

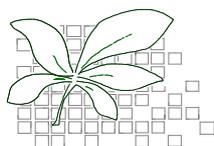
# Gemeinde Sauzin

## Teil 2 der Begründung **UMWELTBERICHT**

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Abschließende Fassung - April 2011



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 .....	1
<b>2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
2.1	Baugesetzbuch.....	3
2.2	Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V .....	3
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern .....	4
2.4	Sonstige Schutzgebietsanforderungen .....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	6
3.2	Schutzgut Boden .....	7
3.3	Schutzgut Wasser .....	7
3.4	Schutzgut Klima und Luft .....	10
3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	11
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	11
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	12
3.8	Biologische Vielfalt .....	14
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....</b>	<b>14</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
4.1.1	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....</i>	<i>15</i>
4.1.2	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden.....</i>	<i>16</i>
4.1.3	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....</i>	<i>16</i>
4.1.4	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....</i>	<i>18</i>
4.1.5	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....</i>	<i>18</i>
4.1.6	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.</i>	<i>19</i>
4.1.7	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna.....</i>	<i>19</i>
4.1.8	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete.....</i>	<i>20</i>
4.1.9	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt.....</i>	<i>21</i>

4.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	21
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>24</b>

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

### **1.1 Angaben des Standortes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage Ziemitz. Er schließt südlich unmittelbar an die sich flächenhaft ausdehnenden Schilfflächen des Peenestromes an. Westlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Kleingartenanlage „Idyll am Peenestrom“, die ca. 60 Parzellen einschließt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Flurstücke 111/6 bis 111/12, Flur 1 der Gemarkung Ziemitz und 111/10 bis 111/12 umfasst eine Fläche von ca. 2 000 m<sup>2</sup>. Die 6 Parzellen 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. Eingefasst 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 teilweise überdacht sind. Die Wege auf den Grundstücken sind hauptsächlich in versiegelter Form als Plattenbeläge und Pflasterungen angelegt worden.

Das Planänderungsgebiet 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 bieten einen besonderen Reiz.

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

Die Gemeinde Sauzin verfügt seit dem 16.03.2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich der Planänderung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten gemäß § 5 (2) BauGB ausgewiesen ist. Zwischenzeitlich hat sich die Nutzung in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Für den aus DDR- Zeiten vorhandenen Gebäudebestand wurden Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch ist die Bau-

substanz 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 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Option zur Erstellung eines Bebauungsplanes wird den Eigentümern der Grundstücke die Möglichkeit gegeben, die vorhandene Bausubstanz umfassend zu sanieren, zu erweitern oder Ersatzneubauten zu errichten. Auf den 6 Parzellen bleiben die Kapazitäten mit jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus begrenzt. Die Eingriffe durch das Planvorhaben werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und es wird der Kompensationsbedarf festgelegt.

### **Erschließung**

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches der Planänderung erfolgt über den Koppelweg und im südlichen Anschluss über die öffentlichen Flurstücke 108, 110, 112/3 und 114. Das mittig zwischen den Grundstücken gelegene Flurstück 111/9 erschließt mit einer Wegebreite von 3,5 m die einzelnen Parzellen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Änderungsgebietes sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss des Änderungsgebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung kann durch eine Verlegung von Leitungen bis zum Koppelweg ermöglicht werden.

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

### **2.1 Baugesetzbuch**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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.

Eine ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz ist im § 1a BauGB geregelt, die in Form einer „Bodenschutzklausel“ u.a. den sparsamen Umgang mit Grund und Boden anmahnt.

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

Bei den Planungen sind die im §1 BNatSchG definierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Natur und Landschaft sind so zu schützen, „dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt „sind insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken....“

Die sich an den Geltungsbereich der Planänderung anschließenden ausgedehnten Schilfbestände im Uferbereich des Peenestromes sind gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes...führen können, sind unzulässig.“

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Wirkungsbereich eines Natura 2000- Gebietes mit den Schutzgebietskulissen des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und des EU- Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). Gemäß §34 BNatSchG sind „Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000- Gebietes zu überprüfen...“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine FFH- Vorprüfung durchzuführen.

### **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 Planänderungsgebiet gelten folgende Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum.

*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“ (Pkt. 3.13.3 (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)*

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung 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 Sonstige Schutzgebietsanforderungen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 wird im Rahmen des Planverfahrens eine Ausnahmegenehmigung nach § 29 (3) NatSchAG M-V beantragt. Die im Genehmigungsverfahren zuständige Behörde hat eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Die Ausnahme kann jedoch erst im Bebauungsplanverfahren erteilt werden, wenn sich die Inhalte der Nutzungsartänderung in den Festsetzungen des B- Planes wieder spiegeln.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Vorschlaggebietes DE 2049 – 302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und des geplanten SPA 32 „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungsartänderungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebietskulisse zu erwarten sind und somit die Vorhaben im Einvernehmen mit den ausgewiesenen Schutzgebiets- und Erhaltungszielen stehen.

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

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und Lebensraumtypen. Ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG kann aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

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

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich ist 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 Planänderungsgebiet 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 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt derzeit eine bestehende Wochenendhaussiedlung, die bereits zu DDR- Zeiten errichtet wurde, ein. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB ausgewiesen. Westlich an das Planänderungsgebiet schließt die Kleingartenanlage „Idyll am Peenestrom“ mit ca. 60 Parzellen an. In dem Änderungsgebiet selbst überwiegen jedoch die Wochenend- und Ferienhausnutzungen, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Planungsabsichten erforderlich wird. Dieses wird auch damit begründet, dass die bauliche Substanz sehr veraltet ist und den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Es 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. Grundvoraus-

setzungen für einen erholsamen und den heutigen Ansprüchen genügenden Aufenthalt, wie Schlafräume und zeitgemäße Sanitäranlagen, fehlen.

Das Umfeld des Planänderungsgebietes wird von den naturnahen Vegetationen des Peenestromes sowie Wohn- und Ferienhausbebauungen bzw. Kleingärten im nahen Umfeld gekennzeichnet. Die Erschließung der Siedlung erfolgt über die Koppelstraße und einen in südliche Richtung führenden unversiegelten Weg.

Aufgrund der Frequentierung des Weges ausschließlich für die Kleingarten- und Ferienhausbesitzer sind Belastungen durch den Straßenverkehr nicht gegeben. Lärmbelastungen können ausgeschlossen werden, da die Nutzungen im Umfeld identische Schutzbedürftigkeiten haben.

### **3.2 Schutzgut Boden**

Großräumig gehört das Planänderungsgebiet 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 der Planänderung sickerwasserbestimmte Sande, die von mittlerer bis hoher funktionaler Bedeutung sind. Die Sande besitzen ein geringes Gefährdungspotential bezüglich Bodenkontaminationen, jedoch ist in Bezug auf die Grundwasserkontamination und die hohe Durchlässigkeit das Gefährdungspotential als hoch einzuschätzen.

In Anbetracht der bisherigen Nutzungen und der bereits vorhandenen Versiegelungen in Bereichen der Wege und der vorhandenen Bauungen 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 im Planänderungsgebiet Flurabstände  $\leq 2\text{m}$  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 spezielle Schutzmaßnahmen des Grundwasserschutzes einzuhalten.

Der Planänderungsbereich ist für die Grundwasserneubildung von sehr hoher Bedeutung. Dieses betrifft im speziellen die unversiegelten und wasserdurchlässigen Bodenbereiche. Versiegelungen kommen nur in Bereichen vorhandener Bebauungen und Pflasterwege vor, so dass unversiegelte Flächen mit einer besonderen Bedeutung für die Grundwasserneubildung überwiegen.

### **Oberflächenwasser**

Südlich grenzt der Peenestrom mit einem breiten Schilfgürtel an das Planänderungsgebiet 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 dementsprechend 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 Sicht-

tiefen zu verzeichnen. Diese entstehen durch eine hohe Phytoplanktonentwicklung und Trübungsfahnen durch Sedimentaufwirbelungen. Für den Zeitraum 2003 – 2006 wurde an einer Messstelle in der 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 im Ergebnis der Untersuchungen den Peenestrom mit der Messstelle westlich Sauzin als repräsentativen Wert zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Klasse 4 - stark eutroph- zu. 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“ wurde für den Bereich Ziemitz ein Bemessungshochwasserstand von 2,45 m NHN (= 2,30 m HN) festgelegt. Die Parzellen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weisen nach den topographischen Karten ein Höhenniveau unter 2,50 m NHN auf, so dass eine Hochwassergefährdung gegeben ist.

Öffentliche Maßnahmen zum Küsten- und Hochwasserschutz sind für diesen Bereich seitens des Landes nicht vorgesehen, so dass durch den Bauherren selbst ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten ist.

Das Gemeindegebiet Sauzin liegt am Binnenküstengewässer Peenestrom, 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 der Planänderung befindet sich in diesem Küstenschutzstreifen. Zur Errich-

tung baulicher Anlagen ist eine Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß §29 (3) NatSchAG M-V erforderlich. Mit der Stellungnahme vom 31.01.2011 wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen in Aussicht gestellt. Eine Genehmigung kann erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, wenn sich die städtebaulichen Entwicklungsziele und die Art der Nutzungsänderung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln.

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

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Planänderungsgebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich 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 Planänderungsgebiet ist die Nähe zum Peenestrom. Verbunden sind damit ganzjährig stärkere Winde sowie eine küstentypische Temperaturverteilung durch die Speicherwirkung des Gewässers. Der Peenestrom hat aus klimatischer Sicht eine besondere Ausgleichsfunktion und ist unabdingbar für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet selbst trägt den typischen Charakter einer Wochenendsiedlung. Die Grünanlagen sind liebevoll angelegt 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.

Südlich an den Geltungsbereich der Planänderung schließen weitläufige Flächen mit Schilfbestand, die den Peenestrom säumen, an. Weite Sichtbeziehungen zum Peenestrom hin sind gegeben und unterstreichen den idyllischen Charakter dieses einmaligen naturnahen Raumes.

### **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 Erdoberfläche, 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 sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nach derzeitigem Wissen keine Bodendenkmale bekannt.

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 und die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

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

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna erfolgte im Herbst des Jahres 2009. Es konnten die Biotope im Geltungsbereich der Planänderung hinsichtlich des vorgefundenen 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).

#### **Biotope und Vegetationsbestand des Planänderungsgebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Insbesondere die Nadelgehölze haben bereits eine beträchtliche Größe erreicht. Es finden jedoch hauptsächlich nicht heimische Gehölzarten Verwendung.

Gesetzlich geschützte Bäume gemäß §18 NatSchG M-V sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß §20 NatSchAG M-V kommen im Planänderungsgebiet nicht vor.

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.

Südlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes schließen, durch einen Weg getrennt, die Röhrichtbestände und Riede des Peenestroms mit den Verlandungsbereichen an, die als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen werden.

Beanspruchungen des gesetzlich geschützten Biotops, wie Ablagerungen von Gartenabfällen und Schnittgut, sind erkennbar und den umgebenden Nutzungen zuzuordnen.

### **Faunistische Bestände des Planänderungsgebietes**

Eine Recherche zu den LINFOS- Daten brachte keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Tierarten der Tiergruppen Fische und Rundmäuler, Fischotter, Kammolch, Muscheln, Schnecken und Rotbauchunken.

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 Planänderungsgebiet grenzt an das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 2049-302) an. 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 sollte geklärt werden, 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. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die für das FFH- Gebiet und das Vogelschutzgebiet durch die Nutzungsänderungen zu erwartenden anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf Strukturen und Prozesse sowie die Erhaltungsziele, die den Lebensraumtyp bzw. das Schutzgebiet kennzeichnen, keine erheblichen Auswirkungen. Somit kann von einer Geringfügigkeit der Gebietsbeeinträchtigung und Beeinflussung geschützter Arten ausgegangen werden.

### **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 der Planänderung 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 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eröffnet die Gemeinde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit, die vorhandenen Bungalows umfassend zu sanieren, zu erweitern oder Ersatzneubauten zu errichten. Es wird sich dabei um eine Bestandsüberplanung auf den 6 Parzellen handeln, so dass größere Flächeninanspruchnahmen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden können. Die Kapazitäten von jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus werden perspektivisch eingehalten.

Die Bestandserfassung zu den einzelnen Schutzgütern ergab, dass insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser sowie Küsten- und Hochwasserschutz besondere Befindlichkeiten gegeben sind, die speziell im Zuge des Bebauungsplanverfahrens besondere Beachtung finden sollten. Dieses betrifft Festlegungen von Maßnahmen, um ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen sowie Maßnahmen des Grundwasserschutzes im Zuge der Bauausführungen.

Auch 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 erforderlich, 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 stellt heraus, dass durch die Nutzungsänderungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele kennzeichnenden maßgeblichen Bestandteile (Lebensraumtypen, Zielarten) zu erwarten sind.

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, eröffnet die Gemeinde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Option zur Erstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit, die vorhandene Bausubstanz zu sanieren, zu erweitern oder Ersatzneubauten zu errichten.

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. Die vorhandene Grundstückseinteilung von 6 Parzellen bleibt erhalten. Auch sind die Kapazitäten von jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus perspektivisch beizubehalten. Damit sind nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens für die in der Umgebung lebenden Bewohner 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.

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 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 im Rahmen der baulichen Erweiterung der vorhandenen Bebauungen bzw. bei einer Errichtung von Ersatzneubauten im Bereich der geplanten 6 Parzellen zu erwarten, da dies zumeist mit vollständigen Versiegelungen und damit einem Funktionsverlust von Böden einhergeht.

Da es sich jedoch hauptsächlich um Bestandsüberplanungen handelt und das Maß der Bebauung begrenzt bleibt bzw. die bebaubaren Bereiche im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes durch Baugrenzen vorgegeben sind, sind maßgebliche Beeinträchtigungen der Böden durch zusätzliche Versiegelungen nicht 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 sehr hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Da die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Bestandsüberplanung beinhaltet und nur in geringem Umfang bauliche Erweiterungen möglich sind, sind Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebotes durch zusätzliche Versiegelungen 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 wird und die geplanten baulichen Kapazitäten auf den vorherigen Bestand beschränkt bleiben, können Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers ausgeschlossen werden.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Da die Ferienhausparzellen gemäß der topographischen Karten unterhalb der Grenzen des Bemessungshochwassers liegen, ist eine Hochwassergefährdung für diese Bereiche nicht auszuschließen. Um ein Restrisiko auszuschließen, sind bei der späteren Aufstellung des Bebauungsplanes Festsetzungen hinsichtlich der Erforderlichkeit von Geländeauffüllungen, der Höheneinordnung von Gebäuden und weiterer Maßnahmen zur Herstellung eines dem BHW entsprechenden Hochwasserschutzes zu treffen.

Das Planänderungsgebiet 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, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot zu stellen. Mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes wird der Standort langfristig gesichert und ein Alternativangebot zu den touristischen Schwerpunktgebieten entlang der Außenküste geschaffen. Da das Gebiet 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.

Die untere Naturschutzbehörde des LK OVP hat mit Schreiben vom 31.01.2011 eine Genehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen in Aussicht gestellt. Eine Genehmigung erfolgt erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wenn sich in den Festsetzungen die städtebaulichen Zielstellungen und die Inhalte der Nutzungsänderungen wieder spiegeln.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Vorgaben des Grundwasserschutzes keine maßgeblichen Beein-*

*trächtigungen des Grund- und Oberflächenwassers erkennbar sind. Im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes sind im nachfolgenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Herstellung eines dem BHW entsprechenden Schutzes erforderlich.*

#### **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 sind gleichfalls nicht zu verzeichnen, so dass auch hier weitergehende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die Planänderung 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.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Ausweisung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zum Inhalt hat, sind Sanierungen und Erweiterungen bzw. die Errichtung von Ersatzneubauten möglich, so dass sich eine qualitative Aufwertung der Siedlung ergibt.

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 sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nach derzeitigem Wissen keine Bodendenkmale bekannt.

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 und die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. Entsprechende Festsetzungen sind dazu im nachfolgenden Bebauungsplan zu treffen.

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

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

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Eigentümern der Parzellen die Möglichkeit eröffnet, die vorhandenen Baulichkeiten grundlegend zu sanieren und zu erweitern bzw. Ersatzneubauten zu errichten. Mit der Umsetzung der Maßnahmen sind in begrenztem Maße Flächenbeanspruchungen und damit Verluste von Vegetationsflächen möglich, wobei es sich jedoch um siedlungstypische Biotope handelt, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung sind.

In dem dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Bebauungsplan sind diese Biotopverluste und Versiegelungen in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und der Kompensationsbedarf aufzuzeigen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange ist keine Betroffenheit durch die Planänderung erkennbar, da es sich hauptsächlich um eine Bestandsüberplanung handelt. Die im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Tierarten haben hinsichtlich der bestehenden Nutzungen eine große Toleranzbreite. Störwirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Habitatstrukturen werden durch die Planänderungen nicht hervorgerufen. Die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Das LUNG M-V als zuständige Behörde für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften teilt die Aussagen und erteilt eine positive Stellungnahme.

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

Aufgrund der Nähe bzw. unmittelbaren Lage des geplanten Vorhabens zum FFH-Vorschlaggebiet „*Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff*“ (DE 2049-302) und zum Europäischen Vogelschutzgebiet „*Peenestrom und Achterwasser*“ (Vorschlaggebiet SPA 1/2008 mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401) ist in einer FFH-Vorprüfung (Screening) zu klären, 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 der Vogelschutz- und FFH-Gebiete 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 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin nicht geeignet sind, erhebliche Beein-

trüchtigungen des FFH- und Vogelschutzgebietes herbeizuführen. Damit ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

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

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich der Planänderung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits stark begrenzt. Änderungen oder gar Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind nicht zu erwarten, da die Umsetzung des FNP eine Überplanung des Bestandes zum Inhalt hat und Vegetationsstrukturen kaum betroffen sind.

#### **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 Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus, die die Wochenendsiedlung kennzeichnen. Dabei handelt es sich insbesondere um siedlungstypische Strukturen mit einem dem entsprechend ausgeprägten Artenpotential. Da es sich um Bestandsüberplanungen handelt, werden die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter als unerheblich eingeschätzt und bedingen auch im Wirkungsgefüge untereinander kaum erkennbare negative Folgen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planungen bleibt der Sanierungsbedarf an den vorhandenen Baulichkeiten erhalten und die Qualität der Beherbergung unter dem erforderlichen Niveau. Den Forderungen an eine qualitativ hochwertige Beherbergung in dem touristisch zu entwickelnden Raum kann nicht entsprochen werden.

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

Auf der Basis der Flächennutzungsplanungen können allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgewiesen werden, die generell ihre Gültigkeit haben und im Folgenden benannt werden sollen:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Bebauungen sollten bevorzugt in den Bereichen erfolgen, in denen bereits Versiegelungen vorliegen bzw. Überformungen und Beeinträchtigungen der Böden vorherrschen.
- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze, Fußwege, Lagerflächen u. ä. soweit es der Grundwasserschutz zulässt.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen. Wo Grundwasserabsenkungen nicht vermeidbar sind, sind Vorkehrungen zu treffen, um Schäden an Vegetationen (insbesondere Gehölzbeständen) so gering wie möglich zu halten (Grundwassermanagement), oder vegetationschonende jahreszeitliche Festlegung der Bauzeiten (Vegetationsruhe) zu treffen.
- Informationen von der Gemeinde an die Grundstückseigentümer, die zukünftigen Freianlagen möglichst unter ökologischen Aspekten zu gestalten (Extensivierung der Pflege und Duldung einer gewissen „Unordnung“ im Garten, Stehen lassen von Fruchtständen an Stauden im Winter, Reisighaufen für Igel).
- Ergreifen gezielter Maßnahmen zur Schaffung von Lebensräumen besonders und streng geschützter Tierarten (Nisthilfen, Schwalbenbretter, Öffnen von nicht genutzten Dachnischen).
- Berücksichtigung von Brut- und Jungtieraufzuchtzeiten bei Tieren, insbesondere Säugetieren und Vogelarten, um Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten auszuschließen.

- Erhalt der hochwertigen Biotope außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung, die durch die Ferienhaus- und Kleingartennutzung beansprucht werden. Dieses betrifft insbesondere den Schilfbestand entlang des Peenestromes, der in zunehmendem Maße von den umliegenden Grundstückseigentümern zweckentfremdet als Müllhalde genutzt wird.
- Verzicht von Quecksilberdampf- Hochdrucklampen für die Straßen- und Außenbeleuchtungen. Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme werden Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T- Lampen (gelbes Licht) empfohlen.
- Energieoptimierte Bauweise sowie umweltfreundliche Infrastruktur (u. a. Energieversorgung)

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Nutzungsartänderung von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß §5 (2) 5 BauGB in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß §10 BauNVO. Das Planvorhaben befindet sich im Einvernehmen mit der Gemeinde und den touristischen Entwicklungszielen. Damit erübrigen sich Diskussionen zu alternativen Standorten.

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

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbereich 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 und den sich daraus ergebenden Konflikten beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, die die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

### 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)**

Durch die Umweltüberwachung sollen im speziellen unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitpläne ermittelt werden, um Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen treffen zu können.

Aus fachlicher Sicht ist es sinnvoll, die Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes auf der Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen. Auf dieser Ebene kann die für den Flächennutzungsplan vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen konkretisiert werden.

## **9 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Sauzin verfügt seit dem 16.03.2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich der Planänderung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten gemäß § 5 (2) BauGB ausgewiesen ist. Da die Bausubstanz in der bereits zu DDR- Zeiten errichteten Naherholungsanlage sehr veraltet ist und die heutigen Ansprüche nach qualitativ hochwertigen Beherrbergungen mit zeitgemäßen Sanitäranlagen nicht mehr erfüllt werden können, eröffnet die Gemeinde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Option zur Erstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit, die vorhandene Bausubstanz zu sanieren, zu erweitern oder Ersatzneubauten zu errichten.

Die möglicherweise mit der Umsetzung der Vorhaben im Planänderungsgebiet zu erwartenden Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden im Rahmen der Umweltprüfung beschrieben und bewertet.

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Basis vorliegender Umweltinformations- Daten, die beim LUNG- M-V eingeholt wurden. Eine Bestandsaufnahme der standörtlichen Situation und Ausprägung des Vegetationsbestandes erfolgte im Herbst des Jahres 2009.

Die Bestandserfassung zu den einzelnen Schutzgütern ergab, dass insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser sowie Küsten- und Hochwasserschutz besondere Befindlichkeiten gegeben sind, die speziell im Zuge des Bebauungsplanverfahrens besondere Beachtung finden sollten. Dieses betrifft Festlegungen von Maßnahmen, um ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen, sowie Maßnahmen des Grundwasserschutzes im Zuge der Bauausführungen.

Auch 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 erforderlich, die das Ergebnis erbrachte, dass das Vorhaben aufgrund seiner individuellen Merkmale keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete verursachen kann und somit eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden und verringert werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich. Das Monitoring ist auf der Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen.