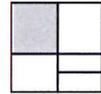


raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Fax 0721 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Einfacher Bebauungsplan

nach § 9 (2a) BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ Ostseeheilbad Zingst





Satzung

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 31 "Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 31 "Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 9 (2a) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1 Geltungsbereich

1.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB regelt die Zulässigkeit einzelner Arten baulicher Nutzung. Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs. Nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch wenn sie in der Planzeichnung berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan gilt nicht für gewidmete Bahnanlagen; auf diesen Flächen tritt eine Wirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes erst mit ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG ein.

2 Zulässigkeit von Nutzungen

2.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs (Randbereich)

Außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Abschnitt 3 unzulässig.

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von folgenden Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten („Zingster Strandladen“).
- b) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, wenn die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 30 qm insgesamt nicht überschreiten.
- c) Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel").

2.2) Zulässigkeit von Wohnräumen und Beherbergungszimmern innerhalb des festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs sind in Erdgeschoss Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen und Beherbergungszimmer unzulässig; ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in zweiter Reihe rückwärtig einer straßenbegleitenden Bebauung stehen.



3 Zingster Liste

Gemäß Zingster Sortimentsliste 2015 sind

a) zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.01; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)

Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel): Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel

Pharmazeutische Artikel: Arzneimittel: Apotheken (WZ 47.73.0)

Schnittblumen und kleinere Pflanzen: Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

Zeitungen und Zeitschriften: Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

b) zentrenrelevante Sortimente:

Parfümerie- und Kosmetikartikel: Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie und Kosmetikartikel)

Bekleidung, Wäsche: Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör): Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0); Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)

Sportbekleidung und -schuhe: Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung); Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Schuhe: Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

Bücher: Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf: Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)

Spielwaren: Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse); Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1); Antiquariate (WZ 47.79.2)

Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat: Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2); Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen n. g. (WZ 47.59.9); Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Foto und Zubehör: Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel: Augenoptiker (WZ 47.78.1); Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck: Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

Lederwaren, Koffer und Taschen: Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

Musikalien, Musikinstrumente: Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)

Fahrräder und Fahrradzubehör: Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)



Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze): Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel); Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby / Kleinkinderartikel)

c) nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:

Sport- und Freizeitgeräte: Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)

Medizinisch-orthopädischer Bedarf: Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)

Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)

Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel): Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)

baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren): Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1); Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)

Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge: Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) ohne Vorhänge, Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)

Elektrohaushaltsgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und –großgeräte)

Lampen und Leuchten: Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)

Unterhaltungselektronik, Tonträger: Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0); Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)

Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör): Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0); Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZZ 47.42.0)

Auto und Autozubehör inkl. Boote und Bootszubehör: Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör (WZ 45.32.0)

gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße: Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleine Pflanzen)

Baby- und Kleinkinderbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.): Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)

Motorenkraftstoffe: Einzelhandel in fremdem / eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)

Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen... : Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)



Einfacher Bebauungsplan Nr. 31 " Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst" Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	5
1.1 Grundlagen	5
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl	5
1.1.2 Plangrundlage	6
1.1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Ziele der Planung	6
1.3 Übergeordnete Planungen	7
1.3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung	7
1.3.3 Flächennutzungsplan	9
1.3.4 Einzelhandelskonzeption.....	10
1.4 Bestandsaufnahme und –bewertung	11
1.4.1 Einzelhandel in Zingst	11
1.4.2 Geltungsbereiche von Bebauungsplänen	14
1.4.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Umweltrechts.....	15
2 Städtebauliche Planung	15
2.1 Planungskonzept.....	15
2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	16
2.1.2 Zingster Sortimentsliste	19
2.1.3 Zingster Strandladen	25
2.2 Begründung der Festsetzungen	26
2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	26
2.2.2 Nutzungsbeschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	27
2.2.3 Ausnahmen	29
3 Auswirkungen	31
3.1 Abwägungsrelevante Belange	31
3.2 Private Belange	32

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Das Plangebiet umfasst den gesamten Innenbereich des Ortes Zingst mit Ausnahme der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 (1 und 2) BauGB. Insgesamt erfasst der Bebauungsplan damit eine Fläche von 193,7 ha.

Da der Bebauungsplan Nr. 31 zum „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ dient und sich nur auf bestimmte Arten der nach § 34 (1 und 2) BauGB zulässigen Nutzungen



erstreckt, kann nach § 13 (1) BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Die weiteren Voraussetzungen dafür sind ebenfalls erfüllt, da:

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter (etwa FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrensvereinfachungen kommen hier zur Anwendung.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem digitalen Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) mit Stand vom Januar 2017.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans sollen Erhalt und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 9 Abs. 2a BauGB gesichert werden.

Der Planbereich ist derzeit als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB bebaubar. Da nahezu der gesamte Innenbereich schon angesichts der flächendeckenden Mischung von Wohnen und Ferienwohnen sowie der starken Prägung durch fremdenverkehrliche Nutzungen nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen ist, wäre ein breiter Nutzungsmix auch unter Einschluss von Einzelhandel zulässig.

Mit der Überplanung soll der Zentrale Versorgungsbereich gesichert werden, indem

- die Entwicklung von zentrenrelevantem und / oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sowie außerhalb der bestätigten Nahversorgungsstandorte und damit eine räumliche Dispersion des Einzelhandels verhindert,
- die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs als Flanierzone durch Ausschluss konkurrierender Nutzungen im Erdgeschoss gesichert wird.

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan nach § 9(2a) BauGB aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich nur auf die Zulässigkeit bestimmter Arten von baulichen Nutzungen.



1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP VP 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 RREP VP verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- Die 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 (3.2.1(1)). Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (3.2.4(2)). Dabei sind Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 (3) der BauNVO nur in Zentralen Orten (4.3.2(1)) und Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (4.3.2(2)).
- In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung (3.1.3(1)). Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund (3.1.3(4)). Allgemein soll nach 3.1.3(8) der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Nach 4.3.2(4) sollen dabei auch Einzelhandelsvorhaben die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der Zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.
- Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

1.3.2 Rahmenplan Innenentwicklung

In den letzten Jahren war im Ort Zingst eine umfangreiche Bautätigkeit zu verzeichnen. Durch eine insgesamt erfolgreiche Entwicklung, die nahezu ohne Ausweitung der Siedlungsflächen stattfand, wurde der Gebäudebestand mit erheblichen privaten Investitionen zeitgemäß aufgewertet und damit der Grundstein auch für den Erfolg des Ortes als national erfolgreiche Tourismusdestination gelegt. Gerade der große Erfolg der Innenentwicklung gefährdet aber zunehmend deren weiteren Bestand. Die hohe Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen hat zu einem starken Anstieg der Bodenpreise geführt, die ihrerseits im Neubaufall eine starke Verdichtung der Bebauung nach sich ziehen.

Die Gemeinde hat deshalb Ende 2010 die Aufstellung eines Rahmenplans beschlossen, der für den gesamten Innenbereich Regeln für eine behutsame weitere bauliche Entwicklung aufstellen



soll, die anschließend abschnittsweise durch Aufstellung von Bauleitplänen in verbindliches Ortsrecht überführt werden können. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung des Bestands, wobei die historischen Strukturen und Ordnungen zu erhalten, abschnittsweise aber auch erst wiederherzustellen oder bewusst weiterzuentwickeln sind. Im Einzelnen werden u.a. folgende Planungsziele angestrebt:

- Lenkung der Innenentwicklung durch Festlegung von Entwicklungsbereichen,
- Stärkung des zentralen Bereichs als eines lebendigen, gemischt genutzten Ortszentrums mit hoher Attraktivität für Ortsansässige und touristische Gäste,
- Entwicklung und Festigung innerörtlicher Hauptstraßen sowie ortsbildprägener Bereiche (Stadteinfahrt Barther Straße, Ortsdurchfahrt, Gesicht zur Ostsee),
- Erhalt des charakteristischen Straßenbilds insb. in den noch historisch geprägten Bereichen, wobei neben der Gestaltung nicht zuletzt die Stellung und Ausrichtung der Gebäude, die Maßstäblichkeit der Baukörper und das Gleichgewicht von Bebauung und Freiräumen zu berücksichtigen ist,
- Sicherung der hohen Wohnqualität (auch im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität für die touristischen Gäste des Ostseeheilbades), wobei nicht zuletzt verträgliche Obergrenzen der Nutzungsdichte vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstrukturen festzulegen sind,
- Erhalt zusammenhängender, grundstücksübergreifender Grünbereiche, wobei sowohl größere Flächen (als sog. Außenbereiche im Innenbereich) als auch kleinere Blockinnenbereiche (als Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zu berücksichtigen sind,
- Sicherung und Entwicklung landschaftlicher Potenziale im Siedlungsbereich, insb. des den gesamten Ort durchziehenden Grabensystems als topographisch bedingtes Spezifikum sowie des ortsbildprägenden Baumbestands sowohl auf öffentlichen (Baumreihen) als auch auf privaten Flächen (Einzelbäume u. Gehölzgruppen).

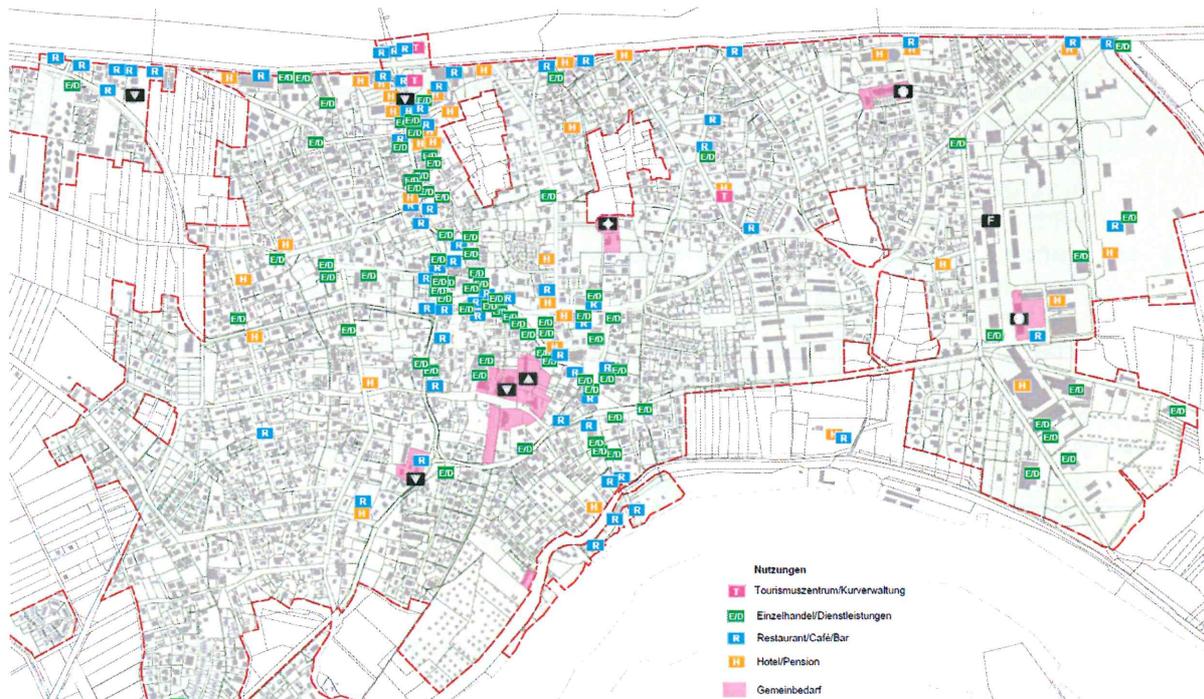


Abbildung 1: Rahmenplan Innenentwicklung, Analyse Blatt 1.5: Nutzungen

Ausgehend von der klaren Nutzungsverteilung (vgl. Abbildung 1) empfiehlt der Rahmenplan u.a. die Stärkung der Verbindungsachse Strand / Hafen, eine Aufwertung der zentralen Bereiche entlang der Hauptfußgängerströme mit Bauzone 1a „Zentrum“ und 1b „Erweiterter Zentrumsbereich“ als einzige Bereiche mit gesamtgemeindlichem Versorgungsauftrag für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (vgl. Abbildung 2).

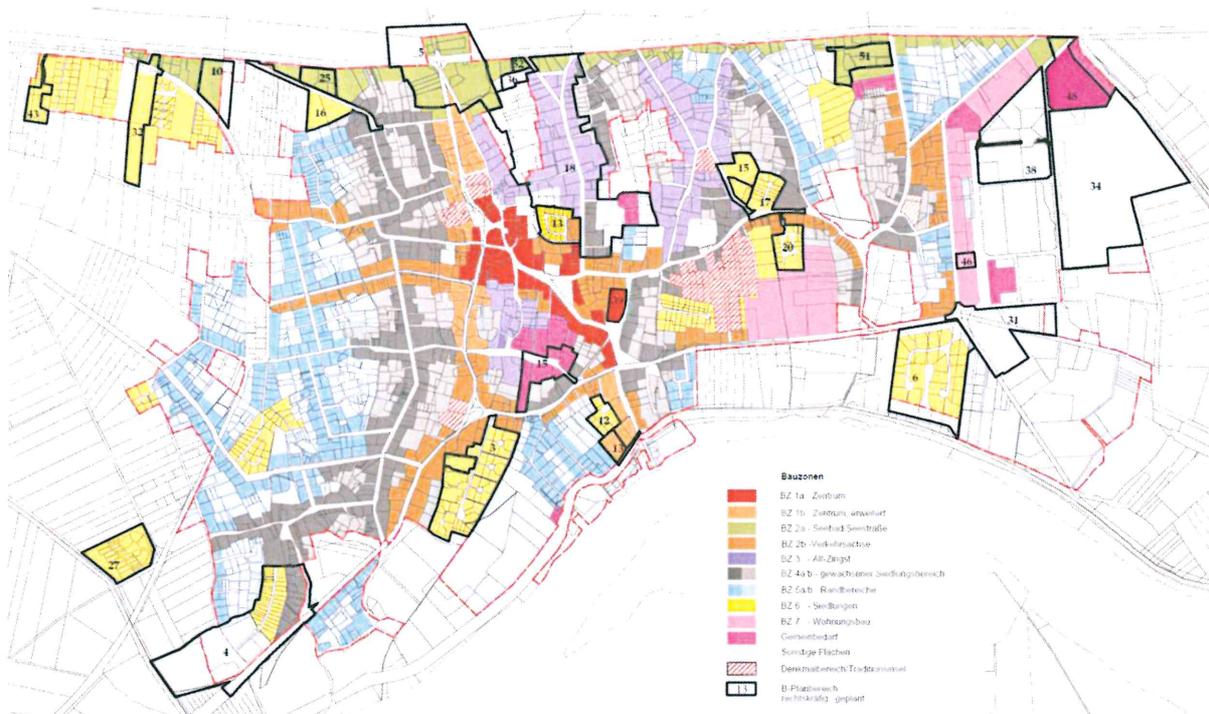


Abbildung 2: Rahmenplan Innenentwicklung: Bauzonengliederung

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabenbezogen fortgeschrieben.

Der FNP weist den Siedlungsbereich großflächig als Wohnbauflächen aus; einzelne vor allem randliche Bereiche sind als Sondergebiet für Ferienhäuser / Ferienwohnungen oder als Sondergebiet Kureinrichtungen dargestellt. Die gewerbliche Nutzung im zentralen Bereich zwischen Seebrücke und Hafen ist durch Ausweisung als gemischte Baufläche berücksichtigt.

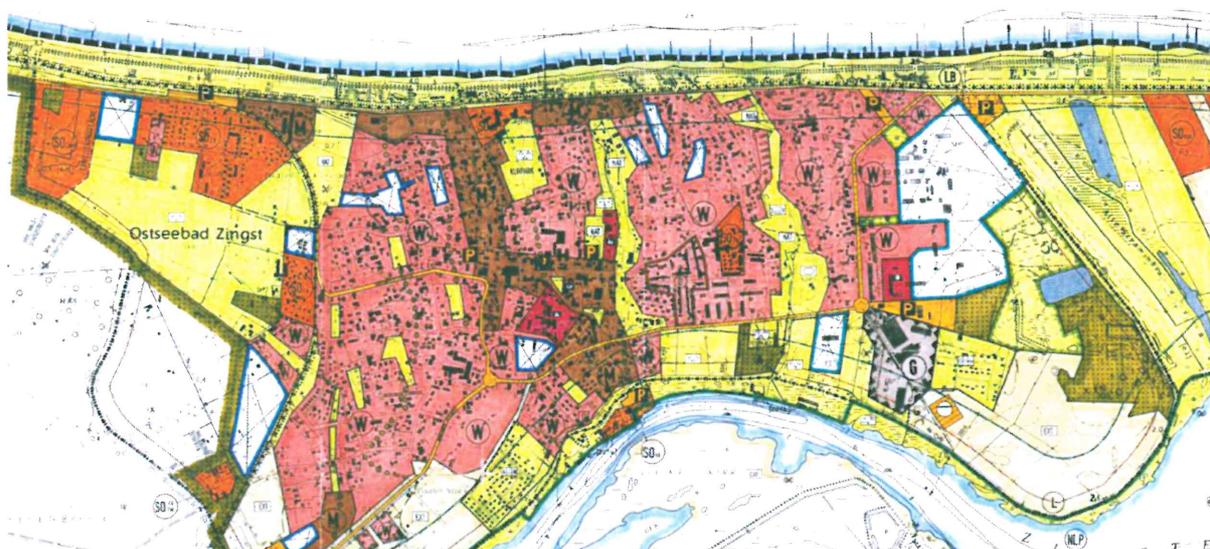


Abbildung 3: FNP in der Ursprungsfassung, Ausschnitt ohne Maßstab

Der mit der Planung festgelegte Zentrale Versorgungsbereich entspricht unter Berücksichtigung der nicht parzellenscharfen Darstellung der Planzeichnung im Wesentlichen der gemischten Baufläche.



Der Bebauungsplan ist daher unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, RNr. 4 zu § 8) sowie der eingeschränkten Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan ohne Baugebietsfestsetzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.4 Einzelhandelskonzeption

Juli 2014 wurde durch CIMA Beratung und Management GmbH ein „Einzelhandelskonzept für das Ostseeheilbad Zingst“ erarbeitet (CIMA 2014), welches von der Gemeindevertretung als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 am 18.09.2014 beschlossen wurde.

Im Einzelhandelskonzept wurde der Zentrale Versorgungsbereich Zingst abgegrenzt und die „Zingster Sortimentsliste“ definiert.

Im Januar 2016 wurde das Einzelhandelskonzept durch eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA zum Bebauungsplanverfahren ergänzt und aktualisiert. Aufbauend auf eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im Gemeindegebiet Zingst im Oktober 2015 wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst überprüft und modifiziert. Ferner diente der aktualisierte Einzelhandelsbestand der Fortschreibung der Zingster Sortimentsliste. Für die rechtssichere Begründung der Sortimentsliste wurde eine ergänzende Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten Sortimenten im Bestand und zentrenrelevanten Sortimenten als Planung vorgenommen (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB). Darüber hinaus wurde eine Verkaufsflächenobergrenze des „Zingster Strandladens“ vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der bestehenden Betriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches bestimmt und empirisch abgeleitet.

Zentrale Versorgungsbereiche sind gemäß Urteil vom BVerwG v. 17.12.2009 (4C.1.08 und 4C.2.08) räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Ort und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadt oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Das Einzelhandelskonzept postuliert als oberstes Ziel Entwicklungspriorität für den Ortskern Zingst; „Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst etabliert werden. Als einschränkender Faktor ist die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich Zingst zu beachten. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt. Darüber hinaus ist das Verkehrsaufkommen innerhalb der integrierten Ortskernlagen zu berücksichtigen, schädliche Auswirkungen auf die Struktur und die Funktion des Ortskerns durch zunehmende Verkehrsströme sollten vermieden werden.“

Darüber hinaus wird gefordert:

- nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmittel-discounter, Biomärkte etc.) nur innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches sowie in siedlungsstrukturell integrierten Lagen vorzusehen,
- dem Ergänzungsstandort *Paaler End* der Entwicklung nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorzubehalten,
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Ortskern oder am Ergänzungsstandort *Paaler End* zu realisieren und auf zusätzliche Einzelhandelsstandorte für großflächigen Einzelhandel zu verzichten,
- allgemein bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des Ortskerns Zingst nicht gefährdet wird.

Die Grundaussagen des Einzelhandelskonzepts zur Struktur des Einzelhandels in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst werden im Abschnitt 1.4.1 sowie als Begründung der



Festsetzungen im Abschnitt 2.1.1 (Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich) und 2.2.2 (Zingster Sortimentsliste) auszugshaft wiedergegeben.

1.4 Bestandsaufnahme und –bewertung

1.4.1 Einzelhandel in Zingst

Gemäß Einzelhandelskonzept (CIMA 2014) beläuft sich das Nachfragepotenzial im Marktgebiet insgesamt auf rd. 63,8 Mio. €. Davon entfallen rund 15,8 Mio. € auf das Nachfragepotenzial in der Gemeinde Zingst sowie rund 11,1 Mio. € im direkten Verflechtungsbereich (Zone 1) und weiteren 5,8 Mio. € im weiteren Verflechtungsbereich (Zone 2). Zusätzlich wird eine Potenzialreserve i.H. 31,2 Mio. € in den Berechnungen zum Marktpotenzial zu Grunde gelegt. Die Potenzialreserve setzt sich aus den Ausgaben im Einzelhandel der Tagesbesucher und Touristen in Zingst zusammen. Die touristische Nachfrage übersteigt damit die örtliche Nachfrage in Zingst deutlich und liegt in etwa auf einem Niveau mit der vorhandenen Nachfrage im gesamten Marktgebiet der Gemeinde Zingst.

Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Gemeinde Zingst in Mio. €

CIMA Warengruppen	Gemeinde Zingst	Verflechtungsbereich* Gemeinde Zingst		Ausgaben im Tourismus	Marktgebiet insgesamt
		Zone 1	Zone 2		
Periodischer Bedarf insgesamt	8,3	6,0	3,0		26,9
Lebensmittel und Reformwaren	5,8	4,2	2,1	9,7	21,8
Gesundheits- und Körperpflege	2,2	1,6	0,8		4,6
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	0,2	0,1		0,5
Aperiodischer Bedarf insgesamt	7,5	5,1	2,7	21,5	36,9
Persönlicher Bedarf insgesamt	2,4	1,7	0,9		5,0
Bekleidung, Wäsche	1,3	1,0	0,5		2,8
Schuhe, Lederwaren	0,4	0,3	0,2		0,9
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,6	0,5	0,2		1,3
Medien und Technik insgesamt	1,7	1,2	0,6		3,5
Bücher, Schreibwaren	0,3	0,2	0,1		0,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1,3	1,0	0,5		2,8
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,8	0,2	0,3		1,3
Sportartikel, Fahrräder	0,4	0,3	0,2		0,9
Spielwaren	0,2	0,1	0,1		0,3
Hobbybedarf, Zooartikel	0,2	0,1	0,1		0,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2	0,2	0,1		0,5
Einrichtungsbedarf	1,1	0,8	0,4		2,3
Möbel, Antiquitäten	0,9	0,6	0,3		1,8
Heimtextilien	0,2	0,1	0,1		0,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1,3	1,0	0,5		2,8
SUMME	15,8	11,1	5,8	31,2	63,8
EINWOHNER	3.100	2.220	1.144		6.464

* Verflechtungsbereich auf Basis des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern, 2010

Abbildung 4: Nachfragepotenzial (CIMA 2014)

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Zingst für ein kleines Grundzentrum als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Per Saldo signalisiert die im Einzelhandelskonzept ermittelte Handelszentralität deutliche Kaufkraftzuflüsse einerseits aus den umliegenden Gemeinden im Nahbereich der Gemeinde Zingst (der Nahbereich entspricht dem ermittelten Marktgebiet) sowie andererseits in Form von touristischen Kaufkraftzuflüssen.



Dennoch ist festzustellen, dass es trotz der überdurchschnittlich guten Angebotsstruktur einen vergleichsweise hohen Kaufkraftabfluss gibt, der in der maßgeblich auf den Tourismus orientierten Kundenansprache des Zingster Einzelhandels begründet liegt. Die örtliche Nachfrage wird nur zu einem geringen Anteil in Zingst gebunden.

Die Kaufkraftzuflüsse generieren rd. 79 % des in Zingst realisierten Einzelhandelsumsatzes und dokumentieren ein weiteres Mal die starke Ausrichtung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes auf das touristisch geprägte Nachfrageverhalten.

Die höchsten Kaufkraftzuflüsse werden in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren erzielt (9,2 Mio. €). Wie bereits die Dokumentation der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten verdeutlicht hat, ist im Bereich der Lebensmittelversorgung ein gutes Angebotsniveau vorhanden. Darüber hinaus wird auch hier der Versorgungsauftrag für die Touristen und Feriengäste im Ostseeheilbad Zingst deutlich.

In der ortskernprägenden Branche Bekleidung/ Wäsche liegt der Kaufkraftzufluss bei rd. 5,6 Mio. € und damit ebenfalls in einem überdurchschnittlich guten Bereich. Zahlreiche Bekleidungs- und Wäschefachgeschäfte sind im Ortskern der Gemeinde Zingst adressiert, diese sind maßgeblich für die Kaufkraftzuflüsse aus der touristischen Nachfrage verantwortlich.

In den Branchen Gesundheits- und Körperpflege und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat werden ebenso vergleichsweise gute Kaufkraftzuflüsse realisiert (1,8 Mio. € bzw. 1,4 Mio. €) realisiert. Drogerieartikel werden aktuell dennoch ausschließlich als Randsortiment in den größeren Lebensmittelmärkten angeboten, diese Betriebe profitieren heute von den Mitnahmeeffekten im Bereich der Drogerieartikel. Die vorhandenen Angebotsstrukturen in der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sind durch die Kaufkraftzuflüsse aus den touristischen Potenzialen geprägt.

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	31	3.535
Lebensmittel, Reformwaren	23	2.910
Gesundheits- und Körperpflege	2	390
Zeitschriften, Schnittblumen	6	235
Aperiodischer Bedarf insgesamt	74	4.340
Persönlicher Bedarf insgesamt	52	2.485
Bekleidung, Wäsche	40	2.075
Schuhe, Lederwaren	4	195
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8	215
Medien und Technik insgesamt	2	105
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	490
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	11	655
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	185
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1	420
Einzelhandel insgesamt	105	7.875

Abbildung 5: Einzelhandel (CIMA 2015)

Im Oktober 2015 wurde durch CIMA Beratung und Management GmbH im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Zingst 105 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 7.875 m² erhoben.

Die räumliche Struktur des Einzelhandels ist geprägt von einem starken Zentralen Versorgungsbereich („Flaniermeile“ als Hauptgeschäftszentrum mit hervorgehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion) sowie zwei ergänzenden Standorten (Ergänzungsbereich *Paaler End* und Nahversorgungstandort *Hägerende*).

Der Zentrale Versorgungsbereich übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde Zingst. Innerhalb des definierten Bereichs ist ein bedeutender Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der Gemeinde Zingst vorhanden (rd. 88 % der Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Zingst befinden sich innerhalb des abgegrenzten Bereiches). Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich soziale und freizeitbezogene Einrichtungen (Schule, Hotellerie und Gastronomie etc.). Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenso gegeben wie eine Integration in die Wohn- und Ferienggebiete von Zingst.

Der für den Einzelhandel relevante zentrale Bereich des Ortskerns umfasst den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der parallel verlaufenden *Strandstraße* und *Klosterstraße* sowie



der *Hafenstraße* bis zur *Jordanstraße*, darüber hinaus sind alle funktional und städtebaulich miteinander verknüpften Nebenlagen in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen. Die *Strandstraße* ist im Süden bis in den Kreuzungsbereich mit der *Bahnhofstraße* in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Im Norden bildet die *Seestraße* (inkl. des Kurhauses, Seebrücke) die Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches. Trotz der deutlich reduzierten Bedeutung als Einzelhandelsstandort ist die *Hafenstraße* auch südlich der *Jordanstraße* bis an den Bodden Teil des Zentralen Versorgungsbereiches. Mit dieser sehr weitläufigen Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches wird der planerische Wille des Ostseeheilbades Zingst, die fußläufige Verbindung zwischen Seebrücke (Ostsee) und Hafen (Bodden) als tragende „Flaniermeile“ des Ortes zu definieren, in der Abgrenzung berücksichtigt. Bezogen auf die gesamten Einzelhandelsstrukturen finden sich im Ortskern des Ostseeheilbades Zingst fast 90 % der Betriebe, die rund zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche darstellen und rd. 71 % des Gesamtumsatzes erzielen. Insbesondere aufgrund der umsatzstarken Lebensmittelanbieter (EDEKA sowie Klein- und Kleinstbetrieben mit einem Sortimentsschwerpunkt in der Branche Lebensmittel) liegt der Umsatzanteil im Zentralen Versorgungsbereich auf einem vergleichsweise sehr guten Niveau. Diese Anteile verdeutlichen, dass der Zentrale Versorgungsbereich zum heutigen Zeitpunkt eine überdurchschnittlich starke Angebotsmasse darstellen und damit eine ausreichende Attraktivität und Anziehungskraft auf den Kunden entfalten kann.

Die Zentrenstruktur des Ostseeheilbades Zingst beinhaltet neben dem Zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns den Ergänzungsbereich Paaler End im Südwesten des Gemeindegebietes, der keinen Zentralen Versorgungsbereich im Sinne § 9 Abs. 2a BauGB darstellt. Der bestehende und etablierte Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch eine eindeutige Orientierung auf den PKW-Kunden aus und bindet überörtlich Kaufkraft. Ergänzend zur beschriebenen Abgrenzung des Zentralen

Versorgungsbereiches ist der Standortbereich Paaler End als potenzielle Entwicklungsflächen

einzustufen, wobei keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen entstehen darf. Vielmehr sind Ergänzungen zum heutigen Angebot zu entwickeln und bestehende Branchenlücken zu schließen. Es liegen konkrete städtebauliche und funktionale Planungen vor, die die Ansiedlung eines kleinflächigen Baufachhandels sowie eines Kleinkaufhauses als Angebot im niedrigpreisigen Genre vorsehen.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger in der Gemeinde Zingst verdeutlicht, dass in weiten Teilen der Gemeinde Zingst wohnortnahe Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können. Nahversorgungsangebote bestehen zum Einen im Zentralen Versorgungsbereich, zum Anderen im Ergänzungsbereich *Paaler End* sowie dem Nahversorgungsstandort *Hägerende*. Ausschließlich in den Siedlungsrandbereichen im Westen und im Norden mit direkter Küstennähe sind die nächstgelegenen Nahversorger weiter als 500 m, jedoch max. 700 m entfernt. Somit kann die Nahversorgungssituation in Zingst, auch unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der Nahversorger, als sehr gut bewertet werden.



Abbildung 6: Ergänzungsbereich Paaler End mit Entwicklungsfläche (CIMA 2014)

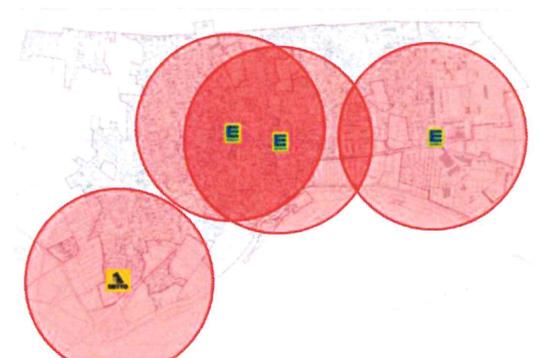


Abbildung 7: Nahversorgungsstandorte mit 500 m Radien (CIMA 2014)



1.4.2 Geltungsbereiche von Bebauungsplänen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen. Für bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplangebiete gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht, da hier bereits abschließende Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen und sie folglich vom Geltungsbereich des Planes ausgenommen sind.



Abbildung 8: Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 (1 u. 2) BauGB

Derzeit bestehen in der Ortslage Zingst folgende rechtsverbindliche Bauleitpläne mit der Wirkung nach § 30 (1 und 2) BauGB bzw. einfache Bebauungspläne nach § 30 (3) mit Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

	Name	Rechtskraft seit	Bemerkung
BP 3	Wohngebiet „Jordanstraße“	20.11.1996	
BP 4	„Paaler End“	14.12.2001 06.01.2017	/ Mit 1. Ergänzung
BP 5	Strandst., Seestr., Klosterstr.	12.10.1995	
BP 6	Wohngebiet „Blaues Wunder“	14.05.2004	
BP 10	Zentrumsparkplatz	12.03.2004	
BP 12	Wohngebiet „An der Feuerwache“	12.05.2006	
BP 13	Wohngebiet „Klaus Störtebeker“	16.04.2004	
BP 15	Bushaltestelle Zingst	02.05.2008	
BP 16	„Seniorenwohnpark an der Hanshäger Straße“	02.12.2016	
BP 19	Entwicklung des südlichen Bahnhofsbereiches	08.01.2016	
BP 20	„Wohnen und Sportpark an der Hanshäger Straße, nördlich der Gemeindeverwaltung“		Im Verfahren
BP 21	„Entwicklung des nördlichen Bahnhofsbereiches“		Im Verfahren
BP 26	Wohngebiet Hanshäger Straße/ Hägerende	09.01.2015	
vBP 6	Neue Straminke	16.06.2006	
vBP 13	FeWo Stromstraße	02.12.1993	
vBP 15	Kurmittelhaus Am Rämél	28.10.1994	
vBP 16	Ferienanlage Darßer Weg	14.11.1996	
vBP 17	Wohnanlage Kranichrast	28.10.1994	
vBP 19	Ferienwohnanlage Achtermdiek	06.06.1996	
vBP 20	Martha-Müller-Grählert-Siedlung	13.04.2006	
vBP 24	Erw. Campingplatz Am Freesenbruch	15.05.1998	
vBP 25	Hotel-u. Appartement-Wohnanl. „Seeblick“	13.06.1997	
vBP 27	Ferienpark Waldhaus Freesenbruch	15.05.1998	
vBP 31	Touristikzentrum Zingst	18.09.1998	
vBP 32	Ferienwohnanlage Darßer Freiheit	14.08.1998	
vBP 34	Caravan- u. Campingpl. „Alte Straminke“	19.06.2002	
vBP 36	Parkpl. Seestraße	12.03.2004	
vBP 38	Altenbetreutes Wohnen	13.05.2005	
vBP 39	Kaufhalle Zingst	13.02.2004	
vBP 40	Feriedorf „Leipzig-Halle“		
vBP 43	„Seestraße“	17.06.2005	
vBP 46	Wohngebiet „Hägerende“	17.06.2005	
vBP 48	„Bau eine Seniorenpflegeheims“	07.09.2007	
vBP 51	Hotel im Park		Im Verfahren
vBP 52	Seestraße Nr. 51	13.06.2013	
vBP 53	Touristik-Zentrum-Zingst	08.01.2016	
vBP 54	Wohngebiet Jordanstraße/ Weidenstraße		im Verfahren

Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde zahlreiche einfache Bebauungspläne zur Steuerung der Innenentwicklung (Bebauungspläne Nr. 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29) bzw. sind in

Aufstellung (Bebauungspläne Nr. 28, 30). Diese einfachen Bebauungspläne enthalten keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und können daher vom vorliegenden Plan überlagert werden.

1.4.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Umweltrechts

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Die gesamte Ortslage liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung 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 bei der Ausweisung des LSG kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet.



Abbildung 9: Schutzgebiete LSG (grün), FFH-Gebiet (blau), europ. Vogelschutzgebiet (orange), Nationalpark (gelb schraffiert) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Weitere Schutzgebiete in der näheren 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 430 m.

Südlich der Ortslage liegt das FFH-Gebiet *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst* mit der EU-Nummer: DE 1542-302. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets. Nördlich wie südlich der Ortslage liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 280 m zum Strand umfasst.

Mit dem ostseeseitigen wie boddenseitigen Rand greift die Ortslage in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V ein.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Durch einen „Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“ nach § 9 (2a) BauGB können für den unbeplanten Innenbereich konkrete Festsetzungen über die Zulässigkeit und Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden, um auf diesem Weg aus städtebaulichen Gründen ein ungesteuertes Wachstum von zusätzlichen Einzelhandelsprojekten zu begrenzen und eine gezielte Ansiedlung lokal erforderlicher Versorgungsbereiche zu ermöglichen

Die rechtliche Grundlage für diesen einfachen Bebauungsplan, der der Feinsteuerung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient, bietet § 9 (2a) BauGB. Die Planung ist ausdrücklich auf den unbeplanten Innenbereich beschränkt. Bestehende qualifizierte Bebauungspläne im Sinne § 30 (1 und 2) BauGB sowie einfache Bebauungspläne nach § 30



(3) BauGB mit abschließenden Festlegungen zur Art der zulässigen Nutzung bleiben davon unberührt.

Grundlagen für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche bieten das „Einzelhandelskonzept für das Ostseeheilbad Zingst“, welches von der Gemeindevertretung mit Beschluss vom 18.09.2014 als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Im Januar 2016 wurde das Einzelhandelskonzept durch eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA zum Bebauungsplanverfahren ergänzt und durch Beschluss vom 28.01.2016 aktualisiert.

Auf Basis der Bestandsanalyse des Einzelhandels (vgl. Abschnitt 1.4.1) kann eine zukunftsorientierte Branchen- und Standortstruktur für das Ostseeheilbad Zingst abgeleitet werden. Ziel dieses Planungskonzeptes ist es, zum Erhalt der Zentralitätsfunktion (Grundzentrum) sowie zum Erhalt der Attraktivität als Urlaubsort den Zentralen Versorgungsbereich festzulegen sowie zu sichern und konkurrierende Ansiedlungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs weitgehend auszuschließen. Gleichzeitig soll die Attraktivität des Zentralen Versorgungsbereichs als durchgehende Flaniemeile mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert werden, indem in straßenzugewandten Erdgeschossflächen konkurrierende Nutzungen eingeschränkt werden.

2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Für eine rechtssichere Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs sind folgende Punkte zu beachten (vgl. BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08):

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen. Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind Vielfalt und Umfang der Angebote, der Nutzungsmix, die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen, die verkehrliche Erreichbarkeit etc. heranzuführen. Die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche wird durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) geprägt, die stadtebaulich und funktional eine Einheit bilden.
- Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder stadtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept (CIMA 2014). Die Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand und in Bezug auf die erfassten ergänzenden Dienstleistungsunternehmen sowie konkrete räumliche und funktionale Gegebenheiten vor Ort (CIMA 2015).

Der Zentrale Versorgungsbereich Ortskern Zingst (vgl. Abbildung 10) verläuft entlang der parallel verlaufenden *Strandstraße* und *Klosterstraße* sowie der *Hafenstraße* in Nord-Süd-Ausrichtung. Im Norden bildet die *Seestraße* (inkl. des Kurhauses, Seebrücke) die Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches. Als unmittelbarer Kernbereich des Einzelhandels sind die *Strandstraße*/ *Klosterstraße* und die *Hafenstraße* einzustufen.

Trotz der deutlich reduzierten Bedeutung als Einzelhandelsstandort ist die *Hafenstraße* auch südlich der *Jordanstraße* bis an den Bodden Teil des Zentralen Versorgungsbereiches. Die *Lindenstraße* ist ebenfalls bis zur Einmündung des *Boddenhörm* in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Darüber hinaus sind alle funktional und stadtebaulich



miteinander verknüpften Nebenlagen in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen.

Mit dieser weitläufigen Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches wurde der planerische Wille des Ostseeheilbades Zingst in der Abgrenzung berücksichtigt, die „Flaniermeile“ zwischen den beiden Polen (Magnet) Ostsee mit Seebrücke und Bodden mit Hafen durchgängig zu entwickeln und einen ausreichenden, räumlichen Entwicklungs- und Neuansiedlungsspielraum zu schaffen.

Alle innerhalb der Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. Flurstücke entlang der Strandstraße, Klosterstraße und der Hafenstraße sind in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Hier findet sich eine Mischung aus Facheinzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungsunternehmen/ Gastronomie und Lebensmittelmärkten, die die Attraktivität des Ortskerns maßgeblich bestimmen.

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Zingst	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	24	1.920
Lebensmittel, Reformwaren	17	1.555
Gesundheits- und Körperpflege	2	205
Schnittblumen, Zeitschriften	5	160
Aperiodischer Bedarf insgesamt	69	3.440
Persönlicher Bedarf insgesamt	49	2.375
Bekleidung, Wäsche	39	2.005
Schuhe, Lederwaren	4	195
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	6	175
Medien und Technik insgesamt	2	75
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	475
Glas, Porzellan, Keramik ,Hausrat	11	350
sonstiger aperiodischer Bedarf	3	165
Einzelhandel insgesamt	93	5.360

Abbildung 10: Anzahl Betriebe und Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich, CIMA 2015

Aktuell sind innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst damit 93 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die eine Gesamtverkaufsfläche von 5.360 m² bereitstellen. Bezogen auf die gesamten Einzelhandelsstrukturen finden sich im Ortskern des Ostseeheilbades Zingst fast 90 % der Betriebe, die rund zwei Drittel % der Gesamtverkaufsfläche darstellen. Diese Anteile verdeutlichen, dass der Zentrale Versorgungsbereich zum heutigen Zeitpunkt eine überdurchschnittlich starke Angebotsmasse darstellt und damit eine ausreichende Attraktivität und Anziehungskraft auf den Kunden entfalten kann.

Neben dem Zentralen Versorgungsbereich bestehen nahversorgungsrelevante Angebote im Ergänzungsbereich *Paaler End* sowie dem Nahversorgungsstandort *Hägerende* gegenüber der Gemeindeverwaltung.

Beide Standorte werden ausgespart. Der Ergänzungsbereich *Paaler End* liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Paaler End“ und damit außerhalb des Plangebiets. Der Nahversorgungsstandort *Hägerende* ist vollständig bebaut; eine relevante Erweiterung ist unzulässig, da das nach § 34 BauGB zulässige Maß bereits ausgeschöpft wird und auch räumlich kein Erweiterungspotenzial besteht.

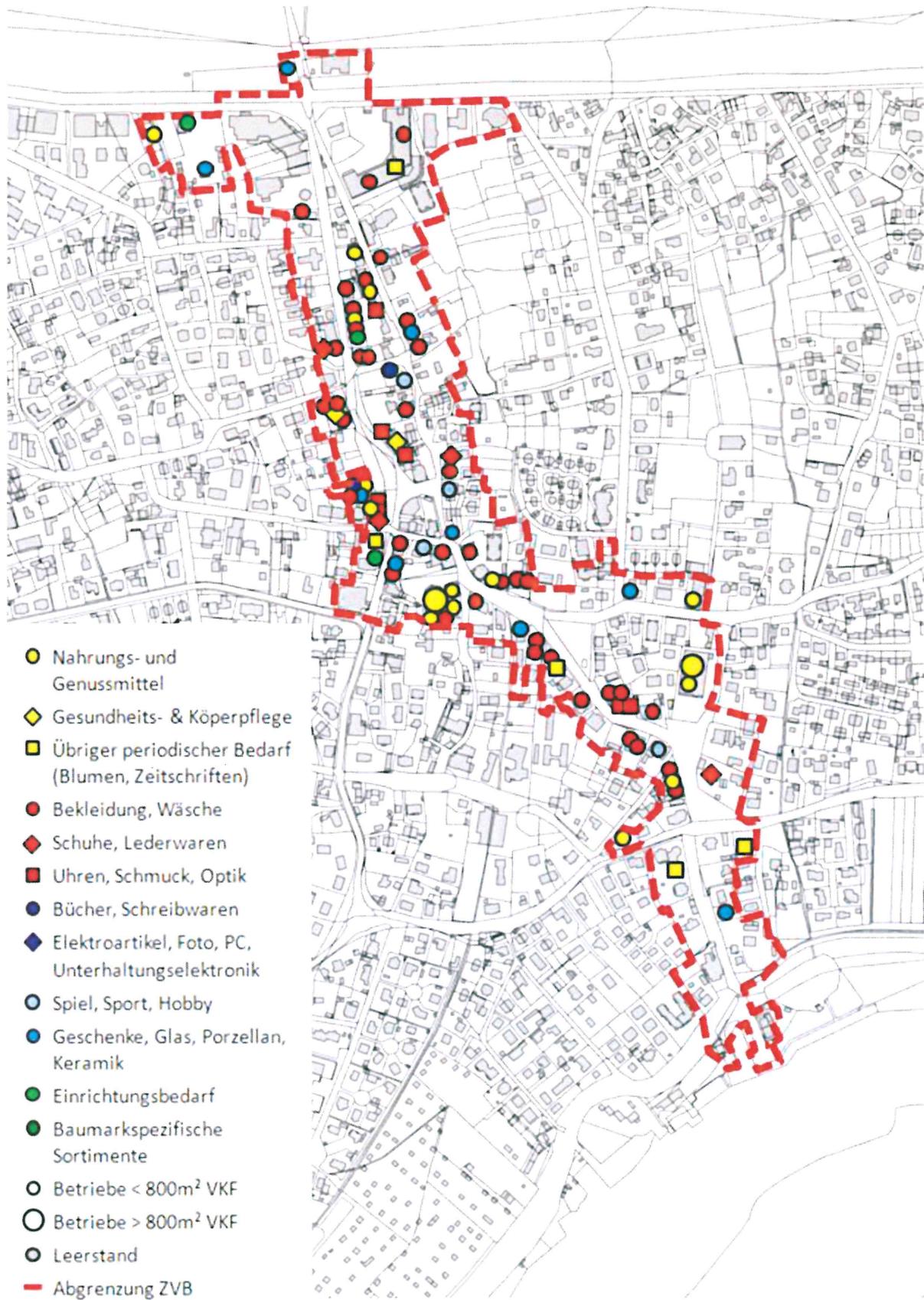


Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich mit Darstellung der Nutzungen (CIMA 2015)



2.1.2 Zingster Sortimentsliste

Im Kontext der Planung wurde die im Einzelhandelskonzept 2014 formulierte Zingster Sortimentsliste aktualisiert. Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes muss eine aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitete und begründete Liste der zentrenrelevanten Sortimente des Ostseeheilbades Zingst sein. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Zingst dient dem Schutz und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Diese im Jahr 2015 vorgelegte Fortschreibung liefert eine aktuelle Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Zingst. Folgende Aspekte wurden berücksichtigt:

- Verteilung der Verkaufsflächen in der Gemeinde Zingst nach Einzelbranchen differenziert nach Zentralem Versorgungsbereich Ortskern Zingst und den Außenbereichen auf Basis einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im Oktober 2015.
- Unterscheidung der zentrenrelevanten Sortimente im Bestand und der zentrenrelevanten Sortimenten als Planung im Sinne § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

In Abbildung 12 werden die aktuellen Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels (differenziert nach periodischen Sortimenten und aperiodischen Sortimenten) im Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Zingst dokumentiert.

Die Sortimente, die mit einem bedeutenden Verkaufsflächenanteil im Ortskern der Gemeinde Zingst (mindestens 40 % Verkaufsflächenanteil) vorhanden sind, sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie zu den Kernsortimenten des strukturprägenden Facheinzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Zingst gehören.

Die nachfolgend angeführten Sortimente finden sich bereits heute im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Zingst und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche bei:

- Lebensmittel/ Reformwaren: Die vorhandenen Lebensmittelmärkte sind wesentliche Frequenzbringer innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst. Trotz der Empfehlung die Gruppe der Lebensmittel und Reformwaren ohne Einschränkung

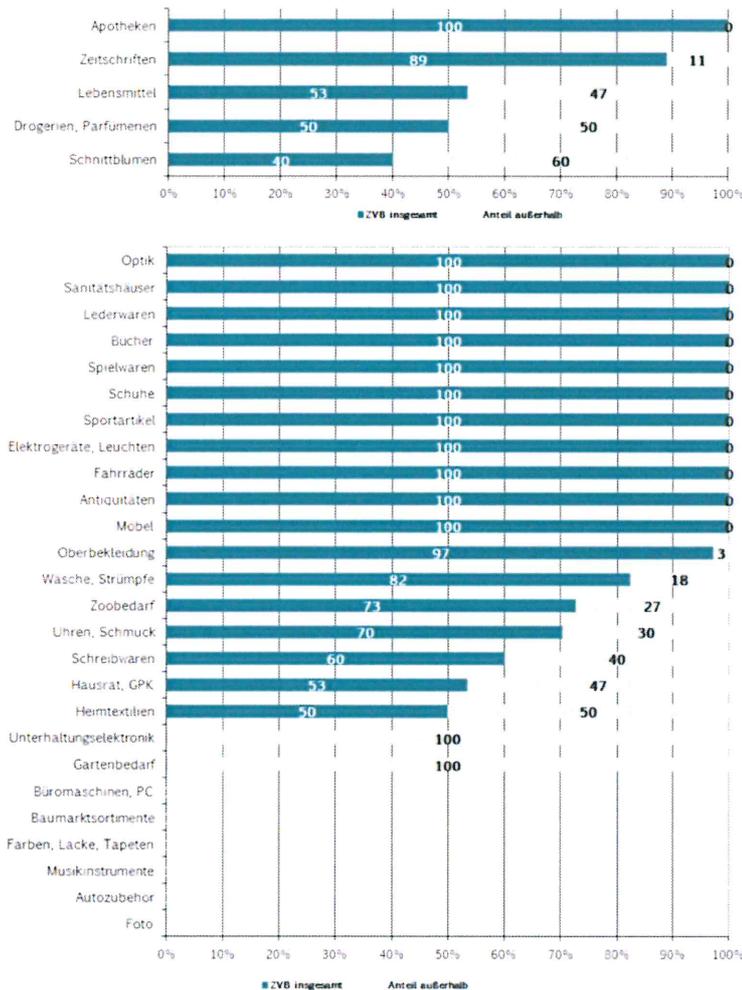


Abbildung 12: Verkaufsflächenanteile des Zentralen Versorgungsbereichs nach Sortimenten (CIMA 2015)



den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkemarktes auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches genehmigungsfähig sein. Für Getränkemarkte sind die Mieten in den integrierten Ortskern- und Innenstadtlagen aufgrund der nur geringen Flächenproduktivitäten nicht rentabel.

- Drogerie/ Parfümerieartikel: Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 53 %. Mit der Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten wird der planerische Wille unterstützt, dieses Sortiment zukünftig ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu realisieren.
- Apotheken: im Ortskern der Gemeinde Zingst ist eine Apotheke vorhanden; der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 100 %.
- Zeitschriften: Zeitschriften sind den Waren des täglichen Bedarfs zuzuordnen, da der Kauf von Zeitschriften häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung als ein nahversorgungsrelevantes Sortiment entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.
- Blumen: Bei der Warengruppe Blumen wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über kleinere Fachgeschäfte in den integrierten Lagen verkauft werden, sind diese als ein zentrenrelevantes (nahversorgungsrelevantes) Sortiment anzusehen.
- Bekleidung/ Wäsche: 97 % der vorhandenen Verkaufsflächen sind aktuell im Ortskern der Gemeinde Zingst vorhanden. Insgesamt 39 Bekleidungsfachgeschäfte (z.T. auch Filialisten) sind im Ortskern adressiert.
- Heimtextilien: 50 % der Verkaufsflächen sind auf Basis der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung im Zingster Ortskern vorhanden. Die Realisierung eines weiteren Fachhandels für Heimtextilien im Ortskern der Gemeinde Zingst erscheint grundsätzlich möglich. Mit der Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten wird der planerische Wille unterstützt, dieses Sortiment zukünftig ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu realisieren.
- Sportartikel: Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung heute ausschließlich im Ortskern der Gemeinde Zingst vertreten. Der Zentrale Versorgungsbereich Zingst sollte im Falle von Einzelhandelsneusiedlungen mit Sportbekleidung und Sportschuhen Priorität haben.
- Schuhe: Sowohl unter Berücksichtigung der Zingster Sortimentsliste 2014 als auch der aktualisierten Einzelhandelsbestandserhebung, ist die Branche Schuhe als zentrenrelevant zu bewerten. Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 100 %.
- Bücher: Im Ortskern der Gemeinde Zingst sind zwei Buchhandlungen vorhanden; auch hier erreicht der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches 100 %.
- Schreibwaren: Schreibwaren werden sowohl innerhalb der definierten Ortskernlage als auch in den Außenbereichen als Randsortiment angeboten. Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt bei 60 %. Unter Berücksichtigung der Sortimentsliste Zingst 2014 sind Schreibwaren als zentrenrelevant zu bewerten.
- Spielwaren: In der Branche Spielwaren entfällt aktuell ein Anteil von 100 % der Verkaufsfläche auf den Zentralen Versorgungsbereich Zingst. Das z.T. umfangreiche Randsortiment in den branchenfremden Fachgeschäften im Ortskern Zingst ist in den aufgeführten Verkaufsflächenanteilen berücksichtigt.
- Antiquitäten und Kunstgegenstände: Vor dem Hintergrund der dargestellten Verkaufsflächenanteile (100 %) sind auch Antiquitäten und Kunstgegenstände als zentrenrelevant zu bewerten.
- Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik: Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches in der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik liegt aktuell bei 53 %. Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2014 konnten heute drei neue Facheinzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst erfasst werden, die Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausratartikel als Kernsortiment anbieten. Außerhalb des Ortskerns wird dieses Segment ausschließlich als



Randsortiment in den Lebensmittelbetrieben und Discountmärkten angeboten. Mit der Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten wird der planerische Wille unterstützt, dieses Sortiment zukünftig ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu realisieren.

- Optische und akustische Artikel: Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt in dieser Branche bei 100 %. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes sollte auch dieser Branche eine eindeutige Zentrenrelevanz zugesprochen werden.
- Uhren und Schmuck: Vier Fachgeschäfte sind innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vertreten. Um den heutigen Besatz an Fachgeschäften in der integrierten Ortskernlage zu erhalten, sollten auch Uhren und Schmuck zentrenrelevant sein; der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt aktuell bei 73 %.
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer: Der Verkaufsflächenanteil des Ortskerns liegt heute bei 100 %. Mit der Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten wird der planerische Wille unterstützt, dieses Sortiment zukünftig ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu realisieren.
- Fahrräder und Fahrradzubehör: Der branchenspezifische Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereiches liegt auch in der dieser Branche bei 100 %. Fahrräder und Fahrradzubehör sind somit ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
- Baby- und Kleinkindartikel: Spielwaren und Bekleidung für Babies und Kleinkinder sind entsprechend ihrer Sortimentszugehörigkeit den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung und Wäsche sowie Spielwaren zuzuordnen.

Trotz eines Verkaufsflächenanteils von 100 % bzw. 73 % werden die Sortimente Sanitätsbedarf, Möbel und Zoobedarf als nicht-zentrenrelevant definiert. Hier wird der planerische Wille der Gemeinde Zingst in den Vordergrund der Abwägung gestellt (siehe nachfolgende Erläuterungen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten).

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten, die sich anhand des aktuellen Einzelhandelsbestands in der Gemeinde Zingst ableiten lassen, werden folgende Sortimente als zentrenrelevant definiert, die den planerischen Willen der Gemeinde Zingst zum Ausdruck bringen. Diese Sortimente sind heute nicht im Ortskern der Gemeinde Zingst bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten. Aus Sicht der Gemeinde können diese Sortimente jedoch eine strategische Bedeutung für die Entwicklung des Ortskerns und die Frequenzsicherung im Zentralen Versorgungsbereich übernehmen.

- Fotoartikel und Fotobedarf: Fotoartikel und Fotobedarf werden heute weder innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Zingst noch in den Außenbereichen angeboten. In der *Strandstraße* ist ein Fotostudio mit sehr hochpreisigen Fotoapparaten auf Ausstellungsflächen vorhanden, die nicht als einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen im engeren Sinne definiert werden. Für eine zukunftsorientierte Bauleitplanung wird dieses Sortiment jedoch den zentrenrelevanten Branchen zugerechnet, da Ansiedlungen den Zentralen Versorgungsbereich stärken könnten. Zudem übernimmt die Branche der Fotoartikel eine besondere Bedeutung für den Tourismus in Zingst. Gemäß Tourismuskonzept stellt die Fotografie eines der Profilierungsthemen dar; mit dem jährlich stattfindenden Umweltfotofestival „horizonte zingst“ besteht bereits ein Highlight mit überregionaler Ausstrahlung (32.000 Besucher).
- Musikinstrumente und Musikalien: Auch dieses Sortiment konnte im Rahmen der Einzelhandelsbestandsanalyse in Zingst nicht erfasst werden. Noten und Bücher zum Thema Musik sind vielfach in Buchhandlungen zu beziehen. Dennoch sind die Chancen zur Ansiedlung eines Facheinzelhandels für Musikinstrumente und Musikalien in der Gemeinde Zingst als gering einzuschätzen.

Folgende Leitsortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für Zingst nachgewiesen werden kann.



Tiernahrung/ Zooartikel: Das Segment Tiernahrung/ Zooartikel wird auch aktuell ausschließlich als Randsortiment in den Lebensmittelbetrieben sowohl innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches als auch in den Außenbereichen vorgehalten. In Anlehnung an die Zingster Sortimentsliste 2014 sollten Zooartikel nicht-zentrenrelevant bleiben.

Unterhaltungselektronik: Die Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 100 % außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst und ist entsprechend als nicht-zentrenrelevant zu bewerten.

Gartenmarktspezifisches Kernsortiment: Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden in Zingst ausschließlich über einen Gartenfachmarkt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verkauft, gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht zentrenrelevant eingestuft. In der Gemeinde Zingst wird die Neuansiedlung eines Baumarktes geplant, mit der Zuordnung dieser Branche zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird die Schaffung eines leistungsfähigen Randsortimentes im Baumarkt ermöglicht.

Ferner sind die nachfolgend aufgeführten Branchen den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne § 1 (6) Nr. 4 BauGB zuzuordnen. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in der integrierten Ortskernlage von Zingst sind teilweise nur schwer bzw. nicht mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen, sodass diese Sortimente auch nach Einschätzung der Gutachter keine Realisierungschance im Ortskern haben. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

Sport- und Freizeitgeräte, Reitsportbedarf und Golfsportbedarf, Campingartikel: Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung und Sportschuhen zentrenrelevant. Eine Ausnahme bilden hier jedoch Sport- und Freizeitgroßgeräte (Hometrainer, Kanus etc.) und Spezialsortimente wie Reitsportartikel, Golfsportbedarf oder Campingbedarf, die trotz der Einbindung in das Sortiment der Sportartikel eine Sonderrolle innehaben. Der Sportartikelindustrie ist es in den letzten Jahren gelungen, insbesondere in Nischensportarten Fachmarktkonzepte zu definieren und in diesen Segmenten hohe Wachstumsraten zu generieren. In den letzten Jahren haben sich sehr spezialisierte Fachmarktkonzepte wie Reitsportfachmärkte oder Fachmärkte für Golfbedarf etabliert, die zumeist an nicht-integrierten Fachmarktstandorten realisiert werden. Campingbedarf wird in erster Linie als saisonabhängiges Randsortiment angeboten. Auch wenn Angebote dieser Art heute nicht in Zingst vorhanden sind, besteht der planerische Wille diese Sortimente auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu genehmigen.

Medizinisch/ orthopädischer Bedarf: Der medizinische und orthopädische Bedarf (Sanitätsartikel) ist bereits in der Zingster Sortimentsliste 2014 vor dem Hintergrund bestehender Planungen als nicht-zentrenrelevant bewertet worden. In der Gemeinde Zingst wird die Realisierung eines Gesundheitszentrums außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst diskutiert.

Möbel: Gleiches gilt für das Sortiment Möbel, das bereits in der Zingster Sortimentsliste 2014 den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet ist, Trotz der 100 %-gen Orientierung der Angebote in dieser Branche auf den Ortskern, stellt dieses Sortiment keine strukturprägende Relevanz für den Ortskern von Zingst dar. Die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses/ Möbelfachgeschäftes kann darüber hinaus aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Ortskerns Zingst als wenig realistisch erachtet werden.

Baumarktspezifisches Kernsortiment: Baumartartikel werden heute weder im Ortskern der Gemeinde Zingst noch in den Außenbereichen angeboten. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche wird den aktuellen Planungen in dieser Branche Rechnung getragen (Neuansiedlung eines kleinen Baumarktes am Standort *Paaler End*).

Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge: Insgesamt handelt es sich bei diesen Sortimenten um sehr flächenintensive Angebotsformen, die in erster Linie als Randsortiment in Baumärkten angeboten werden. Im Kontext der beschriebenen Planung einen Baumarkt am *Pahler End* zu realisieren, sollte auch dieses Sortiment nicht-zentrenrelevant sein.



Elektrohaushaltsgeräte: Der Bereich Elektroartikel (weiße Ware) sollte als ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment gewertet werden, da Elektrohaushaltsgeräte („weiße Ware“) insbesondere wegen der Schwierigkeiten beim Transport nur schwer innerhalb der integrierten Ortskernlage untergebracht werden können. Zudem sollte aus Sicht der Gutachter keine Feindifferenzierung zwischen Elektroklein- und Elektrogroßgeräte erfolgen. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie „Elektrokleingeräte“ und „Elektrogroßgeräte“ kann nicht hinreichend definiert werden. Um die Rechtssicherheit der Zingster Sortimentsliste sicherzustellen, sollten Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Die Ansiedlung eines kleinen Elektrofachmarktes wird mit dieser Zuordnung ermöglicht.

Lampen und Leuchten: Lampen werden heute als Randsortiment innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst angeboten; der Verkaufsflächenanteil liegt bei 100 %. Aus gutachterlicher Sicht sind Lampen/ Leuchten dennoch als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Lampen und Leuchten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist als wenig realistisch zu bewerten. Gleichzeitig wird so die Schaffung eines qualifizierten Angebotes in Form einer größeren Fachabteilung z.B. in einem Baumarkt ermöglicht.

Computer und Kommunikationselektronik: Die Sortimentsgruppe Büromaschinen, Computer und Kommunikationselektronik wird heute weder innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches noch in den Außenbereichen angeboten. Mit der Festsetzung dieser Branche als ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment bewahrt man sich planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches u.a. als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt geht.

Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc): Die Branche der Baby' und Kleinkindartikel (Spielwaren und Bekleidung) ist grundsätzlich den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung/ Wäsche sowie Spielwaren zuzurechnen (vgl, Erläuterungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten). Kinderwagen und Kindersitze sollten in Zingst jedoch als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert werden. Aus Gutachtersicht kann dieses Sortiment auch planerisch keine besondere strukturprägende Relevanz für den Ortskern darstellen.

Auto und Autozubehör, Boote und Bootszubehör, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse sowie Erotikartikel und Waffen: In Anlehnung an die Zingster Sortimentsliste aus dem Jahr 2014 werden diese Warengruppen als nicht-zentrenrelevante Sortimente der Gemeinde Zingst angesehen. Insgesamt handelt es sich bei diesen Sortimenten um sehr spezielle Angebotsformen, die aus planerischer Sicht keine strukturprägende Relevanz für den Zentralen Versorgungsbereich wahrnehmen können.



Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

Sport- und Freizeitgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)



Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Abbildung 13: Zingster Sotimentsliste (CIMA 2015)

2.1.3 Zingster Strandladen

Im Rahmen der im Januar 2016 durch die CIMA als Ergänzung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wurde der „Zingster Strandladen“ definiert.

Fast 90 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich zum heutigen Zeitpunkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst. Nur neun Betriebe sind in den Außenbereichen der Gemeinde Zingst vorhanden. Um diese positive Konzentration des Einzelhandels auf die integrierte Ortskernlage zu erhalten und die Bestandsstrukturen zu sichern, ist der Zentrale Versorgungsbereich durch eine gezielte Steuerung des Einzelhandels im übrigen Gemeindegebiet zu schützen.

Dennoch soll auch zukünftig in den integrierten Wohngebieten die Ansiedlung von kleinflächigen Läden möglich sein, wie sie bereits heute zum typischen Ortsbild von Zingst gehören.

Das sogenannte „Modell des Leipziger Ladens“ bietet die Möglichkeit, über die Definition einer auf die spezielle Situation in Zingst angepassten Verkaufsflächenobergrenze für Ladenlokale außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches eine erweiterte Steuerung vorzunehmen. Das Modell des Leipziger Ladens gilt als eine der wesentlichen Konsequenzen aus der Rechtsprechung der vergangenen Jahre, nach der die Verkaufsflächenobergrenzen nicht willkürlich festgelegt sein dürfen.

Anteil der Betriebe nach Verkaufsflächengrößen

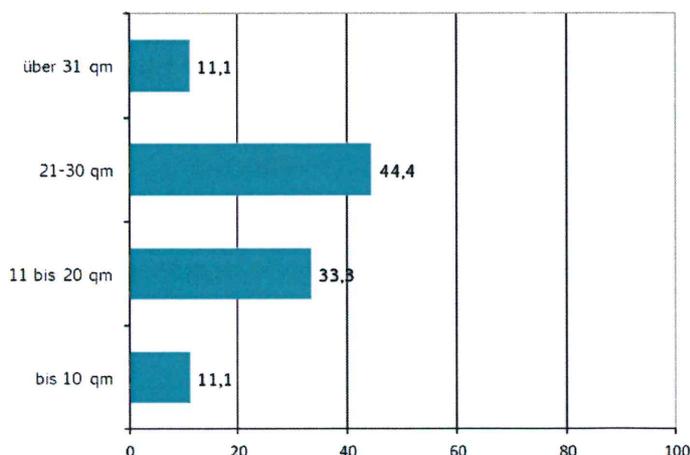


Abbildung 14: Verkaufsflächengrößen

Die Festlegung des „Zingster Strandladens“ orientiert sich in erster Linie an den durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der bestehenden Betriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, jedoch ohne den Sonderstandort Paaler End. Der Einzelhandelsstandort Paaler End ist als ein auf den PKW-Kunden orientierter Lagebereich zu bewerten, der eine Versorgungsaufgabe wahrnimmt, die über den unmittelbaren (fußläufigen) Nahbereich



hinausgeht. Nachfolgend werden die Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches aufgelistet, wobei die Betriebe am Standort Paaler End (Zur Wellenwiese) extra gekennzeichnet werden:

Barther Straße	6b	Uhren + Schmuck n.N.
Hägerende	6	Edeka-Markt Schlicht
Neue Reihe	9	Blumenladen n.N.
Zur Wellenwiese	1	Ad AP Tank
Zur Wellenwiese	3	Johannsen Gartenfachmarkt
Zur Wellenwiese	4	Netto schwarz
Zur Wellenwiese	4	Stadtbackerei Kühl
Hägerende	6	Backhus
Barther Straße	1	Strandgut
Strandstraße	14	Klamöttchen
Strandstraße	14	Bäckerei Groth
Barther Straße	1	Museums Bäckerei
Barther Straße	1	Pommernstube

Ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, die dem Betriebstyp des „Zingster Strandladens“ entsprechen, sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (bzw. außerhalb der beiden bestehenden Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorte) zukünftig genehmigungsfähig sein. Anhand des Bestandes wird für den „Zingster Strandladen“ dabei eine Verkaufsflächenobergrenze von 30 m² ermittelt (vgl. Abbildung 14).

Einzelhandelsanbieter von Verkaufsflächen ab 30 m² sind innerhalb der Einzelhandelsstruktur des Ostseeheilbades Zingst bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich anzusehen. Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 30 m² Verkaufsfläche sollen daher ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Möglichkeit, auch weiterhin nach dem Vorbild des „Zingster Strandladens“ in integrierten Lagen zentrenrelevante Sortimente bis maximal 30 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, soll vor allem Existenzgründern die Möglichkeit bieten, sich bei vergleichsweise niedrigen Mietpreisen mit ihrer Geschäftsidee am Markt zu etablieren. Darüber hinaus prägen derartige Läden traditionell die Einzelhandelsstruktur im touristisch geprägten Ostseeheilbad Zingst, diese kleinteiligen Ladenlokale dienen der fußläufigen Versorgung der umliegenden Wohn- und Ferienquartiere.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der PlanZV begrenzt und in der Planzeichnung farblich (gelb / rot) hervorgehoben.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten unbeplanten Innenbereich des Ortes Zingst einschließlich der Bereiche mit einfachen Bebauungsplänen, die keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten (Bebauungspläne Nr. 18, 22, 23, 24, 25, 27, 29, sowie die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 28, 30). Ausgespart bleiben die Bereiche mit Bebauungsplänen im Sinne § 30 (1 und 2) BauGB sowie mit solchen einfachen Bebauungsplänen nach § 30 (3) BauGB, die bereits abschließende Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung treffen. Insgesamt erfasst damit der Bebauungsplan eine Fläche von 193,7 ha, davon sind 15,3 ha als Zentraler Versorgungsbereich und 178,4 ha als Randbereich gekennzeichnet.



Der Bebauungsplan gilt nicht für gewidmete Bahnanlagen; auf diesen Flächen tritt eine Wirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes erst mit ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG ein.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung ist ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des § 34 (4) Nr. 1-3 BauGB zu verstehen. Es ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich entsprechend einer Klarstellungs- oder Erhaltungssatzung zu übernehmen. Zudem ist aufgrund des gewählten Maßstabes eine exakte zeichnerische Darstellung nicht möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Innenbereich vom Außenbereich nicht anhand von Flurstücken oder Grundstücksgrenzen abgegrenzt wird, sondern mit Blick auf den Bebauungszusammenhang. Aus diesem Grunde erfolgt sowohl eine zeichnerische als auch eine textliche Abgrenzung, wobei die zeichnerische Abgrenzung im Zweifelsfalle großzügiger gewählt ist. Damit umfasst der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich u. a. möglicherweise auch Flächen, die als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen sind. Bezüglich der Außenbereichsflächen sind Entwicklungen nicht auszuschließen, die in Zukunft zum Entstehen von Innenbereichen nach § 34 BauGB führen können und auf denen dann ein Regelungsbedarf entsteht. Die Aufnahme dieser Flächen in die planerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs hat daher auch vorsorgenden Charakter. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten also für den jeweiligen Innenbereich nach § 34 BauGB. Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes anerkannt, dass auch der Umstand, dass sich der räumliche Geltungsbereich einer Satzung sozusagen „dynamisch“ mit der tatsächlichen Veränderung des Bebauungszusammenhanges „automatisch“ mitverändert, nicht zur mangelnden Bestimmtheit der Satzung führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nämlich im – maßgebenden – Zeitpunkt der Anwendung der Satzung eindeutig bestimmbar (BVerwG, Urt. v. 16.6.1994 - 4 C 2/94).

2.2.2 Nutzungsbeschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nutzungsbeschränkungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (Randbereich)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, ist die Neuansiedlung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben – soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind – mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Die zukünftigen Einzelhandelsnutzungen sollen zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs räumlich konzentriert werden. Das sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für die Attraktivität als Fremdenverkehrsort wichtige Zentrum soll im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und attraktiven Innenstadt erhalten und entwickelt werden. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst soll die zentrale Flaniermeile zwischen Seebrücke und Hafen als attraktiver Aufenthaltsbereich gestärkt werden. Deshalb erfolgt eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß der gutachterlichen Empfehlungen (vgl. Abschnitt 2.1.1) und eine Funktionszuweisung für diesen Bereich.

Um eine räumliche Zerstreung der Angebote zu verhindern sollen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandelsnutzungen zukünftig nur noch eingeschränkt zulässig sein. Die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes nur noch auf Grundlage der festgesetzten Abweichungen oder durch Ausnahmen zulässig.

Unter Neuansiedlung ist die erstmalige Herstellung eines Ladenlokals zu verstehen, gleich ob dies durch Neuerrichtung des entsprechenden Gebäudes oder durch erstmalige Umnutzung einer bestehenden Immobilie in ein Ladenlokal erfolgt. Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben können z.B. Erweiterungen oder Sortimentswechsel umfassen.



Nach § 1 (10) BauNVO kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der an sich unzulässigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Erweiterung und Änderung sind dabei bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart; eine Nutzungsänderung liegt dabei immer dann vor, wenn die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird, die Änderung die in § 1 (5 und 6) BauGB genannten Belange berührt und sich daher die Genehmigungsfrage neu stellt. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan werden Regelungen zu Änderungen oder Nutzungsänderungen getroffen, nicht jedoch zur ursprünglichen Anlage selbst. Hier sind die erteilten Baugenehmigungen Grundlage für die Beurteilung. Der baurechtlich genehmigte Bestand der vorhandenen Objekte/Nutzungen wird erhalten; es gilt Bestandsschutz für genehmigterweise errichtete und ausgeübte Nutzungen.

Diese Ausschlussfestsetzung umfasst nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Diese „Feindifferenzierung“ ist bewusst gewählt, um den Eigentümer nur insoweit zu beschränken, wie es mit Blick auf den zu schützenden zentralen Versorgungsbereich erforderlich ist. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine solche „Feindifferenzierung“ im Hinblick auf die Art der Sortimente zulässig ist (etwa OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7 A D 142/02.ME; BVerwG, Beschl. v. 4. Oktober 2001 - 4 BM 45/01; BVerwG, Ur. v. 29. Januar 2009 – 4 C 16/07).

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in der Zingst Liste definiert.

Nutzungsbeschränkung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs werden in Erdgeschossigen Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) und Beherbergungszimmer ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in zweiter Reihe rückwärtig einer straßenbegleitenden Bebauung stehen.

Nahezu der gesamte bestehende Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich befindet sich in der fußläufig erreichbaren, gut wahrnehmbaren Erdgeschossenebene.

Zum Einen dient der Ausschluss wohnungsartiger Nutzungen der Sicherung der Flächen für gewerbliche Angebote. Die Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich kann nur gerechtfertigt werden, wenn der Einzelhandel dort auch genügend Raum findet und folglich (bevorzugt) zulässig ist. Dabei kann die Sicherung auf die für den Einzelhandel relevante Erdgeschossfläche in straßenseitigen Gebäuden beschränkt bleiben.

Zum Anderen ist die Durchgängigkeit zentrenbildender Angebote auf dem rund 1,1 km langen Weg zwischen den Polen (Magnet) Ostsee mit Seebrücke und Strand und Bodden mit Hafen als wesentliche Standortqualität zu erhalten.

Der Zentrale Versorgungsbereich bezieht seine Stärke nicht zuletzt aus dem großen Kaufkraftzufluss, der mit dem Erfolg des Ostseeheilbads Zingst als Fremdenverkehrsort einhergeht. Dabei haben Angebote mit aperiodischem (d.h. über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment hinausgehenden) Bedarf vor allem dann eine Chance, wenn das Einkaufen für die Gäste zum Erlebnis wird. Der Zentrale Versorgungsbereich als Flaniermeile stellt einen attraktiven Aufenthaltsbereich dar, dessen Besuch von den Gästen als Urlaubserlebnis positiv verbucht wird. Neben dem Einzelhandelsangebot wirken hier auch Dienstleistungsbetriebe und



vor allem die umfangreichen gastronomischen Angebote sowie die räumliche Anbindung an die stark frequentierten Wasserbereiche (Ostsee, Bodden) positiv. Diese „ergänzenden“ Nutzungen sind auch heute in der vorhandenen Struktur prägend vorhanden.

Die Attraktivität als „Flaniermeile“ geriete jedoch in Gefahr, wenn der Weg zwischen Hafen und Seebrücke erdgeschossig durch Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) oder Beherbergungszimmer gesäumt würde. Statt einer belebten, für den Passanten attraktiven Erdgeschosszone entstünden tote Bereiche, da sich wohnungsartige Nutzungen aufgrund eigener Privatheitsansprüche gegenüber dem öffentlichen Raum abschotten müssen. Mit der Attraktivität als touristischer Flaniermeile gingen die Passantenfrequenz und in der Folge auch die Umsätze zurück, wodurch die derzeitige Stärke des Zentralen Versorgungsbereichs gefährdet würde.

Ausgeschlossen von dieser Regelung bleiben Gebäude in zweiter Reihe, die von der Straße aus nicht wahrnehmbar sind und sich daher weder als Einzelhandelsstandort eignen noch straßenraumprägend wirken.

Angesichts der besonderen Bedeutung der Erdgeschosszone für den Erhalt des Zentralen Versorgungsbereichs wird die Nutzungsbeschränkung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer vertikalen Gliederung gemäß § 1 (7) BauNVO konzipiert, nach dem festgesetzt werden kann, dass Nutzungsfestlegungen für bestimmter Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen getrennt getroffen werden können. Die o.g. städtebaulichen Gründe rechtfertigen die damit verbundene qualifizierte Einschränkung der Eigentümerbefugnisse (BVerwG 04.06.1991 – 4 NB 35.89).

2.2.3 Ausnahmen

Grundsätzlich werden im Bebauungsplan Ausnahmen berücksichtigt, von denen angesichts der geringen Größe nicht zu befürchten ist, dass diese eine schädliche Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich ausüben können. Durch den Ausnahmevorbehalt ist sichergestellt, dass bei untypischer Fallgestaltung, z.B. bei einer quartiersweisen Häufung solcher Ausnahmen, diese Nutzungen im Einzelfall dennoch unzulässig bleiben können.

Zingster Strandladen

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten („Zingster Strandladen“). Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment ist uneingeschränkt genehmigungsfähig.

Die Regelung beruht auf der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erarbeiteten Feststellung der Größe von kleinen, vor allem nachbarschaftsbezogenen Läden. Der „Zingster Strandladen“ ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet und bietet einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Warengruppen an (z.B. Kiosk, saisonaler Laden für Strandbedarf). Ergänzend werden häufig Dienstleistungen (z.B. Buchungsservice, Kundendienste) angeboten.

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 30 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 30 m² liegt. Im Rahmen des nach § 31 (1) BauGB auszuübenden Ermessens ist zu berücksichtigen, dass kein zusammenhängender Standortbereich entstehen soll, da eine solche Agglomeration insgesamt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben kann.



Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche ist auf die geltende Rechtsprechung des BVerwG zu verweisen (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04). Demnach zählen zur Verkaufsfläche alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes.

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Randsortiment

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- b) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, wenn die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Nebensortimente eine Verkaufsfläche von 30 qm nicht überschreiten.

Diese Regelung bezieht sich auf größere Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 30 m² Verkaufsfläche aber mit einem gewissen Verkaufsflächenanteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (hierbei sind die Nebensortimente gemeint). Da von diesen Betrieben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind sollen sie ausnahmsweise zulässig sein, sofern die Verkaufsfläche für zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Nebensortimente eine Größe von 30 qm nicht überschreitet. Hier kann es sich zum Beispiel um Autohäuser mit Unterhaltungselektronik als Nebensortiment oder ein Küchencenter mit Einrichtungszubehör/Heimtextilien als Nebensortiment handeln. Beispielhaft ist hier die geplante Ansiedlung des Baumarktes anzuführen, der als Randsortiment u.a. Pflanzen- und Gartenbedarf als Randsortiment vorhält.

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortimentes“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit.

Verkaufsflächen im räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:



c) Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel").

Auf Grundlage dieser Ausnahme können z. B. Betriebsverkäufe zugelassen werden, die nicht mehr als 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche bzw. nicht mehr als 30 qm als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Hier kann es sich z.B. um einen Verkauf am Standort einer Fischräucherei / Feinkostmanufaktur, den Verkauf von Fahrradzubehör durch einen Fahrradverleih mit Werkstatt oder das Atelier eines Kunstschmieds am Standort der Werkstatt handeln.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass solche Ausnahmeregelungen zulässig sind (BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16/07); BVerwG, Urt. v. 30.6.1998 – 4 C 16/88). In beiden genannten Entscheidungen waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Das Plangebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen. Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung beizumessen.

Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf angemessene Berücksichtigung von im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässigen, aber im Moment nicht ausgeübten Nutzungen (vgl. 3.2).

Mit der Planung wird die Zulässigkeit einzelner, bisher zulässiger Nutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingeschränkt. Die Ausschlussmöglichkeiten nach § 9 (2a) BauNVO können dabei nicht nur genutzt werden, um vorhandene zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, sondern auch um an anderer Stelle konfligierende Nutzungen auszuschließen. Auch wenn es sich bei der vorgenannten Festsetzung um eine reine Negativplanung handelt, da bestimmte ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, handelt es sich nicht um eine städtebaulich unzulässige Verhinderungsplanung, da städtebauliche Gründe die Festsetzungen rechtfertigen und positive Ziele verfolgt werden.

Als öffentliche Belange sind neben den unter Punkt 1.2 ausdrücklich genannten Planungszielen die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird der Zentrale Versorgungsbereich sowohl gegenüber konkurrierenden Nutzungen in Randbereichen des Ortes als auch gegenüber Flächenentzug durch nicht zentrenbildende Nutzungen im erdgeschossigen Straßenbereich der Innenstadt gesichert. Damit wird den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung - Stärkung des Grundzentrums Zingst auch in seiner touristischen Funktion als attraktivem Fremdenverkehrsort – entsprochen (vgl. Abschnitt 1.3.1).
- Die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB umfassen die Interessen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Insbesondere die Förderung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung spielt eine zentrale Rolle bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Sicherung und Entwicklung von wohnortnahen Versorgungsbereichen und die Konzentration der bedeutenden Nahversorgungsbetriebe



auf den zentralen Standort zwischen Seebrücke und Hafen werden die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachhaltig gefördert.

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen Einfluss auf den freien Wettbewerb. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet (vgl. BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08).

Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Angesichts der spezifischen Planungsziele (Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) sowie der reduzierten Festsetzungstiefe (ausschließlich Festlegungen zur Unzulässigkeit einzelnen Arten baulicher Nutzungen, die nach § 34 BauGB zulässig wären) sind die Belange des Naturschutzes einschließlich der Belange des Waldes nicht betroffen. Allgemein ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen einschränkt. Es sind damit keine bisher unzulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsregelung ist nach § 1a BauGB nicht anzuwenden, da alle zulässigen Eingriffe auch bereits vor der Planaufstellung zulässig waren. Sonstige Belange des Umweltschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

Durch die Planung wird die Innenentwicklung der Kommune unterstützte. Unter diesem Gesichtspunkt wird eine ökologisch vorteilhafte Stadtentwicklung betrieben.

3.2 Private Belange

Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in den Zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (sowie des Ergänzungsbereichs *Paaler End* und des Nahversorgungstandorts *Hägerende*) wird die Standortwahl des Einzelhandels Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz geltend gemacht werden.

Wie unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 formuliert ist, trifft der vorliegende Bebauungsplan lediglich Regelungen zu Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei diesen Grundstücken beginnt die Zulässigkeit mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung.

Ein Entschädigungsanspruch für den Eingriff in die zulässige Nutzung würde entstehen, wenn die Nutzung binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit einschränkt oder aufgehoben werden würde.

Das planungsschadensrechtliche Risiko des vorliegenden Bebauungsplans ist folglich gering, da eine Entschädigung nur für Grundstücke in Frage kommt, die erst nach Jahr 2009 Innenbereichsqualität erlangt haben. Es ist zwar nicht völlig ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment über 30 m² Verkaufsfläche mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlichen Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

Im Übrigen gilt für die im Plangebiet vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung des Sortiments und der Gesamtverkaufsfläche Bestandsschutz.



Ostseeheilbad Zingst, Januar 2017



Anhang: Zingster Sortimentsliste 2015

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.01; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)

Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)

Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel

Pharmazeutische Artikel. Arzneimittel

Apotheken (WZ 47,73.0)

Schnittblumen und kleinere Pflanzen

Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)

Zeitungen und Zeitschriften

Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerie- und Kosmetikartikel

Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie und Kosmetikartikel)

Bekleidung, Wäsche

Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör

Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0); Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)

Sportbekleidung und -schuhe

Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung); Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Schuhe

Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)

Bücher

Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ47.62.2)

Spielwaren

Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)

Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen

Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände,



Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse); Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1); Antiquariate (WZ 47.79.2)

Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat

Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2); Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen na n. g. (WZ 47.59.9); Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Foto und Zubehör

Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel

Augenoptiker (WZ 47.78.1); Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck

Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)

Lederwaren. Koffer und Taschen

Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

Musikalien, Musikinstrumente

Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)

Fahrräder und Fahrradzubehör

Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)

Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel); Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby / Kleinkindartikel)

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

Sport- und Freizeitgroßgeräte

Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)

Medizinisch-orthopädischer Bedarf

Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)

Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)

Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)

baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)

Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1); Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)

Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge



Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) ohne Vorhänge, Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)

Elektrohaushaltsgeräte

Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und –großgeräte)

Lampen und Leuchten

Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)

Unterhaltungselektronik, Tonträger

Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0); Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)

Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)

Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0); Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZZ 47.42.0)

Auto und Autozubehör

Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör (WZ 45.32.0)

gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B Erde, Torf). Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße

Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleine Pflanzen)

Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)

Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)

Motorenkraftstoffe

Einzelhandel in fremdem / eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)

Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen..

Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)