

Bebauungsplan:

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Umweltbericht:

grünblau Landschaftsarchitektur
Kirsten Fuß

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
18439 Stralsund, Fährstraße 7
Tel. 03831 3093636

info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de



Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“

Satzung

Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 "Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm".

Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 "Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr.1 BauGB)

Festgesetzt wird ein SO Nahversorgungsmarkt als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO).

Das SO Nahversorgungsmarkt dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Innerhalb des SO Nahversorgungsmarkt sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs.2 BauGB).

Im SO Nahversorgungsmarkt sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Mindestverkaufsfläche von 1.500 m² sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 1.615 m². Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.*
- Verkaufsstellen für Lebensmittel (z.B. Bäckereien) mit einer Verkaufsfläche von max. 64 m².*
- Schank- und Speisewirtschaften.*

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

I.3) Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze darf innerhalb der Baugebietsfläche mit Überdachungen einschließlich deren Tragkonstruktion (Stützen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

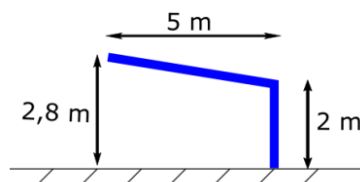
I.4) Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

M1: Der Kundenparkplatz ist im Bereich der Fahrgassen mit einer ebenen Oberfläche aus Asphaltbeton (DStrO = 0 dB) auszuführen.

M3: Die Lieferzone ist zu überdachen und allseitig zu schließen. Außenwände sind mit Bauschalldämmmaßen von $R_w \geq 40$ dB, das Dach ist mit $RW \geq 35$ dB und das Rolltor ist mit $RW \geq 15$ dB auszuführen.

M6: Bei Errichtung einer Stellplatzanlage sind zur Verminderung der Geräusche durch den Kundenparkplatz innerhalb der Fläche M6 Carportanlagen zu errichten. Die Konstruktion muss an zwei Seiten geschlossen und über die gesamte Stellplatzlänge überdacht sein sowie ein Schalldämm-Maß von $RW \geq 25 \text{ dB(A)}$ gewährleisten. (s Skizze).

Carport (Ostseite Parkplatz):
 Höhe der Rückwand $h_1 = 2,0 \text{ m}$
 Länge $l = 60,0 \text{ m}$
 Auskragung Dach $b = 5,0 \text{ m}$
 Vordere Höhe $h = 2,8 \text{ m}$



I.5) Festsetzung für Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

I.5.1) Kompensationsmaßnahme E1 Alleenbaumpflanzung

Die geplanten Baumpflanzungsstandorte befinden sich:

- an der Straße Am Bahndamm in Zingst (4 Bäume)
- weitere 7 Alleenbaumpflanzstandorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Westseite der Straße Am Bahndamm.

I.5.2) Kompensationsmaßnahme E2 Einzelbaumpflanzung

Die geplanten Baumpflanzungsstandorte befinden sich:

- im Bereich des geplanten Parkplatzes nördlich des geplanten REWE-Gebäudes (3 Bäume)
- im Bereich der geplanten Grünflächen an der Lieferzufahrt des geplanten REWE-Marktes (4 Bäume).

I.6) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu beachten:

VMM S 1: Baufeldfreimachung im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar

Die Beseitigung von Vegetation sowie Gehölzfällungen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Damit kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. eine Zerstörung von Gelegen sowie Verletzung oder Tötung von Nestlingen von vornherein ausgeschlossen werden.

Abweichend davon kann eine Fällung von Gehölzen auch außerhalb dieses Zeitraums vorgenommen werden, wenn durch die ÖBB das Vorkommen von Brutvögeln im betroffenen Bereich sicher ausgeschlossen werden kann. In diesem Fall ist eine Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beantragen.

VMM S 2: Schutz angrenzender Bäume

Die geschützten Alleenbäume bzw. zu erhaltende Einzelbäume an der Straße *Am Bahndamm*, an der *Friedensstraße* sowie am östlich an das Vorhaben angrenzenden Graben sind mit geeigneten Maßnahmen vor Anfahrsschäden zu schützen. Es dürfen zudem kein Baumaterial und keine Baugeräte im Trauf-/Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gelagert werden. Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z. B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind diese Einzelbäume durch eine Abzäunung zu schützen. Der Zaun umfasst den gesamten Wurzelbereich. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Sollte aus Platzgründen die Sicherung des Wurzelbereiches nicht möglich sein, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzu-

bringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste fachgerecht hochzubinden oder zurückzuschneiden.

Die Ausführung erforderlicher Arbeiten im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume soll in Handschachtung erfolgen. Soweit erforderlich erfolgt eine schneidende Durchtrennung und Glättung von Wurzeln mit anschließender Behandlung mit wachstumsfördernden Stoffen und Wundbehandlungsstoffen. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung und Frost zu schützen. Wurzelverletzung sind sofort zu behandeln.

VMM S 3: Ökologische Baubegleitung

Zur Konkretisierung und Überwachung der vorgeschlagenen und ggf. durch die Genehmigungsbehörde zusätzlich festgelegten Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die ÖBB koordiniert die Umsetzung der umwelt- und naturschutzrelevanten Maßnahmen, legt die Standorte, den Umfang und Bedarf vor und während der gesamten Baumaßnahme fest und unterstützt die bauausführende Firma fachlich bei der Umsetzung der Maßnahmen. Bei Erfordernis kann die Festlegung weiterer Schutzmaßnahmen durch die ÖBB notwendig werden (z.B. Festlegung von Gehölzrückschnitten und Wurzelschutzmaßnahmen).

VMM S 4: Fledermausangepasste Beleuchtung im Vorhabengebiet

Im Vorhabengebiet soll zum Schutz von Fledermäusen auf überflüssige Lichtquellen verzichtet werden. Die notwendigen Lichtquellen sind so auszurichten, dass keine große Streuung in den Himmel bzw. zu den Seiten erfolgt. Es sind niedrige Masthöhen sowie vollständig gekapselte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Es sind energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht mit Wellenlängen über 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2400 K zu verwenden.

I.7) Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets sind Versickerungsmulden anzulegen.

VM1: 140 m² Versickerungsfähige Fläche der Mulde, Oberbodenschicht 30 cm, Tiefpunkt d. Mulde bei mind. 1,1 m NHN, Einstauhöhe 0,25 m

VM2: 210 m² Gesamt-Versickerungsfähige Fläche in zwei Mulden, Oberbodenschicht 10 cm, Tiefpunkt d. Mulde bei max. 1,1 m NHN, Einstauhöhe 0,24 m
Notüberläufe sind als Rinne oder Rohr in den östlich liegenden Graben zu führen.

II.1) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II.1.1) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),

II.1.2) Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Hinweise

II.2.1) Hochwasserrisiko (§ 73 Abs. 1 Satz 1 WHG)

Der gesamte Siedlungsbereich von Zingst gilt als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,20 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus aus Richtung Ostsee und 2,60 m NHN aus Richtung Zingster Strom anzusetzen. Das Vorhaben liegt zudem in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

II.2.2) Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf der Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Dies sind u.a. Bohrungen für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmeanlagen, Tiefgaragen, Tiefengründungen. Grundwasserabsenkungen und Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen und anzeigepflichtig.

Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser wie auch in den Graben Zi.11 / 2/ 12 stellt einen Benutzungstatbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Vor Einleitung in den Graben hat grundsätzlich ein Rückhalt bzw. eine Reduzierung des Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage zu erfolgen.

II.2.3) Wassergefährdende Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphase ist auszuschließen. Innerhalb von Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in den Baugruben ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

II.2.4) Hinweise zum Lärmschutz

Einkaufswagen

Es sind Einkaufswagen zu verwenden, die der lärmgeminderten Ausführung entsprechen (Soft-Drive Rollen und Kunststoffkorb, LWA = 66 dB(A)). (s. Maßnahme M2 des Lärmschutzgutachtens)

Regelung der Anlieferungszeiten

Die Anlieferung hat zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zu erfolgen. Nächtliche und sonntägliche Lkw-Fahrten und Ladevorgänge sind nicht zulässig. (s. Maßnahme M4 des Lärmschutzgutachtens)

Regelung der Geräuschemission von Wärmepumpen

Die Geräuschemission der Wärmepumpe ist auf einen Schallleistungspegel von LWA ≤ 74 dB(A) zu begrenzen. (s. Maßnahme M5 des Lärmschutzgutachtens)

Fremdnutzung des Parkplatzes

Eine Fremdnutzung des Parkplatzes außerhalb der Marktöffnungszeiten ist durch geeignete organisatorische bzw. technische Maßnahmen (Beschilderung, Schrankenanlage) auszuschließen. (s. Maßnahme M7 des Lärmschutzgutachtens)

Regelung der Öffnungszeiten

- Werktags: Aus schalltechnischer Sicht ist eine Öffnungszeit von frühestens 6:00 bis spätestens 21:45 Uhr zulässig. (s. Maßnahme M8 des Lärmschutzgutachtens)
- Sonntags: Öffnungszeiten sind zwischen frühestens 12:00 bis spätestens 20:00 Uhr zulässig. Eine Öffnung der Bäckerei ab frühestens 6:00 Uhr ist zulässig. Lieferverkehre und Verladevorgänge sind sonntags unzulässig. (s. Maßnahme M9 des Lärmschutzgutachtens)

II.2.5) Einsehbarkeit

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung zeigt die Sichtfeldprüfung im Bereich der Kundenparkplatzzufahrten auf, dass die Vorgaben gemäß RASSt06 eingehalten werden. Das Sichtdreieck der

südlichen Lieferzufahrt führt an den anliegenden Gebäudekanten vorbei, sodass diese nicht sichtbehindernd im Sichtfeld stehen. Herannahende Verkehrsteilnehmer haben ebenfalls ausreichend Sicht auf einen einfahrenden Lkw, um hier im Bedarfsfall die Geschwindigkeit zu verringern und dem LKW das Einfahren zu ermöglichen. Bei Bauantragsstellung ist zu prüfen, ob ergänzend über Spiegel, angepasste Verkehrsgeschwindigkeit oder Lichtsignalregelung zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

II.2.6) Baumkompensation, Ausgleichszahlungen und Ökopunkten

Die nachfolgend dargestellten Regelungen zu Baumkompensationen, Ausgleichszahlungen sowie zum Erwerb von Ökopunkten werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Hinweis zu Kompensationsmaßnahme E1 Alleenbaumpflanzung

Die Neupflanzung der Alleebäume erfolgt unter Beachtung des Alleenerlasses Mecklenburg-Vorpommern (2015). Es werden standortgerechte Laubbaum-Hochstämme für Straßenbepflanzungen (Alleebaumqualität), StU 16/18 cm, 3xv, DB, gepflanzt. Die Pflanzung der Bäume erfolgt nach DIN 18916 und unter Beachtung der Empfehlungen für das Pflanzen von Bäumen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn

Die geplanten Baumpflanzungsstandorte befinden sich:

- an der Straße Am Bahndamm in Zingst (4 Bäume)

Die kartografische Darstellung der vorgesehenen Pflanzstandorte erfolgt im Bebauungsplan. Die konkrete Lage und Ausführung sowie die zu pflanzenden Baumarten werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Es erfolgt eine Neupflanzung von insgesamt 4 Alleebäumen. Damit ist die Mindestpflanzpflicht im Verhältnis von 1 : 1 erfüllt. Dem verbleibenden Kompensationsbedarf von 22 Bäumen wird in Form einer Ausgleichszahlung in den Alleenfonds in Höhe von 8.800,00 € nachgekommen.

Hinweis zu Kompensationsmaßnahme E2 Einzelbaumpflanzung

Die Neupflanzung der Einzelbäume erfolgt unter Beachtung des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern (2007). Es werden standortgerechte Laubbaum-Hochstämme, StU 16/18 cm, 3xv, DB, gepflanzt.

Die Pflanzung der Bäume erfolgt nach DIN 18916 und unter Beachtung der Empfehlungen für das Pflanzen von Bäumen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Die geplanten Baumpflanzungsstandorte befinden sich:

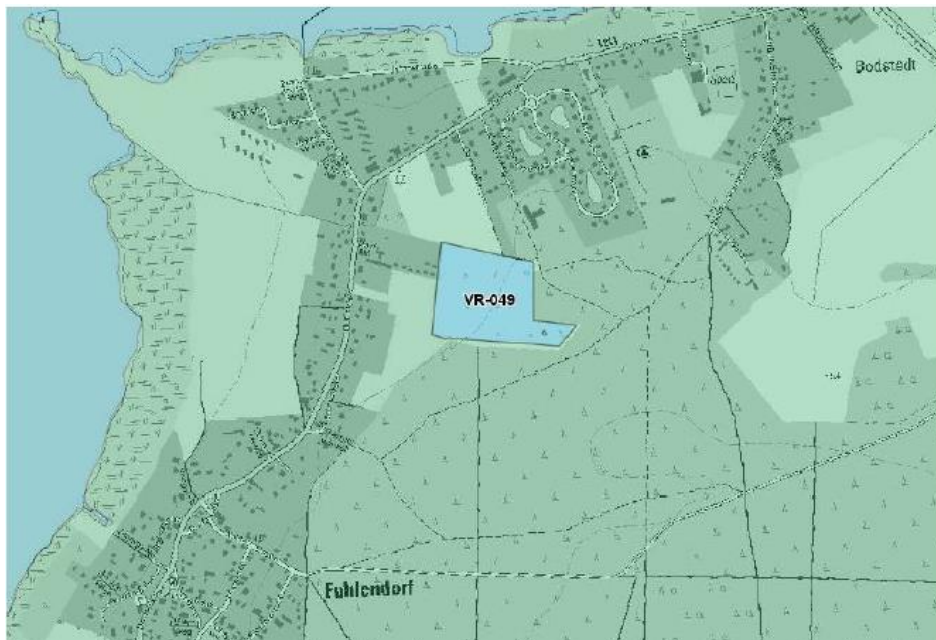
- im Bereich des geplanten Parkplatzes nördlich des geplanten REWE-Gebäudes (3 Bäume)
- im Bereich der geplanten Grünflächen an der Lieferzufahrt des geplanten REWE-Marktes (4 Bäume)

Die kartografische Darstellung der vorgesehenen Pflanzstandorte erfolgt im Bebauungsplan. Die genauen Pflanzstandorte der Bäume sowie die zu pflanzenden Baumarten werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Es erfolgt eine Neupflanzung von insgesamt sieben Bäumen. Damit ist die Mindestpflanzpflicht im Verhältnis von 1 : 1 erfüllt. Dem verbleibenden Kompensationsbedarf von 7 Bäumen wird in Form einer Ersatzzahlung an den Landkreis Vorpommern-Rügen. Das Ersatzgeld wird mit 950 € je Baum angesetzt (Mitteilung LK V-R mit Stand vom 08.07.2025) und beträgt für 7 Bäume somit 6.650,00 €.

Maßnahme ÖK VR-049

Für die Maßnahme REWE-Markt sind in der Summe 13.572 KFÄ abzubuchen. Das von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anerkannte Ökokonto (ÖK) befindet sich am Ortsrand von Fuhlendorf (s. Abb. unten). Es liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und beinhaltet den Zielbereich Agrarlandschaft und den Maßnahmentyp Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen. Von den im Ökokonto verfügbaren Kompensationsflächenäquivalenten werden für das Vorhaben 13.312 m² KFÄ abgebucht.



Lage des Ökokontos VR 049 (Quelle: www.kompensationsflaechen-mv.de)

Maßnahme ÖK VR-057



Lage des Ökokontos VR 057 (Quelle: www.kompensationsflaechen-mv.de)

Mit der Abbuchung vom Ökokonto ÖK VR-049 ist der Eingriff noch nicht vollständig ausgeglichen, sodass weitere 260,5 KFÄ vom Ökokonto ÖK VR-057 abgebucht werden. Das von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anerkannte Ökokonto (ÖK) VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen“ befindet sich südwestlich

von Ahrenshoop/Althagen (s. Abb. oben). Es liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und beinhaltet den Zielbereich Agrarlandschaft und den Maßnahmentyp Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese. Es wurde im Jahr 2022 realisiert.

Hinweis zu zusätzlichem Kompensationsbedarf für nicht gepflanzte Bäume im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen Dritter

Für das Plangebiet waren 25 Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen aus einem anderen Planverfahren (Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst) festgesetzt, von denen acht Baumpflanzungen auf dem B-Plangeltungsbereich festgesetzt wurden. Die 17 noch nicht umgesetzten Ersatzpflanzungen sind nun aufgrund der vorliegenden Planung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ vor Ort nicht mehr möglich. Auch im übrigen Gemeindegebiet gibt es keine möglichen Pflanzstandorte. Gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 3 der Gehölzschuttsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt für die 17 Bäume daher eine Ausgleichszahlung in Höhe von 600,00 € je Baum.

Es ergibt sich eine Gesamtausgleichszahlung von 10.200,00 €.

II.2.7) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

II.2.8) Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit besteht Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

II.2.9) Vermeidungsmaßnahmen des Kollisionsrisikos

Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen ist das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um diese jeweils zu vermeiden oder wenigstens deutlich zu reduzieren. Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko wird auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lagvsw.de)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022) verwiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG sind hier anerkannte Vermeidungsmaßnahmen bei zu erkennenden Problemen (gelbe oder rote Kategorie, siehe Bewertungsverfahren der LAG VSW) verpflichtend.

II.2.10) Überleitungsvorschriften

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt als „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“ durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung des BauGB, Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	11
1.1 Grundlagen	11
1.1.1 Lage des Plangebietes	11
1.1.2 Plangrundlage	11
1.1.3 Rechtsgrundlagen	11
1.2 Ziele der Planung	11
1.3 Notwendigkeit der Planung und Verfahrenswahl	12
1.4 Vorhabenträger	12
1.5 Übergeordnete Planungen	13
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	13
1.5.2 Einzelhandelsgutachten	15
1.5.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	18
1.5.4 Planungen des Eisenbahn-Bundesamtes	18
1.6 Bestandsaufnahme und -bewertung	21
1.6.1 Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechts	21
1.6.2 Hochwasserschutz	22
1.6.3 Öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung	23
1.6.4 Grenznaher Raum	23
1.6.5 Anlagenbezogener Immissionsschutz	24
2 Städtebauliche Planung	25
2.1 Planungskonzept	25
2.2 Festsetzungen	25
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	25
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	26
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	27
2.2.4 Festsetzungen zum Lärmschutz	27
2.2.5 Lichtemissionen	38
2.3 Erschließung	38
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	38
2.3.2 Ver- und Entsorgung	43
2.4 Flächenbilanz	44
3 Auswirkungen	45
3.1 Abwägungsrelevante Belange	45
4 Anlagenverzeichnis zur Begründung	46
5 Umweltbericht	47
5.1 Einleitung	50
5.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	50
5.2 Beschreibung der Planung	51
5.2.1 Untersuchungsraum	51
5.2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	51
5.3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	52

5.3.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	52
5.3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	54
5.3.3	Schutzgebiete	55
5.4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung.....	56
5.4.1	Naturraum/ Relief	56
5.4.2	Boden	56
5.4.3	Fläche	57
5.4.4	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer	58
5.4.5	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität.....	59
5.4.6	Vegetation / Biotope/ Baumbestand	60
5.4.7	Fauna.....	61
5.4.8	Schutzgebiete	62
5.4.9	Landschaftsbild	63
5.4.10	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung.....	64
5.4.11	Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	64
5.4.12	Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe	64
5.5	Eingriffe in Natur und Landschaft	65
5.5.1	Eingriffsermittlung	65
5.5.2	Zusätzlicher Kompensationsbedarf für nicht gepflanzte Bäume im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen Dritter	65
5.5.3	Kompensation der Eingriffe	66
5.6	Zusätzliche Angaben.....	67
5.6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	67
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	67
5.6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
5.6.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	68
5.6.5	Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	68
5.7	Zusammenfassung.....	69
5.8	Quellenverzeichnis	70

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das gut 0,8 ha große Plangebiet umfasst das Gebiet des ehemaligen Holzlagerplatzes *Am Bahndamm*, bestehend aus den Flurstücken 18/11 und 18/12 der Flur 8, Gemarkung Zingst. Zusätzlicher Bestandteil der Planung sind Teilbereiche der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Erschließungsflächen, und zwar das Flurstück 18/5 der Flur 8 sowie das Flurstück 279 der Flur 3, jeweils Gemarkung Zingst.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem digitalen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) mit Stand vom Januar 2020. Für den Bereich des Plangebiets wurde eine topographische Vermessung im Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN) des Vermessungsbüros H.G. Jansen vom September 2022 hinterlegt.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2 Ziele der Planung

Das Ostseeheilbad Zingst ist eine Gemeinde mit 3.154 Einwohner im Landkreis Vorpommern-Rügen. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie der Prädikatisierung als Ostseeheilbad hat Zingst eine sehr hohe touristische Bedeutung. Im Jahr 2019 verzeichnete Zingst rd. 1,86 Mio. Gästeübernachtungen und rd. 1,7 Mio. Tagesgäste.

Die positive Bevölkerungsentwicklung, aber vor allem die stetig steigende Zahl von Übernachtungs- und Tagesgästen, führt auch zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die entsprechenden Angebote nachfragegerecht auszubauen, um die Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste langfristig sicherzustellen.

Gleichzeitig wurde erst jüngst ein Nahversorgungsmarkt im Ortszentrum aufgegeben (Nachnutzung als Drogeriemarkt), so dass es vor allem in der Hochsaison in den Märkten zu langen Wartezeiten vor den Kassenbereichen kommt. Bereits im gemeindlichen Einzelhandelskonzept 2014 wurde Potenzial für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes gesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im Ortsgebiet von Zingst geschaffen und räumliche wie funktionale Lücken im Nahversorgungsangebot geschlossen werden.

Mit Ausnahme der nordwestlichen Siedlungsbereiche ist der Ort Zingst durch die bestehenden Nahversorgungsstandorte bereits gut abgedeckt. Der neue Standort verbessert für den bislang schlechter versorgten Nahbereich im Nordwesten die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebots. Durch die verkehrsgünstige Lage an der überörtlichen Kreisstraße wird der neue Markt zudem die starke Verkehrsbelastung im Zentrumsbereich reduzieren, von der v.a. in der Hochsaison negative Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgehen.

Hinsichtlich des Angebots im Obst- und Gemüsebereich sowie bei den Frischeprodukten macht sich das Fehlen eines modernen Anbieters mit der Struktur eines Wochenmarktes („Marktplatz der Frische“) im Ort bemerkbar. Die Gemeinde erhofft mit dem neuen Vollversorger in Anlehnung an zeitgemäße Markthallenkonzepte eine stärkere Integration des Regionalmarketings mit Einbindung regionaler Anbieter, z.B. Fischer der Region, Bio-Bauern, Produkte vom Gut Darß in Born, etc.

Angestrebt wird die Errichtung eines ökologischen Vorzeigemarkts („green building“) als Vollversorger mit ca. 20.000 Artikeln. Integriert werden sollen ergänzende gastronomische Angebote („deli – Gastronomie“) sowie evtl. weitere Dienstleistungen (Rewe-Online). Neben ca. 80 Stellplätzen sollen die Bedarfe der E-Mobilität (Ladesäulen) sowie des nicht-motorisierten Verkehrs (Fahrradstellplätze) berücksichtigt werden.

1.3 Notwendigkeit der Planung und Verfahrenswahl

In der Örtlichkeit ist der Planbereich von drei Seiten vollständig (Norden, Osten und Süden) und im Westen (Bereich Bahnhof) teilweise von planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB einzuschätzendem Bebauungszusammenhang umgeben. Im Westen ist das Plangrundstück vollständig durch die Kreisstraße begrenzt. Jedoch besteht kein unmittelbarer baulicher Zusammenhang mit den genannten angrenzenden Flächen, da letztere vom Plangebiet durch Straßen bzw. einen Graben vom Plangebiet getrennt sind.

Die Umgebungsbebauung besteht im Norden und Osten überwiegend aus kleinteiligen Wohngebäuden und wirkt sich als bauliche Nachbarschaft nicht prägend auf das Plangebiet aus. Auch stellt das Plangebiet in nord-südlicher Ausdehnung keine Baulücke dar, die -geprägt durch die Nachbarschaft- entsprechend bebaut werden könnte. Somit ist das Plangebiet zwar von planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bezeichnenden Bebauungen umgeben und auch im Westen vollständig durch die Kreisstraße dem Siedlungsbereich zuzuschlagen. Das Plangebiet ist aber auch nicht Bestandteil einer im Wesentlichen durch Natur geprägten Umgebung, was planungsrechtlich im Allgemeinen als Außenbereich nach § 35 BauGB bezeichnet wird.

Angesichts der städtebaulich exponierten Lage am westlichen Ortsrand und der sich auf Grund des Volumens nicht in die Umgebung einfügenden Bauvorhabens soll die Planung als zweistufiges Vollverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Auf Grund der sensiblen Lage wird als Planungsinstrument ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend § 12 BauGB einer Angebotsplanung vorgezogen.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB sind nicht anzuwenden.

1.4 Vorhabenträger

Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ist als späterer Marktbetreiber die REWE Markt GmbH, Rheinstraße 8 in 14513 Teltow, die das Vorhaben im Laufe des Verfahrens von der *ewp Gruppe* übernommen hat.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Seit 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (*Barther Straße*) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nach 4.3.2(1) RREP nur in *Zentralen Orten* zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind dabei nach 4.3.2(2) RREP nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. Allgemein sollen Einzelhandelsvorhaben die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen.

Die raumordnerischen Ziele hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wurden 2016 mit der Neuaufstellung Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) ergänzt und konkretisiert.

- Gemäß des Konzentrationsgebots (4.3.2(1) LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in *Zentralen Orten* zulässig.
- Gemäß des Kongruenzgebots (4.3.2(2) LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Gemäß des Integrationsgebots (4.3.2(3) LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
 - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
 - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
 - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Jahr 2014 hatte die Gemeinde seinerzeit vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsstandortes am westlichen Siedlungsrand, außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (vergl. einfacher B-Plan Nr.31 „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Zingst“) des Grundzentrums Zingst die Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes (EHK) beschlossen. Die Erarbeitung des EHK erfolgte mit Bezug zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V (Programmsatz 4.3.2 (5) in enger Abstimmung und fachlicher Begleitung mit der obersten Landesplanungsbehörde. Die Fortschreibung des EHK ist seit November 2020 in Kraft.

Nach Programmsatz 4.3.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) müssen Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich Größe, Art und Zweckbestimmung der Versorgungsfunk-

tion des Zentralen Ortes entsprechen und dürfen den Verflechtungsbereich (hier den Nahbereich des Grundzentrums) nicht wesentlich überschreiten und die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches (vergl. einfacher B-Plan Nr.31 „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Zingst“) und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche im vorhabenrelevanten Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Im Ergebnis des EHK 2020 wurde auf eine Verkaufsfläche von 1.500 m² als Planungsgröße für einen Vollsortimenter als „städtebaulich und raumordnerisch verträglich“ sowie wirtschaftlich tragfähig (Umsetzung des unternehmerischen Konzeptes) orientiert. Die „genaue“ Größe sollte in Abhängigkeit vom Betreiberkonzept im Rahmen des Planverfahrens konkretisiert werden (Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO).

Gemäß dem Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das planungsrelevante Kernsortiment „Lebensmittel“ ist gemäß der Landesliste als „zentren-/nahversorgungsrelevant“ eingestuft. Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat im Rahmen ihres Einzelhandelskonzeptes den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) definiert und abgegrenzt. Danach befindet sich der Planungsstandort *Am Bahndamm* außerhalb des örtlichen ZVB.

Allerdings enthält Programmsatz 4.3.2 (3) eine Ausnahmeregelung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ wie vorliegend am Standort geplant. Danach ist, bei entsprechender Nachweisführung, eine Ansiedlung auch außerhalb von ZVB möglich und zwar, wenn

1. eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist
2. das Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung beiträgt und
3. die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine Integration des geplanten Lebensmittelvollversorgers im ZVB ist auf Grund des Flächenbedarfs nicht umsetzbar. Eine Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden EDEKA-Märkte ist wegen der integrierten Lagen nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich. Gemäß dem aktuell fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept trägt das Vorhaben zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nordwestlichen Gemeindegebiet bei. Zudem würde mit der Realisierung der Planung räumlich gesehen eine Vollversorgung in Zingst erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wurde eine Verträglichkeitsanalyse für den Zentralen Versorgungsbereich erstellt.

1.5.2 Einzelhandelsgutachten

Das „Einzelhandelskonzept für das Ostseeheilbad Zingst“ (cima 2014), beschlossen von der Gemeindevertretung als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im September 2014, wurde fortgeschrieben und ist als Fortschreibung seit November 2020 in Kraft.

Mit der Fortschreibung wurde unter anderem im Rahmen einer Vor-Ort-Befragung im Ortskern ermittelt, dass vielen Befragten das Angebot an Lebensmittelmärkten in Zingst nicht reiche, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte als zu eng und zu voll empfunden werden. Zudem wurden ein zu geringer Warenbestand und zu lange Wartezeiten an den Kassen insbesondere in der touristischen Hauptsaison als negative Aspekte benannt (vgl. EHK 2020, S. 16). Hintergrund dieser Bewertung ist unter anderem, dass ein ehemals in der Hafenstraße ansässiger EDEKA-Markt im Jahr 2019 geschlossen wurde. Dadurch verschlechterten sich die Angebotsstrukturen in Zingst – bei gleichzeitig gestiegener Nachfrage aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer positiven Entwicklung der Gästezahlen (hierzu EHK 2020, Kap. 1.5 bis 1.6).

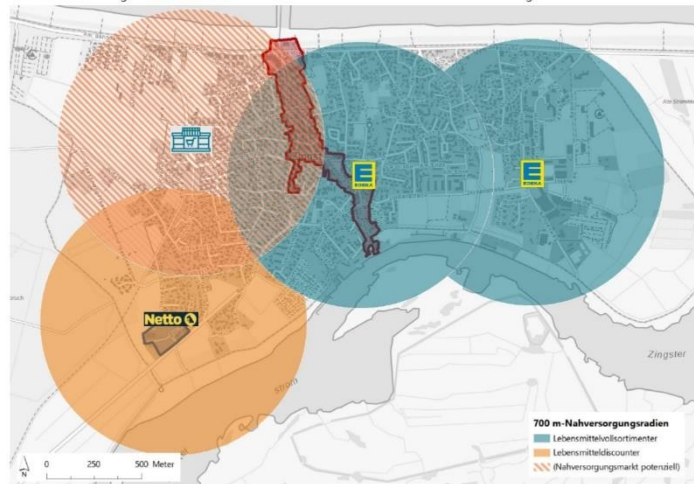


Abbildung 1: Fußläufige Erreichbarkeiten des Vorhabens (im NW, rot-weiß gestreift) und der weiteren Lebensmittelmärkte in Zingst, Nahversorgungsstruktur in Zingst (700 m-Nahversorgungsradius); Quelle: CIMA 2020

Aus diesen Gründen soll ein neuer, leistungsfähiger Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindegebiet angesiedelt werden. Als geeigneter Standort für die Ansiedlung wurde das derzeit brachliegende Plangebiet des ehemaligen Holzlagerplatzes nordöstlich des alten Bahnhofs identifiziert.

Konkret geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.615 m² Verkaufsfläche (rd. 1.538 m² Verkaufsraum + rd. 51 m² Windfang und Vorraum Leergutannahme + rd. 26 m² Online-Abholstation) sowie eines im Vorkassenbereich befindlichen Bäckerei-Cafés mit rd. 64 m² Verkaufsfläche (Thekenbereich + Café/Sitzbereich).

Vorhaben

Somit wird das Vorhaben, bestehend aus dem Lebensmittelvollsortimenter und dem Bäckerei-Café, in der Summe über rd. 1.679 m² Verkaufsfläche verfügen. Diese Größenordnung stellt bereits einen im Rahmen der Fortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Kompromiss dar: Grundsätzlich weisen moderne, attraktive Lebensmittelvollsortimenter beim Neubau heute Größen von rd. 1.500 m² bis ca. 1.800 m² Verkaufsfläche auf. Diese Flächen sind notwendig, um ausreichend breite Gänge und niedrige Regalhöhen realisieren sowie um Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse integrieren zu können. Kleinere Lebensmittelmärkte bieten Fleisch, Wurst und Käse oft nur SB-verpackt an. Angesichts der überwiegend kleinteiligen baulichen Strukturen in dem Ostseeheilbad und des entsprechend kleinteilig strukturierten Wettbewerbs (u.a. zwei kleinere Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 830 bzw. rd. 860 m² Verkaufsfläche) wurde jedoch ein Lebensmittelmarkt mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche als möglicherweise unpassend identifiziert. Daher wurde die untere Schwelle der oben genannten Größenspanne, also rd. 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter als geeigneter Kompromiss zwischen einem möglichst guten Einfügen in vorhandene Strukturen einerseits und einer leistungsfähigen, kundenfreundlichen Dimensionierung andererseits identifiziert (vgl. EHK 2020, S. 65f).

Mit den beabsichtigten 1.538 m² Verkaufsfläche für den eigentlichen Verkaufsraum (zzgl. Bäckerei-Café, Online-Abholstation und Windfang/ Leergutannahme) entspricht das Vorhaben ungefähr der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Größenordnung.

Erreichbarkeit

Die Straße *Am Bahndamm* mündet im nordwestlichen Verlauf in die L21, welche die Hauptverbindungsachse der gesamten Halbinsel Fischland- Darß-Zingst ist. In südöstlicher Richtung geht die Straße *Am Bahndamm* in die Bahnhofstraße und dann in die Strandstraße über, die schließlich in einen Kreisverkehr mündet, von dem auch die Barther Straße und die Jordanstraße als weitere innerörtliche Hauptstraßen abgehen. Insofern verfügt der Standort über eine gute Pkw-Erreichbarkeit sowohl innerörtlich als auch überörtlich.

Die verkehrsgünstige Lage sorgt auch für eine gute Fahrrad-Erreichbarkeit. Der Standort ist in maximal acht Fahrminuten aus dem gesamten Kernort Zingst mit dem Fahrrad zu erreichen.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit schließt der Standort eine räumliche Versorgungslücke im nordwestlichen Kernsiedlungsbereich von Zingst: Bisher ist für einen Bereich ungefähr nördlich der Schulstraße und westlich einer Linie Glebbe/ Hoppenberg, einschließlich der Ferienwohngebiete am nördlichen Bahndamm und des Campingplatzes *Am Freesenbruch* keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden. Nach Realisierung des Lebensmittelnahversorgers am Standort *Am Bahndamm* wäre nahezu aus dem gesamte Kernsiedlungsgebiet mindestens ein Lebensmittelnahversorger fußläufig zu erreichen.

Raumordnerische Vorgaben

Aufbauend auf der Fortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wurde zusätzlich ein *Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Am Bahndamm“ in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst – Aktualisierung 2022* durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt. Dieser Untersuchungsbericht ist vollständig als Anlage Bestandteil der vorliegenden Planung (Anlage 2). Die raumordnerische Einordnung durch die CIMA stellt eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Berichts insbesondere die raumordnerische Einordnung in den wesentlichen Punkten wiedergegeben.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP VP 2010. Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in *Zentralen Orten* zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016) Der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst ist raumordnerisch die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter (zzgl. Bäckerei mit Café/Sitzbereich), welcher vorrangig der Nahversorgung in der Gemeinde Zingst einschließlich ihrer touristischen Gäste dienen soll. Die geplante Größe von rd. 1.589 m² Verkaufsfläche für

den Lebensmittelmarkt (inkl. Windfang/ Leergutannahme; zzgl. rd. 26 m² Verkaufsfläche für eine Online-Abholstation und rd. 64 m² Verkaufsfläche für den Backshop mit Café im Vorkassenbereich) ist als branchenübliche Dimensionierung bei Neubauprojekten von Lebensmittelvollsortimentern einzuordnen. Sie bewegt sich eher im unteren Bereich der Größenskala entsprechender Neubauprojekte und kann damit als angemessen für ein Grundzentrum betrachtet werden.

Die besondere geografische Lage auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst bedingt relativ lange Fahrzeiten zwischen der Gemeinde Zingst und benachbarten Gemeinden. Lediglich für die zum raumordnerischen Nahbereich gehörenden Gemeinden Prerow und Wieck a. Darß kann aufgrund der relativ geringen Fahrzeit von ca. 10 bzw. 15 Minuten in begrenztem Umfang eine Einkaufsorientierung nach Zingst unterstellt werden. Mit den Lebensmittelvollsortimentern in Prerow, Born und Barth sind im Umfeld leistungsfähige Wettbewerbsstrukturen vorhanden, sodass für die Wohnbevölkerung dieser Orte ausreichende Alternativen für den Lebensmitteleinkauf bestehen.

Für eine Neuansiedlung im Bereich Nahversorgung fordert das Einzelhandelsgutachten: „Eine Neuansiedlung sollte ... nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für den Zentralen Versorgungsbereich nachweisen konnte“ (s. Verträglichkeitsanalyse, Seite 39).

Die Prerower Bevölkerung wird somit ganz überwiegend die Einkäufe im eigenen Ort erledigen und nur zu einem geringen Anteil nach Zingst fahren, die Wiecker Bevölkerung wird sich ganz überwiegend für die näherliegenden Alternativen Born und Prerow entscheiden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Zingst konnte im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose nicht identifiziert werden (vgl. Kap. 3.2). Zwar wird sich die innerörtliche Wettbewerbssituation messbar verschärfen, jedoch würden im Ortskern auch weiterhin gute Umsatzleistungen erzielt werden, die einen Fortbestand der dortigen Versorgungsstrukturen sichern würden.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet werden.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und der Vorhabenstandort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Es kommen daher die im Absatz 2 des Ziels 4.3.2 (LEP M-V 2016) formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen.

Mit diesen Ausnahmetatbeständen hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Fortschreibung 2020 des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auseinandergesetzt. So wurde im Rahmen einer räumlichen Betrachtung aufgezeigt, dass im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern Zingst) keinerlei Potenzialflächen verfügbar sind, die großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden. Außerdem wird mit der Etablierung eines neuen, solitären Nahversorgungsstandortes an der Straße *Am Bahndamm* das Ziel verfolgt, die wohnortnahe (fußläufige) Versorgung im östlichen Gemeindegebiet zu verbessern. „Mit der Realisierung eines neuen Lebensmittelmarktes am Standort *Am Bahndamm* würde räumlich gesehen nahezu eine Vollversorgung in Zingst erreicht werden, d.h. dass sich nahezu keine Siedlungsberei-

che außerhalb eines 700 m-Nahversorgungsradius befinden würden“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zingst – Fortschreibung 2020, S. 66).

Wie oben bereits beschrieben, hat außerdem die ökonomische Wirkungsprognose ergeben, dass weder der zentrale Versorgungsbereich noch die sonstigen Nahversorgungsstandorte in Zingst durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt würden.

Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kommt die Verträglichkeitsstudie zu dem Schluss, dass die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfohlen werden kann. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Folgen erwarten, würde aber erwartbar die Lebensmittelversorgung im Ostseeheilbad Zingst nachhaltig verbessern. Damit würde das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerungs- und Tourismusentwicklung eine adäquate Daseinsvorsorge im Grundzentrum Zingst sicherzustellen.

Die vorliegende Untersuchung hat ebenfalls aufgezeigt, dass mit dem Lebensmittelnahversorger in der geprüften Größe relativ hohe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden würden. Daher sollte der vorliegend geprüfte Verkaufsflächenumfang am Standort „Am Bahndamm“ nicht überschritten werden, um keine mehr als unwesentlichen negativen Auswirkungen auszulösen. Dementsprechend wird die Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

1.5.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Ostseeheilbad Zingst wurde mit Ablauf des 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeführt und 2018 im Rahmen der 15. Änderung neu bekannt gemacht (vgl. Abbildung 2).

Der FNP stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 16. Änderung im Parallelverfahren an die neuen Planungsziele angepasst.

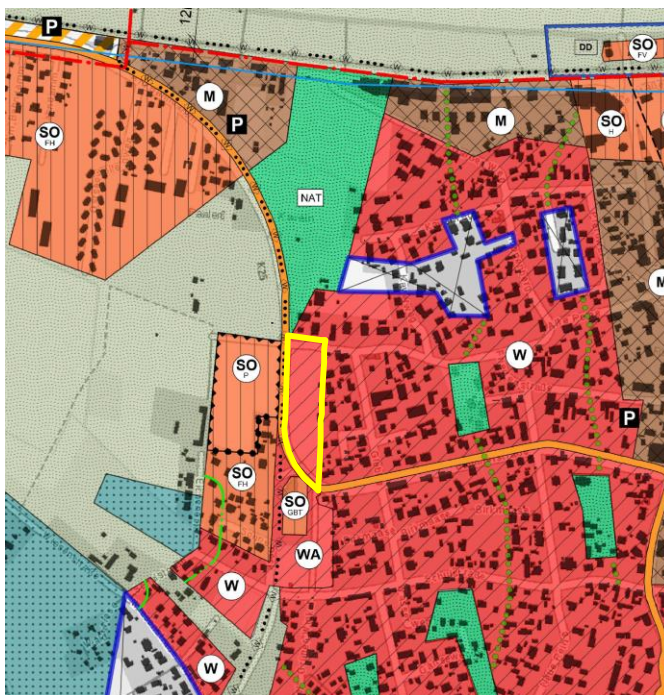


Abbildung 2: FNP-Planzeichnung in der Fassung der Neubekanntmachung mit Geltungsbereich des VBP 56 (gelb), (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.5.4 Planungen des Eisenbahn-Bundesamtes

Die das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 im Westen begrenzende Kreisstraße ist fachplanungsrechtlich überlagernd als Eisenbahnlinie (Eisenbahnstrecke Nr. 6778 Bresewitz - Zingst) gewidmet. Die konkurrierende Widmung als Eisenbahnanlage trotz der jahrzehntelangen Stilllegung der Bahnlinie und dem Abbau der Gleisanlagen ist begründet auf

Grund der anhaltenden Bestandskraft der früheren Darß-Bahn. Solange keine Entwidmung (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG) stattgefunden hat, wird die Widmung aufrecht gehalten. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Derzeit wird allerdings ein Planfeststellungsverfahren für eine alternative Bahntrasse zur Wiederinbetriebnahme der Darßbahn betrieben, infolgedessen diese derzeit noch planfestgestellten Bahnflächen entwidmet werden sollen.

In der Begründung zum B-Plan Nr. 21 der Gemeinde wird ausgeführt, dass die Flächen der K 25 sowie die angrenzenden Flächen seit Beginn des Bahnbetriebes zwischen Prerow, Barth und Velgast am 30.11.1910 Bahngelände waren. Aus heutiger planungsrechtlicher Sicht ist von Interesse, dass im Jahre 1947 der Bahnbetrieb aber bereits dauerhaft eingestellt wurde. Im Zusammenhang mit ersten Bauleitplanungen für die Bereiche um den historischen Bahnhof hat das Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin mit Bescheid vom 20.08.2007 die heutigen Flurstücke 18/11 und 18/12 sowie weitere Flurstücke im südlich gelegenen B-Plangebiet Nr. 19 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Zur Begründung wurde angeführt, dass für die freigestellten Flurstücke kein Verkehrsbedürfnis mehr bestehe und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten sei. Die Freistellungsfläche werde dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt.

Mit Abschluss des oben genannten Planfeststellungsverfahrens „Wiederinbetriebnahme Darßbahn, Planfeststellungsabschnitt 2“ nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die neue Darß-Bahn ist mit einer formellen Entwidmung der Eisenbahnflächen (Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG) und in Folge mit einer Auflösung der fachplanungsrechtlich unzulässigen Konkurrenz zwischen straßenverkehrsrechtlicher und eisenbahnrechtlicher Widmung zu rechnen. Die neue Trassenführung wird dann weiter westlich liegen. Das betriebene Planfeststellungsverfahren stützt die Annahme einer dauerhaften Entwidmung der alten Bahnflächen. Je nach Fortschritt des Verfahrens im Rahmen der Prognose kann mit ansteigender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Flächen dauerhaft nicht mehr für Bahnzwecke benötigt werden.

Auf Grund der historischen Entwicklung der Bahntrasse sowie des aktuellen Planfeststellungsverfahrens kann im Rahmen einer Prognose festgestellt werden, dass eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebs sehr unwahrscheinlich bzw. nahezu ausgeschlossen ist. Aus der Nichtnutzung über fast 80 Jahre und dem eingeleiteten Planfeststellungsverfahren kann somit abgeleitet werden, dass etwaige Schallemissionen aus dem Schienenverkehr unwahrscheinlich sind und damit nicht weiter berücksichtigt werden müssen.

Ein verbindlicher Planfeststellungsbeschluss liegt zwar noch nicht vor. Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren wurde die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst jedoch dreimal, und zwar in den Jahren 2013, 2017 und 2019 zu einer Stellungnahme aufgefordert. Insofern sind nach der Rechtsprechung etwa durch förmliche Auslegung der Planunterlagen verfestigte Planungen in der Abwägung zu berücksichtigen. (Vgl. BVerwG, Urteil vom 21. Mai 1976 – IV C 80.74, Rn. 41)

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen ist die DIN 18005 anzuwenden. In DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Für die genaue Berechnung wird auf einschlägige Rechtsvorschriften und Regelwerke verwiesen.

Gemäß Ziff. 7.2 der DIN 18005 ist bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Schienenverkehr die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Bbl. 1 anzustreben. Im vorliegenden Fall wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb durch Ausweisung eines Sondergebiets geplant. Hierbei handelt es sich nicht um eine schutzbedürftige Nutzung, sodass ein etwaiger Immissionsbeitrag durch den Schienenverkehr die Umsetzbarkeit der Planung nicht beeinträchtigt. Gesunde Arbeitsverhältnisse im Gebäudeinneren können im Übrigen durch die Einhaltung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Genehmigungsverfahren gewährleistet werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden auch die planbedingten Verkehrslärmsteigerungen ermittelt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Bahntrasse hat bzw. keine planbedingten Mehrverkehre bei unterstellter Wiederaufnahme des Bahnbetriebs entstehen würden. Wie bereits dargestellt ist die Wieder-

aufnahme des Bahnbetriebs ohnehin sehr unwahrscheinlich. Zudem kam die seinerzeit im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 erarbeitete Schalltechnische Untersuchung von November 2013 zu dem Ergebnis, dass primär der Straßenverkehrslärm zu den festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte führt. Der Bahnlärm spiele praktisch keine Rolle (siehe S. 16 der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 21). Die Erkenntnisse der damaligen Untersuchung des Schienenverkehrs können auf das vorliegende Verfahren übertragen werden.

Da es sich um einen VEP mit einem konkret geplanten Vorhaben handelt, werden die Lärmauswirkungen des Einzelhandelsbetriebs nach *TA Lärm* bestimmt. Im Rahmen der Ermittlung der Vorbelastung ist nach Ziff. 2.4 *TA Lärm* nur der Immissionsbeitrag von anderen Anlagen nach *TA Lärm* zu berücksichtigen. Verkehrsräusche werden nach Ziff. 7.4 *TA Lärm* nur berücksichtigt, soweit sie im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sodass etwaiger Schienenverkehrslärm bei der Ermittlung der Immissionen der Einzelhandelsbetriebs irrelevant ist.

Die Errichtung des Kopfbahnhofs und die Aufnahme des Bahnbetriebs beeinträchtigt im Ergebnis nicht die Umsetzbarkeit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“.



Abbildung 3: Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Kennzeichnung des Plangebiets

1.6 Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet besteht aus der Fläche des ehemaligen Holzlagerplatzes, der unbebaut ist, jedoch teilweise versiegelt und langjährig intensiv genutzt wurde. Bis auf einen kurzen Abschnitt im Nordwesten ist die Fläche gänzlich von Siedlungsflächen umschlossen und durch die stark frequentierte Kreisstraße K 25 (*Am Bahndamm*) von der offenen Landschaft abgegrenzt. Die ebene Fläche liegt auf einer Höhe von 1,4 bis 1,7 m NHN und wurde in den letzten Jahren wiederholt als Lager- und Logistikfläche für Baumaßnahmen genutzt.

Im Osten noch im Vorhabengebiet liegend wird das Plangebiet von dem Graben Zi.11/2/12 begrenzt. Jenseits des Grabens beginnt die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Sinne § 34 BauGB mit einer im Wesentlichen eingeschossigen Wohn- bzw. Ferienhausbebauung.

Im Westen und Süden ist das Plangebiet durch die angrenzende Kreisstraße (K 25) *Am Bahndamm* verkehrlich erschlossen und damit gleichzeitig lärmtechnisch belastet. Auf Grundlage einer umfangreichen Verkehrszählung wurde 2015 für den gesamten Ort die Verkehrsbelastung ermittelt. Für den anliegenden Abschnitt der Kreisstraße (*Am Bahndamm*) wurde ein DTV-Wert von 3.580 Kfz/24h errechnet, woraus sich eine maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h von 215 Kfz/h tags ($0,06 \cdot \text{DTV}$) bzw. 39 Kfz/h nachts ($0,011 \cdot \text{DTV}$) ergibt. Die Kreisstraße weist einen Straßenbelag in Asphalt auf; es gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

1.6.1 Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung, vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), welches alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und

der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km².

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung jedoch ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet. Die Schutzgebietsausweisung des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ besteht seit 01.10.1993 (Datum des In-Kraft-Tretens).

Die Schutzgebietsverordnung steht der Ausweisung des Plangebiets nicht entgegen. Ungeachtet der geplanten Änderungen sind die Flächen im Plangebiet bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde durch die obere Verwaltungsbehörde genehmigt und trat am 12.04.2001 in Kraft. Im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans war die für die LSG-Ausweisung zuständige Naturschutzbehörde beteiligt worden. Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Die für das LSG zuständige Naturschutzbehörde ist im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt worden und hat der Ausweisung als Wohnbaufläche nicht widersprochen. Die zeichnerische Darstellung der Schutzgebietsverordnung steht dem nicht entgegen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist aufgrund der Ausdehnung des Landschaftsschutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstruktur auf eine kartenmäßig exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet worden. Aufgrund der groben zeichnerischen Darstellung des Landschaftsschutzgebiets ohne exakte Abgrenzungen muss die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet daher im Einzelfall bestimmt werden. Im Ergebnis unterfallen die Flächen im Plangebiet durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr dem Schutz der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Schutzgebiete in der weiteren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitig umgeben vom 805 km² umfassenden Nationalpark *Vorpommersche Boddenlandschaft*, welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Insel Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt gut 800 m.

In einem Abstand von rund 1,0 km südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung). Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets. Überlagernd ist das FFH-Gebiet als Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund* ausgewiesen. Zusätzlich zum Bodden umfasst das Vogelschutzgebiet auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand.

Auswirkungen auf den Nationalpark bzw. die Natura 2000-Gebiete sind angesichts der großen Abstände sowie der räumlichen Trennung durch weitere Siedlungsflächen nicht zu erkennen. Vom Nationalparkamt Vorpommern zu vertretende Belange, die sich aus dessen forst- bzw. naturschutzbehördlicher Zuständigkeit ergeben, sind aus Sicht der Verwaltung des Nationalparkamtes nicht ersichtlich.

1.6.2 Hochwasserschutz

Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Da der Zingst als naturräumliche Barriere zwischen der Ostsee und der Darß-Zingster-Boddenkette fungiert, ist der Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch als großräumige Schutzfunktion für das Hinterland bedeutsam. Im Zuge umfangreicher Aufspülmaßnahmen sowie Deichneubauten

wurden deshalb seit 1992 die Sturmflutschutzmaßnahmen auf dem Zingst ausgebaut, so dass die Fläche des Plangebiets als geschützt gelten kann.

Angeichts der geringen Höhenlage von zum Teil nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich von Zingst insgesamt als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,20 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus aus Richtung Ostsee und 2,60 m NHN aus Richtung Zingster Strom anzusetzen. Diesem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 100 cm bis 2120 zugrunde.

Das Vorhaben liegt zudem in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.6.3 Öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch den in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ liegenden Graben 11/2/12, der gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 04.03.2020 (PG / 13073 / 105 / 96515 / 006 / 20) als offener Graben auszubauen ist. Der Graben dient als Vorflut, sowohl für Entwässerungsanlagen der Gemeinde als auch für die anliegenden Grundstücke, einschließlich der befestigten Flächen des geplanten Einkaufsmarktes. Gemäß der Plangenehmigung ist für den Graben Zi.11 / 2/ 12 in diesem Vorhabengebiet ein Streifen in einer Breite von 3,0 m bzw. im Bereich der überdachten Carportanlage von 2,8 m, gemessen ab Böschungsoberkante festgesetzt. Dieser Streifen dient der Bewirtschaftung bzw. als Versorgungsweg für den Graben und ist als solcher mit dem Wasser- und Bodenverband *Recknitz-Boddenkette* abgestimmt. Abstimmungsgemäß wird zwischen dem Vorhabenträger und dem WBV eine gesonderte Vereinbarung über die Mehrkosten der Unterhaltung, Wartung und Pflege des Grabens geschlossen. Der Abschluss dieser Vereinbarung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Durch die Dynamik des Gewässers und Pegelschwankungen des Wasserstands kommt es zu Veränderungen der Uferlinie. Wenn sich befestigte Parkplätze, Gebäude und bauliche Anlagen im Uferstrandstreifen des Gewässers befinden, werden vom WBV Recknitz-Boddenkette für Wasserschäden und Schäden durch Uferabbrüche keine Haftung übernehmen.

Nach § 36 Abs.1 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Durch den Wasser- und Bodenverband werden keine Maßnahmen zur Böschungssicherung vorgenommen, um den neuen Gebäudebestand zu sichern.

Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser wie auch in den Graben Zi.11 / 2/ 12 stellt einen Benutzungstatbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Vor Einleitung in den Graben hat grundsätzlich ein Rückhalt bzw. eine Reduzierung des Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage zu erfolgen.

Um Wasser in den Graben Zi.11/2/12 einzuleiten, müssen die Planungsunterlagen für die Einleitstellen und die Einleitmengen von Regenwasser eingereicht werden. Ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser wurde der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorgelegt.

1.6.4 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Ort Zingst im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZolIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs.2 ZolIVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das

Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten; das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

1.6.5 Anlagenbezogener Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Mit der Planung soll die Errichtung eines Nahversorgungsmarkts planungsrechtlich abgesichert werden.

Entstehen soll ein moderner Markt als Vollversorger mit ca. 20.000 Artikeln und einem umfangreichen Angebot im Obst und Gemüsebereich sowie bei den Frischeprodukten. Integriert werden ergänzende gastronomische Angebote („deli – Gastronomie“) sowie evtl. nach Bedarf weitere Dienstleistungen (REWE-Online), die angesichts kurzfristiger Markttrends zukünftig durchaus wechseln können.

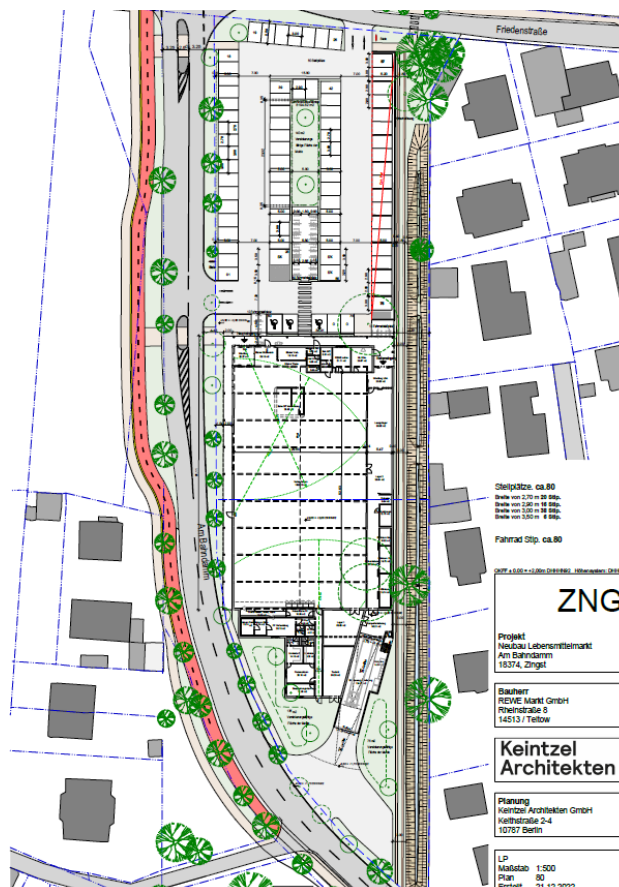
Architektonisch soll sich das Gebäude zur Straße hin öffnen und den Eindruck einer modernen Markthalle vermitteln. Vorgelagert wird dem Gebäude im Norden wie Westen daher eine Arkadenzone, die den Kunden großzügig empfängt und in der Außengastronomie ebenso wie Fahrradstellplätze integriert werden können. Damit wird der abweisende Charakter, den viele älterer Märkte angesichts eines weitgehend geschlossenen Erdgeschosses vermitteln, vermieden.

Nach Süden und Osten werden die Verkaufsflächen durch eine Nebenraumzone eingefasst, in die im Südosten auch die vollständig eingehauste Anlieferung integriert wird. Durch die Einhausung werden Lärmbelastungen für die Nachbarschaft vermieden.

Architektonisch wird die Errichtung eines ökologischen Vorzeigemarkts angestrebt („green building“), wobei sich der ökologische Anspruch auch in der Materialwahl niederschlagen soll.

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets sind für den ruhenden Verkehr 80 Kundenstellplätze vorgesehen, die sowohl über eine Zufahrt von Am Bahndamm als auch der Friedenstraße erschlossen werden.

Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung gehen die Regelung dieses Bebauungsplanes den allgemeinen Regelungen der 2. Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vor (vgl. § 1 Abs. 1 2. Stellplatzsatzung Ostseeheilbad Zingst in der Fassung der 1. Änderung vom 17.07.2020). Die Gesamtanzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wurde jedoch anhand der Vorgaben der Stellplatzsatzung ermittelt und festgesetzt. Die Stellplätze sollen die Bedarfe der E-Mobilität berücksichtigen (Ladesäulen).



2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rückgriff auf die Baugebiete der BauNVO als sonstiges Sondergebiet nach § 11 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt. Angesichts einer regulären Baugebietsausweisung ist einschränkend festzusetzen, dass aus dem Nutzungsartenkatalog jeweils nur solche Nutzungen zugelassen werden können, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag ausdrücklich verpflichtet hat. Mit der

Festsetzung eines Baugebiets kann die Gemeinde über das konkrete Vorhaben bereits einen Rahmen städtebaulich verträglicher Nutzungen bestimmen (und hinsichtlich möglicher Planungsfolgen abwägen), so dass zukünftig durch einfache Anpassung des Durchführungsvertrags auch derzeit nicht erkennbare Bedarfe berücksichtigt werden können.

Das Sondergebiet umfasst das gesamte Baugrundstück abzüglich einer 5,5 m breiten Fläche für den östlichen Graben (Fläche für die Wasserwirtschaft).

Das **SO** Nahversorgungsmarkt dient der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes. Zugelassen werden neben Nahversorgungsmärkten ergänzend Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Betriebe des Dienstleistungsgewerbes. Damit sollen zum einen gastronomische Angebote wie Back-Shop mit Bistrobereich zum anderen ergänzende Dienstleistungsangebote wie REWE-Online ermöglicht werden, sofern diese betriebswirtschaftlich eigenständigen Nutzungen nicht bereits als Nebenanlagen zulässig wären.

Um die im Gutachten (Anlage 2) ab einer Mindestverkaufsfläche von 1.500 m² bestätigte Grundversorgung zu sichern sowie um andererseits negative städtebauliche Folgen durch eine Verkaufsfläche zu vermeiden, die über 1.615 m² liegt, wird die zulässige Verkaufsfläche durch eine Von-bis-Spanne angegeben. Da eine zahlenmäßige Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. V. 17.10.2019 – 4 CN 8.18) unzulässig ist, erfolgt die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche und einer maximalen Verkaufsfläche zudem, um sicherzustellen, dass im Plangebiet nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb umgesetzt werden kann.

Im Vorkassenbereich soll mit rd. 64 m² Verkaufsfläche inklusive einem Café-Sitzbereich mit 29 m² eine Bäckerei-Café-Nutzung ermöglicht werden. Bei Bäckereien mit Café/Sitzbereich handelt es sich um Mischnutzungen bestehend aus Einzelhandelsbetrieb und Gastronomiebetrieb. Daher wird in der Festsetzung die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ergänzt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung üblicherweise bestimmt werden durch Festsetzungen eines Flächen- und eines Höhenmaßes. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Abweichend hiervon ist im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden.

Im vorliegenden Fall soll aus städtebaulichen Gründen ein maximaler absoluter Flächenwert von 2.980 m² als Größe der Grundfläche angegeben werden. Diese Grundflächengröße setzt die maximal überbaubare Fläche für die Hauptnutzung, den REWE-Markt, fest. In Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Gebäudehöhe sowie der Lage im südlichen Bereich des Grundstücks wird der Solitär-Baukörper städtebaulich dem weiter südlich gelegenen Solitär, dem ehemaligen Bahnhof, zugeordnet.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen und der Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB im Besonderen.

Eine Einschränkung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht erkennbar. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück und kann dort auch trotz nicht einfacher Bodenverhältnisse auf Grund des hohen Grundwasserstandes versickern bzw. gegebenenfalls bei Starkregenereignissen geordnet dem Grabensystem zugeführt werden.

Zieht man § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO heran, könnte ein Angebotsplan bis zur sog. Kappungsgrenze von 0,8 bebaut werden, weitere Überschreitungen um 0,1 (§ 21a Abs.3 BauNVO) sind möglich. Damit sind maximal 6.309 m² Versiegelung der in der Summe 7.010 m² großen Sonderbaufläche zulässig. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan weist eine Versiegelung durch das Vorhaben von ca. 5.950 m² aus, dies entspricht einer Versiegelung von über 0,8 und unter 0,9 des Baugebiets (s.a. Kap. 2.4 *Flächenbilanz*).

Um der Öffentlichkeit einen Eindruck von der Gebäudehöhe zu vermitteln, soll auf die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe hingegen nicht verzichtet werden. Diese wird durch Angabe

der Firsthöhe (entspricht Gebäudehöhe) normiert, da die Anzahl der Geschosse wenig aussagekräftig wäre. Allgemein sind Nahversorgungsmärkte hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss begrenzt, wobei für moderne Märkte größere Raumhöhen vorzusehen sind. Dabei ist allerdings nicht auszuschließen, dass im Bereich der Nebenflächen auch eine zweigeschossige Anordnung sinnvoll werden kann (z.B. mit Sozialräumen im Obergeschoss). Mit einer Gebäudehöhe von 8,0 m über Gelände bleibt der Markt unterhalb der Firsthöhen der umliegenden Bebauung (durchschnittlich ca. 9,0 m über Gelände), wobei die Erdgeschoßhöhe durch die Höhenlage der angrenzenden Straße bestimmt ist (ergibt 10,0 m NHN).

Da der Begriff der Firsthöhe nicht in der BauNVO rechtlich bestimmt ist und damit keine Vorgaben hinsichtlich der Relevanzschwelle untergeordneter Bauteile bestehen, werden in den Textlichen Festsetzungen ergänzende Vorgaben berücksichtigt. Technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.) sind für das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht maßgeblich; zudem können evtl. gesonderte technische Regelwerke eine Überschreitung der eigentlichen Gebäudehöhe erfordern (z.B. bei Schornsteinen oder Blitzschutzanlagen). Eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 3,0 m für solche Anlagen stellt damit das städtebaulich begründete Regelungsziel nicht in Frage.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bleibt überwiegend auf die südliche Hälfte des Plangebiets beschränkt. Grundsätzlich soll die Fassade einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Der Abstand muss jedoch nicht als Vorgarten „grün“ gestaltet werden, sondern kann im Sinne einer Arkadensituation überdacht und als befestigter Aufenthaltsbereich optisch ausgebildet werden.

Auf die Ausweisung einer Bauweise kann verzichtet werden. Bereits durch die Anordnung des Baufelds ist sichergestellt, dass das Gebäude mit Grenzabstand zu allen angrenzenden Privatgrundstücken errichtet wird. Allerdings entspricht die Bebauung mit einer Gebäudelänge in Nord-Süd-Richtung von knapp 80 m nicht mehr der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO.

2.2.4 Festsetzungen zum Lärmschutz

Mit dem Vorhaben sind in der Umsetzung und Inbetriebnahme sich aus der Art der baulichen Nutzung ergebende nicht vermeidbare Emissionen verbunden. Um keine unzulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet hervorzurufen und gleichzeitig um eine unzulässige Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Festsetzungen zur Lärmvermeidung notwendig. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes wurde die *UmweltPlan GmbH Stralsund* mit der Erstellung eines schalltechnischen Fachbeitrages zur Bewertung immissionsschutzrechtlicher Belange beauftragt. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen für die Hauptlärmemittenten Straßenverkehr (*Am Bahndamm, Bahnhofstr., Friedenstr.*) und Gewerbe (Rewe Markt, Wirtshaus) innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens wiedergegeben. Das Gutachten mit weiterführenden Informationen ist als Anlage 3 Bestandteil der Planung.

2.2.4.1 Beurteilungsmaßstäbe

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Regel schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zugeordnet. Deren Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgen gemäß DIN 18005 Teil 1. Für die vorhandenen bzw. gemäß Planentwurf beabsichtigten Nutzungen gelten die in Tabelle 1 aufgeführten Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm*.

Orientierungswerte für Verkehrsgläusche

Gebietsstatus	ORW gem. Pkt. 1.1 in Bbl1, DIN 18005	Kurzzeichen	Orientierungswerte in dB(A)	
			Tag 06 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰ Uhr	Nacht* 22 ⁰⁰ – 06 ⁰⁰ Uhr
Reine Wohngebiete Wochenendhausgebiete, Ferien- hausgebiete	a)	WR	50	40 (35)
Allgemeine Wohngebiete, Klein- siedlungsgebiete und Camping- platzgebiete	b)	WA, WS	55	45 (40)
Friedhöfe, Kleingarten- und Park- anlagen	c)		55	55 (55)
Besondere Wohngebiete	d)	WB	60	45 (40)
Dorfgebiete, Mischgebiete	e)	MD, MI	60	50 (45)
Kerngebiet, Gewerbegebiete	f)	MK, GE	65	55 (50)
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nut- zungsart	g)	SO	45-65	35-65

* Die eingeklammerten Werte gelten für Gewerbelärm.

Abbildung 5: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1

Bei der Planung von Gewerbeansiedlungen in der Nähe von Wohngebieten und vergleichbaren Nutzungen sind sowohl die DIN 18005 als auch die TA Lärm von Bedeutung. Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (siehe Tabelle oben) aufgeführten Orientierungswerte (ORW) können nach ständiger Rechtsprechung zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Als Maßstab für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Gewerbelärmimmissionen ist nach der Rechtsprechung des BVerwG jedoch das BImSchG und in seiner Folge die TA Lärm als normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift heranzuziehen. Die in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte unterscheiden sich zahlenmäßig nicht von den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm, werden jedoch im Verwaltungsvollzug wie Grenzwerte gehandhabt.

Zur Bestimmung des Grades der Schutzbedürftigkeit ist auf die konkrete Schutzbedürftigkeit im Einzelfall abzustellen. Die Gebietsnutzung der in direkter Nachbarschaft nördlich und östlich zum Planvorhaben bestehenden Nutzungen wird durch keinen Bebauungsplan geregelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zingst (Fassung vom 14.08.2018, Stand 10.10.2018) weist in diesem Bereich Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO) aus. Die im Rahmen einer Vorortbegehung vorgefundene Bestandsituation beinhaltet augenscheinlich allgemeine Wohnnutzungen sowie Ferienhäuser/-wohnungen.

Um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen, sollten die Orientierungswerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Dies entspricht auch dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Die DIN 18005 enthält jedoch keine Festsetzungen von normativ verbindlichen Grenzwerten. Die Orientierungswerte sind also als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die Belange des Schallschutzes sind bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Interessen zu verstehen. Die Abwägung kann u.U. bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen, weil sich z.B. in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte nicht mehr einhalten lassen.

Wo i. R. d. Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Zuvor ist die Einhaltung der Orien-

tierungswerte unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Das BVerwG hat bestätigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, um die zumutbare Lärmbelastung eines Wohngebietes i. R. d. gerechten Abwägung zu bestimmen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88).

Grundsätzlich gilt (BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06):

"Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Geboten stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern."

Für ein geplantes Wohngebiet, an dessen Rändern die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr durch Verkehrslärm überschritten werden, bedeutet dies nicht grundsätzlich, dass die Grenzen gerechter Abwägung überschritten werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn

- die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe gewichtig sind,
- der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpft, die ihm zu Gebote stehen, um negative Lärmauswirkungen zu verhindern,
- im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird,
- in besonderer Weise darauf geachtet wird, dass auf den lärmabgewandten Seiten der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Im Einzelfall kann aus Vorsorgegründen aber auch die Vorgabe geringerer Beurteilungspegel, als in den Orientierungswerten vorgesehen, Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm

lfd. Nr.	Gebietsnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Immissionsrichtwerte	
		TAG	NACHT
		dB(A)	dB(A)
1	2	3	4
a)	in Industriegebieten	70	70
b)	in Gewerbegebieten (GE)	65	50
c)	in urbanen Gebieten (MU)	63	45
d)	in Kern-, Dorf- und Mischgebieten (MK, MD, MI)	60	45
e)	in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)	55	40
f)	in reinen Wohngebieten (WR)	50	35
g)	in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Abbildung 6: Immissionsrichtwerte für Gewerbegeräusche nach TA Lärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm verbindlich.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In Abhängigkeit von der Geräuschart sind bei der Bildung der Beurteilungspegel unterschiedliche Beurteilungszeiträume zu berücksichtigen. Beim Verkehrslärm gilt eine 16-stündige Beurteilungszeit für den Tageszeitraum und eine 8-stündige Beurteilungszeit für die Nacht. Ab-

weichend hierzu wird beim Gewerbelärm der Beurteilungspegel Nacht für die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel bestimmt.

Gewerbliche Emittenten sind i. S. d. BImSchG als Anlagen anzusehen und haben gegenüber Verkehrslärm höhere Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes zu erfüllen. Für folgende Zeiten ist in Allgemeinen Wohngebieten nach *TA Lärm* bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störeinwirkung von Geräuschen durch einen Zu-schlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen:

werktags	06.00 – 07.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr	sonn-/feiertags	06.00 – 09.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr.
----------	--	-----------------	--

Immissionsorte

Gemäß *TA Lärm* Anhang A 1.3 liegt der maßgebliche Immissionsort bei Gewerbegeräuschen

- *bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989;*
- *bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen und*
- *bei denen mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbundenen schutzbedürftigen Räumen, bei Körperschallübertragung sowie bei der Einwirkung tieffrequenter Geräusche in dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum.*

Im Rahmen der vorliegenden Prognose wurde hinsichtlich der Höhe der Immissionsorte nicht zwischen Verkehrs- bzw. Gewerbelärm differenziert. Es wurde für beide Geräuscharten einheitlich die Lagedefinition des Verkehrslärms verwendet. Aufgrund der größeren Immissionsorthöhe für Verkehrsgeräusche liegen die Berechnungsergebnisse im gutachtengegenständlichen Fall auf der sicheren Seite.

Höhe der Immissionsorte

Die Lage der Immissionsorte kann dem Übersichtslageplan Anlage 3 (dort im Anhang) entnommen werden.

Örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ein Sondergebiet Nahversorgungsmarkt. Das Plangebiet ist nicht bebaut. Die Nachbarschaft des B-Plan-Geltungsbereiches umfasst

- im Süden den B-Plan Nr. 19 mit einem Gasthaus in dreigeschossiger Bauweise (SO Gastronomie/Beherbergung/touristische Einrichtungen) und
- im Norden, Osten und Südwesten Wohn- und Ferienhäuser in max. dreigeschossiger Bauweise.

Zusätzlich besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan 57) im Westen des gutachtengegenständlichen Plangebietes, Flur 8 (Flurstücke 1/5, 2/3, 3/6, 4/11, 7/3, 18/8).

Berechnungstechnische Grundlagen, Emissionsquellen und -kennwerte

Quellencodierung Qx.y		Bezeichnung	Emissionsdaten
X = Hauptquelle	Y=Teil- quelle		
G5.y Einkaufswagen	1	Einkaufswagen-Sammelboxen	siehe Pkt. 5.4.2.4
G6.y Bäcker	1	Außensitzbereich	siehe Pkt. 5.4.2.5
Quellencodierung Qx.y		Bezeichnung	Emissionsdaten
X = Hauptquelle	Y=Teil- quelle		
Verkehrslärm			
S1.y Straßenverkehr	1	K25	siehe Pkt. 5.3
	2	Friedenstraße	
Gewerbelärm			
Vorbelastung			
G1.y Wirtshaus	1	Eingangsbereich	Siehe Pkt. 5.4.1
	2	Außenterrasse	
	3	Parkplatz	
	4	Lieferverkehre	
Zusätzliche Belastung durch das Plangebiet			
G2.y Kundenparkplatz	1	Stellplätze	siehe Pkt. 5.4.2.3
	2	Fahrgassen	
G3.y Lieferverkehr	1	An- und Abfahrten Lieferverkehre	siehe Pkt. 5.4.2.1
	2	Lkw-Rangieren	
	3	Lkw Halten/Anfahren	
	4	Ladegeräusche	
	5	Kühlaggregat	
G4.y Haustechnik	1	Außenquellen: Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen	siehe Pkt. 5.4.2.2

Abbildung 7: Übersicht Emissionsquellen, Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund **Abbildung 5: Schalltechn**

Berechnungstechnische Grundlagen

Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurde die perspektivisch zu erwartende Emissionssituation auf ein akustisches Prognosemodell abgebildet. Zusätzliche Ausbreitungsdämpfungen durch Hindernisse im Ausbreitungsweg des Schalls wurden durch Festlegungen nach VDI 2720 berücksichtigt. Das Prognosemodell berücksichtigt Reflexionen 1. bzw. 2. Ordnung. (weitere Darstellung der Grundlagen s. Anlage 3)

Emissionsquellen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionsquellen berücksichtigt.

Straßenverkehrslärm

Die vorliegende Untersuchung berücksichtigt die Straßenzüge *Bahnhofstraße/Am Bahndamm* (Kreisstraße) und *Friedenstraße* (Gemeindestraße).

Es werden sowohl der Prognosenullfall als auch der Prognoseplanfall 2030 untersucht. Dabei beschreibt der Prognosenullfall die Verkehrssituation im Prognosehorizont 2030 ohne Realisierung des Planvorhabens und der Prognoseplanfall die Verkehrssituation im Prognosehorizont 2030 unter Berücksichtigung der realisierten Planung. Die verwendeten Berechnungsparameter der im Ausbreitungsmodell berücksichtigten Straßenabschnitte können der Anlage 3 (hier Anlage A2) entnommen werden.

Zur Laufzeit der Gutachtenerstellung standen, durch eine im Jahr 2021 durchgeführte Verkehrszählung, aktuelle Verkehrszahlen für den Prognosenull- und Prognoseplanfall 2030 zur Verfügung. Die wesentlichen Verkehrszahlen der vorgenannten Straßenzüge sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Quelle	Bezeichnung	Abschnitt	v	DTV	p ₁	p ₂
		Vergleich mit Lageplänen A 2 (s. Anhang)	[km/h]	[Kfz/24 h]	[%/24 h]	[%/24 h]
S1.1	K25 (Bahnhofstraße/Am Bahndamm)	Bahnhofstraße – Rewe	50	7.122/8.682	4,6/5,9	1,4/1,1
		Rewe - KP	50	7.122/8.395	4,6/6,0	1,4/1,2
		KP - Seestraße	50	7.742/8.894	4,3/5,7	1,3/1,2
S1.2	Friedenstraße	KP - Rewe	30	1.139/1.542	1,6/1,3	0,5/0,4
DTV - durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke; p _{1/2} - prozentualer Schwerverkehrsanteil Lkw1 bzw. Lkw2; v - Geschwindigkeit Die erste Zahl charakterisiert den Nullfall 2030, die zweite Zahl den Planfall 2030 (Nullfall 2030/Planfall 2030) Auf allen Verkehrswegen kam als Straßendeckschichttyp gem. Tab. 4a, RLS-19 ein nicht geriffelter Gussasphalt zum Ansatz [18]. Dieser wurde im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung auch für die Planvariante angesetzt.						

Abbildung 8: Verkehrszahlen und Schwerverkehrsanteile gem. RLS-19, Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund

Gewerbelärm

Bestehende gewerbliche Anlagen

Südlich des Plangebietes und der Kreisstraße befindet sich das Wirtshaus im alten Bahnhof Zingst. Die mit der Wirtshausnutzung verbundenen Vorbelastungen sind ermittelt und im Ergebnis berücksichtigt. Emissionsrelevante Quellen in Zusammenhang mit einem Gaststättenbetrieb sind der Parkverkehr und die Kommunikationsgeräusche der Gäste im Außensitzbereich (Terrasse). Weiterführende Berechnungen finden sich im Gutachten (s. Anlage 3).

Geräusche beim Betrieb der geplanten Verkaufseinrichtung

Geräuschemissionen durch den Lieferverkehr

Bei der Berechnung der Lkw-Fahrgeräusche kann von den Mittelwerten ausgegangen werden. Die Geräuschanteile von Einzelereignissen wie Entlüftungsgeräuschen der Betriebsbremse oder Quietschgeräuschen sind gesondert zu bewerten (Spitzenpegelbetrachtung). An Sonn- und Feiertagen finden keine Anlieferungen statt.

Lkw-Fahrgeräusche

Für die Geräuschemissionen von Lkw-Fahrgeräusche auf dem Betriebsgelände wurde eine Fahrgeschwindigkeit von ca. 30 km/h zu Grunde gelegt und in die Berechnung eingestellt. Der Emissionsansatz berücksichtigt den ungünstigsten Fahrzustand auf den Wegelementen. Bei den Lieferfahrzeugen wird unterschieden zwischen Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von < 2,8 t, die wie Pkw berücksichtigt werden, und Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von ≥ 2,8 t. Die Lkw werden in schwere und leichte Lkw unterteilt.

- schwere Lkw (Leistung ≥ 105 kW) $L_{WA',1h} \approx 63 \text{ dB(A)}$
- leichte Lkw (Leistung < 105 kW) $L_{WA',1h} \approx 62 \text{ dB(A)}$

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wurden ausschließlich schwere Lkw berücksichtigt. Die Fahrgeräusche von Kleintransportern sind mit denen von Pkw vergleichbar und gegenüber den Lkw-Fahrgeräuschen vernachlässigbar. Für kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Halten der Lkw auf dem Betriebsgelände entstehen können, wurde für das Druckluftgeräusch der Betriebsbremse ein Schallleistungspegel von $L_{WA,max} \approx 110 \text{ dB(A)}$ angesetzt.

Geräuschemissionen beim Rangieren der Lkw

Im Bereich der Anlieferzone entstehen Rangiergeräusche. Für das Rangiergeräusch kann ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA',1h} = 68 \text{ dB(A)/m}$ angesetzt werden. Für die Rangiergeräusche vor der Anlieferzone wurde eine Linien-schallquelle nach ISO 9613 in 0,5 m Höhe über GOK abgebildet.

Geräuschemissionen beim Halten/Anfahren der Lieferfahrzeuge

Die beim Halten und Anfahren der Lieferfahrzeuge entstehenden Geräusche sind mit denen eines Lkw-Stellplatzes vergleichbar. Damit werden typische im Zusammenhang mit der Warenanlieferung entstehende Geräusche durch Türenschnallen und Entlüften der Betriebsbremse

erfasst. Für die Geräusche beim Halten/Anfahren der Lieferfahrzeuge wurde im Bereich der Lieferzone eine Flächenschallquelle nach ISO 9613 in 0,5 m Höhe über GOK abgebildet.

Geräuschemissionen bei der Warenanlieferung

Bei den Anlieferungen eines Verbrauchermarktes kommen Rollcontainer und Europaletten zum Einsatz. Aus schalltechnischer Sicht ist die Verwendung von Europaletten der ungünstigere Fall, der insbesondere bei der Anlieferung von Getränken eintritt. Zu Berücksichtigung der Ladevorgänge wurde im Prognosemodell eine Punktschallquelle nach ISO 9613 in 1,5 m ü. GOK angesetzt. Für das Verladen von Paketen, Zeitungen und vergleichbaren Stückgütern wird davon ausgegangen, dass dabei keine relevanten Lärmemissionen entstehen, da dies i.d.R. händisch bzw. mit Sackkarre erfolgt. Im Nachtzeitraum finden keine Anlieferungen statt.

Geräuschemissionen des Lkw-Kühlaggregates

Es erfolgt eine Anlieferung bei laufendem Kühlaggregat. Die Schallemission beim Betrieb eines Kühl-Aggregates wurde bei eigenen Messungen mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 95$ dB(A) bestimmt. Die durchschnittliche Geräuscheinwirkung wurde mit 30 min pro Anlieferung angesetzt. Zur Berücksichtigung des Lkw-Kühlaggregates wurde im Prognosemodell eine Punktschallquelle gem. ISO 9613 in 3 m Höhe ü. GOK angesetzt.

Geräuschemissionen der gebäudetechnischen Anlagen

Von den Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie beispielsweise von Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen werden Geräuschemissionen im Freien abgestrahlt bzw. durch Lüftungsöffnungen nach außen übertragen. Schalleistungspegel und Einwirkungszeit lagen zum Zeitpunkt der Untersuchung als konkrete Angaben inklusive einer Verortung im Lageplan vor. Folgende Quellen wurden berücksichtigt:

Emissionsquellen Verbrauchermarkt/Bäcker	L_{WA}		h in m	K_{IT} in dB(A)	Einwirkzeiten in min					$L_{WA,r}$ in dB(A)		
	Tag	Nacht			werktags		sonntags		nachts lauteste Nacht- stunde	werk- tags	sonn- tags	nachts
	in dB(A)	in dB(A)			06-07 20-22	07-20	06-09 13-15 20-22	09-20				
1 Abluft Convektomat	61	61	3,7	0	180	780	120	360	0/60	61,0	58,0	61,0
2 Abluftanlage WC	55	55	4,7	0	180	780	120	360	0/60	55,0	52,0	55,0
4 VRV Abholstation	64	64	6,5	0	180	780	420	540	60	64,0	64,0	64,0
5 – 8 Technikraum	67,2	67,2	4,9	0	180	780	120	360	0/60	67,2	64,2	67,2
9 Gaskühler Typ WGR	57	57	4,9	0	180	780	420	540	60	57,0	57,0	57,0
10 Wärmepumpe Daikin	84	84	4,9	0	180	780	420	540	60	84,0	84,0	84,0
11 Abluftanlage WC	55	55	4,9	0	180	780	120	360	0/60	55,0	52,0	55,0
12 Abluftanlage Personal	55	55	4,9	0	180	780	120	360	0/60	55,0	52,0	55,0
13a Abluft Lager Wowi Wickert	64	64	3,7	0	180	780	120	360	0/60	64,0	61,0	64,0
13 Abluft Putzecke Wowi Wickert	64	64	3,7	0	180	780	120	360	0/60	64,0	61,0	64,0
14 Abluftventilator Rampentisch	64	64	3,7	0	180	780	120	360	0/60	64,0	61,0	64,0
15 Abluft Lager Wowi Wickert	64	64	4,0	0	180	780	120	360	0/60	64,0	61,0	64,0
16 VRV ML-Büro	64	64	6,5	0	180	780	420	540	60	64,0	64,0	64,0
17 Abluft Behinderten WC	55	55	7,5	0	180	780	300	540	0/60	55,0	54,4	55,0
18 Abluft Umkleide- raum/WC Bäcker	55	55	7,5	0	180	780	300	540	0/60	55,0	54,4	55,0
19 Abluft Bäcker	64	64	7,5	0	180	780	300	540	0/60	64,0	63,4	64,0
20 Abluft Bäcker	61	61	7,5	0	180	780	300	540	0/60	61,0	60,4	61,0
L_{WA} - unbeurteilter, A-bewert. Schalleistungspegel in dB(A) K_{IT} - Zuschlag für ton-/impulshaltige Geräuschanteile												
$L_{WA,r}$ - beurteilter, A-bewert. Schalleistungspegel in dB(A)												
Die Quellen 4, 9, 10 und 16 haben eine Betriebszeit von 24 h. Die übrigen Quellen sind nur bei Ladenöffnung in Betrieb und werden im Nachtzeitraum entsprechend berücksichtigt (Öffnung bis 24 Uhr) oder unberücksichtigt gelassen.												

Abbildung 9: Emissionskennwerte gebäudetechnischer Anlagen, Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund

Die Lage der Quellen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

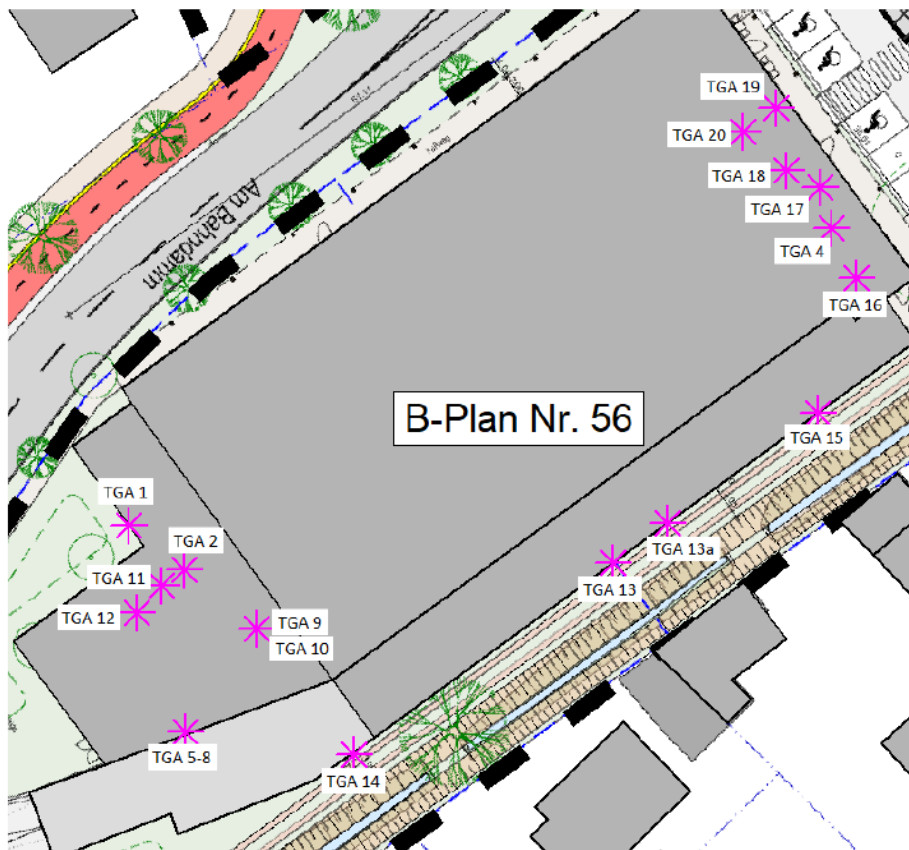


Abbildung 10: Lage der Haustechnischen Anlagen, Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund

Geräuschemissionen des Kundenparkplatzes

Die Geräuschemissionen durch den Kundenparkplatz wurden in Anlehnung an die Bayrische Parkplatzlärmstudie ermittelt. Aufgrund der Nähe zwischen Parkplatz und nächstgelegener schutzbedürftiger Wohnbebauung ($\approx 10 - 16 \text{ m}$) wurde von den Pauschalwerten der Parkplatzlärmstudie abgewichen.

Die Bewegungshäufigkeiten konnten auf Grundlage statistischer Erhebungen zu den prozentualen, stündlichen Fahrzeugbewegungen an verschiedenen REWE-Märkten sowie auf Basis der insgesamt prognostizierten Ein- und Ausfahrten und der Nettoverkaufsfläche von 1.679 m^2 ermittelt werden (s. Abbildung 2 der Anlage 3). Da am Standort Zingst mit einem hohen Anteil an Fahrradfahrern und Fußgängern zu rechnen ist, wird von den Vergleichswerten der Parkplatzlärmstudie abgewichen. Der hohe Anteil an Kunden, die den Markt mit dem Fahrrad aufsuchen, wird zudem bereits in der Planung mit ca. 80 Fahrradstellplätzen berücksichtigt.

Die Fahrgassen wurden als Linienschallquelle in einer Höhe von $0,5 \text{ m}$ ü. GOK berücksichtigt. Die Ermittlung der längenbezogenen Schalleistungspegel $L'W$ erfolgte gem. RLS-19 bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h und der Straßendeckschicht „nicht geriffelter Gussasphalt“. Die stündliche Verkehrsstärke M wurde entsprechend der insgesamt auftretenden Verkehre (Zufahrt Bahnhofstraße: 1.416 Pkw/24 h ; Zufahrt Friedenstraße: 482 Pkw/24 h) und der gemittelten prozentualen, stündlichen Fahrzeugbewegung ermittelt.

Für Sonntage wurde von 60% des Verkehrsaufkommens an Werktagen ausgegangen.

Geräuschemissionen an den Einkaufswagen-Sammelboxen

Die Einkaufswagen-Sammelboxen befinden sich nördlich des Windfangs und im südwestlichen Bereich des Kundenparkplatzes. Zum Einsatz kommen Metalleinkaufswagen mit gedämmten Leichtlaufrollen (D155 RCA mit Softdrive-Rollen). Die Fahrgeräusche der Einkaufswagen vom Parkplatz zur Sammelbox sind im Zuschlag KPA des Parkplatzes gem. Bayerischer Parkplatz-lärmstudie bereits enthalten.

Für das Ein- bzw. Ausstapeln der Einkaufswagen kann eine mittlere Schallleistung von $L_{WA} = 97,8 \text{ dB(A)}$ angesetzt werden. Entsprechend den Verkehrszahlen für die Zufahrten Bahnhofstraße und Friedenstraße besuchen 949 Pkw-Kunden den Markt. Geht man davon aus, dass der Pkw-Kundenanteil bei 50 % liegt, ist mit insgesamt 1.900 Kunden täglich zu rechnen, die den Markt mit Pkw, Fahrrad, zu Fuß oder per ÖPNV erreichen. Als Grundlage wird der Tagesgang (Anzahl der Kunden je Stunde) angesetzt. Es wird zudem davon ausgegangen, dass beide Sammelboxen zu gleichem Anteil genutzt werden und 80 % der Kunden einen Einkaufswagen nehmen. Für die Emissionen der Stapelvorgänge wurde eine Punktschallquelle in 1 m ü. GOK abgebildet.

Außensitzbereich Bäcker

Der Bäcker im nordwestlichen Bereich des Rewe-Marktes hat einen Außensitzbereich mit rund 4 Sitzplätzen an der Nordfassade des Gebäudes. Im Ausbreitungsmodell wurde der Sitzbereich über eine Flächenschallquelle in 1,2 m Höhe über GOK abgebildet. Es wurde angenommen, dass der Sitzbereich vor allem in den Sommermonaten vollständig besetzt ist. Für die Einwirkdauer der verhaltensbedingten Geräusche auf der Freifläche wurde eine Öffnungszeit von 7 bis 20 Uhr angesetzt.

2.2.4.2 Berechnungsergebnisse

Auf Basis der dargestellten Emissionskennwerte wurden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Ausbreitungsrechnungen werden als

- Flächenhafte Immissionspegelverteilungen (Rasterlärmkarten),
- Einzelpunktberechnungstabellen sowie
- Kombinierte Darstellungen (Lagepläne mit Pegeltabellen)

im Gutachten zeichnerisch dargestellt. Die im Folgenden bezeichneten Aufpunkte (z.B. „IO6.2“) sowie Hinweise auf Anhänge (z.B. „A4.3“) verweisen unmittelbar auf die zeichnerischen Darstellungen im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung

Verkehrslärm

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind in den Plänen A4.1 bis A4.2 im Anhang des Gutachtens dargestellt. Die Pläne zeigen die Immissionen in einer Höhe von 8,4 m über Geländeoberkante im Tages- und Nachtzeitraum für den Planfall 2030 und Grenzwertüberschreitungen mit Hilfe einer roten Volllinie an der jeweiligen Hausfassade, wobei auf konkrete Einzelpunktberechnungsergebnisse in den Plänen aufgrund der Übersichtlichkeit verzichtet wurde. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen sind tabellarisch und stockwerksbezogen im Anhang A3.1 dargestellt. Es erfolgt ein Vergleich der Beurteilungspegel zwischen Prognosenull- und Prognoseplanfall sowie zwischen den Beurteilungspegeln und den Orientierungswerten der DIN 18005.

Maßgeblich emissionsbestimmend für die Straßenverkehrsgeräusche sind die westlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße sowie die nördliche verlaufende Friedenstraße (Gemeindestraße).

Die höchsten Beurteilungspegel treten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum entlang der Kreisstraße auf. Hier werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet gem. DIN 18005 um bis zu 13 dB(A) im Tagzeitraum am IO11 und um bis zu 15 dB(A) im Nachtzeitraum am IO11 überschritten. Der IO11 wurde aufgrund des in Planung befindlichen B-Planes Nr. 57 der Gemeinde Zingst auf der Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches berücksichtigt. Da zur Laufzeit der Gutachtenerstellung jedoch keine verbindliche Planung vorlag, ist dieser Immissionsort nur informativ dargestellt.

Die höchsten Beurteilungspegel in Zusammenhang mit bestehender Bebauung treten am IO6.2 (WA) auf. Hier besteht Konfliktpotential von bis zu 12 dB(A) im Tagzeitraum und 14 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Bereich der Bestandsbebauung nicht.

Vorhabeninduzierter Verkehr im Bereich öffentlicher Straßen

Die gutachtengegenständliche Planung führt zu einer veränderten Verkehrsgeräuschimmissionssituation in der Nachbarschaft. Entlang der Kreisstraße wird der Verkehrslärm durch den planinduzierten Verkehr an der Bestandsbebauung um bis zu 3 dB(A) erhöht (s. Anhang A4.3).

Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten. Insgesamt sind daher keine unzumutbaren Erhöhungen durch den planinduzierten Verkehr zu erwarten.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Planbebauung (Rewe-Markt) wird zudem östlich des Plangebietes sogar eine spürbare Verringerung (> 3 dB(A)) der Verkehrslärmimmissionen erreicht.

Lärmvorsorge

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und der perspektivisch geplanten Gebietsentwicklung wird baulich in vorhandene Verkehrswege eingegriffen. Die baulichen Eingriffe fallen nach aktuellem Entwurf in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV.

Ob und in welchem Umfang Lärmvorsorge im Bereich der Bestandsbebauung erforderlich ist, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung und damit nach Erreichen der erforderlichen Planungstiefe nachgelagert im Rahmen der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung für den untersuchungsgegenständlichen Verkehrsweg zu untersuchen und zu bewerten.

Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm erfolgt eine differenzierte Betrachtung an Werk- bzw. Sonntagen. Die Gewerbelärmimmissionen sind für die Gesamtlärmsituation (Vorbelastung und zusätzliche Belastung durch das Plangebiet) in den Anhängen A5.1-A5.8 des Lärmgutachtens in einer Höhe von 8,4 m ü. GOK im Tages- und Nachtzeitraum mit und ohne Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen sind getrennt nach Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung tabellarisch und stockwerksbezogen in Anlage A3.1 (ebenda) dargestellt.

Vorbelastung

Das gutachtengegenständliche Untersuchungsgebiet ist durch Gewerbeeräusche des südlich des Plangebietes gelegenen Wirtshauses vorbelastet. Am maßgebenden Immissionsort (IO3.2) in der Nachbarschaft des Wirtshauses wird der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts um 6,3 dB(A) überschritten. Ursächlich für die nächtliche Überschreitung ist der Gästeparkplatz. Tags erfolgt eine Überschreitung von 0,8 dB(A) aufgrund des Parkplatzes und der Liefervorgänge.

Am Wirtshaus selber werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohnen (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) um bis zu 15,1 dB(A) tags und 16,7 dB(A) nachts (IO1.6) überschritten. Bei den angenommenen Emissionsansätzen handelt es sich um einen Worst-Case, der insbesondere auf Grundlage der zulässigen Öffnungszeiten ermittelt wurde

Zusätzliche Belastung durch das Plangebiet

Die gewerbliche Planung umfasste zur Laufzeit der Gutachtenerstellung den Vorentwurf eines Rewe-Marktes inklusive eines Bäckers mit Außensitzbereich. Grundlegend wurden Öffnungszeiten von 6:00 bis 24:00 Uhr an Werktagen und 12:00 bis 20:00 Uhr an Sonntagen (Bäckeröffnung ab 6:00 Uhr) geprüft. Maßgebend für die gewerbliche Immissionssituation sind der Kundenparkplatz im nördlichen Bereich und die Anlieferung im südlichen Bereich des Plangebietes.

Werktags:

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 5,4 dB(A) tags und 15,2 dB(A) nachts (IO19.2) überschritten. Im südlichen Teil des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohn-

gebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) am IO15.1 um bis zu 6,3 dB(A) tags und bis zu 4,8 dB(A) nachts überschritten.

Sonntags:

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 4,9 dB(A) tags (IO19.2) überschritten. Im südlichen Teil des Plangebietes besteht nachts Konfliktpotential von bis zu 5,7 dB(A) (IO16.4).

Gesamtgewerbelärm

Die Gesamtgewerbelärmsituation wird sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überwiegend durch die Planung bestimmt. Lediglich am Wirtshaus selber und in der nächstgelegenen Nachbarschaft sind die Geräusche des Wirtshauses emissionsbestimmend.

Werktags:

Die Pläne A5.1 und A5.2 zeigen die Gesamtgewerbelärmsituation im Tages- bzw. Nachtzeitraum. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten (IO19.2). Im südlichen Bereich besteht Konfliktpotential von bis zu 6 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts (IO15.1).

Sonntags:

Die Pläne A5.3 und A5.4 zeigen die Gesamtgewerbelärmsituation im Tages- bzw. Nachtzeitraum. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) tags (IO19.2) überschritten. Im südlichen Bereich besteht Konfliktpotential von bis zu 6 dB(A) nachts (IO16.4).

Spitzenpegelkriterium

Aufgrund der geringen Abstände zwischen Quelle (insbes. Kundenparkplatz) und schutzbedürftiger Bebauung werden die Richtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen am IO19.2 im Beurteilungszeitraum Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten (s. Anhang, A3.2). Der Tagzeitraum sowie Sonntage sind konfliktfrei.

Lärmschutzmaßnahmen

Entstehen durch die Planung Lärmkonflikte oder wird eine bestehende Konfliktlage überplant, sind im Rahmen der Abwägung Lärminderungsmaßnahmen zu prüfen. Zur Konfliktlösung im Planungsprozess stehen in innerstädtischen Verdichtungsgebieten architektonische und bauliche Ansätze zur Verfügung. Zu den wichtigsten Instrumenten zählen:

- die räumliche und bei gewerblichen Quellen auch zeitliche Gliederung des Plangebietes entsprechend dem Grad der Schutzbedürftigkeit der einzelnen Nutzungen;
- die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle oder Wall-Wand-Kombination bzw. die Anordnung einer Zweckbebauung zum Schutz der nachgelagerten Baufläeime
- chen;
- die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite;
- die Anordnung der Außenwohnbereiche in abgeschirmten Gebäudebereichen sowie
- der ersatzweise passive Schallschutz an den Gebäuden durch Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Untersuchungsgebiet gewerblich vorbelastet ist. Im Bereich der nach *TA Lärm* maßgebenden Immissionsorte wird die gewerbliche Geräuschimmission vorrangig durch die gutachtenegegenständliche Planung bestimmt. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an Werktagen um bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 15 dB(A) nachts überschritten (IO19.2). Im südlichen Bereich betragen die Richtwertüberschreitungen bis zu 6 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts (IO15.1). Die vorgenannten Konflikte resultieren aus der nächtlichen Nutzung des Kundenparkplatzes in der Zeit von 22:00 bis 24:00 Uhr im nördlichen Teil des Plangebietes und der offenen Lieferzone im südlichen Bereich.

Aufgrund der geringen Abstände zwischen Kundenparkplatz und schutzbedürftiger Wohnbebauung, sind Öffnungszeiten von 6:00 bis 24:00 Uhr aus schalltechnischer Sicht nicht möglich (Konfliktpotential von bis zu 15 dB(A) nachts). Bei Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr muss davon ausgegangen werden, dass sich vereinzelt Kunden bis 22:00 Uhr im Markt aufhalten und kurz nach 22:00 Uhr, d.h. im Nachtzeitraum, den Parkplatz verlassen. Dabei entstehen kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. beim Schließen der Kofferraumklappe), welche zu Konflikten von bis zu 9 dB(A) am IO19.2 führen. Zudem könnte eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum nur erreicht werden, wenn max. vier Pkw-Bewegungen stattfinden. Aus diesen Gründen sind für Werktage Öffnungszeiten bis 21:45 Uhr realistisch und aus schalltechnischer Sicht zu empfehlen.

Die Pläne A5.5 und A5.6 zeigen die Gesamtgewerbelärmsituation für Werktage im Tages-/Nachtzeitraum unter Berücksichtigung diverser Lärmschutzmaßnahmen (**M1 - M8**). Die Darstellung der Ergebnisse in den Plänen (A5.5, A5.6) und Tabellen (A3.1) erfolgt für die unten empfohlenen Maßnahmen, d.h. Öffnung an Werktagen bis 21:45 Uhr. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) werden am IO20.1 und IO13.1 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Es verbleiben die Richtwertüberschreitungen durch die Vorbelastung. Eine Erhöhung des Konfliktpotentials an den maßgebenden Immissionsorten erfolgt durch die gutachtengegenständliche Planung nicht.

Zur Konfliktlösung im Bereich der Lieferzone ist diese zu überdachen und allseitig zu schließen (**M3**). Zudem sind Anlieferungen auf den Tagzeitraum an Werktagen zu begrenzen (**M4**).

Zur Konfliktlösung im nördlichen Bereich des Plangebietes (Kundenparkplatz, Eingangsbereich, Außensitzbereich Bäcker, Einkaufswagensammelboxen) sind die Maßnahmen **M1**, **M2**, **M6** und **M7** erforderlich. Sollten Änderungen in Bezug auf die Lage der Einkaufswagensammelboxen oder spezifische Carportanlagen notwendig werden, bedürfen diese einer gesonderten Einzelfallentscheidung. In diesem Fall sind erneute Berechnungen mit konkreten Kennwerten durchzuführen.

Des Weiteren ist der Schallleistungspegel der Wärmepumpe (TGA10) zu begrenzen (**M5**).

Die Anlagen A5.7 und A5.8 enthalten die gewerbliche Immissionssituation an Sonntagen unter Berücksichtigung der Maßnahmen **M1 – M7** und **M9**.

Die einzelnen Maßnahmen zur Lösung gewerblichen Konflikte werden entweder in die Festsetzungsplan der Planung übernommen (**M1**, **M3** und **M6**) oder können verbindlich in der Baugenehmigung als Betriebsregelungen beauftragt werden (**M2**, **M4**, **M5**, **M7-M9**).

2.2.5 Lichtemissionen

Lichtemissionen beschränken sich auf die Ausleuchtung des Parkplatzes und sind vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungszusammenhangs kaum im weiteren Umfeld wahrnehmbar. Im Westen wird das Plangebiet heute bereits von der nachts beleuchteten Kreisstraße begrenzt. Ergänzend kann vertraglich geregelt werden, dass außerhalb der Öffnungszeiten die Parkplatzbeleuchtung im Sinne einer Minderung der Lichtverschmutzung und im Rahmen der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen reduziert wird.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Kreisstraße 25 *Am Bahndamm* erschlossen. Nach der ersten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB) wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, zu berücksichtigen war dabei ein gegenüber dem Vorentwurf bereits geänderter Hochbauentwurf. Die verkehrstechnische Untersuchung ist als Anlage 4 Bestandteil der Planung. Der vorliegende Entwurf sieht nunmehr den Hauptbaukörper im südlichen Bereich des Plangebiets vor, die Anlieferung erfolgt von Süden, die Kunden erreichen den Nahversorger von Norden und Westen. Eine Zusammenfassung der verkehrstechnischen Untersuchung wird im Folgenden wiedergegeben.

Westlich der Kreisstraße -gegenüber dem hier gegenständlichen Vorhaben- soll zukünftig zusätzlich eine Kinderspieleinrichtung als eine Art Indoor-Spielplatz mit Übernachtungsmöglichkeit

und ein Verkehrszentrum infolge der geplanten Reaktivierung der Darßbahn entstehen. Das damit verbundene zusätzliche verbundene Verkehrsaufkommen war im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund war somit zu klären, welche Maßnahmen notwendig sind, um den geplanten REWE-Marktstandort verkehrsverträglich in das bestehende Straßennetz der Gemeinde Zingst einzubinden. Da diese Fläche der Kreisstraße von der Bundeseisenbahn als offizielle Bahnstrecke geführt wird und dieser Bereich daher dem Fachplanungsrecht unterliegt, kann die Kreisstraße als öffentliche Verkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein bzw. wäre nur nachrichtlich als Bahnfläche darzustellen.

Bestandteil der Bestandsanalyse sind Verkehrsdaten, die die Gemeinde Zingst im Zuge der Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplanes für den Ort beauftragt hatte. Die Verkehrsdaten wurden auf die verkehrstechnischen Kenngrößen DTV, Vor- und Nachmittagsspitzenstunde hochgerechnet. Im Analysefall ist die Kreisstraße mit ca. 5.000 Kfz/24h mittelstark und die Friedenstraße mit weniger als 800 Kfz/24h eher schwach belastet.

Auf Basis des Analysefalls wurde eine Verkehrsprognose aufgestellt, die einerseits Veränderungen im Verkehrsgeschehen durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und andererseits zusätzlich durch die geplanten Nutzungen erzeugte Verkehre beinhaltet. Die Verkehrsprognose wurde für den Prognoseplanfall 2030 aufgestellt. Es wurde bei der Verkehrsentwicklung unterstellt, dass sich der Trend der letzten 8 Jahre in den nächsten 9 Jahren fortsetzen wird. Mit Umsetzung der geplanten Nutzungen ist für die Kreisstraße zu erwarten, dass die Verkehrsbelastung auf knapp unter 9.000 Kfz/24h ansteigen wird. Dies entspricht insgesamt einer Zunahme von bis zu 80%. In der Friedenstraße ergibt sich mit Verkehrsmengen von ca. 1.550 Kfz/24h ebenfalls eine sichtliche Erhöhung in der Verkehrsbelastung. Infolge der Verkehrszunahmen galt es deswegen im Rahmen von Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zu überprüfen, welche Verkehrsqualität zukünftig am Knotenpunkt VR25/Friedenstraße, aber auch an der geplanten Zufahrt zum REWE-Parkplatz entstehen. Gemäß der aufgestellten Verkehrsprognose sind an der Kreuzung VR25/Friedenstraße in den maßgeblichen Spitzenstunden etwas mehr als 1.000 Kfz/h abzuwickeln. An der Zufahrt zum REWE treten in dem Zeitraum ca. 800 Kfz/h auf.

Die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung durchgeführte Qualitätsbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass an beiden betrachteten Knotenpunkten die Qualitätsstufe B erzielt werden kann und damit weiterhin ein guter Verkehrsablauf zu erwarten ist. Der Knoten VR25/Friedenstraße rangiert dabei mit einer mittleren Wartezeit von bis zu 20s beim maßgeblichen Linkseinbieger von der Friedenstraße im unteren Grenzbereich zur QSV C. Bei der REWE-Zufahrt liegt die mittlere Wartezeit des vom Marktgelände Linkseinbiegenden mit etwas über 10s im oberen Grenzbereich zur QSV A. Beide Knoten weisen eine ausreichende Reserve auf, um Schwankungen im Verkehrsablauf aufzunehmen.

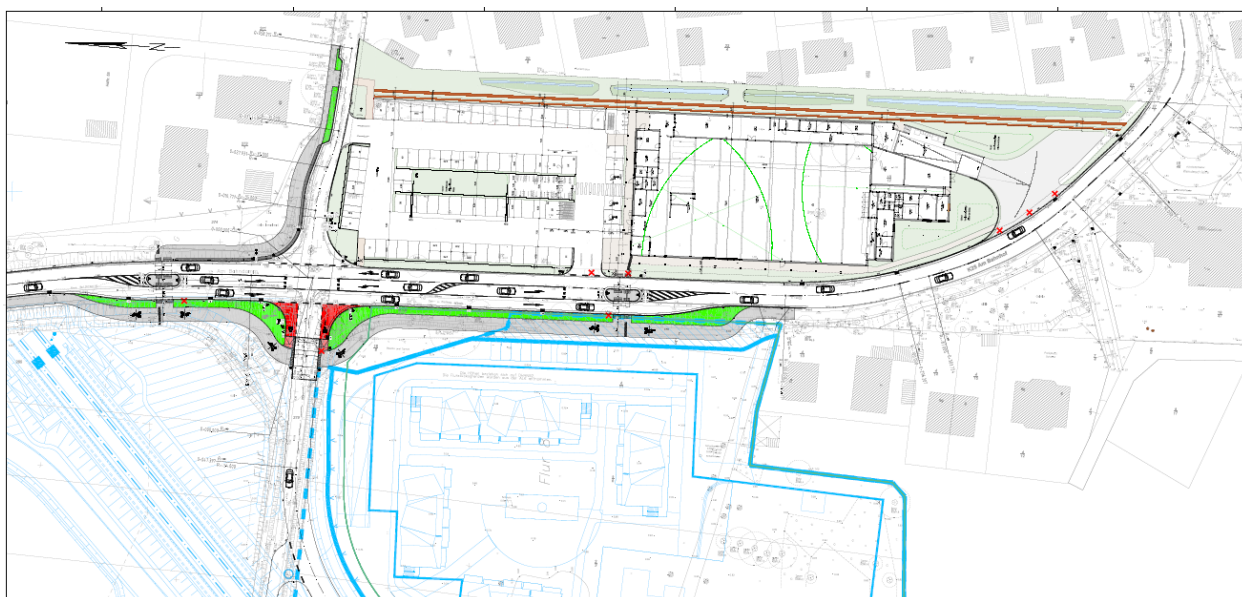


Abbildung 11: Entwurf der Verkehrsplanung im Zusammenhang mit den zu erwartenden Nahversorger

Nachdem die verkehrstechnischen Berechnungen die Umsetzbarkeit aus Sicht der Verkehrsqualität bestätigten, war es infolge der erhöhten Verkehrsbelastung im nächsten Schritt notwendig, die Einsatzkriterien von Aufstellbereichen und Linksabbiegestreifen mit Bezug auf die zu erwartende Verkehrsmengen im Hauptstrom als auch im Linksabbiegerstrom gegenüberzustellen. Die Überprüfung zeigte, dass in der Nachmittagsspitzenstunde der Grenzwert für den Verzicht auf bauliche Maßnahmen überschritten wird und damit die Anlage eines Aufstellbereiches zum Linksabbiegen erforderlich ist.

Zur Einbindung dieser Maßnahme wurde anschließend ein konzeptioneller Entwurf der Verkehrsführung erarbeitet, um die Anbindung des Marktes und die Integration der parallel entstehenden Nutzungen mit den Erkenntnissen der verkehrstechnischen Betrachtung zu vereinbaren. Der Konzeptentwurf sieht dabei neben der Einrichtung von Aufstellbereichen, die Anlage von Fahrbahnteilern vor, um den zunehmenden Fußverkehr Querungshilfen für ein erleichtertes Überqueren der Kreisstraße anzubieten.

Die zusätzliche Lieferzufahrt für die Belieferung des Marktes wurde aus logistischen Gründen vom Marktbetreiber für den südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Dies bewirkt, dass die Lieferzufahrt sich einerseits im Kurvenbereich auf der innenliegenden Bogenseite befindet und andererseits im zusammenlaufenden bzw. schmaler werdenden Teil des Grundstückes liegt. Infolge der beschränkten Rangierflächen wurde mit dem Ziel das Rangieren im öffentlichen Straßenraum auszuschließen, eine Schleppkurvenbefahrung vorgenommen. Diese zeigt auf, dass der Markt nur aus Norden kommend beliefert werden kann. Die Herausforderung besteht dabei das Grundstück so zu befahren, dass eine Position eingenommen werden kann, aus der Rückwärts zur Laderampe zurückgestoßen werden kann. Beim Verlassen des Geländes bedingt die Kurveninnenlage, dass der Lkw-Fahrer die gesamte Fahrbahn zum Einbiegen in Anspruch nehmen und damit auf gemeinsame Zeitlücken in beiden Fahrtrichtungen warten muss. Die Befahrbarkeit ist mit der geplanten Aufstellfläche auf dem Grundstück nach geringfügiger Anpassung gegeben.

Infolge der Kurveninnenlage und dem Zeitbedarf, den der Lkw aufweist, um vom Grundstück in den fließenden Verkehr einzufahren, wurde anschließend noch eine Sichtfeldprüfung vorgenommen, um sicherzustellen, dass ausreichend Sicht für den Lkw-Fahrer besteht, um entsprechend große Zeitlücken im bevorrechtigten Fahrzeugstrom zu finden. Zum anderen soll gewährleistet sein, dass die bevorrechtigten Verkehrs-

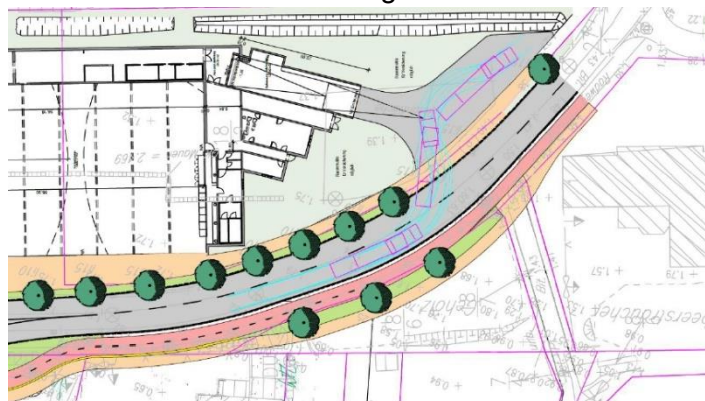


Abbildung 12: Schleppkurvenbefahrung vorwärts auf das Betriebsgelände, IPO Unternehmensgruppe GmbH 2023



Abbildung 13: Schleppkurvenbefahrung rückwärts an die Laderampe, IPO Unternehmensgruppe GmbH 2023



Abbildung 14: Schleppkurvenbefahrung vorwärts vom Betriebsgelände, IPO Unternehmensgruppe GmbH 2023

teilnehmer ausreichend Zeit zur Verfügung haben, um im Bedarfsfall auf einen einfahrenden Lkw reagieren zu können, der eine zu kleine Zeitlücke genutzt hat. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Sichtfelder zwar grundsätzlich bestehen, in diesen aber zum Teil Bäume stehen. Gemäß der RAS 06 sind Bäume im Sichtfeld möglich, insoweit sie keine sichtbehindernde Wirkung entfalten. Im vorliegenden Fall sind die Baumstämme noch vergleichsweise dünn und behindern die Sicht kaum, sodass dies als unproblematisch angesehen wird.

Eine Sichtfeldüberprüfung der südlichen Lieferzufahrt führt den Blick an den anliegenden Gebäudekanten vorbei, sodass diese nicht sichtbehindernd im Sichtfeld stehen. Herannahende Verkehrsteilnehmer haben ebenfalls ausreichend Sicht auf einen einfahrenden Lkw, um hier im Bedarfsfall die Geschwindigkeit zu verringern und dem LKW das Einfahren zu ermöglichen. Allerdings ist bei Bauantragsstellung zu prüfen, ob ergänzend über Spiegel, angepasste Verkehrsgeschwindigkeit oder Lichtsignalregelung zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Zusammenfassend kann aus verkehrstechnischer Sicht die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben damit zugestimmt werden. Voraussetzung ist dabei, dass die westlich der Kreisstraße gelegenen Flächen zur Verfügung stehen, um die Aufstellbereiche und Fahrbahnteiler anzulegen. Insoweit dies nicht der Fall ist, bietet sich als langfristige Lösung auch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes am Knoten VR25/Friedenstraße in Kombination mit einer Einbahnstraßenregelung auf dem Parkplatzgelände an, die die Zufahrt nur über die Friedenstraße und die Ausfahrt über die Kreisstraße ermöglicht. Mit dieser Maßnahme könnten die Aufstellbereiche vermieden und trotzdem eine größtmögliche Flexibilität geschaffen sowie gleichzeitig die Verkehrssicherheit gesteigert werden. Vor dem Hintergrund, dass die Aufstellbereiche erst mit voller Auslast notwendig werden, da die Verkehrsbelastung des Prognoseplanfalls 2030 im unteren Grenzbereich rangiert, könnte hier im ungünstigsten Fall erst bei Realisierung der letzten Nutzung die endgültige Verkehrsplanung hergestellt werden. Grundsätzlich ist aber zu empfehlen, die Aufstellbereiche oder eine Kreisverkehrslösung frühestmöglich herzustellen, um den Verkehrsfluss der Kreisstraße zu stärken und die Beeinträchtigungen durch Abbieger in verkehrsstarken Zeiten zu begrenzen.

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets sind für den ruhenden Verkehr 80 KFZ-Kundenstellplätze vorgesehen, die sowohl über eine Zufahrt von *Am Bahndamm* als auch der *Friedenstraße* erschlossen werden. Gemäß der 2. Stellplatzsatzung sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe die Erstellung von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche und für Läden (Bäcker) von 1 je 40 m² Verkaufsfläche notwendig. Das ergibt in der Summe die Errichtung von 84 notwendigen KFZ-Stellplätzen.

Nutzungsart	Zahl der KFZ-Stellplätze
großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 m ² Verkaufsfläche
REWE-Markt:	1.615 m ² 81
Bäcker:	64 m ² 3
Gesamt:	84

Die vorliegende Planung weist eine KFZ-Stellplatzanzahl von 80 aus. Ein Abweichen von der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist möglich. Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung gehen die Regelungen dieses Bebauungsplanes den allgemeinen Regelungen der 2. Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vor (vgl. § 1 Abs. 1 2. Stellplatzsatzung Ostseeheilbad Zingst in der Fassung der 1. Änderung vom 17.07.2020).

Begründet wird die Abweichung von der gemeindlichen Regelung mit einem höheren Platzangebot / Komfort für die einzelnen Stellplätze. Dabei liegt das besondere Augenmerk auf die Breite der Stellplätze. Die Stellplätze sind statt der gesetzlich geforderten Breite von 2,50 m (§ 4 Größe der Stellplätze der Satzung) zwischen 2,70 m und 3 m breit. Mutter/Kind-Stellplätze weisen sogar eine Breite von 3,50 m auf. Diese großzügige Bemessung trägt zur Erhöhung der Sicherheit auf der Stellplatzanlage bei, indem sie mehr Raum für das Ein- und Aussteigen sowie das Manövrieren bietet und somit das Risiko von Unfällen oder Schäden reduziert, sodass in der Summe mit der Abweichung von der Stellplatzverordnung um vier Stellplätze sich insgesamt folgende Vorteile ergeben:

- **Komfort für die Nutzer:** Breitere Stellplätze bieten nicht nur erhöhte Sicherheit, sondern auch zusätzlichen Komfort für die Nutzer. Dies ist insbesondere für Familien von Bedeutung, die mit Kindern im Auto unterwegs sind, und für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität.
- **Optimierte Verkehrsführung:** Die großzügige Gestaltung der Stellplätze erlaubt es, eine effizientere und reibungslosere Verkehrsführung (Leichtigkeit des Verkehrs) innerhalb der Anlage zu realisieren, was wiederum zu einem verbesserten Verkehrsfluss und reduzierten Stauzeiten beiträgt.
- **Erhöhte Attraktivität:** Durch die komfortable und sichere Gestaltung der Stellplätze steigern wir die Attraktivität unserer Anlage, was sowohl den Besuchern als auch der Gemeinde zugutekommt.

Ebenfalls in der nördlichen Hälfte des Plangebiets sind für die Kunden des REWE-Markts 80 Fahrradstellplätze vorgesehen. Gemäß der 2. Stellplatzsatzung sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe die Erstellung von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche und für Läden (Bäcker) von 1 je 40 m² Verkaufsfläche notwendig. Das ergibt in der Summe wie für die KFZ-Stellplätze die Errichtung von 84 notwendigen Fahrradstellplätzen.

Nutzungsart		Zahl der Fahrradstellplätze
großflächige Einzelhandelsbetriebe		1 je 20 m ² Verkaufsfläche
REWE-Markt:	1.615 m ²	81
Bäcker:	64 m ²	3
Gesamt:		84

Ein Abweichen von der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist auch für die Anzahl der Fahrradstellplätze möglich. Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung gehen die Regelungen dieses Bebauungsplanes den allgemeinen Regelungen der 2. Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst vor (vgl. § 1 Abs. 1 2. Stellplatzsatzung Ostseeheilbad Zingst in der Fassung der 1. Änderung vom 17.07.2020).

Ein notwendiger Abstellplatz für Fahrräder muss laut Satzung eine Mindestlänge von 2,00 m und eine Mindestbreite von 0,50 m aufweisen. Begründet wird die Abweichung von der gemeindlichen Regelung mit einem höheren Platzangebot / Komfort für die einzelnen Stellplätze. Dabei liegt das besondere Augenmerk auf die Breite der Stellplätze. Die vorgesehenen Breiten je Fahrradstellplatz liegen zwischen 0,60 m und 0,70 m. Die Gangbreiten von ca. 1,80 m gewährleisten genügend Platz im Begegnungsfall. Durch das höhere Platzangebot ergeben sich folgende Vorteile:

- **Komfort und Zugänglichkeit:** Durch die Reduktion der Gesamtzahl der Stellplätze wird gewährleistet, dass die verbleibenden Fahrradstellplätze ausreichend Abstand zueinander haben. Dies verbessert nicht nur den Komfort für Benutzer, sondern erleichtert auch das Manövrieren und Parken der Fahrräder.
- **Berücksichtigung von Lastenfahrrädern:** In den letzten Jahren ist der Trend hin zu Lastenfahrrädern und Fahrrädern mit Anhängern deutlich gestiegen. Diese benötigen mehr Platz als herkömmliche Fahrräder. Durch das größere Platzangebot können auch größere Fahrräder bequem abgestellt werden.
- **Erfahrungsbasierte Bedarfserfüllung:** Die Erfahrungen zeigen in vergleichbaren Marktgrößen, dass 80 Stellplätze mehr als ausreichend sind, um den täglichen Bedarf der Nutzer zu decken. Dies vermeidet ineffiziente Nutzung des Raumes und gewährleistet eine optimale Auslastung.

Es ist daher davon auszugehen, dass diese Anpassungen den Bedürfnissen der Fahrradnutzer besser gerecht werden und den Gebrauch der Stellplätze erheblich vereinfachen.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung werden über die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet und kann von der Straße „Am Bahnhof“ aus erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit größeren Trinkwasserverbrauchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt der Gemeinde Zingst. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen. Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Als Grundsatz ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Für die Entsorgung von gesammeltem Niederschlagswasser privater Grundstücke werden in der Gemeinde keine öffentlichen Leitungen betrieben. Somit ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück schadlos zu versickern, wo es anfällt. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes sind nur oberflächennahe Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 sinnvoll.

Alternativ erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung in das östlich bestehende Grabennetz, das durch den Wasser- und Bodenverband „Rechnitz-Boddenkette“ als Gewässer II. Ordnung unterhalten wird. Dabei handelt es um den Graben 11/ 2/12, über den das Niederschlagswasser abgeführt werden kann. Das Grabensystem befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Zingst West. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Versickerungsnachweis sowie das Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 zu erbringen.

Beide Gewässerbenutzungen (Versickerung und Einleitung in Gräben) sind erlaubnispflichtig. Im Plangebiet besteht ein geringer Flurabstand zu Grundwasserspiegel. Die Gewässer und das Schöpfwerk dienen nicht der langfristigen Absenkung des Grundwasserspiegels, somit müssen die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten bei einer Planung berücksichtigt werden. Um die Versickerungsmöglichkeit nachzuweisen, wurde das notwendige Entwässerungssystem im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berechnet bzw. der Versickerungsnachweis sowie das Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 gutachterlich nachgewiesen. (s. Anlage 4)

Im Ergebnis der Untersuchung werden für den Markt zwei Versickerungsmulden vorgesehen. Eine Mulde wird im südlichen Marktbereich, nahe der Lieferzone, angelegt und dient der Versickerung der angeschlossenen Dachflächen und der Lieferzone. Zwischen den Kunden-Stellplatzflächen wird die zweite Versickerungsmulde für die angeschlossenen Straßen- und Parkflächen, incl. der Car-Port-Überdachung eingeplant.

Die Versickerungsmulden können das Oberflächenwasser eines sog. 5-jährigen Regenereignisses rückhalten. Die Versickerung erfolgt über eine sog. *Belebte Bodenschicht*. Für die Dachflächen beträgt die Schichtdicke 10 cm und für die Parkfläche 30 cm. Bei einem Regenereignis größer als 5 Jahre kann das anfallende Oberflächenwasser über Notüberläufe in den Graben A (11/2/12) entlastet werden. Der erste Oberflächenabfluss wird in der Versickerungsmulde aufgefangen und über die belebte Bodenschicht versickert. Somit ist das zu entlastende Oberflächenwasser als sauber anzusehen.

Für die Fläche zwischen den Stellplätzen ist ein Volumen von 35 m³ erforderlich. Bei einer Versickerungsfläche von 140 m² ergibt sich die Einstauhöhe zu 0,25 m bei einer Entleerungszeit von

1,4 h. Für die Dachflächen ist ein Volumen von 50 m³ erforderlich. Bei einer Versickerungsfläche von 210 m² ergibt sich die Einstauhöhe zu 0,24 m bei einer Entleerungszeit von 1,3 h.

Ein Notüberlauf ist für beide Mulden anzuordnen und zum Graben A (11/2/12) zu führen. Gemäß Bestandsvermessung liegt die Grabensohle zwischen 0,1 und 0,4 m NHN, sodass ausreichend Gefälle zur Ableitung vorhanden ist. Die Bauform des Notüberlauf wird noch nicht festgelegt. Für die sichere Ableitung von überschüssigem Wasser wird vorgeschlagen eine Rinne aus Beton mit Gitterabdeckung von Mulde zum Graben anzuordnen. Mit Blick auf die zentrale Position der Parkplatzmulde wird vorgeschlagen die Rinne zu überdimensionieren. Eine Durchflussrate von 24 l/s ist für beide Notüberläufe bis zu einem Regenereignis von 30 Minuten Dauer für ein 100-jähriges Regenereignis ausreichend. Eine Rinne von 420x315 mm mit Gitterabdeckung bei 1 % Gefälle oder alternativ ein Rohr mit DN 200 bei 1 % Gefälle sind hierfür ausreichend. Die Bauform wird in der weiteren Objektplanung festgelegt.

Für das überschüssige nicht auf dem Grundstück versickerbare Niederschlagswasser wurde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben gestellt. Entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind in der Entwurfsfassung enthalten.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der E.DIS Netz GmbH sichergestellt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich.

Grundlagen für die Abfallentsorgung bilden die aktuelle Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u.a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Gemäß der o. g. Satzung unterliegen die Abfallbesitzer des Planungsgebietes dem Anschluss- und Benutzungszwang.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- und der Bioabfälle, sowie Sperrmüll gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der benutzbaren öffentlichen Fahrstraßen „Am Bahndamm“ bzw. „Friedenstraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt werden 7.012 m² sonstige Sondergebiete „Nahversorgungsmarkt“ überplant.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	(0,8)	(0,9)
Sonstiges Sondergebiet	7.012,m ²	81%	5.610 m ²	6.311 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich)	480 m ²	5%	480 m ²	480 m ²
Flächen f. die Wasserwirtschaft §9 Abs. 1 Nr.14 BauGB	352 m ²	4%	--	--
Flächen f. die Wasserwirtschaft §9 Abs. 1 Nr.16 BauGB	827 m ²	10%	--	--
Plangebiet	8.671 m²	100%	6.090 m²	6.791 m²

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Angesichts seiner Größe fügt sich das Vorhaben nicht in seine Umgebung ein. Auch ist auf Grund der Dimension der z.Z. unbebauten Fläche sowie der kleinteiligen Nachbarbebauung nicht von einer Baulückenfüllung im Sinne des § 34 BauGB auszugehen, sodass für die Umsetzung der Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange einer wohnungsnahen Nahversorgung sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche: Mit der Entwicklung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandorts werden Versorgungslücken im nordwestlichen Ortsbereich geschlossen und die Qualität des Standorts insgesamt verbessert. Mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wurden gutachterlich untersucht und werden durch entsprechende Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Gesunde Wohnverhältnisse sind für die umliegenden Siedlungsbereiche mit schutzbedürftiger Wohn- und Ferienwohnnutzung angesichts der heranrückenden Gewerbenutzung auch für die Zukunft sicherzustellen. Dies ist gewährleistet, wenn die Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 (bzw. für den Bauantrag nach *TA Lärm*) nachgewiesen wird. Die Einhaltung wurde im Aufstellungsverfahren mittels Geräuschemissionsprognose gutachterlich untersucht und unter Einhaltung entsprechender Maßnahmen bestätigt.
- Die Belange von Natur und Umwelt sind angesichts der brach liegenden Fläche betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe durch Zerstörung der derzeitigen Biotopausstattung sowie durch zusätzliche Versiegelung zugelassen, die im Umweltbericht zu bewerten und nach § 1a BauGB durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.
Um die Umsetzbarkeit der Planung (im Sinne der Fristen der Durchführungsverpflichtung) nachzuweisen und damit das Planungserfordernis insgesamt zu belegen, wurden durch die Umsetzung ausgelöste artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einschließlich der erforderlichen Vermeidungs- und in einem Artenschutzfachbeitrag ermittelt. Die notwendigen Maßnahmen sind Bestandteil des Festsetzungskatalogs.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde angesichts der geringen Geländehöhe über NHN und des anstehenden Grundwassers im Rahmen der Planung nachgewiesen. Die Anlagen von Retentions- und Versickerungsflächen sind Bestandteil der Planung.
- Im unmittelbaren Umfeld des hier gegenständlichen Plangebiet sollen zusätzlich eine Kinderspieleinrichtung als eine Art Indoor-Spielplatz mit Übernachtungsmöglichkeit sowie ein Verkehrszentrum infolge der geplanten Reaktivierung der Darßbahn entstehen. Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen und zur Beurteilung der verträglichen Umsetzbarkeit und Integration der zusätzlichen Verkehrsmengen in das bisherige Verkehrsgeschehen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung ist der neue Rewe-Marktstandort in das Verkehrsnetz der Gemeinde integrierbar.

Als private Belange sind daher vor allem die Schutzansprüche der privaten Nutzungen in der angrenzenden Ortslage zu berücksichtigen. Der vorhandenen Wohn- und Ferienwohnnutzung ist ein hohes Schutzerfordernis zuzubilligen (vergleichsweise einem allgemeinen Wohngebiet bzw. Ferienhausgebiet). Die immissionsrechtliche Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung hinsichtlich der Emissionen (v.a. Anlieferung, Haustechnik und Kundenverkehr) ist nachzuweisen. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist im Verfahren durch eine Geräuschemissionsprognose zu belegen.

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, August 2023

4 Anlagenverzeichnis zur Begründung

- Anlage 1] Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst, Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung, Umweltplan GmbH 2025
- Anlage 2] Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Am Bahndamm“ in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst – Untersuchungsbericht, Aktualisierung 2022, CIMA Beratung + Management GmbH 2022
- Anlage 3] REWE Markt GmbH, Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ in Zingst, Schalltechnische Untersuchung, Umweltplan GmbH 2022
- Anlage 4] Neubau REWE-Markt in Zingst Verkehrstechnische Untersuchung, IPO Hamburg GmbH 2021
- Anlage 5] Orientierende Untersuchung des Untergrundes ehem. „Bahnhof Zingst“, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG 2020
- Anlage 6] Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser, AFRY Deutschland GmbH 2022
- Anlage 7] Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst Karte 1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Umweltplan GmbH 2025

5 Umweltbericht

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt - Am Bahndamm“
Umweltbericht

Stand: 24.04.2025

Auftraggeber:	Gemeinde Ostseeheilbad Zingst Hanshäger Straße 1, 18374 Zingst
Verfasser Umweltbericht:	grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß Fährstraße 7, 18439 Stralsund
Bearbeiter:	Kirsten Fuß Dipl.-Ing., Freie Landschaftsarchitektin
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – Stadtplanung und Architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	50
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	50
2	Beschreibung der Planung	51
2.1	Untersuchungsraum.....	51
2.2	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	51
3	Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	52
3.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	52
3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	54
3.3	Schutzgebiete	55
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	56
4.1	Naturraum/ Relief	56
4.2	Boden	56
4.3	Fläche	57
4.4	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer	58
4.5	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität.....	59
4.6	Vegetation / Biotope/ Baumbestand	60
4.7	Fauna.....	61
4.8	Schutzgebiete	62
4.9	Landschaftsbild	63
4.10	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	64
4.11	Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	64
4.12	Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe.....	64
5	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	65
5.1	Eingriffsermittlung	65
5.2	Kompensation der Eingriffe	66
6	Zusätzliche Angaben.....	67
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	67
6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	67
6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	68
6.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	68
6.5	Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	68
7	Zusammenfassung.....	69
8	Quellenverzeichnis	70

Anlagen:

- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; UmweltPlan GmbH, 03/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; UmweltPlan GmbH 03/2025

5.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erstellt.



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“
Satzung, Fassung vom 14.07.2020, Stand: 02.09.2025

Zingst. Mit diesem sollen räumliche wie funktionale Lücken im Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet geschlossen werden.

Mit Ausnahme der nordwestlichen Siedlungsbereiche ist der Ort Zingst durch die bestehenden Nahversorgungsstandorte bereits gut abgedeckt. Der neue Standort verbessert für den bislang schlechter versorgten Nahbereich im Nordwesten die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebots. Durch die verkehrsgünstige Lage an der überörtlichen Kreisstraße wird der neue Markt zudem die starke Verkehrsbelastung im Zentrum des Ostseeheilbades reduzieren, von der v.a. in der Hochsaison negative Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgehen.

5.2 Beschreibung der Planung

5.2.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst. Er umfasst das Gebiet des aktuell unbebauten, ehemaligen Bahnhofs, später Holzlagerplatzes *Am Bahndamm*, bestehend aus den Flurstücken 18/11 und 18/12 der Flur 8, Gemarkung Zingst mit einer Gesamtgröße von 0,87 ha.

Das Grundstück des ehemaligen Bahnhofs von Zingst liegt im Westen des Gemeindegebietes. Es wird im Norden von der Friedenstraße, im Westen von der in den 1990er Jahren neu erschlossenen Umgehungsstraße - Kreisstraße K25 begrenzt. Östlich schließt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabengebiet) beschränkt. Schutzgutbezogen werden auch die umliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

5.2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im Ortsgebiet von Zingst. Mit diesem sollen räumliche wie funktionale Lücken im Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet geschlossen werden.

Das Vorhaben sieht eine Neugliederung der Fläche in einem Baufenster für die bauliche Hauptanlage sowie Flächen für ca. 80 PKW-Stellplätze vor. Der rahmende Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten. Zur Neugliederung mit Großgrün werden einzelne Baum-Pflanzstandorte vorgesehen, welche auch erforderliche Kompensationspflanzungen aufnehmen. Randlich werden Anlagen zur Entwässerung; hier Gräben eingeordnet.

Durch die Bebauung einer zentral gelegenen Brachfläche wird ein städtebaulicher Missstand in einer ortsbildprägenden Lage behoben, was zur allgemeinen Steigerung der örtlichen Lebens- und Wohnumfeldqualität führt.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 7.010 m² sonstige Sondergebiete „Nahversorgungsmarkt“ überplant.

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung üblicherweise bestimmt werden durch Festsetzungen eines Flächen- und eines Höhenmaßes. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Abweichend hiervon ist im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Im vorliegenden Fall wird auf die Ausweisung einer GRZ bzw. die Angabe einer Grundfläche verzichtet, da mit der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sowie der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen ausreichend Festlegungen vorhanden sind.

Zur Kontrolle des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne der Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten als Referenz die Kappungs-

grenze von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) bzw. 0,9 (für weitere Überschreitungen mit 0,1 / § 21a Abs.3 BauNVO).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist eine Versiegelung durch das Vorhaben von ca. 5.950 m² aus, dies entspricht einer Versiegelung von über 0,8 und unter 0,9 des Baugebiets (s.a. Kap. 2.4 Flächenbilanz).

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens

Nutzungsart	Fläche	Anteil	(0,8)	(0,9)
Sonstiges Sondergebiet	7.010 m ²	81%	5.608 m ²	6.309 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich)	480 m ²	5%	480 m ²	480 m ²
Flächen f. die Wasserwirtschaft §9 Abs. 1 Nr.14 BauGB	305 m ²	4%	--	--
Flächen f. die Wasserwirtschaft §9 Abs. 1 Nr.16 BauGB	899 m ²	10%	--	--
Plangebiet	8.694 m²	100%	6.088 m²	6.789 m²

5.3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

5.3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a Abs.2 BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a Abs.2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben soll innerhalb der Ortslage der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, auf dem Grundstück des ehemaligen Holzlagerplatzes realisiert werden. Anteilig ist das Plangebiet versiegelt. Der Bebauungsplan wird aus dem angepassten Flächennutzungsplan heraus entwickelt und entspricht dessen Vorgaben.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 Abs. 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt großflächig zu einer Nutzungsänderung (früheres Holzlager/ Brache wird Sondergebiet Nahversorgungsmarkt). Die geplante Nutzung ergänzt die umliegende Bestandsnutzung (überwiegend Wohnbebauung entlang der zentralen Straßen und Nebenstraßen) innerhalb des Ortes und fügt sich funktionsergänzend in den Siedlungsbestand ein. Einer Zerschneidung großflächiger Freiräume wird durch die Nutzung einer baulich vorgeprägten, straßenbegleitenden Fläche vorgebeugt. Das Landschaftsbild wird durch die Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt. Die Alleebaumreihe an der Kreisstraße bleibt erhalten und wird ergänzt.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung

Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Zum Vorhaben liegt ein AFB vor [7]. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch eine Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgearbeitet.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) bzw. kommunaler Satzung

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass.

Für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst liegt ergänzend eine Gehölzschutzsatzung vor.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde erfasst [5/6]. Zur Umsetzung des Vorhabens sind Fällungen von Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebietes notwendig. Alle zu erhaltenden Bäume sind während potenzieller Bautätigkeiten vor mechanischen und anderen Beschädigungen zu schützen.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Eine direkte, bauliche Betroffenheit von Biotopen kann daher ausgeschlossen werden. Mittelbare Betroffenheiten von nahen Biotopen sind angesichts der Vornutzung und der umgebenden Bestandsnutzungen bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ersichtlich.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 Abs. 2 und Abs. 3 des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen, weder direkt noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Waldflächen. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb der Waldabstandsgrenze (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet umfasst die Brachfläche eines ehemaligen Holzlagerplatzes, ist folglich anthropogen vorgeprägt. Das Flächenrecycling entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der Entfernung zu den nächsten Küstengewässern sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen. Eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie unmittelbar.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Es wird angestrebt, das Niederschlags- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Anfallendes Schmutzwasser kann durch einen Anschluss an die örtliche Kanalisation entsorgt werden.

5.3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 20.09.2010 ist der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP) rechtskräftig. In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Die Ortslage Zingst ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen). Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (*Barther Straße*) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nach 4.3.2(1) RREP nur in *Zentralen Orten* zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind dabei nach 4.3.2(2) RREP nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. Allgemein sollen Einzelhandelsvorhaben die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) für das Ostseeheilbad Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeführt und 2018 im Rahmen der 15. Änderung neu bekannt gemacht.

Der FNP stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 16. Änderung in einem Parallelverfahren an die neuen Planungsziele angepasst.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat die Gemeinde Ostseebad Zingst 2003 einen Landschaftsplan erstellt [2]. Der Landschaftsplan ist bezüglich der Siedlungsflächenausweisung nahezu identisch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Jedoch hat die Gemeinde zu keiner Zeit den Landschaftsplan beschlossen und / oder bekanntgemacht. Somit kann der Landschaftsplan für weitere Planungen nicht herangezogen werden.

5.3.3 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet. Das dichtest liegende internationale Schutzgebiet (GGB DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*), welches auch den Zingster Strom einnimmt, befindet sich in ca. 550 m in südöstlicher Richtung. Dieses wird überlagert vom VSG 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*, welches auch nördlich im Bereich der Ostsee im Abstand von mindestens 850 m zum Plangebiet ausgewiesen wurde.

Entsprechend sind die eventuellen Betroffenheiten der Natura 2000-Gebiete im Sinne der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) zu überprüfen.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Vorhabengebiet befindet sich komplett innerhalb des LSG 053 *Boddenlandschaft*. Die Schutzgebietsverordnung steht der Ausweisung des Plangebiets jedoch nicht entgegen. Ungeachtet der geplanten Änderungen sind die Flächen im Plangebiet bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde durch die obere Verwaltungsbehörde genehmigt und trat am 12.04.2001 in Kraft. Im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans war die für die LSG-Ausweisung zuständige Naturschutzbehörde beteiligt worden. Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Die für das LSG zuständige Naturschutzbehörde ist im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt worden und hat der Ausweisung als Wohnbaufläche nicht widersprochen.

Die zeichnerische Darstellung der Schutzgebietsverordnung steht dem nicht entgegen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist aufgrund der Ausdehnung des Land-

schaftsschutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstruktur auf eine kartenmäßig exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet worden. Aufgrund der groben zeichnerischen Darstellung des Landschaftsschutzgebiets ohne exakte Abgrenzungen muss die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet daher im Einzelfall bestimmt werden. Im Ergebnis unterfallen die Flächen im Plangebiet durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr dem Schutz der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5.4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

5.4.1 Naturraum/ Relief

Das Bebauungsplangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland* in der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Das Plangebiet besteht aus der Fläche des ehemaligen Holzlagerplatzes, die aktuell unbebaut, jedoch teilweise versiegelt ist und langjährig intensiv genutzt wurde. Bis auf einen kurzen Abschnitt im Nordwesten ist die Fläche gänzlich von Siedlungsflächen umschlossen und durch die stark frequentierte Kreisstraße K 25 (*Am Bahndamm*) von der offenen Landschaft abgegrenzt. Die ebene Fläche liegt auf einer Höhe von 1,4 bis 1,7 m NHN und wurde in den letzten Jahren wiederholt als Lager- und Logistikfläche für Baumaßnahmen genutzt.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch den Graben 11/2/12, der gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 04.03.2020 (PG / 13073 / 105 / 96515 / 006 / 20) als offener Graben auszubauen ist.

5.4.2 Boden

Vorkommen wertgebender Bodentypen bzw. nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Das gesamte Gebiet weist durch die frühere Nutzung sowie anteilig flächenhafte Versiegelung stark veränderte Bodenbildungen auf. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

In der Karte „Bodenfunktionsbereiche“ des Landeskartenportals Umwelt wird dem gesamten Geltungsbereich eine geringe Schutzwürdigkeit, als unterste Stufe der Bewertungsskala, beigemessen.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung [3] aus dem Jahr 2020 vor. Diesem entsprechend lagern im Untersuchungsgebiet unter urbanen Deckschichten (Auffüllungen/Mutterboden) marine, holozäne Ablagerungen (Sande, Torfsande) und pleistozäne Ablagerungen (Sande, Geschiebeböden, Torfe).

Es werden folgende Aussagen getroffen:

Zingst (PLZ: 18374) in Mecklenburg-Vorpommern gehört, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zu keiner Erdbebenzone.

Die Untergrundverhältnisse sind der geotechnischen Kategorie GK 2 gemäß DIN 1054:2010-12 zuzuordnen. Nach den im Oktober 2020 durchgeführten Erkundungsbohrungen ergibt sich für den Baugrund in den oberen Schichten folgender Aufbau:

- *bis max. 1,60m unter GOK - Rollige Auffüllungen: gemischtkörnige Sande, schwach kiesig (steinig), schwach schluffig, schwach humos, z.T. Bauschuttreste, locker bis mitteldichte Lagerungsdichte*
- *bis max. ca. 1,10 m unter GOK - humose Auffüllungen: Feinsand, schwach mittelsandig bis mittelsandig, schwach kiesig bis kiesig, humos, schwach schluffig, z.T. Bauschuttreste, mitteldicht gelagert*

- bis max. 1,60 m unter GOK – Torfsande. Feinsand, sehr schwach mittelsandig, stark schluffig bis schluffig, humos bis torfig, locker gelagert.

Aus den vorgefundenen Verhältnissen ergibt sich das Erfordernis des Austauschs humoser Auffüllungen vor Durchführung der Gründungsarbeiten.

Hinsichtlich der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser werden folgende Aussagen getroffen:

Für die im Baugebiet anstehenden rolligen Auffüllungen kann ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf) von $j\ 10^{-3}$ - 10^{-5} m/s angegeben werden. Eine Versickerung ist nach den Bohrerergebnissen aus bodenmechanischer Sicht möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in anthropogene Auffüllungen ist jedoch genehmigungspflichtig.

Für die anstehenden Sande kann ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf) von $j\ 10^{-4}$ - 10^{-5} m/s angegeben werden. Die Sande sind zur Versickerung geeignet. Im Bereich einer Versickerungsanlage sind die humosen Auffüllungen, die rolligen Auffüllungen und die Torfsande durch einen chemisch unbelasteten, versickerungsfähigen Austauschboden zu ersetzen.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

In den versiegelungsfreien Bereichen des Vorhabengebietes sind die Bodenfunktionen weitestgehend intakt bzw. nach Aufgabe der vorausgegangenen Nutzung wieder hergestellt. Sie stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna dort nahezu uneingeschränkt zur Verfügung, gleiches gilt für die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. In den versiegelten Bereichen liegen teils erhebliche Einschränkungen der Nutzungsfunktion des Bodens hinsichtlich Flora/ Fauna und Archivfunktion vor.

Im Bereich der Bestandsversiegelungen ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) kommen. Die geplanten Neuversiegelungen finden vollständig im Bereich des früheren Holzlagerplatzes statt, Abweichungen vom natürlichen Bodengefüge sind bereits flächig vorhanden. Durch die Nutzung bereits vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch gänzlich ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Nahversorgermarkt mit PKW-Stellplätzen) ist während der Bauzeiten mit den üblichen Begleiterscheinungen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen), Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Das Vorhaben sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den derzeitigen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

5.4.3 Fläche

Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als Brache eines ehemaligen Holzlagerplatzes innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Auf Grund der ehemaligen Nutzungen und der Zugehörigkeit des Plangebiets zum Siedlungsgefüge, kann die Fläche insgesamt als deutlich anthropogen vorgeprägt und daher geringwertig – im Vergleich zu einer unbebauten, naturnahen Freifläche – bewertet werden.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine gänzlich unbeanspruchten Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Das Vorhaben führt nicht zu Zerschneidungen ungestörter Freiräume. Durch die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche innerhalb einer Ortschaft ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

5.4.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer

Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KO_2_16 (Darß-Zingst), welcher sich in einem nicht guten mengenmäßigen und chemischen Zustand befindet. Belastungen des Gewässerkörpers, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, liegen nicht im schädlichen Maße vor.

Innerhalb des Plangebiets stehen holozäne Sande, marin brackisch und limnisch mit Grundwassereinfluss an. Der Grundwasserflurabstand wird mit < 2 m angegeben. Es besteht kein potenziell nutzbares Dargebot. Angesichts der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von < 5 m gilt der Grundwasserleiter als unbedeckt, die Geschütztheit wird mit *gering* angegeben.

Gemäß Baugrunduntersuchung [3] konnten bei der Ausführung der Bohrarbeiten im Oktober 2020 Grundwasserstände ab frühestens 1,20 m unter GOK bzw. ab frühestens -0,082 m NHN im offenen Bohrloch gelotet werden. Im Mittel lag das Grundwasser im Bereich der Bohrungen bei -0,204 m NHN. Unter Berücksichtigung jahreszeitlicher Grundwasserstandsschwankungen legt der Gutachter [3] den Bemessungswasserstand auf 0,4 m NHN fest.

Der Vorhabenträger strebt eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers an. Es wurde ein entsprechender Antrag erarbeitet [8], welcher den Nachweis der Versickerung über anzulegende Mulden (insgesamt 350 m² bei einer Einstauhöhe von 24 bzw. 25 cm) führt. Für den Bereich der PKW-Parkplätze ist das Wasser vor Einleitung in das Grundwasser zu behandeln.

Der erforderliche Abstand zwischen dem Tiefpunkt der Versickerungseinrichtungen und dem Grundwasser ist einzuhalten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass anteilig ein Bodenaustausch stattfinden muss, da die anstehen aufgefüllten Böden nicht für eine Versickerung geeignet sind (s. auch Baugrunduntersuchung [3]).

Aufgrund der relativen Ungeschütztheit des Grundwassers ist dem Schutzgut in der Bauausführung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bauungen nicht abzusehen.

Oberflächenwasser

Östlich das Vorhabengebiet begrenzend ist der Graben Zi.11/2/12 als klassifiziertes Gewässer II. Ordnung ausgewiesen. Dieses übernimmt die Funktion der Vorflut für das Gebiet und leitet im Gebiet nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser über weitere Gräben in den Zingster Strom ab.

Der Graben ist gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 04.03.2020 (PG / 13073 / 105 / 96515 / 006 / 20) als offener Graben auszubauen. Gemäß der Plangenehmigung ist für den Graben Zi.11 / 2/ 12 in diesem Vorhabengebiet ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 3 m, gemessen ab Böschungsoberkante festgesetzt.

Weiterhin sind gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 1 WHG bauliche Anlagen an oberirdischen Gewässern so zu errichten und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Westlich der Straße NVP 25 liegt der Graben Zi.11/2/4. Eine Verbindung dieses Grabens zum Plangebiet ist nicht bekannt. Das Grabensystem befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Zingst West.

Standgewässer sind nicht vorhanden. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließgewässern sind nicht ableitbar.

Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. Die kürzeste Entfernung zum Zingster Strom im Süden beträgt ca. 1.000 m. Zur Ostsee im Norden besteht eine Entfernung von ca. 550 m. Eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

Eine z.Zt. noch latente Restgefährdung durch Überflutung des Gebietes aufgrund des in Teilbereichen unterdimensionierten Deiches Zingst-West besteht gem. Stellungnahme des StALU im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Vorhaben aktuell noch. Derzeit befindet sich die Deichertüchtigung im Planungsstadium.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Im Umfeld der Gemeinde Zingst befinden sich nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer. Das südlich an die Ortslage grenzende Meeresgebiet *Barther Bucht/ Grabow* wird als Wasserkörper DECW_DEMV_WP_09 geführt. Sowohl der ökologische als auch der chemische Zustand des Wasserkörpers werden zusammenfassend mit *schlecht bzw. nicht gut* bewertet.

Nördlich liegt das Meeresgebiet mit der Wasserkörperbezeichnung *Prerowbucht/ Darsser Ort bis Dornbusch* mit dem Code DECW_DEMV_WP_10. Der ökologische Zustand des Wasserkörpers wird zusammenfassend mit *unbefriedigend* bewertet. Der chemische Zustand wird mit *nicht gut* bewertet.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der berichtspflichtigen Gewässer gemäß der WRRL durch vorhabenbedingte stoffliche oder chemische Belastungen sind nicht absehbar.

5.4.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden der Halbinsel Darß/Zingst und gehört großräumig zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens bzw. zum Ostseeküstenklima. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kälteste Monat ist der Februar mit $-0,3^{\circ}\text{C}$, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Auf Grund der küstennahen Lage (ca. 850 m Luftlinie bis zur Ostsee, ca. 550 m bis zum Zingster Strom) sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die benachbarten Grünlandflächen fungieren partiell als Kaltluftentstehungsgebiete, der nahegelegene Wald fungiert als Frischluftentstehungsgebiet.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die geplante Nutzung sind nicht in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt, auf Grund seines verhältnismäßig geringen Umfangs, zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak und NMVOC. Es liegen keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffbelastungen der Luft im Bereich des Plangebiets vor.

Das Vorhaben hat die Errichtung eines Nahversorgermarktes zum Ziel. Die sich daraus potenziell ergebende Erhöhung des Verkehrsaufkommens gliedert sich in das allgemeine Verkehrsaufkommen der Region ein und kann als gering betrachtet werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

5.4.6 Vegetation / Biotope/ Baumbestand

HPNV: Die Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [4] weist für das Vorhabengebiet keine Einheit aus, da diese in den Siedlungszusammenhang eingeordnet wird.

Wald: Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß LWaldG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Vorhabengebietes sowie im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

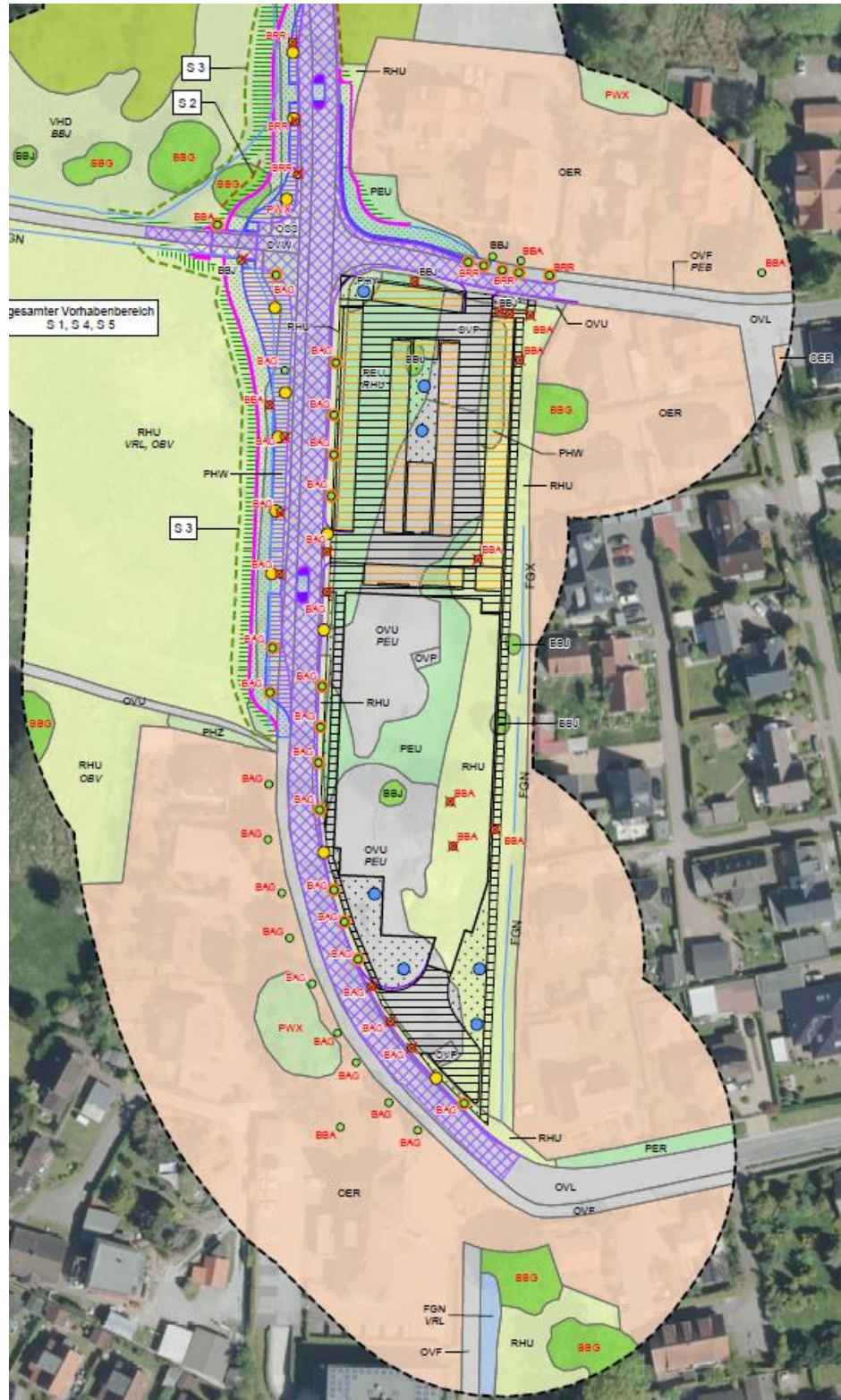


Abbildung 2: Bestand Biotope, Konflikte und Maßnahmen (Kreuze rot: Fällung; Punkte grün: Erhalt, Punkte gelb und blau Nachpflanzungen) innerhalb des Vorhabengebietes zzgl. Straßenausbau unmaßstäblich [5]

Legende [5]:

BAG

Geschlossene Allee

BRR

Baumreihe

BBA

Älterer Einzelbaum

BBJ

Jüngerer Einzelbaum

BBG

Baumgruppe

BAA

Allee

RHU

Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

PWX

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

PHY

Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten

PHW

Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

PER

Artenarmer Zierrasen

PEU

Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation

PEB

Beet/Rabatte

OER

Verdichtetes Einzel- und Reihengebiet

OVF

Versiegelter Rad- und Fußweg

OVU

Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

OVW

Wirtschaftsweg, versiegelt

OVL

Straße

OVP

Parkplatz, versiegelte Freifläche

OBV

Brache der Verkehrs- und Industrieflächen

OSS

Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

FGN

Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung

FGX

Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung

BBG

gesetzlich geschützte Bäume

OVL

Hauptcode

PEB

Nebencode (keine farbliche Darstellung)

Der Geltungsbereich umfasst das Areal des ehemaligen Holzlagerplatzes. Die Fläche wurde zwischenzeitig als Parkplatz und Baustelleneinrichtungsfläche für diverse Tiefbaumaßnahmen genutzt und ist mittlerweile weitgehend beräumt.

Durch das Büro UmweltPlan GmbH Stralsund wurde im Februar 2025 eine Biotoptypenkartierung erstellt [5]. Diese liegt dem Umweltbericht bei. Folgend wird zur Orientierung die Plandarstellung als Textabbildung dargestellt.

Entsprechend wird die geplante Sondergebietsfläche als Mosaik aus überwiegend ruderaler Staudenflur und teilversiegelten Flächen mit und ohne Bewuchs dargestellt. Im Norden ist eine versiegelte Fläche vorhanden, die westlich begleitende Kreisstraße wird von einer Allee gesäumt. Angrenzend liegt ein verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet, das im Osten durch eine Grabenstruktur getrennt liegt. Im Nordwesten grenzt jenseits der Kreisstraße eine ruderaler Staudenflur mit Graben an.

5.4.7 Fauna

Das Vorhabengebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang umgebender Siedlungsnutzungen. Das Angebot an Habitatstrukturen ist auf der Siedlungsbrache, die in unregelmäßiger Nutzung als Parkplatz und Lagerfläche für Bauvorhaben besteht, nur eingeschränkt vorhanden. Die begleitenden Alleeebäume bieten allgemeine Lebensraumfunktionen für Brutvögel, innerhalb der Fläche sind einzelne Gehölzbestände ausgeprägt, welche Generalisten der Avifauna Brutstätten bieten können. Die unmittelbar angrenzenden Gräben lassen Teillebensräume der Artengruppe Amphibien vermuten.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Vorhaben [6] hat die UmweltPlan GmbH bereits die faunistischen Betroffenheiten abgeprüft. Die Ergebnisse werden folgend zitiert:

Brutvögel

Im Vorhabenraum sind Brutvorkommen typischer Baum- und Gebüschbrüter des Siedlungsraumes mit Freinestern wie z. B. Amsel, Grünfink, Elster, Ringeltaube und Zaunkönig möglich (Nistmöglichkeiten in den Bäumen und Gebüsch im Vorhabengebiet vorhanden). Im Zuge von Gehölzfällungen im Rahmen der Baufeldfreimachung kann es zur Zerstörung von Gelegen und zur Verletzung oder Tötung von Nestlingen kommen. Da gemäß S 1 (vgl. Kap. 5 [6]) die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison erfolgt, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. eine Zerstörung von Gelegen sowie Verletzung oder Tötung von Nestlingen von vornherein ausgeschlossen werden.

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um Arten, die eine große Flexibilität und ein ausgeprägtes Anpassungsvermögen hinsichtlich der Wahl ihres Bruthabitats und Brutlebensraumes zeigen. In der näheren Umgebung kann von einem weiterhin ausreichenden Angebot an Nistmöglichkeiten ausgegangen werden. Der Verlust von Bäumen wird durch Ersatzpflanzungen zum Teil kompensiert.

Rastvögel

Aufgrund der Lage und strukturellen Ausstattung besitzt das Vorhabengebiet keine Eignung als Rastgebiet für Gänse, Schwäne, Enten, Möwen, Seeschwalben, Watvögel, Kranich, Kormoran, Seetaucher, Lappentaucher etc. Die nächstgelegenen Land- und Gewässerrastflächen befinden sich in ungefähr 1 km Entfernung, Rastflächen mariner Vogelarten in 0,5 km Entfernung. Zwischen diesen und dem Vorhabengebiet gibt es keinerlei funktionale Beziehungen.

Fledermäuse

Im Mai 2020 erfolgte im Rahmen einer qualifizierten Potenzialabschätzung eine Begehung des gesamten Vorhabengebietes. Dabei wurden die relevanten Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet erfasst und bewertet. Im vorhandenen Baumbestand wurden keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse (Höhlungen, Risse, Bereiche mit abstehender Borke) festgestellt. Da zudem keine Gebäudequartiere auf der Vorhabenfläche vorhanden sind, kann das Vorkommen von Fledermausquartieren im Vorhabengebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Vorhabengebiet sind keine für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen und Lebensraumelemente vorhanden.

Reptilien

2020 erfolgte eine Reptilienkartierung im Vorhabengebiet mit dem Schwerpunkt der Ermittlung möglicher Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse. Die Erfassung mit insgesamt fünf Begehungsterminen im Zeitraum Juni bis Oktober orientierte sich methodisch an den Empfehlungen im Maßnahmenblatt R1 aus ALBRECHT et al. (2014). Ergänzend zu den Begehungen zur Sichtbeobachtung wurden im Untersuchungsgebiet zwölf künstliche Verstecke (KV, ca. 40 x 30 cm, Bitumenbahn) an Stellen ausgebracht, die für ein Vorkommen der Zauneidechse strukturell geeignet erschienen (ohne oder mit lückiger Vegetationsbedeckung, besonnt, mit Versteckmöglichkeiten).

Im Zuge der Kartierung konnte die Zauneidechse nicht festgestellt werden. An zwei Terminen wurden jeweils zwei Individuen der Waldeidechse festgestellt. Diese beschränkten sich auf die östlichen und westlichen Randbereiche der Vorhabenfläche. Eine besondere Lebensraumfunktion für Reptilien ist daraus nicht abzuleiten. Vorhabenbedingte Funktionsverluste von Reptilienlebensräumen mit allgemeiner Bedeutung werden multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert.

Im Ergebnis einer detaillierten Gebietsuntersuchung wurde im Mai 2022 (Anpassung 03/2025) ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) [7] vom Büro UmweltPlan GmbH vorgelegt. Diesem ist eine Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna zu entnehmen.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5.4.8 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wirkbereiche der Ortslage Zingst, außerhalb der Gebietskulisse internationaler Schutzgebiete.

Das dichtest liegende internationale Schutzgebiet, GGB DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*, welches auch den Zingster Strom einnimmt, befindet sich in ca. 550 m in süd-östlicher Richtung. Dieses wird überlagert vom VSG 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*, welches auch nördlich im Bereich der Ostsee im Abstand von mindestens 850 m zum Plangebiet ausgewiesen wurde.

Für potenzielle Störwirkungen ausgehend von, hier vergleichsweise herangezogen, Gewerbegebieten wird gem. HZE (2018) ein engerer Wirkungsbereich (Stufe I) von 50 m sowie ein erweiterter Wirkungsbereich (Stufe II) von 200 m angenommen. Als maßgebliche von Gewerbe-

gebieten ausgehende Beeinträchtigungsfaktoren werden Stoffimmissionen, Lärmimmissionen, Lichtimmissionen sowie potenziell Störreize und eine Grundwasserbeeinflussung aufgeführt.

Generell geht die Annahme davon aus, dass außerhalb des Weiteren Wirkbereichs (Stufe II) von 200 m keine Störwirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darstellbar sind.

Vom geplanten Einzelhandelsstandort werden schon aufgrund der geplanten Nutzungen keine stofflichen Emissionen bzw. Lärmemissionen verursacht. Lichtemissionen beschränken sich auf die Ausleuchtung des Parkplatzes und sind vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungszusammenhangs kaum im weiteren Umfeld wahrnehmbar. Der Markt schließt um 21.45 Uhr, die Beeinträchtigung wird aus den durch betriebliche hervorgerufene Emissionen als vertretbar angesehen. Die Erschließung des Plangebietes für Kunden erfolgt über die vorhandene Ortsstraße, der Lieferverkehr über die rahmende Kreisstraße.

Zwischen dem Vorhaben und den jeweils nördlich bzw. südlich liegenden Schutzgebieten befindet sich die Ortslage Zingst, im Norden zusätzlich der intensiv genutzte Badestrand der Gemeinde. Das Vorhaben selbst liegt innerhalb der Wirkbereiche der Nutzungen innerhalb der Ortslage Zingst.

Auswirkungen, welche über die der umgebenden Nutzungen hinaus auf die Schutzgebiete darstellbar wären, sind aufgrund des Vorhabens und der Entfernung dessen zu den Schutzgebieten auszuschließen. Zudem besteht kein begründeter Verdacht, dass ausgehend vom Parkplatz des geplanten Nahversorgungsmarktes eine große Anzahl an Passanten die NATURA 2000 Gebiete zu Erholungszwecken aufsuchen und die Schutzgebiete somit unmittelbar beeinträchtigen werden.

Räumliche bzw. stoffliche Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet bzw. seinen Auswirkungen und den NATURA 2000-Gebieten sind nicht erkennbar. FFH-Arten und Lebensräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da diese im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich nicht festgestellt wurden. Auch werden mit der Planung keine Lebensraumelemente der maßgeblichen Gebietsbestandteile der Schutzgebiete nachteilig verändert.

Aus den benannten Gründen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die NATURA 2000-Gebiete zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG wird nicht für erforderlich gehalten.

Nationale Schutzgebiete

Die gesamte Ortslage Zingst befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes LSG 053 *Boddenlandschaft*. Gemäß Verordnung vom 12.05.1996 wird die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst (...) zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Eine Umsetzung der Schutzziele des LSG im Geltungsbereich ist aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsraum nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des LSG war die Fläche bereits baulich geprägt. Die in den 1990er Jahren neu errichtete Trasse der Kreisstraße mit ihrer begleitenden Alleebaumpflanzung trennt das Plangrundstück ganz klar von der westlich in Teilen unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft ab.

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Ortslage, umgeben von intensiven Nutzungen, können unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungsmarktes und seinen potenziellen Wirkungen, keine Auswirkungen auf das LSG dargestellt werden.

5.4.9 Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum als Urbaner Raum Nr. 58 ausgewiesen. Dieser unterliegt keiner Bewertung (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst den überwiegenden Teil der Ortslage von Zingst.

Das Vorhabengebiet umfasst die Fläche des früheren Holzlagerplatzes, welche sich heute als Brache präsentiert, die in westlicher Richtung durch die Kreisstraße mit ihrem Alleebaumbestand gerahmt ist. Umgebend ist der Siedlungsbereich von Zingst, hier mit überwiegender Ein-

zel- und Doppelhausbebauung, vorhanden. Im Landschaftsbild dominiert innerhalb der Ortslage derzeit die Allee.

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Änderung der Erscheinung der Plangebietsfläche durch Bebauung und damit einhergehend zu Veränderungen im Ortsbild. Gegenüber der offenen Landschaft wird sich aufgrund der rahmenden Alleeebäume im Westen sowie des Siedlungsbestandes keine Veränderung ergeben.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz [6] wird die Betroffenheit des Landschaftsbildes wie folgt bewertet:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortslage Zingst und wird von allen Seiten unmittelbar durch bebaute Flächen begrenzt (Straßen, Wohngebiete). Gleichzeitig ist es innerhalb des LSG Boddenlandschaft gelegen. Entsprechend der Entfernung des Eingriffs zur Störquelle von < 100 m wird der Lagefaktor 1,0 angesetzt (Lage im LSG = 1,25; Abstand zu Störquellen < 100 m = - 0,25).

5.4.10 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Vorhabengebiet selbst liegt als Brache im Siedlungszusammenhang der Ortslage Zingst. Die angrenzenden Flächen sind zu Wohnzwecken bebaut bzw. dienen dem Straßenverkehr. Dem Vorhabengebiet wird keine besondere Erholungsfunktion zugewiesen.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Vorhabengebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

Das Vorhaben führt zu einer Veränderung der Bebauung und der Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung sowie Gäste und Durchreisende hervorzurufen.

Gesundheit/ Lärm

Von einem Einkaufsmarkt können Lärmbelastungen auf benachbarte Nutzungen ausgehen. Daher wurde vorbereitend eine schalltechnische Untersuchung erstellt [11]. Dieses weist diverse Lärminderungsmaßnahmen aus, welche im Zuge der Umsetzung der Planung auf die im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* anzuwenden sind.

5.4.11 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

Es verstärken sich weder Risiken für die Menschliche Gesundheit (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) noch die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

5.4.12 Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Im Umfeld des Plangebietes sind nach aktuellem Stand keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie besonders schutzwürdige Bauwerke (Schlösser, Kir-

chen, Kapellen etc.) vorhanden. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen oder sonstige Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder Ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.5.1 Eingriffsermittlung

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Eingriff in den Großteil der in [5] dargestellten Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG dar. Die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG ist auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU M-V 2018) abzuarbeiten.

Durch das Büro UmweltPlan GmbH Stralsund wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Neubau des REWE-Marktes und den Ausbau des Knotenpunktes Kreisstraße 25 *Am Bahndamm–Friedenstraße* gemeinsam erstellt [6]. In der vorliegenden Unterlage wird der Eingriff in Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ gemeinsam erfasst und bilanziert, sodass das Ausgleichserfordernis für den vB-Plan Nr. 56 separat zu benennen ist.

Folgender Kompensationsbedarf wurde ermittelt [6]*:

Schutzgut	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)
Biotopfunktion (Kap. 5.1.5)	19.379,1 EFÄ (m²)	ÖK VR-049: 13.312 KFÄ (m²) ÖK VR-057: 6.068 KFÄ (m²) Summe 19.380 KFÄ (m²)
Sonderfunktionen Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/ Luft (Kap. 5.2)	kein additiver Kompensationsbedarf	
Gesetzlich geschützte Allee-bäume nach § 19 NatSchAG M-V (Kap. 5.3)	33 Allee-bäume (Verlust = 11 Bäume)	Maßnahme E 1 (Alleebaumpflanzung, 11 Bäume) Zahlung Alleenfonds (8.800 € für 22 Bäume)
Gesetzlich geschützte Einzel-bäume nach § 18 NatSchAG M-V (Kap. 5.4)	14 Bäume (Verlust = 7 Bäume)	Maßnahme E 2 (Einzelbaumpflanzung, 7 Bäume) Zahlung an LK V-R (6.650 € für 7 Bäume)
Zusätzlicher Kompensationsbedarf für nicht gepflanzte Bäume im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen Dritter (Kap. 5.6)	17 nicht gepflanzte Bäume	Zahlung Ausgleichszahlung (10.200 € für 17 Bäume)

*Anteilig sind für die hier vorliegende Planung zum REWE-Markt 13.572 KFÄ und 5 Alleebaumverluste bzw. 7 Einzelbaumverluste zu kompensieren.

Gleichzeitig werden die

- Naturschutzgenehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V
- Befreiung vom gesetzlichen Alleebaumschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V

- Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V
- Ausnahme vom Gehölzschutz gemäß der Satzung der Gemeinde Seeheildbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung)

beantragt.

5.5.2 Zusätzlicher Kompensationsbedarf für nicht gepflanzte Bäume im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen Dritter

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz [6] wird weiterhin folgender zusätzlicher Kompensationsbedarf für nicht gepflanzte Bäume im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen Dritter dargestellt:

Im Ergebnis des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 „Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst waren insgesamt 25 Ersatzbaumpflanzungen beauftragt worden. Davon sind acht Baumpflanzungen auf dem B-Plangeltungsbereich festgesetzt worden. Die übrigen 17 Baumpflanzungen waren auf dem Geltungsbereich des vormaligen, inzwischen aufgehobenen B-Plans Nr. 21, also auf dem Vorhabengelände des REWE-Greenbuilding-Marktes, vorgesehen. Diese Ersatzpflanzung, welche noch nicht umgesetzt war, ist nun aufgrund der vorliegenden Planung nicht mehr möglich und auch im übrigen Gemeindegebiet gibt es keine möglichen Pflanzstandorte. Daher erfolgt für 17 Bäume eine Ausgleichszahlung.

Die Höhe der Ausgleichszahlung beträgt gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst je Baum 600,00 €. Daraus ergibt sich für 17 Bäume eine Ausgleichszahlung von 10.200,00 €.

5.5.3 Kompensation der Eingriffe

Folgende Kompensationsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz [6] ausgewiesen:

E 1 Alleebaumpflanzung

Die Neupflanzung der Alleeebäume erfolgt unter Beachtung des Alleenerlasses Mecklenburg-Vorpommern (2015). Es werden standortgerechte Laubbaum-Hochstämme für Straßenbepflanzungen (Alleebaumqualität), StU 16/18 cm, 3xv, DB, gepflanzt. Die Pflanzung der Bäume erfolgt nach DIN 18916 und unter Beachtung der Empfehlungen für das Pflanzen von Bäumen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Die geplanten Baumpflanzungsstandorte befinden sich:

- an der Straße *Am Bahndamm* in Zingst (4 Bäume)

Die konkrete Lage und Ausführung sowie die zu pflanzenden Baumarten werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Es erfolgt eine Neupflanzung von insgesamt vier Bäumen. Darüber hinaus erfolgt der Ersatz von zehn Bäumen als Kompensationszahlung in den Alleenfonds in Höhe von 4.000,00 €.

Weitere 7 Alleebaumpflanzstandorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Westseite der Straße *Am Bahndamm*

E 2 Einzelbaumpflanzung

Die Neupflanzung der Einzelbäume erfolgt unter Beachtung des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern (2007). Es werden standortgerechte Laubbaum-Hochstämme, StU 16/18 cm, 3xv, DB, gepflanzt.

Die Pflanzung der Bäume erfolgt nach DIN 18916 und unter Beachtung der Empfehlungen für das Pflanzen von Bäumen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Die geplanten Baumpflanzungsstandorte befinden sich:

- im Bereich des geplanten Parkplatzes nördlich des geplanten REWE-Gebäudes (3

- Bäume)
 - im Bereich der geplanten Grünflächen an der Lieferzufahrt des geplanten REWE-Marktes (4 Bäume)

Die genauen Pflanzstandorte der Bäume sowie die zu pflanzenden Baumarten werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Auf dem Eingriffsgrundstück erfolgt eine Neupflanzung von insgesamt sieben Bäumen. Diese Bäume werden dem Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (vgl. Kap. 5.4) zugeordnet. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung die Kompensation von 4 Bäumen in Form einer Ersatzzahlung an den Landkreis Vorpommern-Rügen. Das Ersatzgeld wird mit 950 € je Baum angesetzt (Mitteilung LK-VR vom 08.07.2025) und beträgt für 7 Bäume 6.650,00 €.

Maßnahmen ÖK VR 049 und ÖK VR 057

Das von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anerkannte Ökokonto befindet sich am Ortsrand von Fuhlendorf. Es liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und beinhaltet den Zielbereich Agrarlandschaft und den Maßnahmentyp Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen. Es wurde im Jahr 2020 realisiert. Von den im Ökokonto verfügbaren Kompensationsflächenäquivalenten werden für das Vorhaben 13.312 m² KFÄ abgebucht.

Mit dieser Abbuchung ist der Eingriff noch nicht vollständig ausgeglichen, sodass weitere 260,5 KFÄ vom Ökokonto ÖK VR-057 abgebucht werden. Das von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anerkannte Ökokonto (ÖK) VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen“ befindet sich südwestlich von Ahrenshoop/Althagen. Es liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und beinhaltet den Zielbereich Agrarlandschaft und den Maßnahmentyp Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese. Es wurde im Jahr 2022 realisiert.

Die vorhabenbedingten Eingriffe werden durch die Kompensationsmaßnahmen E 1, E 2 und ÖK VR 049 und ÖK VR 057 sowie durch Ausgleichszahlungen für Alleebäume und Einzelbäume vollständig kompensiert.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (dörfliche Brachfläche mit ruderalen Staudenfluren bzw. nicht- oder teilversiegelten Flächen mit Spontanvegetation) beibehalten. Die Ansiedlung des Einkaufsmarktes am Standort des ehemaligen Holzlagerplatzes bleibt der Gemeinde damit verwehrt. Eine vollständige Integration der ungenutzten Brachfläche in das Siedlungsgefüge des Ortsteils hinein kann nicht erfolgen, der bauliche Missstand bleibt erhalten.

Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft wären von einem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Gemäß den Aussagen des Artenschutzfachbeitrags ist die folgende Vermeidungsmaßnahme (BV-VM) durchzuführen:

BV-VM 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar: Die Beseitigung von Vegetation sowie Gehölzfällungen werden nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen, d.h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Damit kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. eine Zerstörung von Gelegen sowie Verletzung oder Tötung von Nestlingen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die UmweltPlan GmbH [7] resümiert: *In der Gemeinde Zingst ist der Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes geplant. Mit dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird dargelegt, dass das Vorhaben bei Umsetzung der dargestellten Vermeidungsmaßnahme BV-VM 1 nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG führt.*

5.6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Beanspruchte Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage des Seeheilbades Zingst auf einer baulich vorbeanspruchten Fläche, östlich an die Kreisstraße K25 angrenzend. Sie grenzt ebenfalls an die umgebenden Siedlungsstrukturen an und fällt durch ihr Erscheinungsbild als Brache negativ auf. Durch die Verwendung einer bereits anthropogen vorbelasteten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des Flächenbedarfs für das bedarfsorientierte Vorhaben nicht.

5.6.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und der vorliegenden Biotoptypenkartierung [5], Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz [6] und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags [7] erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [7] liegen eine Potenzialabschätzung für die Artengruppen Insekten, Brutvögel und Fledermäuse sowie eine Kartierung der Artengruppe Reptilien zugrunde. Die sich aus dem AFB ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

5.6.5 Geplante Maßnahme zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Die festgesetzten Allee- und Einzelbaumpflanzungen sind auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren, abgängige Bäume zu ersetzen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass dar-

über hinausgehende besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

5.7 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ in der Gemeinde Seeheilbad Zingst ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe können durch Einzahlung in das Ökokonto VR 049 in Fuhlendorf sowie das Ökokonto VR-057 bei Althagen vollständig ausgeglichen werden. Die verursachten Eingriffe in den Allee- und Einzelbaumbestand sind Bestandteil des mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung [6] vorliegenden Antrags auf Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V.

Die Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes werden im Zuge der Bauvorbereitung und der Bautätigkeiten vor Ort realisiert.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) ist nicht ersichtlich.

Tabelle 2: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minde- rung bzw. Ausgleich (Maß- nahme)
Mensch	gering positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	gering negativ	•	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Juni 2023, ergänzt am 21.08.2025

Kristin Fuchs

5.8 Quellenverzeichnis

- 1] Gemeinde Seeheilbad Zingst, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“, Offenlage, Stand Juni 2023
- 2] Gemeinde Seeheilbad Zingst, Landschaftsplan, UmweltPlan GmbH Stralsund, 2003
- 3] Krauss & Coll, Geoconsult GmbH & Co. KG; Institut für Baugrund Altlasten, Gebäudeschadstoffe; Baugrunduntersuchung Neubau eines Lebensmittelmarktes, Am Bahnhof in 18374 Zingst (Darß), 02.11.2020
- 4] LUNG M-V, Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns, Schriftenreihe des LUNG M-V, 2005, Heft 1
- 5] Umweltplan GmbH, Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst Karte 1, Bestand Biotope, Konflikte und Maßnahmen, Februar 2025
- 6] Umweltplan GmbH, Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst, Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung, Juli 2025
- 7] Umweltplan GmbH, Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, März 2025
- 8] AFRY Deutschland GmbH, REWE Markt in Zingst, Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser, Schwerin 27.04.2022
- 9] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018
- 10] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- 11] Umweltplan GmbH, REWE Markt GmbH, Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ in Zingst, Schalltechnische Untersuchung, 03.11.2022

Digitale Quelle:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG2023):
Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2023
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)