 m über Oberkante Fertigfußboden.
- Die Dächer dürfen als Flachdach bzw. Satteldach bis 45° vorgesehen werden.
- Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung wird die Hauptfirstrichtung in Nord- Süd- Ausrichtung festgelegt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 (4) Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese können durch Terrassenflächen, Stellplätze für PKW und Nebenanlagen überschritten werden. Carports und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen Peenestraße und den vorderen Baugrenzen errichtet werden, um die Vorderansicht der Ferienhäuser nicht zu beeinträchtigen.

### **1.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Feldstraße und die Peenestraße. Die Parzellen grenzen im Süden direkt an die öffentliche Verkehrsfläche Peenestraße. Aufgrund der Hanglage der Grundstücke werden diese von der Peenestraße fußläufig erschlossen. Die Stellplätze für PKW und die Nebenanlagen wurden von den Grundstückseigentümern entlang der nördlichen Plangebietsgrenze angeordnet. Dieses soll auch aus städtebaulicher Sicht und in Anbetracht des reizvollen Landschaftsbildes entlang des Peenestromes so beibehalten bleiben.

Zur rückwärtigen Erschließung des Plangebietes wurden von den Grundstückseigentümern Flächen der zukünftigen Umfahrt in Verlängerung der Grundstücke erworben und ein gegenseitiges Überfahrtsrecht eingeräumt.

#### **1.4 Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird von den Nutzungen als Wochenendhaussiedlung gekennzeichnet und weist somit in den Freianlagen hauptsächlich Ziergärten mit Beeten und Rasenflächen auf. Man kann davon ausgehen, dass diese siedlungstypischen Strukturen im Bestand erhalten bleiben und auch nach den Baumaßnahmen bei möglichen Verlusten wieder neu angelegt werden.

Für die fünf Grundstücke, deren Eigentümer sich nicht an der Überplanung beteiligen, wird eine Bestandsdarstellung übernommen. Die Flächen werden als private Hausgärten ausgewiesen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf den gemeindlichen Grundstücken öffentliches Straßenbegleitgrün ausgewiesen, welches derzeit von intensiv gepflegten Rasenflächen eingenommen wird. Beidseitig der Umfahrt im Einbindungsbereich zur Feldstraße werden die Rasenflächen als privates Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope bzw. gemäß §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Gehölze, da der Baumbestand den Hausgärten zugeordnet werden kann. An das Plangebiet grenzt jedoch das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401), das die gesetzlich geschützten Schilfbestände des Peenestromes einschließt. Auch das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) befindet sich im Wirkungsbereich des Planvorhabens in einer Entfernung von ca. 110 m. Dieses erfordert eine sehr sensible Einbindung des Bauvorhabens in den landschaftlichen Freiraum und den Ausschluss von Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete, speziell im Zuge der Bauausführungen.

## **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **2.1 Baugesetzbuch**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

### **2.2 Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des §12 NatSchAG M-V. Der Eingriffstatbestand ist durch die Definitionen gemäß §14, Abs. 2 Pkt. 2 NatSchAG M-V mit der „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gegeben.

Es gilt gemäß Bundesnaturschutzgesetz der Allgemeine Grundsatz: „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im B- Plan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

Auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes, der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.06.2005 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010 (RREP VP) werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Zu den Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung gilt: „Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Das gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen.“

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

Für das Plangebiet gelten folgende Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum.  
*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“*  
(Auszug Pkt. 3.1.3 (6) RREP VP)  
*„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“* (Pkt. 4.1 (6) RREP VP)
- Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird jedoch entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und im Umweltbericht dargestellt werden, der als Teil II in der Begründung vorliegt. Inhalt des Umweltberichtes ist es weiterhin, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung darzustellen, um Beeinträchtigungen der Naturhaushaltfaktoren auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen.

## **2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß §10 BauNVO ausgewiesen. Im Parallelverfahren wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die aktuellen Planungen berücksichtigt wurden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 20.03.2012 wirksam. Damit wurde der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung entwickelt und ist daher genehmigungsfrei.

## **2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Gemäß § 29 (1) NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 m zur Küste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Bei der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Ausnahmegenehmigung nach § 29 (3) NatSchAG M-V beantragt und diese mit Bescheid vom 02.02.2011 erteilt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Vorschlaggebietes DE 2049 – 302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und des EU- Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401. Im Zuge der Bauleitplanung ist entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Planungsanzeige vom 21.10.2009 eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wurde bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel“ ausgegliedert.

Im Plangebiet befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V keine gesetzlich geschützten Biotope und Lebensraumtypen.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des B- Plangebietes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Dar-

stellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Das Gemeindegebiet Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. In diesem ist sowohl eine quantitative als auch qualitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben. Dabei ist das Küstenhinterland als wichtiges Ergänzungs- und Entlastungsgebiet zu den Hauptferienorten zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum mit saisonaler Bedeutung für die natur- und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung. Dabei ist der Standort aufgrund seiner reizvollen Lage unmittelbar am Peenestrom für eine naturverbundene Erholung besonders prädestiniert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt derzeit eine bestehende Wochenendhaussiedlung, die bereits zu DDR- Zeiten errichtet wurde, ein. Nunmehr haben sich die Nutzungen der Siedlung von einem Naherholungsgebiet in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Da jedoch die bauliche Substanz sehr veraltet ist und den heutigen Ansprüchen nicht mehr entspricht, sind Sanierungen und insbesondere Umbauten erforderlich. Die heutigen Eigentümer nutzen die Bungalows nicht nur an den Wochenenden sondern verbringen meist den gesamten Urlaub und ihre Freizeit in dieser Siedlung. Grundvoraussetzungen für einen erholsamen und den heutigen Ansprüchen genügenden Aufenthalt, wie Schlafräume und zeitgemäße Sanitäreinrichtungen, fehlen.

Das Umfeld des Plangebietes wird von den naturnahen Vegetationen des Peenestromes und im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichnet. Weitere Wohnbauungen schließen sich östlich und westlich zum Plangebiet an. Ein gepflasterter Weg führt südlich des Gebietes vorbei und dient der Erschließung des Siedlungsbereiches von Ziemitz. Aufgrund der sehr geringen Frequentierung des Weges sind Belastungen durch den Straßenverkehr auszuschließen. Auch aufgrund der umgebenden Wohn- und Ferienhausbauungen sind keine Lärmbelastungen gegeben, da die Nutzungen des Umfeldes identische Schutzbedürftigkeiten haben.

### **3.2 Schutzgut Boden**

Großräumig gehört das Plangebiet nach der naturräumlichen Gliederung (Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan) zum Usedomer Hügel- und Boddenland. Dieser Landschaftsteil wird der Zone der Küstengebiete zugeordnet.

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V befinden sich im Geltungsbereich des Plangebietes sickerwasserbestimmte Sande, die von mittlerer bis hoher funktionaler Bedeutung sind. Die Sande besitzen ein geringes Gefährdungspotential bezüglich Bodenkontaminationen, jedoch ist bezüglich der Grundwasserkontamination und der hohen Durchlässigkeit das Gefährdungspotential als hoch einzuschätzen.

In Anbetracht der bisherigen Nutzungen und der bereits vorhandenen Versiegelungen in Bereichen der Wege und Wochenendhäuser kann von bereits bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen der Böden ausgegangen werden.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nicht im Trinkwasservorbehaltsgelände. Für die Grundwasserneubildung stellt er sich aber von sehr hoher Bedeutung dar.

Die LINFOS-Daten des LUNG weisen für das Grundwasser Flurabstände < 2m im westlichen Teil des Plangebietes bzw. < 5 m im östlichen Teil aus. Aufgrund der vorkommenden Bodenstrukturen (sandige Böden) ist das Grundwasser gegenüber von der Oberfläche ausgehenden Schadstoffeinträgen nicht geschützt. Darum sind insbesondere im Rahmen der Bauausführung besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

#### **Oberflächenwasser**

Südlich grenzt der Peenestrom mit einem breiten Schilfbestand an das Plangebiet an. Er wird als oligohalines inneres Küstengewässer I. Ordnung geführt und gehört zur Flussgebietseinheit Warnow/ Peene. Durch den zumeist hohen Flusswasserzustrom und der relativen Abschottung zur Ostsee weist das Gewässer nur einen mittleren Salzgehalt auf.

Im Gewässergütebericht des Landes M-V für die Jahre 2003/ 2004/ 2005 und 2006 (LUNG, 2008) wurden bestehende Belastungen der Gewässer mit Stickstoffen, Schwermetallen und organischen Schadstoffen und deren Ursachen u.a. für die inneren Küstengewässer beschrieben. Die Hauptbelastung der vorpommerschen Küstengewässer erfolgt über die Oder. Zusätzlich kommen die Nährstofffrachten der in die Küstengewässer mündenden Flüsse hinzu, die teilweise die Einzugsbereiche intensiv bewirtschafteter Ackerflächen durchfließen und dem entsprechend Nährstoffbelastungen aufweisen.

Die aktuelle Belastung mit organischen Schadstoffen ist in den vorpommerschen Fließgewässern gering und damit auch der Eintrag in die Küstengewässer. Die an die Schifffahrt und den Sportbootverkehr gebundenen Belastungen sind in den Boddengewässern deutlich geringer einzuschätzen als in den mecklenburgischen Küstengewässern. Sie sind im Wesentlichen auf die Werft- und Hafenstandorte in Stralsund, Greifswald und Wolgast beschränkt.

Maßgeblich für die Gewässergüte sind auch die physikalisch- chemischen Parameter, die im Oberflächenwasser und in Grundnähe aufgenommen werden. Abhängig von den Wasseraustauschbedingungen sind in den inneren Küstengewässern deutlich geringere Sichttiefen zu verzeichnen. Diese entstehen durch eine hohe Phytoplanktonentwicklung und Trübungsfahnen durch Sedimentaufwirbelungen. Für den Zeitraum 2003 – 2006 wurde an einer Messstelle in Nähe des Plangebietes eine mittlere Wassertemperatur von 12,8°C gemessen. Ein Maximalwert wurde im Juli 2006 mit 25,3°C registriert.

In den inneren Küstengewässern tritt Sauerstoffmangel nur zeitlich und lokal begrenzt auf. Der Peenestrom wird als Problemgebiet ausgewiesen, bei dem die Referenz- und Orientierungswerte für Nährstoffe (Gesamtphosphor und Gesamtstickstoff) um das 2- bis 4- fache überschritten werden. Der Nährstoffeintrag erfolgt dabei insbesondere über die Flussfrachten mit der Oder als besondere Belastungsquelle. Entsprechend werden häufig Chlorophyllwerte erreicht, die den Orientierungswert ebenfalls um ein mehrfaches überschreiten. Durch die hohen Nährstoffkonzentrationen und begünstigt durch heiße Sommer treten gehäuft Algenkonzentrationen auf, die potentiell als toxisch eingestuft werden.

Der Gewässergütebericht weist in seinem Ergebnis der Untersuchungen den Peenestrom mit der Messstelle westlich Sauzin als repräsentativen Wert zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Klasse 4 zu – stark eutroph. Im Bereich der Peenemündung wurden hypertrophe Gewässersituationen angetroffen.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Das StALU Vorpommern wurde im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung zu den möglichen Befindlichkeiten des Hochwasserschutzes befragt. Gemäß „Regelwerk Küstenschutz M-V“ ist für den Bereich Ziemitz ein Bemessungshochwasserstand von 2,45 m NHN (= 2,30 m HN) festgelegt. Die Parzellen der Ferienhausbebauungen befinden sich gemäß Vermessung oberhalb der Bemessungsgrenzen, so dass eine Hochwassergefährdung für diese Bereiche nicht gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Auflagen des StALU Vorpommern wurden zur Sicherung des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Das Gemeindegebiet Sauzin liegt am Binnenküstengewässer Achterwasser, das ein Gewässer I. Ordnung darstellt. An Küstengewässern ist ein Gewässerschutzstreifen in einem Abstand von 150 m von der Mittelwasserlinie einzuhalten, in dem gemäß §29 NatSchAG M-V bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in diesem Küstenschutzstreifen. Zur Errichtung baulicher Anlagen wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß §29 (3) NatSchAG M-V beantragt und eine Ausnahmegenehmigung mit Bescheid vom 02.02.2011 erteilt.

### **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großlimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom-Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist. Die Gemeinde Sauzin befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Peenestrom. Deshalb sind die klimatischen Wirkungen dieses Gewässers unmittelbar erlebbar und wirksam.

Die Insel Usedom gehört neben Rügen zu den sonnenscheinreichsten Gebieten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Die Region gehört zu den niederschlagsbeteiligten Gebieten. Die Windverhältnisse zeichnen sich durch überwiegend westliche, aber auch südwestliche Winde aus.

Entscheidend für die klimatische Situation im Planbereich ist die Nähe zum Peenestrom. Verbunden sind damit ganzjährig stärkere Winde sowie eine küstentypische Temperaturverteilung durch die Speicherwirkung des Gewässers. Der Peenestrom hat aus klimati-

scher Sicht eine besondere Ausgleichsfunktion und ist unabdingbar für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Plangebietes selbst befinden sich Vegetationen, die im Vergleich zu den maßgeblichen klimatisch wichtigen Strukturen des Umfeldes nur von untergeordneter Bedeutung sind. Versiegelungen kommen nur im Bereich der vorhandenen Baulichkeiten und Wegeverbindungen vor. Bei einer sehr starken Sonneneinstrahlung kann es zum Aufheizen der versiegelten Flächen kommen. Aufgrund der stetigen Luftzirkulation im Bereich des Achterwassers und des stetigen Luftaustauschs sind diese lokal begrenzten Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation jedoch zu vernachlässigen.

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Nach der im Auftrag des Umweltministeriums M-V erfolgten landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotentiale wird der Naturraum im Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbild „Peenestrom – Uferbereich südlich von Wolgast“ (Bild- Nr. III 7-16) zugeordnet, welches sich durch eine hohe Schutzwürdigkeit auszeichnet. Kennzeichnend sind die weitläufigen Wiesen und Weideflächen sowie die überschaubaren und reich gegliederten Uferlandschaften, die eine ungestörte Sichtbeziehung zum Peenestrom zulassen. Diese Naturräume sind entscheidend für das landschaftliche Erleben und unterstreichen die Idylle des Hinterlandes, abgeschieden von den touristischen Hochburgen.

Das Plangebiet selbst trägt den typischen Charakter einer Wochenendsiedlung. Die Grünanlagen sind entsprechend der Nutzung strukturiert und werden intensiv gepflegt. Einzelne Bäume, zumeist Nadelgehölze, stellen wichtige markante Strukturen dar. Die Hecken werden stets in Form gebracht, wobei es sich jedoch hauptsächlich um siedlungstypische Gehölzarten handelt.

Die Bungalows ergeben in ihrer Gesamtheit einen gepflegten Eindruck, wobei aber auch die alte Bausubstanz erkennbar ist und die Maßnahmen der Sanierung an ihre Grenzen gekommen sind. Die Hanglage der Bungalowsiedlung ermöglicht eine ungestörte Sicht auf den reizvoll gelegenen Peenestrom mit seinen ausgedehnten Schilfbereichen.

### **3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdober-

fläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege M-V werden durch die geplanten Maßnahmen nach derzeitigem Wissen keine Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht sind im Plangebiet aber Funde möglich. Sollten bei den Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

### **3.7 Schutzgut Flora/ Fauna**

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna erfolgte im Frühjahr des Jahres 2010. Es konnten die Biotope hinsichtlich des Arteninventars eindeutig voneinander abgegrenzt werden. Anwendung fand hierbei der Kartierschlüssel der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ in Mecklenburg- Vorpommern (März 2010). Die Biotopbewertung erfolgte auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

### **Biotope des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, die in entsprechender Weise intensiv gepflegt werden. Die Freianlagen weisen Rasenflächen und Beete mit Stauden und Ziersträuchern auf, die insbesondere zu gestalterischen Zwecken angelegt wurden und eine entsprechende Artenauswahl aufweisen. Die in der Bungalowsiedlung vorkommenden Gehölze bilden teilweise

sehr markante Strukturen. Hierbei finden jedoch hauptsächlich nicht heimische Gehölzarten Verwendung.

Die Parzellen der Bungalowsiedlung werden in ihrer Gesamtheit gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V dem *Ferienhausgebiet* (PZF) und in der Spezifizierung des Vegetationsbestandes den *Nutzgärten* (PGZ) zugeordnet. Die Biotope der Grünflächen des Siedlungsbereiches sind aufgrund der bestehenden Nutzungen und des vorkommenden Arteninventars aus ökologischer Sicht nur von untergeordneter Bedeutung. Bereits vorhandene versiegelte Flächen stellen anthropogene Beeinträchtigungen für Vegetationen und Böden dar.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossene Peenestraße und die Erschließungswege östlich und nördlich des Plangebietes werden den Biotopen der Verkehrsflächen zugeordnet. Diese erfahren hinsichtlich des Versiegelungsgrades eine differenzierte Zuordnung *zum Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt* (OVU) und *Wirtschaftsweg, versiegelt* (OVW).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §20 NatSchAG M-V kommen im Plangebiet nicht vor. Südlich an den Geltungsbereich des B- Planes schließen, durch einen Weg getrennt, die Röhrichtbestände und Riede des Peenestroms mit den Verlandungsbereichen an, die als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen werden. Bereits jetzt werden Mäh- und Schnittgutabfälle in die Schilfflächen verklappt, so dass dieses eine Verfremdung des Arteninventars des Biotops zur Folge hat. Eine vorhandene Steganlage, die in die Schilfflächen hineinreicht, wird von den Eigentümern der Grundstücke der Wochenendhaussiedlung genutzt. Weitergehende Bebauungen sind hier nicht vorgesehen.

Gemäß §18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dieses gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Da die Nutzgärten der Bungalowsiedlung den Hausgärten im Sinne des §18 NatSchAG M-V entsprechen, ist hier der gesetzliche Gehölzschutz nicht zutreffend.

### **Faunistische Bestände des Plangebietes**

Die Darstellung faunistischer Bestände des Plangebietes basiert auf Zufallsfunden bei den Kartierarbeiten im Winter und Frühjahr des Jahres 2009 sowie Erfahrungswerten über spezifische Biotopstrukturen bevorzugende Tierarten.

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die vorkommenden Vegetationsstrukturen und bestehenden Nutzungen können das Vorkommen von Habitaten für schützenswerte Tierarten ausschließen lassen. Nist- und Brutplätze von Vogelarten an den Gebäuden sowie Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt.

Bei den in der Wochenendsiedlung anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten kann man davon ausgehen, dass es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen handelt, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind.

Bei den vorgefundenen Arten handelt es sich um ubiquitäre Vogelarten, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

### **Natura 2000- Gebiete**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 2049-302). Die Standard- Datenbögen weisen hierzu die im Schutzgebiet vorkommenden Vogelarten, Lebensraumtypen und geschützten Pflanzenarten sowie als Tierarten Biber, Fischotter und Fischarten aus. In einer FFH- Vorprüfung ist zu klären, ob in Abschätzung der Spezifik des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH- Gebietes, so der Lebensraumtypen und aufgeführten Arten der FFH- und Vogelschutz- Richtlinie, zu erwarten sind.

### ***3.8 Biologische Vielfalt***

Ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt ist u.a. das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes. Ein weiteres Kriterium ist sowohl

die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Wochenendsiedlung, die von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen gekennzeichnet ist. Bedingt durch eine intensive Nutzung und Pflege der Biotopstrukturen ist die biologische Vielfalt im Vergleich zu naturnahen Vegetationen begrenzt.

## **4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Sauzin wird sich die Nutzung der Wochenendsiedlung in Richtung Ferienhausgebiet entwickeln. Die Bausubstanz der Bungalows ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit dem Bebauungsplan wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit geboten, Ferienhäuser in eingeschossiger Bauweise zu errichten, die je Ferienhaus eine Ferienwohnung beherbergen können.

Es wird sich dabei um eine Bestandsüberplanung auf 14 Parzellen handeln, so dass größere Flächeninanspruchnahmen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden können. Die Entwicklung des Gebietes soll in den bestehenden Grenzen erfolgen. Somit sind naturnahe Vegetationsstrukturen und geschützte Biotope durch das Planvorhaben nicht betroffen. Lediglich die Steganlage am Peenestrom soll als Bootsanlegestelle weiterhin genutzt werden.

Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl festgesetzt, die Versiegelungen durch die Ferienhäuser, Terrassen, Wege und Carports einschließt. Für die Ferienhäuser und Nebenanlagen wird eine konkrete überbaubare Grundfläche festgelegt.

Die Bestandserfassungen zum Plangebiet ergaben, dass sich für die einzelnen Schutzgüter keine besonderen Befindlichkeiten herausstellen, da es sich hauptsächlich um eine Bestandsüberplanung handelt und die Bebauung in den vorhandenen Grenzen erfolgt. Die bereits bestehende Nutzung als Wochenendsiedlung ist erkennbar und wird sich mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes nicht wesentlich ändern. Von Bauungen sind lediglich siedlungstypische Vegetationen betroffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und zum Europäischen Vogelschutzgebiet (Vorschlag SPA 1/2008) „Peenestrom und Achterwasser (DE 1949-401) erfordert eine sensible Einbindung des Planvorhabens in den ökologisch bedeutsamen Raum, ohne den Schutzgebietsanforderungen entgegen zu stehen. Diesbezüglich ist eine FFH- Vorprüfung erforderlich geworden, die zu klären hatte, ob das Vorhaben aufgrund seiner individuellen Merkmale erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete verursachen kann, was eine FFH- Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen könnte. Das Ergebnis liegt in einem separaten Gutachten vor und wird nur in Kurzfassung im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes dargestellt.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Schutzgüter und die Schutzgebiete zu erwartenden Beeinträchtigungen detailliert dargestellt, woraus sich wiederum Maßnahmen der Minimierung der Eingriffsfolgen ableiten lassen.

#### **4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch**

Mit der Ausweisung des Ferienhausgebietes wird eine qualitative und quantitative Aufwertung der Beherbergungsmöglichkeiten und damit des Fremdenverkehrs angestrebt. Da die Bausubstanz in der bereits zu DDR- Zeiten errichteten Naherholungsanlage sehr veraltet ist und die heutigen Ansprüche nach qualitativ hochwertigen Beherbergungen mit zeitgemäßen Sanitäranlagen nicht mehr erfüllt werden können, beantragten die Eigentümer über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeiten zur Schaffung des Baurechts im Außenbereich.

Da die möglichen Ferienhausbebauungen standörtlich durch Baugrenzen festgelegt werden und nur in geringem Maße von den vorhandenen Bebauungen abweichen, sind maßgebliche Veränderungen der Struktur des Ferienhausgebietes nicht zu erwarten. Nur hinsichtlich der qualitativen Ausstattung und des Erscheinungsbildes sind Änderungen zu erwarten, so dass in der Gesamtheit das Ferienhausgebiet eine qualitative Aufwertung erfahren wird.

Die Kapazitäten der geplanten Ferienhäuser werden sich vergleichsweise zum jetzigen Bestand nicht ändern, da die Bebauungen in den jetzigen Grenzen erfolgen. Damit sind nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens für die in der Umgebung lebenden Bewohner nicht zu erwarten. Man kann davon ausgehen, dass aufgrund der Nutzungsstruktur

und den identischen Schutzbedürftigkeiten im Umfeld die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Diese weisen folgende Obergrenzen aus:

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	bei 50 dB(A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 006.00 Uhr)	bei 35/ 40 dB(A).

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplante Baumaßnahme auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.*

#### **4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden**

Der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes übernimmt vielfältige Funktionen u.a. aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind in Umsetzung der Planvorhaben auf den 14 Ferienhausgrundstücken durch Versiegelungen und Teilversiegelungen der Böden zu erwarten.

Da es sich jedoch hauptsächlich um Bestandsüberplanungen handelt und das Maß der Bebauung begrenzt bleibt bzw. die bebaubaren Bereiche durch Baugrenzen vorgegeben sind, können maßgebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind in Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 670 m<sup>2</sup> zu erwarten.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass wesentliche Funktionsverluste von Böden durch Versiegelungen und Inanspruchnahmen nicht zu erwarten sind, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und das Maß der zusätzlichen Versiegelungen begrenzt bleibt.*

#### **4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser**

##### **Grundwasser**

Das Plangebiet wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V als Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Mit den in Umsetzung der Bauvorhaben zu erwartenden geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen von ca. 670 m<sup>2</sup> im

Vergleich zum vorherigen Bestand sind Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebotes nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ungeschütztheit des Grundwassers gegenüber von der Oberfläche ausgehenden Schadstoffeinträgen sind insbesondere in der Bauphase besondere Schutzanforderungen geboten.

### **Oberflächenwasser**

Da die geplanten Bauvorhaben keine unmittelbare Beeinflussung auf die Gewässerqualität des Peenestromes haben werden und die geplanten baulichen Kapazitäten auf den vorherigen Bestand beschränkt bleiben, können Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers ausgeschlossen werden.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Da die Ferienhausparzellen gemäß Vermessung oberhalb der Grenzen des Bemessungshochwassers liegen, ist eine Hochwassergefährdung für diese Bereiche nicht gegeben. Um jedoch ein Restrisiko auszuschließen, werden im Bebauungsplangebiet Festsetzungen hinsichtlich der Erforderlichkeit von Geländeauffüllungen, der Höheneinordnung von Gebäuden und weiterer Maßnahmen zur Herstellung eines dem BHW entsprechenden Hochwasserschutzes getroffen.

Das Plangebiet befindet sich im 150m- Küstenschutzstreifen gemäß §29 NatSchAG M-V. Da bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 m von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich verändert werden dürfen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gestellt und positiv beschieden. Mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes wird der Standort langfristig gesichert und ein Alternativangebot zu den touristischen Schwerpunktgebieten entlang der Außenküste geschaffen. Da das Plangebiet von den Erholungsnutzungen bereits gezeichnet wird und sich die Bautätigkeiten weitestgehend auf den Bereich vorhandener Bebauungen beschränken, werden keine Befindlichkeiten mit den Belangen des Küstenschutzes ausgelöst.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Vorgaben des Grundwasserschutzes keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers erkennbar sind. Hinsichtlich des*

*Hochwasserschutzes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Herstellung eines dem BHW entsprechenden Schutzes getroffen.*

#### **4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft**

Beeinflussungen der kleinklimatischen Situation ergeben sich durch Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen, die insbesondere an sonnenreichen Tagen ein Aufheizen der Flächen bewirken. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben vorwiegend um eine Bestandsüberplanung handelt sind Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation nicht zu erwarten. Mit der Sicherung der Luftzirkulation in unmittelbarer Lage zum Peenestrom kann eine Beeinflussung des derzeitigen klimatischen Zustandes ausgeschlossen werden. Eine Zunahme des Anwohnerverkehrs und damit zusätzliche Belastungen mit Schadstoffen und Stäuben ist gleichfalls nicht zu verzeichnen, so dass auch hier weitergehende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplante Baumaßnahme auf das Schutzgut Klima/ Luft nicht zu erwarten sind.*

#### **4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild**

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch seine Naturbelassenheit und natürliche Landschaftsformung mit freien Sichtbezügen zu den weitreichenden und zusammenhängenden Schilfflächen entlang des Peenestroms aus. Die Bungalowsiedlung befindet sich in Hanglage, so dass eine ungehinderte Sicht auf den landschaftlich reizvollen Naturraum des Peenestroms gegeben ist.

Mit der Errichtung von Ferienhäusern in den ausgewiesenen Baugrenzen, die den derzeitigen Standort der Bungalows nur geringfügig überschreiten, erfolgt eine qualitative Aufwertung der Ferienanlage. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, so dass Überschreitungen nicht zu erwarten sind und eine harmonische Höhenentwicklung im Feriengebiet gesichert bleibt.

Beeinträchtigungen von landschaftlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen und Gehölzbeständen sind nicht zu erwarten.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes nicht zu erwarten sind. Die Ferienanlage wird durch die Errichtung qualitativ hochwertiger Ferienhäuser eine Aufwertung erfahren. Durch besondere gestalterische Akzente soll eine harmonische Einbindung in den landschaftlichen Freiraum gesichert werden.*

#### **4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege M-V werden durch die geplanten Maßnahmen nach derzeitigem Wissen keine Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht sind im Plangebiet aber Funde möglich. Sollten bei den Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Denkmale durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind.*

#### **4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna**

Da die Entwicklung des Bebauungsplangebietes in den bestehenden Grenzen erfolgen soll, können weitgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora/ Fauna ausgeschlossen werden.

Die zusätzlichen Versiegelungen durch die Errichtung von Ferienhäusern und Nebenanlagen werden durch die Vorgaben des Bebauungsplanes zu den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die Baugrenzen für die Ferienhäuser werden an den Standorten der bereits vorhandenen Bungalows festgelegt, so dass zumeist bereits versiegelte Flächen überbaut werden. Die zusätzlichen Versiegelungen und die damit verbundenen Biotopverluste werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bedingen einen

Kompensationsbedarf. Dieser wird jedoch gering sein, da hauptsächlich siedlungstypische und intensiv gepflegte Biotope im Umfeld zur vorhandenen Bebauung betroffen sind.

Der Baumbestand ist unter gestalterischen Gesichtspunkten erhaltenswert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine Baumfällungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den gesetzlich geschützten Schilfbeständen, die sich entlang des Peenestromes ausdehnen. Bereits jetzt sind in den Randbereichen zu den Schilfflächen Beeinträchtigungen erkennbar, da Mäh- und Schnittabfälle in die Biotopflächen verklappt werden. Die Vorhabenträger wurden im Rahmen des Scoping über die Beeinträchtigungen der Biotopflächen durch Veränderungen des Arteninventars infolge veränderter Nährstofffrachten informiert. Diesbezüglich sind Maßnahmen zu treffen, um weitere Nährstoffeinträge in die geschützten Biotopflächen auszuschließen. Die vorhandene Steganlage zum Peenestrom, die sich im Bereich der Schilfflächen befindet, wird von den Grundstückseigentümern weiterhin genutzt. Erweiterungen und zusätzliche Baumaßnahmen an dieser Anlage sind nicht vorgesehen.

Im Plangebiet selbst kommen gesetzlich geschützte Biotope gemäß §20 NatSchAG M-V nicht vor, so dass sich keine Betroffenheit des Biotopschutzes ergibt.

Bei dem im Plangebiet vorgefundenen faunistischen Bestand handelt es sich nicht um störanfällige und auf bestimmte Lebensraumstrukturen eng gebundene Arten, da von den Nutzungen bereits gewisse Belastungen und Störungen ausgehen. Nist- und Brutplätze gebäudebesiedelnder Vogelarten wurden nicht vorgefunden. Auch das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage am Peenestrom ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen für die Fauna sind unter Berücksichtigung der sich derzeit darstellenden Situation und des Vorkommens nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

#### **4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete**

Aufgrund der Nähe bzw. unmittelbaren Lagen des geplanten Vorhabens zum FFH- Gebiet „*Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff*“ (DE 2049- 302) und zum

Europäischen Vogelschutzgebiet „*Peenestrom und Achterwasser*“ (DE 1949-401) wurde in einer FFH- Vorprüfung (Screening) geklärt, ob aufgrund der Spezifik und Wirkungsweise des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit Projekte einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000- Gebietes führen können.

Die Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen beschränkt sich im Rahmen der Vorprüfung nur auf das Schutzgebiet bzw. speziell auf die maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000- Gebietes. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden im Rahmen der FFH- Vorprüfung (separates Gutachten) vorhabenbezogen dargestellt, d.h. speziell mit den einzelnen Wirkfaktoren, die als Ursache für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000- Gebietes bzw. Vogelschutzgebietes in Betracht kommen. Durch das Planvorhaben ist innerhalb des Vogelschutzgebietes und FFH- Gebietes keine Flächeninanspruchnahme zu erwarten, so dass keine Strukturen und Funktionen betroffen sind, die den langfristigen Fortbestand der Schutzgebiete garantieren.

Die nach §34 BNatSchG durchgeführte Vorprüfung auf Erforderlichkeit einer FFH- Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben durch den B- Plan Nr. 1 für das „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz der Gemeinde Sauzin nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen des FFH- und Vogelschutzgebietes herbeizuführen. Damit ist eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

#### **4.1.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt**

Veränderungen der biologischen Vielfalt sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits in der Artenvielfalt begrenzt ist und durch das Planvorhaben die Bebauungen in den bestehenden Grenzen umgesetzt werden. Es sind somit hauptsächlich siedlungstypische Strukturen betroffen. Die Gehölzbestände werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht überformt.

#### **4.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechsel-

wirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus, die die Wochenendsiedlung in Ziemitz kennzeichnen. Dabei handelt es sich insbesondere um siedlungstypische Strukturen mit einem dem entsprechend ausgeprägten Artenpotential. Die naturnahen Strukturen des Peenestromes grenzen südlich an den Geltungsbereich des Plangebietes und sind von Bebauungen nicht betroffen.

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch weitere Versiegelungen durch bauliche Anlagen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Da das Maß der Versiegelungen begrenzt bleibt und bereits überformte Bereiche des Plangebietes für eine Bebauung vorgesehen sind, werden die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter nicht erheblich sein.

#### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planungen bleibt die Nutzung als Wochenendhausgebiet erhalten, kann jedoch den heutigen qualitativen Ansprüchen einer Beherbergung nicht genügen. Der derzeitige Zustand und Sanierungsbedarf ist augenscheinlich und erfährt bei Nicht- Umsetzung der Planungen keine Besserung. Den Forderungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern nach Beherbergungsangeboten unterschiedlicher Ansprüche in der Tourismusentwicklungsregion kann bei Nichtdurchführung der Planungen nicht entsprochen werden.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

<b>Eingriffswirkung</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs</b>
Errichtung von eingeschossigen Ferienhäusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die geplanten baulichen Anlagen wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die zur Erreichung einer städtebaulichen Qualität beitragen und nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.</li> <li>– Durch besondere gestalterische Akzente soll der maritime Charakter des Standortes betont und ein harmonischer Übergang zum Peenestrom und zum landschaftlichen Freiraum erreicht werden.</li> </ul>
Mit den teilweise durchgängigen Nutzungen des Ferienhausgebietes in der	– Die Kapazitäten an Übernachtungen bleiben durch die Vorgaben des Bebauungsplanes begrenzt, um eine raumverträgliche Einbin-

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Haupt- Urlaubssaison und Nachsaison ist eine größere verkehrliche Frequentierung der Peenestraße gegeben.	<p>– dung des Vorhabens in den sensiblen Raum zu ermöglichen und Lärmemissionen zu minimieren.</p> <p>– Die Plätze für den ruhenden Verkehr können auf den Grundstücken der Ferienhausparzellen angeordnet werden.</p>
Beeinträchtigung durch Baulärm und verstärkte Freisetzung von Luftverunreinigenden Stoffen während der Bauphase.	<p>– Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.</p> <p>– Bauzeit möglichst gering halten.</p>
Beeinträchtigung der visuellen Eindrücke durch das Baugeschehen (verdichtete und befahrene Bodenbereiche, Baustellenfahrzeuge, Lagerflächen etc.)	<p>– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</p> <p>– Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.</p> <p>– Bauzeit möglichst gering halten.</p>

## 5.2 Schutzgut Boden

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Bodenversiegelung durch Errichtung der Ferienhäuser und der zugehörigen Nebenanlagen und Wege.	<p>– Errichtung der Ferienhäuser an den Standorten der vorhandenen Bungalows, um die zusätzlichen Versiegelungen zu begrenzen.</p> <p>– Anordnung der baulichen Anlagen in Bereichen des Plangebietes, die durch die bestehenden Nutzungen bereits überformt und beeinträchtigt sind.</p> <p>– Flächensparende Planung mit Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 0,3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von max. 50% durch Nebenanlagen ist nicht zugelassen.</p> <p>– Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und Stellplatzanlagen bzw. Belassen der Nutzungen auf den bereits beanspruchten Flächen.</p>
Verdichtung von Boden durch die Bautätigkeit.	<p>– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</p> <p>– Das Befahren mit schweren Maschinen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig.</p> <p>– Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden entsprechend der DIN 18915 tiefgründig zu lockern.</p>
Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Leckagen während des Baubetriebes	<p>– Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den</p>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
und Baustofflagerung.	<p>Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden.</li> <li>– Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u.ä. nach Beendigung der Baumaßnahme.</li> </ul>
Verlust von Oberboden durch das Abschieben während der Bauphase.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Oberboden soll gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.</li> </ul>

### 5.3 Schutzgut Wasser

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Durch die dauerhafte Bodenversiegelung kommt es zu einer verminderten Versickerung des Oberflächenwassers und dadurch zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Minimierung der Versiegelung auf ein geringes Maß.</li> <li>– Verwendung von wasserdurchlässigen Wege- und Stellplatzbelägen, um die Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.</li> <li>– Versickerung des unbelasteten Regenwassers der Dachflächen auf den Grundstücken, um eine Anreicherung des Grundwassers zu ermöglichen.</li> </ul>
Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffauswaschung von Baumaschinen, Baustoffen und Lagerflächen sowie Leckagen und Havarien mit wassergefährlichen Stoffen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.</li> <li>– Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden.</li> <li>– Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u.ä. nach Beendigung der Baumaßnahme.</li> </ul>

### 5.4 Schutzgut Klima und Luft

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Versiegelung. Veränderung des Mikroklimas durch Wärmespeicherung versiegelter Oberflächen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein gering mögliches Maß. Verwendung von nicht abstrahlenden Baumaterialien und Farbgebungen.</li> <li>– Erhalt und Pflanzung klimatisch wichtiger Gehölzstrukturen im Bereich des Plangebietes.</li> </ul>

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Verstärkte Freisetzung luftverunreinigender Stoffe während des Baus	– Einsatz von schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.

### 5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Durch die Errichtung von Ferienhäusern und den zugehörigen Nebenanlagen wird den Vorhabenträgern die Möglichkeit gegeben, die Ferienhausparzellen umzugestalten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für die Bauungen werden hauptsächlich bereits genutzte und überformte Areale im Bereich des B- Planes vorgesehen, um Versiegelungen und Verluste von Vegetationsflächen zu minimieren.</li> <li>– Für die geplanten baulichen Anlagen wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die zur Erreichung einer städtebaulichen Qualität beitragen und nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.</li> <li>– Vorhandene Vegetationsstrukturen und insbesondere Gehölze sind zu erhalten und in die Gestaltung der Ferienhausparzellen einzubinden.</li> <li>– Landschaftlich bedeutsame Strukturen im Umfeld des Plangebietes, so die sich flächenhaft ausdehnenden Schilfflächen entlang des Peenestromes sind vor Beeinträchtigungen und intensiven Nutzungen zu schützen.</li> <li>– Aus städtebaulichen Gründen und zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Hauptfistrichtung in Nord-Süd- Ausrichtung festgelegt.</li> <li>– Zwischen der Peenestraße und den vorderen Baugrenzen ist die Anordnung von Carports und Nebengebäuden auszuschließen.</li> </ul>
Beeinträchtigung der visuellen (verdichtete und befahrene Bodenbereiche, Baustellenfahrzeuge, Lagerflächen etc.) und akustischen Eindrücke (Lärm, Abgase) durch das Baugeschehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beschränkung des Baubetriebs auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien.</li> <li>– Einsatz von lärm- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen.</li> <li>– Bauzeit möglichst gering halten.</li> </ul>

### 5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigen Kenntnissen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege werden durch das Planvorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Werden jedoch bei den

Bautätigkeiten Funde oder Bodenverfärbungen wahrgenommen, ist die Untere Denkmal-  
schutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unveränderten Zu-  
stand zu belassen.

### 5.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Verlust von Vegetationsflächen durch Überbauung, Versiegelung, Teilversiege- lung und Nutzungsänderung. Betroffen sind Biotope mit einer geringen natur- schutzfachlichen Bedeutung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Verluste der siedlungstypischen Biotope sind unumgänglich und wurden in einer separaten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt.</li> <li>– Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.</li> </ul>
Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Natura 2000- Gebiet sind besondere Befindlichkeiten gegeben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Information über die angrenzenden Schutzgebiete und die Schutz- gebietsanforderungen und Erhaltungsziele.</li> <li>– Hinweise über Verhaltensregeln und sich ergebende Konsequenzen bei Verstößen und Zuwiderhandlungen. Dieses betrifft im spe- ziellen die Verklappung von Gartenabfällen in die Schilfbereiche des Peenestromes, die zu dem Natura 2000- Gebiet gehören und zudem gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.</li> </ul>
Beeinträchtigung von Nist- und Brutplät- zen geschützter Vogelarten	– Vor Abriss der Bungalows ist das Vorkommen von Nist- und Brut- plätzen von Vogelarten (u. a. Schwalben) an den Baulichkeiten zu prüfen.
Störung empfindlicher Tierarten durch Lärm und Erschütterung	– Lärmarme und soweit möglich, erschütterungsarme Baumaschinen sind zum Einsatz zu bringen.
Abschieben des Oberbodens mitsamt der darauf befindlichen Vegetation, Verlust der Lebensraumfunktion für Tiere.	– Schaffung von Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei wird es sich vornehmlich jedoch um Siedlungsbiotop handeln.

### 5.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich d. Eingriffs
Die biologische Vielfalt wird sich im Plangebiet im Vergleich zur derzeitigen Ausprägung nicht grundlegend ändern.	– Zur Pflanzung sollten im Planbereich insbesondere naturnahe und heimische Pflanzenarten kommen.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplangebietes wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß §10 BauNVO ausgewiesen. In den letzten Jahren haben sich jedoch die Nutzungen im Naherholungsgebiet immer mehr in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Parallel zum B- Planverfahren wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin erarbeitet und die aktuellen Planungsziele des B- Planes in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 20.03.2012 wirksam. Damit befindet sich das Planvorhaben im Einvernehmen mit der Gemeinde und den touristischen Entwicklungszielen. Es erübrigen sich Diskussionen zu alternativen Standorten.

## **7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen beschrieben und bewertet und sich daraus ergebende Konflikte aufgezeigt. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, die die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in M-V.

### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung

viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

Die faunistischen Arten im Plangebiet wurden nicht gesichtet, sondern werden aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und resultierend aus Erfahrungswerten vermutet.

## 8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben und die vorgesehenen Maßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt der Gemeinde Sauzin. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Überprüfung nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Nutzung des Bebauungsplangebietes als Ferienhausgebiet auf die sich südlich anschließenden Schilfröhrichte, die als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen sind. Insbesondere die Ablagerung von Gartenabfällen und Mähgut in den Schilfflächen ist zu unterbinden und Kontrollen durchzuführen.	NK 1	Gemeinde Sauzin	Begehung/ Dokumentation/ Rücksprache mit Grundstückseigentümern
Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichspflanzungen auf den Privatgrundstücken.	BA, EP, NK 10	Gemeinde Sauzin, UNB LK VG	Begehung/ Dokumentation bzw. Anzeige durch den Grundstückseigentümer

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 10...Kontrollzeitraum 10 Jahre

## 9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sauzin beinhaltet als wesentliches Planungsziel die Entwicklung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß §10 BauNVO ausgewiesen. In den letzten Jahren haben sich jedoch die Nutzungen in der Naherholungsanlage mehr in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele der Gemeinde, so auch der Ausweisung eines Ferienhausgebietes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 20.03.2012 wirksam.

Die seit langem bestehende Anlage entspricht hinsichtlich der Bausubstanz und der qualitativen Ausstattung der Bungalows nicht mehr den heutigen Ansprüchen, so dass umfangreiche Sanierungen bzw. die Errichtung von Neubauten erforderlich werden. Die Entwicklung des Ferienhausgebietes erfolgt in den bestehenden Grenzen. Die vorhandene Steganlage südlich der Wochenendsiedlung wird weiterhin genutzt. Zusätzliche Bebauungen in den Schilfbereich hinein sind nicht beabsichtigt.

Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst eine Fläche von 10 197 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Peenestraße gegeben. Die rückseitige Erschließung erfolgt nördlich des Plangebietes über eine Umfahrt zur Feldstraße.

Die Bestandserfassungen zum Plangebiet ergaben, dass sich für die einzelnen Schutzgüter keine besonderen Befindlichkeiten herausstellen, da es sich hauptsächlich um eine Bestandsüberplanung handelt und die Bebauung in den vorhandenen Grenzen erfolgt. Die bereits bestehenden Nutzungen als Wochenendsiedlung sind erkennbar und werden sich mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes nicht wesentlich ändern.

Besonders und streng geschützte Tierarten sowie gebäudebesiedelnde Vogelarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch das Planvorhaben werden die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG nicht berührt.

Die an das Plangebiet anschließenden Schilfflächen, die als gesetzlich geschützte Biotope entlang des Peenestromes ausgewiesen werden, werden von Bebauungen ausgenommen. Derzeitig vorkommende Beeinträchtigungen durch Ablagerung von Gartenabfäl-

len und Mähgut sind zu unterbinden, um eine Eutrophierung der Schilfbereiche und eine Verfremdung des Artenpotentials zu vermeiden.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und zum Europäischen Vogelschutzgebiet (Vorschlag SPA 1/2008) „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) erfordert eine sensible Einbindung des Planvorhabens in den ökologisch bedeutsamen Raum, ohne den Schutzgebietsanforderungen entgegen zu stehen. Diesbezüglich wurde eine FFH- Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass das Vorhaben aufgrund seiner individuellen Merkmale keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete verursachen kann, so dass eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.