

REWE Markt GmbH

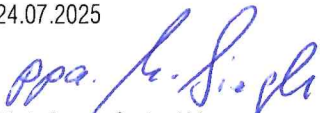
Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst und Umbau des Knotenpunktes Kreisstraße 25 Am Bahndamm - Friedenstraße

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)

Projekt-Nr.: 30416-02

Fertigstellung: 13.03.2025

Revision 02: 24.07.2025

Geschäftsführerin: 
Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: 
Dipl.-Landschaftsökol.
Kristina Vogelsang

Bearbeitung: Dipl.-Landschaftsökol.
Kristina Vogelsang
Dipl. Geogr. Ulrike Kerstan

Geprüft: M.Sc. Landscape Ecology and Nature
Conservation Katharina Zeterberg,
13.02.2025

Kontakt Daten: REWE Markt GmbH
Auftraggeber: Zweigniederlassung Ost
Herr Bläsing
Rheinstr. 8
14513 Teltow



Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

GIS-Solutions

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift:

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689
Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung.....	7
2	Methoden und Datengrundlagen	7
3	Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes	8
4	Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren	9
4.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	9
4.1.1	REWE-Markt inkl. Parkplatz	9
4.1.2	Ausbau Knotenpunkt Kreisstraße 25 Am Bahndamm - Friedenstraße...	10
4.2	Ermittlung der umwelterheblichen Wirkfaktoren des Vorhabens	11
5	Eingriffsbilanzierung	13
5.1	Ermittlung des Eingriffs-Äquivalentes der Biotopfunktion.....	13
5.1.1	Eingriffsbewertung und Beeinträchtigungsintensitäten	13
5.1.2	Ermittlung des Biotopwertes.....	14
5.1.3	Ermittlung des Lagefaktors.....	15
5.1.4	Wirkzonen und mittelbare Beeinträchtigungen	15
5.1.5	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	16
5.2	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	20
5.2.1	Fauna.....	20
5.2.2	Boden	22
5.2.3	Wasser.....	22
5.2.4	Klima/Luft	22
5.2.5	Landschaftsbild	22
5.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für betroffene Alleeebäume (§ 19 NatSchAG M-V)	23
5.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für betroffene Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V)	24
5.5	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	25
5.6	Zusätzlicher Kompensationsbedarf für nicht gepflanzte Bäume im Rahmen von Kompensationsverpflichtungen Dritter	25
6	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	26
7	Kompensationsmaßnahmen	28

7.1	E 1 Alleebaumpflanzung	28
7.2	E 2 Einzelbaumpflanzung	28
7.3	Maßnahme ÖK VR-049	29
7.4	Maßnahme ÖK VR-057	30
8	Gegenüberstellung von Bedarf und Planung	31
9	Quellenverzeichnis.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Naturräumliche Gliederung (Quelle: LINFOS-Daten LUNG M-V)	8
Tabelle 2:	Vorhabenrelevante potenzielle Wirkfaktoren.....	11
Tabelle 3:	vorhabenbezogene Beeinträchtigungsintensitäten und Berechnungsfaktoren.....	13
Tabelle 4:	Ermittlung des Biotopwertes der vom Eingriff betroffenen Biotope	14
Tabelle 5:	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für betroffene Biotope Teilvorhaben REWE-Markt	16
Tabelle 6:	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für betroffene Biotope Teilvorhaben Ausbau Knotenpunkt.....	18
Tabelle 7:	Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume für den Verlust von Alleebäumen	23
Tabelle 8:	Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume für den Verlust von geschützten Einzelbäumen.....	24
Tabelle 9:	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs.....	25
Tabelle 10:	Gegenüberstellung Flächenäquivalente bzw. Baumanzahl entsprechend Bedarf und Planung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Vorhabens (rote Markierung)	9
Abbildung 2:	Lageplan des Teilvorhabens REWE-Markt	12
Abbildung 3:	Lage des Ökokontos VR 049 (Quelle: www.kompensationsflaechen-mv.de)	29
Abbildung 4:	Lage des Ökokontos VR 057 (Quelle: www.kompensationsflaechen-mv.de)	30

Anhang

Karte-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Bestand Biotope, Konflikte und Maßnahmen	1 : 1.000

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die REWE Markt GmbH plant die Errichtung eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst. Die verkehrliche Erschließung des Marktes sowie verschiedener anderer Gebiete (z. B. Grundstück EWP oder Verkehrszentrum Darßbahn) soll über die Kreisstraße NVP25 Ecke Friedenstraße über einen konventionellen plangleichen Knotenpunkt erfolgen.

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.

In der vorliegenden Unterlage wird der Eingriff in Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erfasst und bilanziert. Gleichzeitig wird 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

beantragt.

2 Methoden und Datengrundlagen

Das methodische Vorgehen bei der Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sowie bei der Bilanzierung des Eingriffs richtet sich nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018“ (MLU M-V 2018).

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes für den REWE-Markt inkl. Parkplatz bildet die Planung der Keintzel Architekten GmbH (KEINTZEL ARCHITEKTEN GMBH 2022) mit Stand vom April 2022 sowie die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ Ostseeheilbad Zingst (RAITH HERTELT FUß 2020).

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs für den Ausbau des Knotenpunktes NVP25/Friedenstraße sind der Lageplan und der Erläuterungsbericht mit Stand vom Juli 2024 (IPO GmbH 2024).

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotope für den REWE-Markt inkl. Parkplatz erfolgte im Rahmen einer Geländebegehung im Mai 2021 auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2013). Für die ergänzende Planung Ausbau des Knotenpunktes erfolgte die Biotoperfassung im Januar 2024.

3 Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes

Das Vorhaben befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen, in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (vgl. Abbildung 1).

Als Untersuchungsraum für die Betrachtung der Eingriffsregelung wurde der unmittelbare Eingriffsraum zuzüglich eines Umkreises von 50 m abgegrenzt.

Naturräumlich wird das Vorhabengebiet wie folgt eingeordnet:

Tabelle 1: Naturräumliche Gliederung (Quelle: LINFOS-Daten LUNG M-V)

Landschaftszone	Ostseeküstenland
Großlandschaft	Nördliches Insel- und Boddenland
Landschaftseinheit	Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland

Das Vorhabengebiet für den REWE-Markt befindet sich auf Brachflächen im Ortsgebiet des Ostseeheilbades Zingst und wird von vegetationsarmen, voll- und teilversiegelten Flächen sowie Ruderalfluren eingenommen. Es wurde zwischenzeitig als Parkplatz und Baustelleneinrichtungsfläche für diverse Tiefbaumaßnahmen genutzt und ist mittlerweile weitgehend beräumt. Kleinflächig wachsen auf der Fläche Gruppen von jüngerem Baumwuchs sowie mehrere ältere Einzelbäume. Entlang der Straße Am Bahndamm ist eine Allee aus Linden vorhanden. Das Vorhabengebiet wird von allen Seiten durch Straßen bzw. Siedlungsflächen begrenzt.

Das Vorhabengebiet für den Ausbau des Knotenpunktes NVP25/Friedenstraße befindet sich im Bereich der bestehenden K 25 und westlich davon sowie nördlich der Friedenstraße. Es wird von bestehenden Straßen- und Radwegeflächen sowie deren Seitenbereichen eingenommen. Westlich des Radweges verläuft eine Siedlungshecke, die von den Alleebäumen an der K 25 überschirmt wird. Daran schließt in westlicher Richtung südlich der unbefestigten Friedenstraße eine ältere, von Ruderalfluren geprägte Brachfläche an, die bis Anfang der 1990er Jahre von einem Kinderferienlager eingenommen wurde. Nördlich der unbefestigten Friedenstraße befindet sich ebenfalls eine Sukzessionsfläche, die auf ungenutztem Grünland aufgewachsen ist und von entwässerten Staudenfluren und Erlenwäldern eingenommen wird. Entlang der Verkehrsflächen verlaufen Entwässerungsgräben.

Alle Vorhabensbestandteile befinden sich außerhalb von Schutzgebieten internationaler Bedeutung. Die Entfernung zum südlich gelegenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ beträgt ca. 1 km. Das EU-Vogelschutzgebiet (EU-VSG) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“, welches die Halbinsel Zingst umschließt, befindet sich in einer Entfernung von 0,8 km im Norden und 1 km im Süden des Vorhabens.



Abbildung 1: Lage des Vorhabens (rote Markierung)

Das Vorhaben ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Boddenlandschaft“ gelegen. Die Entfernung zum Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft beträgt ebenfalls 0,8 km im Norden und 1 km im Süden.

Ein Teil der älteren Einzelbäume stellt nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume dar. Die Alleeabäume sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

4 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren

4.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

4.1.1 REWE-Markt inkl. Parkplatz

Die folgenden Ausführungen beruhen auf dem aktuellen Lageplan des Vorhabens (KEINTZEL ARCHITEKTEN GMBH 2022) mit Stand vom April 2022 (vgl. Abbildung 2) sowie auf der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ Ostseeheilbad Zingst (RAITH HERTELT FUß 2020).

Auf dem nördlichen Teil des Vorhabengebietes wird der Parkplatz errichtet, der über eine Zufahrt von Norden aus der Friedenstraße wie auch von Westen von der Straße Am Bahndamm verfügt.

Auf dem südlichen Teil des Vorhabengebietes wird das Marktgebäude sowie der Lieferbereich errichtet. Der südliche Gebäudeteil umfasst neben dem eingehausten

Anlieferungsbereich auch die Kühl- und Lagerräume sowie Besprechungs-, Personal- und Umkleideräume.

Die Anlieferung erfolgt von Süden her über eine neu zu errichtende Zufahrt mit Wendebereich von der Straße Am Bahndamm/ Bahnhofstraße.

Parallel zur Straße Am Bahndamm sowie zur Friedenstraße werden Fußwege und abschnittsweise ein separater Radweg angelegt.

Im Bereich der Parkplatzflächen sowie angrenzend an die Lieferzufahrt werden unversiegelte Grünflächen angeordnet, die zum Teil auch die Funktion als Versickerungsmulden übernehmen.

4.1.2 Ausbau Knotenpunkt Kreisstraße 25 Am Bahndamm - Friedenstraße

Im Rahmen der Verkehrsplanung erfolgte zunächst ein Variantenvergleich, der im Erläuterungsbericht (IPO GmbH 2024) ausführlich dargestellt ist. Im Ergebnis wurde die Variante 1 „plangleiche Kreuzung mit Sprunginsel“ als Vorzugsvariante ermittelt.

Der Umbau des Knotenpunktes soll zu einem plangleichen 4-armigen Knotenpunkt analog zum Bestand erfolgen. Im Zuge der Kreisstraße NVP25 erstreckt sich der Umbau auf einer Länge von ca. 234 m:

- Beginn Umbau: KP 108 – KP 207, km 2,125
- Ende Umbau: KP 108 – KP 207, km 2,359
- Länge NVP25: 234 m

Die Fahrbahn der NVP25 wird auf einer Gesamtlänge von ca. 234 m ausgebaut und mit Linksabbiegespuren (B=3,00 m) ausgerüstet. Die untergeordneten Knotenpunktäste werden in vorhandener Lage ausgebaut.

Die vorhandenen straßenbegleitenden Nebenanlagen auf der Westseite werden in vorhandener Form an die neuen Fahrbahnbegrenzungen der Straße angepasst und verbreitert. Darüber hinaus wird zwischen Geh-/Radweg noch ein Grünstreifen mit Entwässerungsmulde angelegt. Im westlichen Knotenpunktarm wird der Geh- und Radweg über eine Aufpflasterung bevorrechtigt geführt. Bedingt durch zu erhaltende Bäume und der allgemeinen Knotengeometrie wird die Querung der Fußgänger von der eigentlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße zurückversetzt.

Unter der Prämisse, dass sich zwischen durchgehender bevorrechtigter Fahrbahn der Kreisstraße und der Querungsstelle genügend Aufstellraum für in beiden Fahrtrichtungen befindliche wartepflichtige Fahrzeuge befinden soll, wurde die Querung der Fußgänger und Radfahrer um ca. 8 m von der Kreuzungskante zurückversetzt. Damit wird sichergestellt, dass das Gewähren der Wartepflicht gegenüber Fußgängern und Radverkehr sowie der bevorrechtigten Kfz der Kreisstraße entzerrt und ein ausreichendes Sichtfeld auf die bevorrechtigten Ströme gewahrt wird. Die Querung der Kreisstraße für Fußgänger wird durch zwei Sprunginseln im nördlichen und südlichen Teil des Knotenpunktes ermöglicht, um den

Fußgängern einen sicheren Übergang von West nach Ost und umgekehrt in der Achse der Friedenstraße sowie zum und vom REWE-Markt zu ermöglichen.

Die geplante Variante ist im Lageplan (IPO GmbH 2024) detailliert dargestellt.

4.2 Ermittlung der umwelterheblichen Wirkfaktoren des Vorhabens

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich folgende zu untersuchende Wirkungen.

Tabelle 2: Vorhabenrelevante potenzielle Wirkfaktoren

<u>Baubedingte</u> Wirkfaktoren:
- Baufeldfreimachung (Beräumung, Entfernung/ Rückschnitt von Bäumen und Vegetation) - Bodenab- und -auftrag, Bodenaushub für Fundamente - Material- und Lagerflächen, bauzeitliche Flächeninanspruchnahme - Bautätigkeiten, Verkehr/Transport, menschliche Präsenz → optische & akustische Wirkungen (Licht-/ Lärmemission, Unruhawirkungen), Erschütterung, Trennwirkungen - Schadstoff- und Staubemission in Luft, Boden und Wasser durch Baustellenverkehr/-betrieb, Betriebsmittel und mögliche Unfälle oder Havarien
<i>Dauer der Wirkung:</i> zeitlich begrenzt während der Bauzeit
<u>Anlagebedingte</u> Wirkfaktoren:
- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Verkehrsflächen (Versiegelung, Teilversiegelung) - Verlust von Allee- und geschützten Einzelbäumen - Anlage von Grünflächen (Positivwirkung)
<i>Dauer der Wirkung:</i> dauerhaft
<u>Betriebsbedingte</u> Wirkfaktoren:
- Verkehr/Transport, menschliche Präsenz → optische & akustische Wirkungen (Licht-/ Lärmemission, Unruhawirkungen),
<i>Dauer der Wirkung:</i> dauerhaft

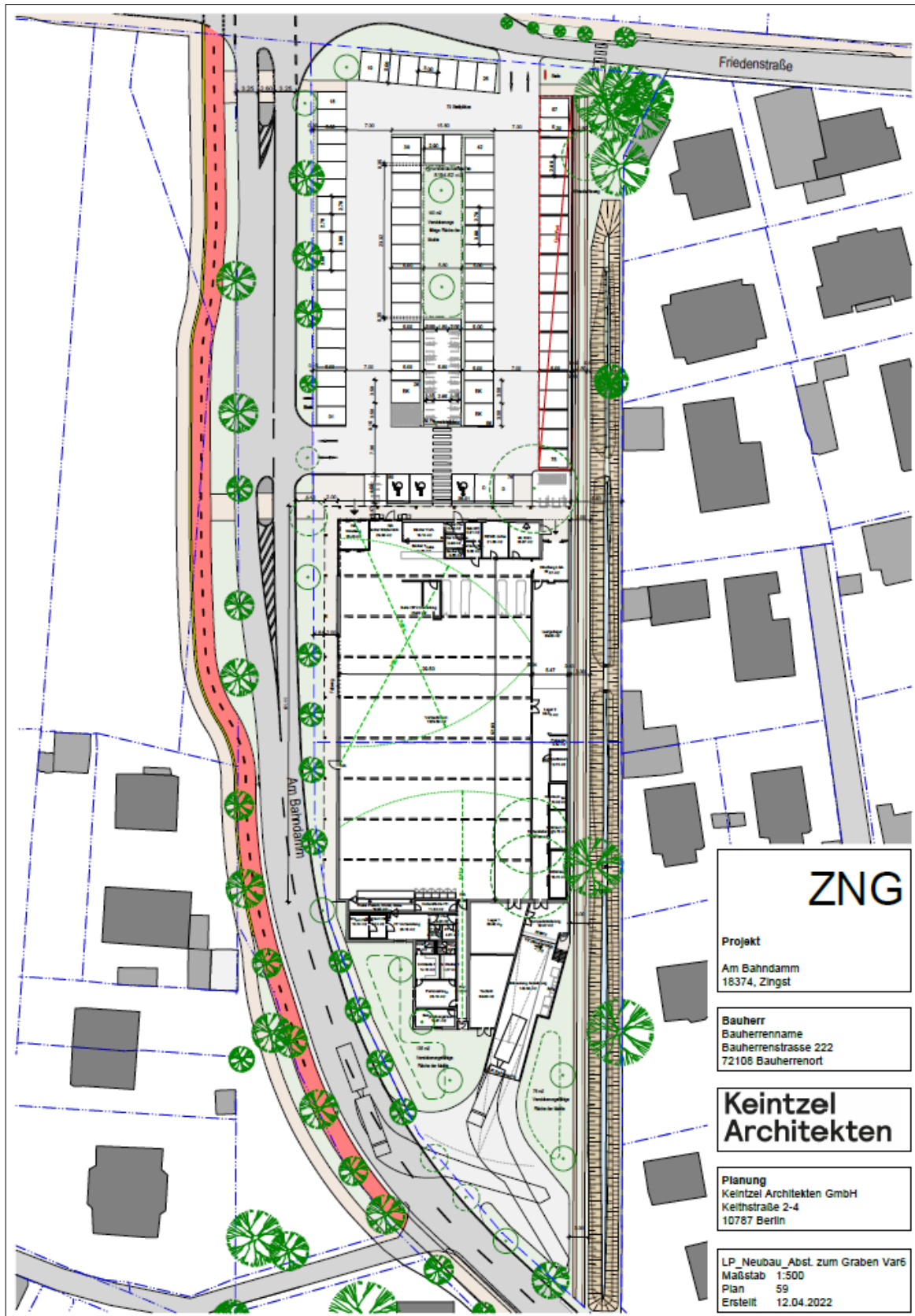


Abbildung 2: Lageplan des Teilvorhabens REWE-Markt

5 Eingriffsbilanzierung

5.1 Ermittlung des Eingriffs-Äquivalentes der Biotopfunktion

5.1.1 Eingriffsbewertung und Beeinträchtigungsintensitäten

Vorhabenbedingte erhebliche und eingriffsrelevante Auswirkungen auf die Biotopfunktion ergeben sich entsprechend den ermittelten umwelterheblichen Wirkungen wie folgt:

- anlagebedingter Biotopverlust mit Voll- bzw. Teilversiegelung nachrangiger bis mittelwertiger Biotope durch Gebäude und Anlagen sowie Verkehrsflächen (0,61 ha für REWE Greenbuilding Markt, 0,41 ha für Ausbau Knotenpunkt, in Summe: 1,02 ha),
- anlagebedingter Biotopverlust nachrangiger bis mittelwertiger Biotope durch Grünflächen und Straßennebenflächen (0,09 ha für REWE Greenbuilding Markt, 0,14 ha für Ausbau Knotenpunkt, in Summe: 0,23 ha),
- anlagebedingter Verlust von Alleebäumen (siehe Kap. 5.3)
- anlagebedingter Verlust von Einzelbäumen (siehe Kap. 5.4)

Für bereits versiegelte Flächen wird kein vorhabenbedingter Eingriff bilanziert, da keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopfunktion vorliegt.

Für anlagebedingte Biotopverluste wird für die betroffenen Biotope die Beeinträchtigungsintensität mit 100 % und der Wirkfaktor 1 angerechnet. Für Vollversiegelung und Gebäudeflächen sowie Teilversiegelung erfolgt ein Zuschlag von 0,2 bei Teilversiegelung und 0,5 bei Vollversiegelung.

Tabelle 3: vorhabenbezogene Beeinträchtigungsintensitäten und Berechnungsfaktoren

Eingriffsbereich	Eingriff	Beeinträchtigungsintensität	Wirkfaktor	Aufschlag Versiegelung
REWE-Markt				
Fahrradstellplatz Gehweg Radweg Gebäude Verkehrsflächen LKW/PKW PKW-Parkplätze	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten und teilversiegelten Biotopen durch Vollversiegelung	100 %	1	0,5
Grünfläche	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten Biotopen	100 %	1	-

Eingriffsbereich	Eingriff	Beeinträchtigungsin- tensität	Wirk- faktor	Aufschlag Versiegelung
Ausbau Knotenpunkt				
Fahrbahn (Asphalt)	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten und teilver- siegelten Biotopen durch Voll- versiegelung	100 %	1	0,5
Geh- und Radweg, Mittelin- sel, Hoch- und Tiefbord (Betonsteinpflaster, Beton- teile)	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten Biotopen durch Vollversiegelung	100 %	1	0,5
Aufpflasterung (Natursteingroßpflaster)	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten Biotopen durch Teilversiegelung	100 %	1	0,2
Bankett und Straßenneben- flächen	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten Biotopen	100 %	1	-
Böschungen und Mulden	anlagebedingter Biotopverlust von unversiegelten Biotopen	100 %	1	-

5.1.2 Ermittlung des Biotopwertes

Aufgrund der Ausprägung des Vorhabens erfolgt für die Bilanzierung die Verwendung des durchschnittlichen Biotopwertes nach Kap. 2.1 der HzE.

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes der vom Eingriff betroffenen Biotope

Biotopcode	Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
REWE-Markt			
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	2	3,0
OVL	Straße	0	0,0
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0,0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0,5
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spon- tanvegetation	1	1,5
PEU / RHU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spon- tanvegetation/ Ruderale Staudenflur frischer bis trocke- ner Mineralstandorte	1	1,5
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	1,0
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	1,0
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineral- standorte	2	3,0
Ausbau Knotenpunkt			
BBG	Baumgruppe	2	3,0
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0,0

Biotopcode	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0,0
OVF / PEB	Versiegelter Rad- und Fußweg / Beet, Rabatte	0	0,2
OVL	Straße	0	0,0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	1,0
OVU / PEU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt / nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1,0
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0,0
PEU	nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	1,5
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	1,0
PHW / PHZ	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen / Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	0	1,0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Bauarten	2	3,0
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3,0
RHU / VRL / OBV	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte / Schilf-Landröhricht	2	3,0
VHD / BBJ	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	1	1,5
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3,0

5.1.3 Ermittlung des Lagefaktors

Die mögliche Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird gemäß HZE 2018 über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). 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).

5.1.4 Wirkzonen und mittelbare Beeinträchtigungen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen könnten in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da dies im Umfeld des Vorhabens nicht der Fall ist, entfällt eine Betrachtung mittelbarer Wirkungen.

5.1.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf für die betroffenen Biotoptypen wird mithilfe folgender multiplikativer Verknüpfung ermittelt:

$$\begin{array}{l} \text{ermittelte Fläche} \\ \text{des betroffenen} \\ \text{Biotops} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Biotopwert} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Lagefaktor} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Eingriffsflächenäquivalent} \\ \text{(EFÄ)} \end{array}$$

In der folgenden Tabelle erfolgt auf der Grundlage der oben hergeleiteten Komponenten die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für betroffene Biotope.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für betroffene Biotope Teilvorhaben REWE-Markt

Biotop	Eingriffsbestandteil REWE-Markt	Änderung Versiegelungsgrad ¹	Fläche m²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
Biotopverlust mit Vollversiegelung						
OVU	Fahrradstellplatz	neue VV 0,5	95	0,5	1,0	47,5
OVU	Gehweg	neue VV 0,5	2	0,5	1,0	1
OVU / PEU		neue VV 0,5	121	0,5	1,0	60,5
PEU / RHU		neue VV 0,5	63	1,5	1,0	94,5
PEU		neue VV 0,5	63	1,5	1,0	94,5
PHY		neue VV 0,5	6	1,0	1,0	6
RHU		neue VV 0,5	87	3,0	1,0	261
BBJ	PKW-Parkplätze	neue VV 0,5	12	3,0	1,0	36
OVP		keine	87	-	-	-
OVU / PEU		neue VV 0,5	275	0,5	1,0	137,5
PEU / RHU		neue VV 0,5	393	1,5	1,0	589,5
PEU		neue VV 0,5	27	1,5	1,0	40,5
PHW		neue VV 0,5	101	1,0	1,0	101
PHY		neue VV 0,5	5	1,0	1,0	5
RHU		neue VV 0,5	289	3,0	1,0	867
BBJ	Gebäude	neue VV 0,5	32	3,0	1,0	96
OVP		keine	22	-	-	-
OVU / PEU		neue VV 0,5	1.221	0,5	1,0	610,5
PEU / RHU		neue VV 0,5	19	1,5	1,0	28,5
PEU		neue VV 0,5	471	1,5	1,0	706,5
RHU		neue VV 0,5	911	3,0	1,0	2.733

¹ VV = Vollversiegelung
TV = Teilversiegelung

Biotop	Eingriffsbestandteil REWE-Markt	Änderung Versiege- lungsgrad ¹	Flä- che m²	Bio- top- wert	Lage- fak- tor	Eingriffs- flächen- äquiva- lent	
OVP	Verkehrsfläche LKW	keine	16	-	-	-	
OVU / PEU		neue VV 0,5	229	0,5	1,0	114,5	
RHU		neue VV 0,5	93	3,0	1,0	279	
BBJ	Verkehrsfläche PKW	neue VV 0,5	12	3,0	1,0	36	
OVP		keine	184	-	-	-	
OVU		neue VV 0,5	11	0,5	1,0	5,5	
OVU / PEU		neue VV 0,5	299	0,5	1,0	149,5	
PEU / RHU		neue VV 0,5	499	1,5	1,0	748,5	
PEU		neue VV 0,5	35	1,5	1,0	52,5	
PHW		neue VV 0,5	42	1,0	1,0	42	
PHY		neue VV 0,5	1	1,0	1,0	1	
RHU		neue VV 0,5	393	3,0	1,0	1.179	
Zwischensumme						9.123,5	
Zuschlag Änderung von Nicht- auf Vollversiegelung (Faktor 0,5) = 5.807 m²						2.903,5	
Zwischensumme Biotopverlust mit Vollversiegelung						12.027	
Biotopverlust ohne Versiegelung							
BBJ	Grünfläche	keine	15	3,0	1,0	45	
OVP		Entsiegelung	31	-	-	-	
OVU / PEU		keine	410	0,5	1,0	205	
OVU		Entsiegelung	13	-	-	-	
PEU / RHU		keine	76	1,5	1,0	100,5	
PEU		keine	34	1,5	1,0	51	
PHY		keine	28	1,0	1,0	28	
RHU		keine	372	3,0	1,0	1.116	
Zwischensumme Biotopverlust ohne Versiegelung						1.545,5	
Gesamtsumme REWE-Markt						13.572,5	

Für die anlagebedingten Eingriffe in die Biotopfunktion durch das Teilvorhaben REWE-Greenbuilding Markt Zingst ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 13.572,5 EFÄ (bezogen auf m²).

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für betroffene Biotope Teilvorhaben Ausbau Knotenpunkt

Biotop	Eingriffsbestandteil Ausbau Knotenpunkt NVP25	Änderung Versiege- lungsgrad ²	Flä- che m ²	Bio- top- wert	Lage- fak- tor	Eingriffs- flächen- äquivalent
Biotopverlust mit Vollversiegelung						
OSS	Fahrbahn (Asphalt)	keine	6	-	-	-
OVF		keine	404	-	-	-
OVF / PEB		neue VV 0,5	45	0,2	1,0	9
OVL		keine	2.093	-	-	-
OVU		neue VV 0,5	47	1,0	1,0	47
OVU / PEU		neue VV 0,5	8	1,0	1,0	8
OVW		keine	40	-	-	-
PEU		neue VV 0,5	4	1,5	1,0	6
PHW		neue VV 0,5	100	1,0	1,0	100
PHW / PHZ		neue VV 0,5	22	1,0	1,0	22
RHU		neue VV 0,5	107	3,0	1,0	321
RHU / VRL / OBV		neue VV 0,5	20	3,0	1,0	60
VHD / BBJ		neue VV 0,5	3	1,5	1,0	4,5
WXS		neue VV 0,5	17	3,0	1,0	51
BBG	Geh- und Radweg, Mit- telinsel, Hoch- und Tiefbord (Betonsteinpflaster, Betonteile)	neue VV 0,5	19	3,0	1,0	57
OSS		keine	20	-	-	-
OVF		keine	137	-	-	-
OVF / PEB		neue VV 0,5	36	0,2	1,0	7,2
OVL		keine	49	-	-	-
OVP		keine	1	-	-	-
OVU		neue VV 0,5	4	1,0	1,0	4
OVU / PEU		neue VV 0,5	5	1,0	1,0	5
OVW		keine	1	-	-	-
PEU		neue VV 0,5	130	1,5	1,0	195
PEU / RHU		neue VV 0,5	1	1,5	1,0	1,5
PHW		neue VV 0,5	233	1,0	1,0	233
PHW / PHZ		neue VV 0,5	108	1,0	1,0	108
PWX		neue VV 0,5	28	3,0	1,0	84
RHU		neue VV 0,5	83	3,0	1,0	249
RHU / VRL / OBV		neue VV 0,5	216	3,0	1,0	648
VHD / BBJ		neue VV 0,5	71	1,5	1,0	106,5

² VV = Vollversiegelung
TV = Teilversiegelung

Biotop	Eingriffsbestandteil Ausbau Knotenpunkt NVP25	Änderung Versiege- lungsgrad ²	Flä- che m ²	Bio- top- wert	Lage- fak- tor	Eingriffs- flächen- äquivalent
Biotopverlust mit Teilversiegelung						
OVU	Aufpflasterung Frie- denstraße (Natursteingroßpflas- ter)	neue TV 0,2	15	1,0	1,0	15
OVW		keine	10	-	-	-
PWX		neue TV 0,2	1	3,0	1,0	3
RHU / VRL / OBV		neue TV 0,2	18	3,0	1,0	54
VHD / BBJ		neue TV 0,2	3	1,5	1,0	4,5
Zwischensumme						2.403,2
Zuschlag Änderung von Nicht- auf Vollversiegelung (Faktor 0,5) = 1.307 m ²						653,5
Zuschlag Änderung von Nicht- auf Teilversiegelung (Faktor 0,2) = 37 m ²						7,4
Zwischensumme Biotopverlust mit Vollversiegelung						3.064,1
Biotopverlust ohne Versiegelung						
BBG	Bankett	keine	6	3,0	1,0	18
OVF		Entsiegelung	3	0,0	1,0	0
PEU		keine	10	1,5	1,0	15
PHW		keine	5	1,0	1,0	5
PHW / PHZ		keine	7	1,0	1,0	7
RHU		keine	4	3,0	1,0	12
RHU / VRL / OBV		keine	220	3,0	1,0	660
VHD / BBJ		keine	123	1,5	1,0	184,5
OSS	Straßennebenflächen	Entsiegelung	3	0,0	1,0	0
OVF		Entsiegelung	42	0,0	1,0	0
PHW		keine	295	1,0	1,0	295
PHW / PHZ		keine	80	1,0	1,0	80
PWX		keine	25	3,0	1,0	75
RHU / VRL / OBV		keine	109	3,0	1,0	327
BBG	Böschungen	keine	19	3,0	1,0	57
PEU		keine	24	1,5	1,0	36
PHW		keine	17	1,0	1,0	17
PHW / PHZ		keine	49	1,0	1,0	49
RHU		keine	11	3,0	1,0	33
RHU / VRL / OBV		keine	238	3,0	1,0	714
VHD / BBJ		keine	60	1,5	1,0	90
PHW / PHZ	Mulden	keine	5	1,0	1,0	5
RHU / VRL / OBV		keine	6	3,0	1,0	18
VHD / BBJ		keine	30	1,5	1,0	45

Biotop	Eingriffsbestandteil Ausbau Knotenpunkt NVP25	Änderung Versiege- lungsgrad ²	Flä- che m ²	Bio- top- wert	Lage- fak- tor	Eingriffs- flächen- äquivalent
<i>Zwischensumme Biotopverlust ohne Versiegelung</i>						2.742,5
<u>Gesamtsumme Ausbau Knotenpunkt</u>						<u>5.806,6</u>

Für die anlagebedingten Eingriffe in die Biotopfunktion durch das Teilvorhaben Ausbau des Knotenpunktes NVP25 - Friedenstraße ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 5.806,6 EFÄ (bezogen auf m²).

Für das Gesamtvorhaben beträgt das Eingriffsflächenäquivalent damit insgesamt 19.379,1 EFÄ (bezogen auf m²).

5.2 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

In einem zweiten Schritt wird für beeinträchtigte Funktionen besonderer Bedeutung der ggf. erforderliche additive und funktionsbezogene Kompensationsbedarf ermittelt.

5.2.1 Fauna

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. 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. Es besteht kein additiver Kompensationsbedarf.

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. Somit sind keine faunistischen Sonderfunktionen für Rastvögel betroffen.

Fledermäuse

Im Mai 2020 erfolgte im Rahmen einer qualifizierten Potenzialabschätzung eine Begehung des gesamten Vorhabengebietes für den REWE-Greenbuilding-Markt. Ergänzend dazu erfolgte eine Begehung des Vorhabengebietes für den Ausbau des Knotenpunktes im Januar 2025. Dabei wurden jeweils die relevanten Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet erfasst und bewertet.

Im Bereich der zur Fällung vorgesehenen Bäume 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. Somit sind keine faunistischen Sonderfunktionen für Fledermäuse betroffen.

Amphibien

Im Vorhabengebiet für den REWE-Greenbuilding-Markt sind keine für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen und Lebensraumelemente vorhanden. In den westlich des geplanten Straßenausbaubereiches gelegenen Entwässerungsgräben sowie auf den Brachflächen und in dem Feuchtwald ist ein Vorkommen von Amphibien nicht ausgeschlossen, welche diese Flächen möglicherweise als Überwinterungshabitate und Wanderkorridore nutzen. Strukturen mit besonderer Lebensraumfunktion für Amphibien wie z. B. Laichgewässer gehen anlagebedingt im Randbereich der vorhandenen Straße mit Radweg nicht verloren. Um eine Einwanderung in den Baubereich und eine damit verbundene Tötung von Individuen zu vermeiden, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Amphibienschutzzaun entlang der westlichen Baugrenze zu errichten und während der Bauzeit instandzuhalten (Maßnahme S 3). Vorhabenbedingte Funktionsverluste von Amphibienlebensräumen mit allgemeiner Bedeutung werden multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert. Es besteht kein additiver Kompensationsbedarf.

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 2020 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. Auch im Vorhabensbereich des Ausbaus des Knotenpunktes sind keine besonderen Reptilienlebensräume vorhanden. Vorhabenbedingte Funktionsverluste von Reptilienlebensräumen mit allgemeiner Bedeutung werden multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert. Es besteht kein additiver Kompensationsbedarf.

5.2.2 Boden

Das Vorhabengebiet REWE-Markt befindet sich innerhalb der Ortslage Zingst und wird als Lagerfläche genutzt. Es handelt sich um anthropogen vorbelastete und vorverdichtete Böden ohne besondere Bedeutung. Das Vorhabengebiet Ausbau Knotenpunkt beansprucht Randbereiche der vorhandenen Straßenflächen sowie künstlich geschaffene und regelmäßig unterhaltene Entwässerungsgräben. Diese Böden unterliegen ebenfalls einer Vorbelastung durch vorangegangene Bodenumlagerungen und stellen daher keine naturnahen Böden dar. Vorhabenbedingte Funktionsverluste von Bodenfunktionen mit allgemeiner Bedeutung werden multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert. Es besteht kein additiver Kompensationsbedarf.

5.2.3 Wasser

Vom Teilvorhaben REWE-Markt sind keine Oberflächengewässer betroffen. Im Bereich des Teilvorhabens Ausbau Knotenpunkt wird ein vorhandener künstlich angelegter und regelmäßig unterhaltener Entwässerungsgraben überbaut, welcher kein besonderes Wert- und Funktionselement des Oberflächenwassers darstellt.

Die Grundwasserneubildung wird im Vorhabengebiet mit > 250 mm angegeben (Kartenportal Umwelt LUNG M-V, Abfrage 16.01.2025) und somit als sehr hoch gewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist aber nicht zu erwarten, da die zusätzliche Versiegelungsfläche lediglich 0,72 ha beträgt und das Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Entwässerungsmulden versickern kann.

5.2.4 Klima/Luft

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Zingst. Es kommt zu keiner erheblichen Betroffenheit von Funktionselementen des Schutzgutes Klima/Luft von besonderer Bedeutung. Es besteht kein additiver Kompensationsbedarf.

5.2.5 Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Zingst und somit in einem urbanen Raum. Es kommt zu keiner erheblichen Betroffenheit von Funktionselementen des

Schutzgutes Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Es besteht kein additiver Kompensationsbedarf.

5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für betroffene Alleebäume (§ 19 NatSchAG M-V)

Alleen und einseitige Baumreihen (mind. 100 m Länge) an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Vorhabenbedingt gehen 11 Alleebäume an der Kreisstraße 25 verloren (zur Lage der Baumverluste vgl. Karte 1). Die in der nachfolgenden Übersicht dargestellte Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume richtet sich nach den Festlegungen im Alleenerlass (AlErl M-V)³.

Tabelle 7: Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume für den Verlust von Alleebäumen

Biotoptyp	Baumart	StD in cm	Schutzstatus	Kompensationserfordernis gesamt	davon Pflanzpflicht mindestens
REWE-Markt					
BAG	Linde	22	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BAG	Linde	14	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BAG	Linde	16	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BAG	Linde	16	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BAG	Linde	16	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
Ausbau Knotenpunkt					
BAG	Linde	10	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BAG	Linde	20	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BAG	Linde	30	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BRG	Linde	40	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BRG	Linde	30	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
BRG	Linde	30	§ 19 NatSchAG M-V	1 : 3	1 : 1
Summe				33 Bäume	11 Bäume

Der Ausgleich richtet sich nach den im Alleenerlass (AlErl M-V) getroffenen Vorgaben zur Neuanpflanzung, zum Ausgleich und Ersatz sowie zur Pflanzpflicht von Alleen und einseitigen Baumreihen. Gemäß Nr. 5.2 des Alleenerlasses ist von den drei zu kompensierenden Bäumen je gefälltten Baum ein Baum zu pflanzen. Die übrigen zwei nicht durch Pflanzung

³ "Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V) - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250- 530-00000-2012/016

zu kompensierenden Bäume werden durch Zahlung von 400 € je Baum in den Alleenfonds kompensiert.

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 33 Alleebäumen. Im Rahmen der Maßnahme E 1 können an der Straße Am Bahndamm insgesamt 11 neue Alleebäume gepflanzt werden (siehe Karte 1). Dem danach verbleibenden Kompensationsbedarf von 22 Bäumen wird in Form einer Ausgleichszahlung in den Alleenfonds in Höhe von 8.800,00 € nachgekommen.

5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für betroffene Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V)

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Vorhabenbedingt gehen sieben nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume verloren (zur Lage der Baumverluste vgl. Karte 1). Die in der nachfolgenden Übersicht dargestellte Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume ist abhängig vom Stammumfang und richtet sich nach den Festlegungen im Baumschutzkompensationserlass (MLUV 2007).

Tabelle 8: Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume für den Verlust von geschützten Einzelbäumen

Biotop- typ	Baumart	StU in m	Schutz- status	Kompensations- erfordernis
REWE-Markt				
BBA	Stiel-Eiche (vierstämmig)	4,84 in Summe	§ 18	1 : 3
BBA	Trauer-Weide	2,20	§ 18	1 : 2
BBA	Stiel-Eiche	1,66	§ 18	1 : 2
BBA	Stiel-Eiche	1,32	§ 18	1 : 1
BBA	Pflaume	1,41	§ 18	1 : 1
BBA	Hänge-Birke	1,57	§ 18	1 : 2
BBJ	Stiel-Eiche	0,57	-	-
BBJ	Stiel-Eiche	0,57	-	-
Ausbau Knotenpunkt				
BBA	Schwarz-Erle (mehrstämmig)	3,45 in Summe	§ 18	1 : 3
BBJ	Hasel (vieltämmig)	jeweils < 10 cm	-	-
Summe				14

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 14 Bäumen. Im Rahmen der Maßnahme E 2 können auf dem Eingriffs-Grundstück im Bereich von Grünflächen insgesamt sieben Bäume gepflanzt werden. 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 €.

5.5 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Die folgende Übersicht stellt zusammenfassend die Kompensationsbedarfe für Biotopfunktion und relevante Sonderfunktionen dar.

Tabelle 9: Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Biotopfunktion	13.572,5 m² EFÄ für REWE-Markt
	5.806,6 m² EFÄ für Ausbau Knotenpunkt
	19.379,1 m² EFÄ insgesamt
Fauna	kein additiver Kompensationsbedarf
Boden und Fläche, Relief	kein additiver Kompensationsbedarf
Wasser	kein additiver Kompensationsbedarf
Lokalklima/ Luft	kein additiver Kompensationsbedarf
Landschaftsbild	kein additiver Kompensationsbedarf
Gesetzlich geschützte Alleebäume nach § 19 NatSchAG M-V	33 Alleebäume (Verlust = 11 Bäume)
Gesetzlich geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V	14 Bäume (Verlust = 7 Bäume)

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

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 €.

6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden vorgeschlagen:

S 1: Baufeldfreimachung im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit)

Die Beseitigung von Vegetation sowie Gehölzfällungen werden nur im Zeitraum vom 1. 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.

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.

*Die Maßnahme ist identisch mit der Maßnahme **BV-VM 1** im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (UMWELTPLAN 2022).*

S 2: Schutz angrenzender Bäume und Gehölze während der Bauzeit

An der Straße Am Bahndamm, an der Friedensstraße sowie am östlich an das Vorhaben angrenzenden Graben befinden sich geschützte Alleebäume bzw. zu erhaltende Einzelbäume. Diese sind mit geeigneten Maßnahmen vor Anfahrschäden 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 anzubringen. 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.

S 3: Errichtung eines bauzeitlichen Schutzzaunes für Kleintiere

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Kleintieren (z. B. Amphibien, Reptilien) wird an der westlichen Baufeldgrenze ein temporärer Schutzzaun errichtet. Die Zäunung wird im Jahr des Baubeginns vor dem Aktivitätszeitraum von Amphibien und Reptilien errichtet und wird bis zum Abschluss der Baumaßnahme aufrechterhalten. Es erfolgt eine regelmäßige Kontrolle des Zaunes, das Instandsetzen bei Schäden und das Freihalten des Zaunes von höherwüchsiger Vegetation. Die konkrete Festlegung zu Art und Höhe erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen.

S 4: Ökologische Baubegleitung

Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Konkretisierung und Überwachung der vorgeschlagenen und ggf. durch die Genehmigungsbehörde zusätzlich festgelegten Maßnahmen. 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).

S 5: Fledermausangepasste Beleuchtung im Vorhabengebiet

Im Vorhabengebiet sollte zum Schutz von Fledermäusen auf überflüssige Lichtquellen verzichtet werden. Die notwendigen Lichtquellen sollen so ausgerichtet werden, dass keine große Streuung in den Himmel bzw. zu den Seiten erfolgt. Es sollten niedrige Masthöhen bevorzugt werden und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten verwendet werden. Das Lampenspektrum sollte fledermausfreundlich angepasst werden (Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K).

7 Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe sind folgende Kompensationsmaßnahmen geplant:

7.1 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 (11 Bäume)

Die kartografische Darstellung der vorgesehenen Pflanzstandorte erfolgt in Karte 1. 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 11 Alleeebäumen. 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.

7.2 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 kartografische Darstellung der vorgesehenen Pflanzstandorte erfolgt in Karte 1. 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 €.

7.3 Maßnahme ÖK VR-049

Das von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anerkannte Ökokonto (ÖK) befindet sich am Ortsrand von Fuhlendorf (vgl. Abbildung 3). 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.

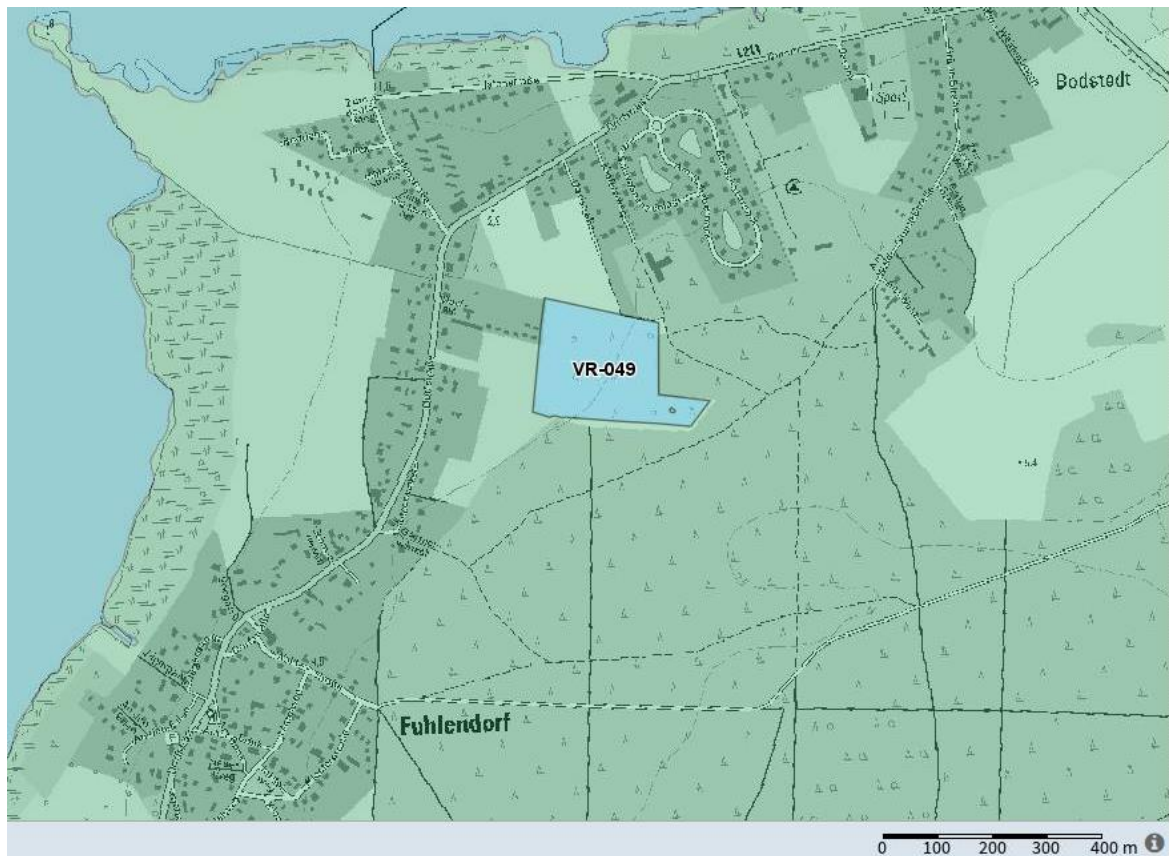


Abbildung 3: Lage des Ökokontos VR 049 (Quelle: www.kompensationsflaechen-mv.de)

7.4 Maßnahme ÖK VR-057

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 (vgl. Abbildung 4). 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.

Von den im Ökokonto verfügbaren Kompensationsflächenäquivalenten werden für das Vorhaben 6.068 m² KFÄ abgebucht.



Abbildung 4: Lage des Ökokontos VR 057 (Quelle: www.kompensationsflaechen-mv.de)

8 Gegenüberstellung von Bedarf und Planung

Die folgende Übersicht stellt Eingriff und Kompensation gegenüber.

Tabelle 10: Gegenüberstellung Flächenäquivalente bzw. Baumanzahl entsprechend Bedarf und Planung

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)

Die vorhabenbedingten Eingriffe werden durch die Kompensationsmaßnahmen E 1, E 2, ÖK VR-049 und ÖK VR-057 sowie durch Ausgleichszahlungen für Allee-bäume und Einzel-bäume vollständig kompensiert.

9 Quellenverzeichnis

ALBRECHT, K.T., HÖR, T., HENNING, F. W., TÖPFER-HOFMANN, G., GRÜNFELDER, C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

ALLEENERLASS (2015): Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V) - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250- 530-00000-2012/016

GEMEINDE SEEHEILBAD ZINGST (2004): Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung), Stand: Gehölzschutzsatzung vom 01.06.2004 in Kraft seit 19.06.2004; 1. Änderung vom 23.02.2021 in Kraft seit 01.04.2021.

KEINTZEL ARCHITEKTEN GMBH (2022): Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst – Lageplan LP_Nebau_Abst. zum Graben Var6, Stand 12.04.2022.

LAUN – LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR (1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Materialien zur Umwelt, Heft 2.

LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Umweltkartenportal, Stand 02/2025

MLUV – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0-

MLU M-V – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE). Neufassung 2018. Gültig ab: 01.06.2018. Redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019

RAITH HERTELT FUß | PARTNERSCHAFT FÜR STADT-, LANDSCHAFTS- UND REGIONALPLANUNG
(2020): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Nahversorgungsmarkt – Am Bahndamm“ Ostseeheilbad Zingst, Fassung vom 14.07.2020, Stand 30.07.2020

UMWELTPLAN (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Neubau eines REWE-Greenbuilding-Marktes in Zingst und Umbau des Knotenpunktes Kreisstraße 25 Am Bahndamm - Friedenstraße. Gutachten im Auftrag der REWE Markt GmbH, Februar 2025.

IPO UNTERNEHMENSGRUPPE GMBH (2024): Kreisstraße 25 Am Bahndamm – Friedenstraße, Vorentwurf Lageplan und Erläuterungsbericht, September 2024.

