

INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1	Angaben des Standortes	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....	4
2.1	Baugesetzbuch.....	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V	4
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Sonstige Schutzgebietsanforderungen	6
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	7
3.1	Schutzgut Mensch	7
3.2	Schutzgut Boden	8
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
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	15
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
4.1.1	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....</i>	<i>16</i>
4.1.2	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden.....</i>	<i>17</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>19</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>20</i>
4.1.7	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna.....</i>	<i>21</i>
4.1.8	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete.....</i>	<i>22</i>
4.1.9	<i>Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt.....</i>	<i>23</i>

4.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	23
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	25
7	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	25
8	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	26
9	ZUSAMMENFASSUNG	26

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 Ostvorpommern an. Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt „Am Peenestrom“ mit Sitz in Wolgast. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ziemitz und Sauzin.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße. Er wird im Norden durch Ackerflächen begrenzt. Östlich und westlich des Planänderungsgebietes schließen Wohnbebauungen an. Südlich der Peenestraße, die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen wurde, grenzen die Schilfbestände des Peenestromes an, die als gesetzlich geschützte Biotope in dem Kataster des Landes M-V geführt werden.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst 14 Grundstücke der Interessengemeinschaft Bootsanleger. Die Gesamtfläche beträgt ca. 10 250 m². 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 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 machen den besonderen Reiz dieser Lage aus.

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 Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen ist. 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 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 Planänderungsgebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 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.

Für die 9 Parzellen wurden im Bebauungsplan 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 m² 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.

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 Be-

stand 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.

Im Geltungsbereich der Planänderung 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

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 den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

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 2. 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.

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 ist eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP 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 2. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt eine derzeit bestehende Wochenendhaussiedlung, die bereits zu DDR- Zeiten errichtet wurde, ein. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

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 Sanitäranlagen, fehlen.

Das Umfeld des Planänderungsgebietes wird von den naturnahen Vegetationen des Peenestromes und im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichnet. Weitere Wohnbebauungen schließen sich östlich und westlich zum Planänderungsgebiet 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 Ferienhausbebauungen sind keine Lärmbelastungen gegeben, da die Nutzungen des Umfeldes identische Schutzbedürftigkeiten haben.

3.2 Schutzgut Boden

Großräumig gehört der Untersuchungsraum 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 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 der vorhandenen Bebauungen kann man in diesen Bereichen von bereits bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen der Böden ausgehen.

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 $\leq 2\text{m}$ im westlichen Teil des Planänderungsgebietes bzw. $\leq 5\text{m}$ 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.

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 heran. 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 mün-

denden 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 - 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 2. Änderung des

FNP befinden sich gemäß Vermessung oberhalb der Bemessungsgrenzen, so dass eine Hochwassergefährdung für diese Bereiche nicht gegeben 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 Errichtung baulicher Anlagen ist eine Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß §29 (3) NatSchAG M-V erforderlich.

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 2. 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 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.

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 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 sind im Geltungsbereich der 2. 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 Frühjahr des Jahres 2010. Es konnten die Biotope im Planänderungsgebiet 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).

Biotope und Vegetationsbestand des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der 2. 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 Vegeta-

tionsbestandes 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 2. 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, so Ablagerungen von Gartenabfällen und Schnittgut, sind erkennbar und können den umgebenden Nutzungen zugeordnet werden.

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.

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG wurden im Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet grenzt an das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) und das EU- Vogelschutzgebiet „Peene-strom 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 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 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 Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin kann sich die Nutzung der Wochenendsiedlung in Richtung Ferienhausgebiet entwickeln. Die Bausubstanz der Bungalows ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit geboten, Ferienhäuser auf 14 Parzellen zu errichten. Die Kapazitäten von jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus werden perspektivisch eingehalten. Die Entwicklung des Gebietes soll in den bestehenden Grenzen erfolgen, so dass natur-

nahe Vegetationsstrukturen und geschützte Biotope durch das Planvorhaben nicht betroffen sind.

Die Bestandserfassungen zum Planänderungsgebiet ergaben, dass sich für die einzelnen Schutzgüter keine besonderen Befindlichkeiten herausstellen, da es sich hauptsächlich um eine Bestandsüberplanung handelt. Die bereits bestehenden Nutzungen als Wochenendsiedlung sind erkennbar und werden sich mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes nicht wesentlich ändern. Von Bebauungen sind lediglich siedlungstypische Vegetationen betroffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind.

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes 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 dies 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 hat, 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 eines 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bebauung wird in den vorhandenen Grenzen erfolgen. 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 35/40 dB(A).

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass dauerhafte negative Umwelteinflüsse durch die geplanten Baumaßnahmen 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 14 Parzellen zu erwarten, die zumeist mit vollständigen Versiegelungen und damit einem Funktionsverlust von Böden einhergehen.

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 2. 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 sich die Ferienhausparzellen gemäß Vermessung oberhalb der Grenzen des Bemessungshochwassers liegen, ist eine Hochwassergefährdung für diese Bereiche nicht gegeben. Um jedoch ein Restrisiko auszuschließen, sind im Bebauungsplan 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 Nat-SchAG 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.

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. Im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes sind zur Vermeidung eines Restrisikos im nachfolgenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Herstellung eines dem BHW entsprechenden Schutzes zu treffen.

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 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 2. 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 werden durch die geplanten Maßnahmen nach derzeitigem Wissen keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Planänderungsgebiet 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 2. 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. Baumfällungen werden nicht erforderlich.

Die Biotopverluste und einhergehenden Versiegelungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und der Kompensationsbedarf aufgezeigt.

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 artenschutzrechtliche Verbote des §44 BNatSchG werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Das Planänderungsgebiet 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 Biotopflä-

chen 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 Biotop gemäß §20 NatSchAG M-V nicht vor, so dass sich keine Betroffenheit des Biotopschutzes ergibt.

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- 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 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

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 entwickelndem 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 Biotopbestände auch außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung, die durch die Ferienhaus- und Kleingartennutzung beansprucht werden. Dieses betrifft insbesondere die Schilfbestände entlang des Peenestromes, die 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 2. 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 sich daraus ergebende Konflikte 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 Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen ist. 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Winter und Frühjahr des Jahres 2009.

Die Bestandserfassungen zum Planänderungsgebiet 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 und gebäudebesiedelnde Vogelarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Durch das Planvorhaben werden somit die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG nicht berührt.

Die an das Planänderungsgebiet anschließenden Schilfflächen, die als gesetzlich geschützte Biotope entlang des Peenestromes ausgewiesen werden, werden von Bebauungen ausgenommen. Derzeitig vorkommende Beeinträchtigungen durch Ablagerung von Gartenabfällen und Mähgut sind zu unterbinden, um eine Eutrophierung der Schilfbereiche und eine Verfremdung des Artenpotentials auszuschließen.

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes 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 dies 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 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.