

**GEMEINDE SAUZIN**

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

**Teil 2 der B E G R Ü N D U N G**

**U M W E L T B E R I C H T**

zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
für das  
„Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz**



**ENTWURFSFASSUNG VON 11-2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	Angaben zum Standort .....	1
1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	4
1.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	7
1.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	8
1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) .....	9
1.7	Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.....	10
1.8	Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	10
1.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien .....	11
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>11</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ....	11
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	11
2.1.2	Schutzgut Boden.....	12
2.1.3	Schutzgut Fläche .....	13
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	13
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft.....	15
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
2.1.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	16
2.1.8	Schutzgut Flora/ Fauna .....	17
2.1.9	Biologische Vielfalt.....	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ....	19
2.2.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch .....	19
2.2.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....	20
2.2.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche .....	21
2.2.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....	22
2.2.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....	23
2.2.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....	24

2.2.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24	
2.2.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna .....	25
2.2.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt.....	27
2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	27
<b>3</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL .....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN.....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>35</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Angaben zum Standort**

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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 befindet sich im Ortsteil Ziemitz an der Peenestraße. Es wird im Norden durch Ackerflächen begrenzt. Östlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnbebauungen an. Südlich der Peenestraße, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 einbezogen wurde, grenzen die Schilfbestände des Peenestromes an, die als gesetzlich geschützte Biotope in dem Kataster des Landes M-V geführt werden.

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst ausschließlich die Grundstücke, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen sind. Es handelt sich hierbei um fünf Grundstücke.

Die Grundstücke sind jeweils mit einem Bungalow bebaut und weisen rückwärtig der Bungalows vereinzelt Schuppen und kleinere Baulichkeiten auf. Dadurch sind freie Sichtbeziehungen in Richtung des Peenestromes gegeben.

Die fünf Grundstücke sind von individuell gestalteten Ziergärten gekennzeichnet, die überwiegend Rasenflächen und Staudenbeete aufweisen. Hecken oder Zaunanlagen begrenzen die einzelnen Parzellen, wobei bei den lebenden Hecken vorwiegend nicht heimische Arten zur Anwendung kommen. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken Einzelbäume. Hier handelt es sich zumeist um Nadelbäume und Lebensbäume. Die Bäume werden dem Hausgarten zugesprochen und unterliegen damit nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

## **1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung geschaffen und damit den Eigentümern der Grundstücke die Möglichkeit gegeben, 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 Tourismuserwicklungsraum eine behutsame Entwicklung der Beherbergungskapazitäten vorrangig an vorhandenen Standorten vorsieht. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 18.09.2013 rechtskräftig. Es erfolgte die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

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

Nunmehr haben im Jahr 2021 die 5 Eigentümer den Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Sondergebietsausweisung als Ferienhausgebiet gestellt. Die Gemeinde Sauzin hat der Antragstellung zugestimmt, da die Umsetzung der Planänderung zu einer Verfestigung des vorhandenen Erholungsgebietes beiträgt.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden in die 1. Änderung übernommen. Damit wird die Umsetzung eines homogenen Baukonzeptes innerhalb des Ferienhausgebietes gesichert.

Für die 5 Parzellen wurden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen, die eine harmonische städtebauliche Entwicklung an diesem Standort sichern sollen:

- Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig. Dauerwohnungen in den Ferienhäusern sind nicht zugelassen.
- Festlegung einer GRZ von 0,3 mit der Untersetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die Ferienhäuser von 70 m<sup>2</sup> incl. Wintergärten
- Je Ferienhaus ist nur ein Nebengebäude zugelassen, wobei die Grundfläche maximal 15 m<sup>2</sup> darf
- 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin in der Fassung der 2. Änderung ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Damit befinden sich die Planungsziele in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen.

### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sauzin
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>	<p>- Im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Es wurde zudem zusätzlich das Schutzgut Fläche bedacht.</p>
<p>Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V</p>	<p>- Nicht vermeidbare Eingriffe wurden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (2018) ermittelt sowie Maßnahmen zur Kompensation eingefordert.</p>
<p>§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel</p> <p>„...zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p>	<p>- Das Plangebiet wurde in den letzten Jahrzehnten bereits als Wochenendhausgebiet genutzt, so dass bauliche Strukturen und siedlungstypische Nutzungen bereits bestehen.</p> <p>- Mit der Planaufstellung wird den im BauGB formulierten Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Die Planungen fügen sich in das Bebauungskonzept des Ferienhausgebietes ein. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in die 1. Änderung übernommen.</p> <p>- Mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 und der zusätzlichen Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> je Ferienhaus wird das Maß der Versiegelung auf den Grundstücken maßgeblich begrenzt. Der Bodenschutzklausel wird auch durch die Festlegung von wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten Rechnung getragen.</p>
<p>§ 50 BImSchG – Planung</p> <p>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>- Für das Planänderungsgebiet ergeben sich aufgrund seiner naturräumlichen Lage unmittelbar am Peenestrom keine Immissionsbelastungen. Auch die umgebenden Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Durch die Planänderungen ergeben sich keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebenden Nutzungen.</p>

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sauzin
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	- Einzelbäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der sich im Planänderungsgebiet befindende Einzelbaumbestand ist dem Hausgarten zuzuordnen, so dass hier die Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes nicht zur Anwendung kommen.
Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V	- Keine Betroffenheit
Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V	- Das Kataster des Landes M-V weist im Planänderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope aus. - Südlich an den Geltungsbereich der Planänderung schließen, durch einen Weg getrennt, die Röhrichtbestände und Riede des Peenestromes mit den Verlandungsbereichen an, die im Kataster der gesetzlich geschützten Biotope gelistet sind. Mit den Planänderungen ergeben sich keine Betroffenheiten.
Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG	- Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der umgebenden Nutzungen und der Nähe zum Siedlungsbereich vorrangig Tierarten vorkommen, die eine hohe Toleranz hinsichtlich ihrer Lebensraumsansprüche und gegenüber Störwirkungen haben. Mit der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Regelungen, Schutz von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen) wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.
Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG	- Südlich der Peenestraße schließt das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) an. Das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ befindet sich 165 m südlich des Planänderungsgebietes. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1 konnten erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden. Da es sich bei der 1. Änderung um eine kleinteilige und kleinflächige Bestandsüberplanung handelt und eine summierende Wirkung auf das Schutzgebiet nicht zu erwarten ist,



Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sauzin
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
	kann auf einer erneute Durchführung einer FFH-Vorprüfung verzichtet werden.
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	- Durch die Planungen werden forstrechtliche Belange nicht berührt.
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG	- Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sauzin
<b>Ziele der Fachplanungen</b>	
3.1.3 (3) RREP VP: <b>Touristische Belange:</b> „Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. In „Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“ „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“	- Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahrzehnten genutztes und damit vorgeprägtes Erholungsgebiet. Die Grundstücke sind bereits bebaut, so dass die Inhalte maßgeblich eine Umnutzung von einem Wochenendhausgebiet in ein Ferienhausgebiet beinhalten. Den raumordnerischen Belangen wird damit Rechnung getragen.
5.3 (2) RREP VP: Das Plangebiet befindet sich in einem <b>Vorbehaltsgebiet Küstenschutz:</b> „In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“	- Die Belange des Küstenschutzes wurden in die Planungen eingestellt. - Die Bauflächen befinden sich oberhalb des derzeit gültigen Bemessungshochwasser von 3,60 m NHN. Damit sind die geplanten Baubereiche nicht hochwassergefährdet. - Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplane als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen wurde. Dies schließt auch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen, die nunmehr den

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 darstellen, ein. Der Flächennutzungsplan ist seit 20.03.2012 wirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung entwickelt und ist damit genehmigungsfrei.

#### **1.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorgeprägtes Erholungsgebiet unmittelbar am Peenestrom. Es grenzt an Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Aufgrund der Spezifik und Kleinteiligkeit der geplanten und bestehenden Nutzungen kann für das Vorhaben ausgeschlossen werden, dass sich immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen für die umgebenden Nutzungen abzeichnen.

Im Zuge der Bauausführung können baubedingte Lärmemissionen nicht ausgeschlossen werden. Jedoch sind auch diese Emissionen zeitlich begrenzt und bleiben auf 5 Grundstücke beschränkt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, haben die Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Beleuchtungen des Plangebietes auf ein notwendiges Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu begrenzen. Emissionen durch **Licht und Wärme** sowie **Strahlung** können weitestgehend ausgeschlossen werden.

### **1.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist davon auszugehen, dass in dem Ferienhausgebiet **hausmüllähnliche Abfälle** sowie Wertstoffe, wie Zeitschriften, Papier, Verpackungen und kompostierbare Abfälle anfallen. Im Ferienhausgebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der neuen Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung vom 20. September 2022 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Die Abfallwirtschaftssatzung ist einzuhalten.

Die **bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle** (Abriss, Umbau, Neubau) sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe einzuhalten. Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V zu erfolgen. Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insbesondere Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclingsanlage sind nicht zulässig.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind im Plangebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Die **Abwasserentsorgung** ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Die **Ableitung des Regenwassers** hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

## 1.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzgebieten**.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Krumminer Wiek“. Küstenschutzanlagen sind an dem Standort weder vorhanden noch geplant. Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) im Bereich Ziemitz aktuell 2,60 m über NHN.

Aus Sicht des **Küsten- und Hochwasserschutzes** ist bei einer Wohn- und/oder Ferienhausbebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände in einer Höhenlage oberhalb des BHW zu wählen. Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche liegen oberhalb des Bemessungshochwasserstandes. Gemäß der Stellungnahme des StALU Vorpommern ist eine Überflutungsgefährdung innerhalb der Baugrenzen des Planänderungsgebietes nicht ersichtlich.

Das Planänderungsgebiet befindet sich gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V außerhalb von potenziellen Überflutungsräumen gemäß **Hochwasserrisiko-management-Richtlinie** (HWRM-RL).

Aus den Daten des Kampfmittelkatasters geht hervor, dass für das Planänderungsgebiet keine Informationen zu einer **Kampfmittelbelastung** vorliegen. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von Ferienhausbebauungen vorgesehen. Die Vorhaben sind nicht geeignet, **Störfälle** im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wirkungsbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

### **1.7 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen 5 Grundstücke, die in der Ursprungssatzung als Grünflächen mit Zweckbestimmung privater Hausgärten ausgewiesen sind, in die Sondergebietsausweisung als Ferienhausgebiet einbezogen werden. Mit der Umsetzung der Planänderung ergibt sich eine Verfestigung der Struktur eines bestehenden Ferienhausgebietes. Es werden keine neuen Grundstücksflächen beansprucht. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Sauzin werden auch in die Planänderung eingestellt, so dass damit die Umsetzung eines homogenen Baukonzeptes gewährleistet werden kann.

Es handelt sich um eine kleinteilige sowie kleinflächige Bestandsüberplanung, so dass kumulierende Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Plangebiete sowie auf die südlich des Vorhabens gelegenen Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes, die eine spezielle Umweltrelevanz haben, nicht zu erwarten sind.

### **1.8 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine kleinteilige Bestandsüberplanung. Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem vom Peenestrom und dem damit verbundenen klimatisch-lufthygienischen Luftaustausch begünstigten Bereich.

Die Vorhaben sind gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben weitgehend keine maßgeblichen Auswirkungen.

Die Bauflächen befinden sich in Höhenlagen zwischen 3,70 m bis 5,00 m NHN und damit oberhalb des aktuellen Bemessungshochwassers von 2,60 m NHN für den Bereich Ziemitz. Das BHW repräsentiert das Sicherheitsniveau, welches zum Schutz der gefährdeten Bürger und Sachwerte im Küstenraum erforderlich ist. Es berücksichtigt zudem einen zukünftig zu erwartenden klimabedingten Meeresspiegelanstieg. Gemäß der Stellungnahme des StALU Vorpommern ist innerhalb der Baugrenzen des Planänderungsgebietes eine Überflutungsgefährdung perspektivisch nicht ersichtlich.

Mit der Entwicklung eines Ferienhausgebietes ergeben sich keine Treibhausgasemissionen in großem Maße. Es werden auch keine Techniken und Stoffe eingesetzt, die Auswirkungen auf das Klima haben und den Klimawandel verstärken.

## **1.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet finden für die geplanten Bebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung.

Gemäß der europäischen Gebäuderichtlinie sind nach dem 31.12.2020 errichtete Neubauten als „Niedrigstenergiegebäude“ herzustellen. Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst aus erneuerbaren Energiequellen bezogen werden, die am Standort oder in der Nähe erzeugt werden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Sauzin festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

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

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

Der Geltungsbereich der Planänderung schließt Grundstücke einer Wochenendhausbebauung, die bereits zu DDR- Zeiten errichtet wurde, ein. Nunmehr haben sich die Nutzungen der Siedlung von einem Naherholungsgebiet in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Da jedoch die bauliche Substanz sehr veraltet ist und den heutigen Ansprüchen nicht mehr entspricht, sind Sanierungen und insbesondere

Umbauten erforderlich. Die heutigen Eigentümer nutzen die Bungalows nicht nur an den Wochenenden, sondern verbringen meist den gesamten Urlaub und ihre Freizeit in dieser Siedlung. Grundvoraussetzungen für einen erholsamen und den heutigen Ansprüchen genügenden Aufenthalt, wie Schlafräume und zeitgemäße Sanitäreinrichtungen, fehlen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde für den Großteil der Grundstücke Baurecht im Außenbereich geschaffen. Die nunmehr in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogenen Grundstücke waren bisher als Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen, da die Eigentümer der Überplanung nicht zugestimmt haben.

Das Umfeld des Plangebietes wird von den naturnahen Vegetationen des Peenestromes und im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichnet. Weitere Wohnbebauungen schließen sich östlich und westlich zum Plangebiet an.

Ein gepflasterter Weg führt südlich des Ferienhausgebietes vorbei und dient der Erschließung des Siedlungsbereiches von Ziemitz. Aufgrund der sehr geringen Frequentierung des Weges können Belastungen durch den Straßenverkehr ausgeschlossen werden. Auch sind mit den umgebenden Wohn- und Ferienhausbebauungen keine Lärmbelastungen gegeben, da die Nutzungen des Umfeldes identische Schutzbedürftigkeiten haben.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

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

Geomorphologisch ist das Bebauungsplangebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt. Das Gelände ist geomorphologisch der Strauchendmoräne der Rügen-Usedomer Küstenstaffel der Weichsel-Kaltzeit zuzuordnen.

Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen 2,30 m NHN und 6,00 m NHN auf. Die Geländehöhe steigt von Süden nach Norden an.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Planänderungsgebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden. In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit und funktionale Bedeutung.

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um Grundstücke einer Wochenendhaussiedlung, so dass nur in geringem Umfang natürlich gewachsene

Böden vorkommen. Es kann von anthropogenen Bodenauffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ausgegangen werden.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten des LUNG M-V im Geltungsbereich der Planänderung nicht aus. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Daten aus dem Kampfmittelkataster lassen keine Informationen zu möglichen Kampfmittelbelastungen erkennen. Munitionsfunde können nicht ausgeschlossen werden, so dass bei Tiefbauarbeiten besondere Vorsicht geboten ist.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um Grundstücke einer bereits seit DDR-Zeiten bestehenden Wochenendhaussiedlung. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet aus. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für die bisher als Grünfläche ausgewiesenen Flurstücke Baurecht geschaffen werden. Auch diese Grundstücke weisen wochenendhausspezifische Nutzungen auf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet ausgewiesen. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldbestand kommen im Geltungsbereich der Planänderung nicht vor.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Planänderungsgebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabstände gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen in den Böden beträgt weniger als 20%. Die Grundwasserflurabstände betragen im Mittel zwischen 2 m und 5 m.

Das Planänderungsgebiet ist aufgrund der sandigen und damit versickerungsfähigen Böden für die Grundwasserneubildung von sehr hoher Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für das Plangebiet mit mehr als 250 mm/a angegeben.

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes ist Bestandteil des Grundwasserkörpers Usedom Nord (WP\_KO\_12\_16) mit einer Flächengröße von 104 km<sup>2</sup>.



### **Oberflächenwasser**

In südlicher Entfernung zum Planänderungsgebiet befindet sich der Peenestrom, ein Küstengewässer I. Ordnung. Das Planänderungsgebiet befindet sich im 150 m-Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V.

### **Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung**

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes dient gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V aufgrund der Lage im Küstenstreifen nicht der Trinkwasserversorgung.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sowie Vorbehaltsgebieten zur Trinkwasserversorgung.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Krumminer Wiek“. Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Standort weder vorhanden noch geplant.

Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz zu ermitteln, wurden die für das Planänderungsgebiet relevanten und aktuellen Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 3,40 m über NHN, für den Bereich des Peenestromes/Krumminer Wiek bei Ziemitz 2,60 m über NHN.

Die im Planänderungsgebiet ausgewiesenen Baufelder befinden sich in Höhenlagen über 3,50 m NHN, da das Gelände in nördlicher Richtung ansteigt. Damit ist für die geplante Bebauung perspektivisch keine Überflutungsgefährdung ersichtlich.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisikogebieten bzw. potenziellen Überflutungsräumen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).

### **Gewässerschutz**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im 150 m-Küstenschutzstreifen des Peenestromes gemäß § 29 NatSchAG M-V. Dieses macht die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen erforderlich.

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

Entscheidend für die klimatische Situation im Planbereich ist die Nähe zum Peenestrom. Verbunden sind damit ganzjährig stärkere Winde sowie eine küstentypische Temperaturverteilung durch die Speicherwirkung des Gewässers. Der Peenestrom hat aus klimatischer Sicht eine besondere Ausgleichsfunktion und ist unabdingbar für eine Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Wichtige Funktionen für den klimatisch- lufthygienischen Austausch übernehmen die im Umkreis des Plangebietes vorhandenen Wiesen und Weiden mit eingestreuten Gehölzflächen und insbesondere der Peenestrom mit seinen schilfbewachsenen Verlandungsflächen. Die Ackerflächen im Norden haben als klimawirksame Strukturen keine maßgebliche Bedeutung. Im begrünten Zustand wirken sie als Kaltluftentstehungsgebiete, im abgeernteten Zustand haben sie eher klimabelastende Auswirkungen. Am Tag ist ein Aufheizen der Ackerflächen zu verzeichnen, in der Nacht ergeben sich deutliche Abkühlungen.

Im Geltungsbereich der Planänderung 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.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten.

Das Gemeindegebiet wird von dem Landschaftsbild mit der Bezeichnung „Wolgaster Ort“ (Bild Nr. III 7-20) gekennzeichnet, welches eine hohe Schutzwürdigkeit aufweist. Kennzeichnend sind die weiten Blickbeziehungen in Richtung des Peenestromes mit seinen schilfbestandenen Verlandungsbereichen. Das Landschaftsbild erfährt durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine einfache Strukturiertheit. In diesen befinden sich eingestreut Kleingewässer und Sölle, die markante Elemente in dem landwirtschaftlich geprägten Raum darstellen.

Das Planänderungsgebiet selbst trägt den typischen Charakter einer Wochenendsiedlung. Die Grünanlagen sind mit Beeten, Rabatten und Rasenflächen begrünt und werden intensiv gepflegt. Einzelne Bäume, zumeist Nadelgehölze, stellen einzelne markante Strukturen dar. Die Hecken werden stets in Form gebracht, wobei es sich jedoch hauptsächlich um siedlungstypische Gehölze aus zumeist nichtheimischen Gehölzarten handelt.

Die Bungalows ergeben in ihrer Gesamtheit einen gepflegten Eindruck, wobei aber auch die alte Bausubstanz erkennbar ist und die Maßnahmen der Sanierung an ihre Grenzen gekommen sind.

Die Hanglage der Bungalowsiedlung ermöglicht eine ungestörte Sicht auf den reizvoll gelegenen Peenestrom mit seinen ausgedehnten Schilfbereichen.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Es befindet sich gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) außerhalb von Flächen, die der Sicherung des landschaftlichen Freiraumes dienen.

### **2.1.7 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 und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Gemäß der Stellungnahme des LK Vorpommern-Greifswald zum Vorentwurf des Bebauungsplanes werden durch das Vorhaben die Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

## 2.1.8 Schutzgut Flora/ Fauna

### Biotope des Plangebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Sommer des Jahres 2022. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet. Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (Juni, 2018) in Form von naturschutzfachlichen Wertstufen. Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

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

Der Geltungsbereich der Planänderung 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. Im Gehölzbestand befinden sich zumeist nicht heimische Baumarten. Auch die Heckenpflanzungen setzen sich überwiegend aus nichtheimischen Gehölzen zusammen. Die im Planänderungsgebiet vorkommenden Bäume werden als Baumbestand in Hausgärten gewertet, so dass diese nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

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 *Ziergärten* (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.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V und geschützte Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V kommen im Planänderungsgebiet nicht vor.

Südlich an den Geltungsbereich der Planänderung schließen, durch einen Weg getrennt, die Röhrichtbestände und Riede des Peenestromes mit den Verlandungsbereichen an, die im Kataster der gesetzlich geschützten Biotope gelistet sind.

In einer Entfernung von ca. 165 m südlich des Planänderungsgebietes befindet sich das **FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)**. Aufgrund der Entfernung und Spezifik des Vorhabens sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet berührt keine Schutzgebietsflächen des **Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“**.

### **Faunistischer Bestand des Plangebietes**

Die Recherche zu den LINFOS- Daten brachte für das Planänderungsgebiet keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.

Da die Schilfbereiche entlang des Peenestromes bei Ziemitz sowie die landseitigen Grabensysteme geeignete Habitate des Fischotters darstellen, ist anzunehmen, dass diese Tierart bei ihren Wanderungen auch die Plangebietsflächen streifen kann. Das Planänderungsgebiet hat jedoch als Habitat der geschützten Tierart keine Bedeutung. Ein Vorkommen des Bibers kann ausgeschlossen werden.

Geschützte Arten der Tiergruppen Fische, Rundmäuler, Schnecken, Amphibien, Reptilien finden in den Flächen des Planänderungsgebietes keine geeigneten Habitate. Im Peenestrom bei Ziemitz weisen die LINFOS-Daten des LUNG das Vorkommen der Schneckenart *Theodoxus fluviatilis littoralis* aus. Auswirkungen auf die Populationen der geschützten Schneckenart kann hinsichtlich der Spezifik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Bei den in der Ferienhaussiedlung anzunehmenden potenziell 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.

Der Peenestrom sowie die schilfbestandenen Saumbereiche sind als Nahrungs- und Ruhegebiete für rastende Wat- und Wasservögel von sehr hoher Bedeutung. Auch die Ackerflächen nördlich des Planänderungsgebietes sowie Grünlandflächen im nahen Umfeld haben eine besondere Bedeutung als Rastgebiete.

Die sich südlich der Peenestraße befindenden Schilf- und Röhrichtbestände sind Bestandteil des **EU-Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401)**. Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgebiet sind aufgrund der Spezifik und Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung sowie einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

### **2.1.9 Biologische Vielfalt**

Kriterien für die biologische Vielfalt sind 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 Grundstücke einer Wochenendhaussiedlung, die von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen mit Dominanz an nichtheimischen Arten gekennzeichnet ist. Bedingt durch eine intensive Nutzung und Pflege der Biotopstrukturen ist die biologische Vielfalt im Vergleich zu naturnahen Vegetationsbeständen begrenzt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung. Sensible Nutzungen, wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Kurgebiete sowie Alters- bzw. Pflegeheime werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Umwandlung der bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesenen Grundstücke in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet.

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 nicht mehr erfüllt werden können, beantragten die Eigentümer der Grundstücke des Planänderungsgebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes, um auf diesem Wege Baurecht im Außenbereich zu erlangen.

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. Dies betrifft auch die Kapazitäten der Ferienhäuser. Nur hinsichtlich der qualitativen Ausstattung und des Erscheinungsbildes sind Änderungen zu erwarten, so dass das Ferienhausgebiet in der Gesamtheit eine qualitative Aufwertung erfahren wird.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dem Grundsatz wurde bei der Planung Rechnung getragen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Ferienhausgebiet wie folgt einzuhalten:

	<b>DIN 18005</b>
<b>nachts</b> (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	35/40 dB(A)
<b>tags</b> (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	50 dB(A)

Aufgrund der Spezifik und der Lage des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden und nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. Der Standort ist grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich einzuschätzen, da die innergebietliche Vorbelastung durch die Kapazität und die Erholungsnutzung bereits gering ist. Die westlich an das Ferienhausgebiet angrenzende Wohnbebauung hat identische Schutzbedürftigkeiten. Auch die an das Ferienhausgebiet angrenzenden Verkehrsflächen (Feldstraße, Peenestraße) weisen als Anwohnerstraße nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Auch mit der Planänderungen sind keine zunehmenden verkehrlichen Belastungen zu erwarten.

**Zusammenfassung:** *Mit der Ausweisung des Ferienhausgebietes wird eine qualitative und quantitative Aufwertung der Beherbergungsmöglichkeiten und damit des Fremdenverkehrs angestrebt. Der Standort ist grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich einzuschätzen, da die innergebietliche Vorbelastung durch die Kapazität und die Erholungsnutzung bereits gering ist. Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.*

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

Der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes übernimmt vielfältige Funktionen u.a. aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und von Erholungsnutzungen und -strukturen gekennzeichnet ist, kann man bei dem Schutzgut Boden von bereits anthropogenen Vorbelastungen ausgehen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind in Umsetzung der Planvorhaben auf den 5 Ferienhausgrundstücken, die in der Ursprungssatzung als Grünflächen ausgewiesen waren, durch Versiegelungen und Teilversiegelungen der Böden zu erwarten. Da es sich jedoch hauptsächlich um Bestandsüberplanungen handelt und

das Maß der Bebauung begrenzt bleibt bzw. die bebaubaren Bereiche durch Baugrenzen vorgegeben sind, können maßgebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind in Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 160 m<sup>2</sup> zu erwarten. Damit verbunden sind funktionale Verluste von Bodenstrukturen. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen und die damit verbundenen funktionalen Verluste von Böden werden in einer Eingriffsbilanz ermittelt und bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Alllasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Im Planänderungsgebiet sind keine Anhaltspunkte für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung bekannt. Da jedoch Munitionsfunde nicht in Gänze ausgeschlossen werden können, ist bei Tiefbauarbeiten besondere Vorsicht geboten.

**Zusammenfassung:** *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.*

### **2.2.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche**

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Mit den Planungen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planänderungen beinhalten die Umwidmung einer im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Da die in das Planänderungsgebiet einbezogenen Grundstücke bereits von wochenendhauspezifischen Nutzungen und Bebauungen geprägt sind, ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten und ungenutzten Flächen zu erwarten. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der zulässigen Bebauungen, unterlegt durch die Grundflächenzahlen von 0,3 auf den Ferienhausgrundstücken und die Festlegung einer zulässigen Grundfläche je Ferienhaus und Nebengebäuden, werden die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß festgelegt.



**Zusammenfassung:** Aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme von Grundstücken mit bereits wochenendhauspezifischen Nutzungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten.

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

### **Grundwasser**

Das Planverfahren sieht die Einbeziehung von fünf Grundstücken in die Sondergebietsausweisung Ferienhausgebiet vor. Die Grundstücke sind bereits bebaut und mit Terrassen und Wegen versiegelt. Die zusätzlichen Versiegelungen beschränken sich für das gesamte Planänderungsgebiet auf 160 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich versiegelten Bodenflächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung, wobei Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Ungeschütztheit des Grundwassers gegenüber von der Oberfläche ausgehenden Schadstoffeinträgen sind insbesondere in der Bauphase besondere Schutzerfordernisse geboten. Die Nutzung des Planänderungsgebietes als Ferienhausgebiet ist aufgrund der Spezifik nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verursachen.

### **Oberflächenwasser**

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

### **Trinkwasser**

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes dient gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V aufgrund der Lage im Küstenstreifen nicht der Trinkwasserversorgung.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen sowie Vorbehaltsgebieten zur Trinkwasserversorgung. Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **Hochwasserschutz**

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

Das Planänderungsgebiet befindet sich gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

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

**Zusammenfassung:** *Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und der geringen Grundwasserflurabstände ist im Planänderungsgebiet kein ausreichender Grundwasserschutz gegeben. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen. Mit den kleinteiligen Versiegelungen sind keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Die natürlichen Geländehöhen im Bereich der geplanten Bauflächen liegen oberhalb der Grenzen des Bemessungshochwassers, so dass eine Hochwassergefährdung für diese Bereiche nicht gegeben ist. Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von potenziellen Überflutungsflächen und Risikogebieten gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).*

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

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

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

### **2.2.6 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 Peenestromes aus. Die Bungalowsiedlung befindet sich in Hanglage, so dass eine ungehinderte Sicht auf den landschaftlich reizvollen Naturraum des Peenestromes gegeben ist.

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

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

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

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

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangeltungsbereich keine **Bau- und Bodendenkmale** bekannt. Hinsichtlich möglicher **Bodendenkmale** teilt der SB Bodendenkmalpflege mit, dass aus archäologischer Sicht im Plangebiet jeder Zeit Funde entdeckt werden können, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Text (Teil B) unter Hinweise übernommen wurden und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

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

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Umwandlung der bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesenen Grundstücke in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Da die möglichen Ferienhausbebauungen standörtlich durch Baugrenzen festgelegt werden und nur in geringem Maße von den vorhandenen Bauungen abweichen, sind maßgebliche Veränderungen im Planänderungsgebiet und damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora nicht zu erwarten.

Die Baugrenzen für die Ferienhäuser werden an den Standorten der bereits vorhandenen Bungalows festgelegt, so dass zumeist bereits versiegelte Flächen überbaut werden. Darüber hinausgehende Eingriffe, die zulässige Bauungen gemäß den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betreffen, bedingen vorwiegend Verluste von siedlungstypischen Vegetationen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Der Verlust der Biotope wurde in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung differenziert für die einzelnen Ferienhausgrundstücke ermittelt und bedingen einen entsprechenden Kompensationsbedarf. Der Ausgleich soll durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erbracht werden.

Ersatzerfordernisse infolge von Fällungen geschützter Einzelbäume zeichnen sich nicht ab. Im Bestand befinden sich vorrangig Nadelbäume, die dem Hausgarten zugeordnet sind und damit nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine Baumfällungen erforderlich.

Den Belangen des Biotopschutzes wird Rechnung getragen, indem Beeinträchtigungen des an das Planänderungsgebiet anschließenden Röhrichbestandes durch die geplanten Nutzungen auszuschließen sind. Dieses schließt auch ein Verbot zur Lagerung des Mäh- und Schnittgutes in den Randbereichen zum gesetzlich geschützten Biotop ein, das eine Eutrophierung und Veränderung des Vegetationsbestandes zur Folge haben könnte.

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

Bei dem im Planänderungsgebiet vorgefundenen faunistischen Bestand handelt es sich nicht um störanfällige und an bestimmte Lebensraumstrukturen eng gebundene Arten, da von den Nutzungen bereits gewisse Belastungen und Störungen ausgehen. Nist- und Brutplätze gebäudebesiedelnder Vogelarten wurden nicht vorgefunden. Auch das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage am Peenestrom ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen für die

Fauna sind unter Berücksichtigung der sich derzeit darstellenden Situation und des Vorkommens nicht zu erwarten.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben nicht berührt.

Das Planänderungsgebiet grenzt an das **EU-Vogelschutzgebiet** „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) und befindet sich im Wirkungsbereich des **FFH-Gebietes** „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass aufgrund der Spezifik und Wirkungsweise des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes nicht zu erwarten sind.

Durch das Planvorhaben ist innerhalb des Vogelschutzgebietes und FFH- Gebietes keine Flächeninanspruchnahme zu erwarten, so dass keine Strukturen und Funktionen betroffen sind, die den langfristigen Fortbestand der Schutzgebiete garantieren.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planänderung und der Tatsache, dass auch mit der Planänderung keine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen erfolgt, kann mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde auf eine FFH-Vorprüfung für die Planänderung verzichtet werden.

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

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

### **2.2.10 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.

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch die zusätzlich zulässigen Versiegelungen durch Bebauungen zu erwarten. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden als nicht erheblich eingeschätzt, da es sich weitestgehend um eine Bestandsüberplanung handelt.

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

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

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

##### Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. In der Nutzungsschablone zum Ferienhausgebiet wird eine GRZ von 0,3 festgelegt. Für die Ferienhäuser erfolgt eine zusätzliche Deckelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 70 m<sup>2</sup>.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken. Die Baustelleneinrichtungen sollten an Standorten vorgesehen werden, die bereits Bodenverdichtungen bzw. Versiegelungen aufweisen.
- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Gebäude anfallende natürlich gewachsene Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und weiteren geschützten Tierarten vorzunehmen (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres).

##### Betriebsphase

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen oder zu versickern.

- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- Es wird die Verwendung von völlig geschlossenen staubdichten Leuchten empfohlen.
- Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird (entspiegelte Gläser, bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht). Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas sollten aus halbtransparenten Materialien (Milchglas, beschichtetes Glas) bestehen.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl**

Der Geltungsbereich der Planänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Damit befindet sich das Planvorhaben im Einvernehmen mit den gemeindlichen Zielstellungen und den touristischen Entwicklungszielen. Es erübrigen sich Diskussionen zu alternativen Standorten.

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

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im Mai 2017. 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, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.



Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffes in Natur und Landschaft wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE, 2018).

Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung war die Erfassung des Biotopbestandes des Plangebietes. Hierzu erfolgte eine Kartierung des Artenbestandes und die Zuordnung der Vegetationen zu den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Auf Basis der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen erfolgte eine Abschätzung des potenziell möglichen faunistischen Artenbestandes. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den faunistischen Artenbestand dargelegt, die auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

#### 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.

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

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

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

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

- BV            Umsetzung vor Erschließung des PG  
 BF            Baufreimachung  
 BM            Zeitraum der Baumaßnahme  
 BA            Bauabnahme  
 EP            Abnahme Entwicklungspflege  
 NK 1        jährliche Nachkontrolle,  
 NK 2-8     Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

## 8 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung Sauzin hat am 26.04.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ferienhausgebiet an der Peenestraße“ im Ortsteil Ziemitz beschlossen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung von fünf Grundstücken, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen wurden, in die Sondergebietsausweisung Ferienhausgebiet geschaffen.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden in die 1. Änderung übernommen. Damit wird die Umsetzung eines homogenen Baukonzeptes innerhalb des Ferienhausgebietes gesichert.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora/ Fauna sowie Grundwasser/Hochwasserschutz besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der Ausweisung des Ferienhausgebietes wird eine qualitative und quantitative Aufwertung der Beherbergungsmöglichkeiten und damit des Fremdenverkehrs angestrebt. Der Standort ist grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich einzuschätzen, da die innergebietliche Vorbelastung durch die Kapazität und die Erholungsnutzung bereits gering ist. Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut **Mensch** sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut **Boden** liegen aufgrund der Nutzungen der Grundstücke als Wochenendhausgebiet bereits anthropogene Belastungen vor. Da es sich weitestgehend um eine Bestandsüberplanung handelt, bleibt das Maß der zusätzlichen Versiegelungen begrenzt. Wesentliche Funktionsverluste von Böden sind nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffsbilanz ermittelt und bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme von Grundstücken mit bereits wochenendhauspezifischen Nutzungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut **Fläche** nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und das Planänderungsgebiet siedlungstypischen Biotopbestand aufweist, der aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung

ist, bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora begrenzt. Zusätzliche zulässige Versiegelungen, die mit Biotopverlusten einhergehen, wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die einzelnen in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Grundstücke ermittelt und sind zu kompensieren.

Bei dem im Plangebiet vorgefundenen faunistischen Bestand handelt es sich nicht um störanfällige und an bestimmte Lebensraumstrukturen eng gebundene Arten, da von den Nutzungen bereits gewisse Belastungen und Störungen ausgehen. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen sowie ergänzende Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Planänderungsgebiet grenzt an das **EU-Vogelschutzgebiet** „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) und befindet sich im Wirkungsbereich des **FFH-Gebietes** „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass aufgrund der Spezifik und Wirkungsweise des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planänderung und der Tatsache, dass auch mit der Planänderung keine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen erfolgt, sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch summierende Wirkung nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und der geringen Grundwasserflurabstände ist im Planänderungsgebiet kein ausreichender **Grundwasserschutz** gegeben. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen. Mit den kleinteiligen Versiegelungen sind keine Beeinträchtigungen der **Grundwasserneubildungsrate** zu erwarten.

Die natürlichen Geländehöhen im Bereich der geplanten Bauflächen liegen oberhalb der Grenzen des Bemessungshochwassers, so dass eine **Hochwassergefährdung** für diese Bereiche nicht gegeben ist. Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von potenziellen Überflutungsflächen und Risikogebieten gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL).

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ergeben sich keine maßgeblichen Verluste von Vegetationen und Gehölzen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen. Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** sind nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das Planänderungsgebiet aufgrund der Nähe zum Peenestrom in einer klimatisch günstigen Lage, die kleinklimatische Belastungen im Plangeltungsbereich mindern.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Landschaftsbild** sind unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes und der Nutzungen als Wochenendhausgebiet nicht zu erwarten. 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.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.

Veränderungen der **biologischen Vielfalt** sind mit der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten, da das Planänderungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits in der Artenvielfalt begrenzt ist. Die geplanten Bebauungen werden in den bestehenden Grenzen umgesetzt, so dass hauptsächlich siedlungstypische Strukturen betroffen sind.

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

## 9 Quellen

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013):** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005):** Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

**Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018):** „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“, Neufassung 2018, 88 S.

**ROTHMALER (2011):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

**ROTHMALER (2013):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

### Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V  
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>