

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
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

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplans nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

## **Nr. 31** zum „**Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Zingst**“ Ostseeheilbad Zingst





# Begründung

## Inhalt

<b>1 Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Grundlagen .....	2
1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl .....	2
1.1.2 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.3 Übergeordnete Planungen .....	4
1.3.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept.....	4
1.3.2 Flächennutzungsplan .....	4
<b>2 Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Planungskonzept.....	5
<b>3 Auswirkungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	5

## 1 Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1 Grundlagen

#### 1.1.1 Lage des Plangebietes / Verfahrenswahl

Der einfache Bebauungsplans Nr. 31 zum "Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Zingst" als Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB soll für einen Bereich an der Strandstraße geändert werden. Das rund 0,52 ha große Plangebiet der Änderung liegt in Flur 8 Gemarkung Zingst und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Strandstraße in Höhe der Bahnhofstraße,
- Im Osten durch die Bebauung entlang der Strandstraße in 1. Und 2. Reihe,
- Im Süden durch die Schulstraße,
- Im Westen durch die Strandstraße.

Mit der Änderung wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Ostseeheilbad Zingst (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 01/2019) angepasst. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden unverändert beibehalten.

Angesichts des damit vergleichsweise geringen Änderungsumfangs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.



Angesichts der spezifischen bestandsorientierten Planungsziele wurde bereits der Ursprungsplan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen bezwecken die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und beziehen sich daher nach § 9 (2a) BauGB ausschließlich auf die Steuerung der Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1 und 2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen.

### 1.1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

### 1.2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung wird die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (sog. „Flaniermeile“) im Plangebiet angestrebt.

Der Einzelhandel hat für die Gemeindeentwicklung des Ostseeheilbads Zingst eine hohe Bedeutung. Der örtliche Einzelhandel übernimmt nicht nur eine Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung, sondern darüber hinaus für die Touristen und Tagesbesucher, die sich insbesondere in den Sommermonaten in der Gemeinde Zingst aufhalten. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (cima Beratung + Management GmbH) besteht als politisch beschlossenes Konzept seit dem Jahr 2014 und ist seither Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet. Daraus abgeleitet wurde die Entwicklung sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als auch den unbeplanten Siedlungsbereichen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 31 zum „Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ planungsrechtlich gesteuert.

Aktuell wird in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst die Schaffung von neuen Einzelhandelsflächen an der Strandstraße geplant. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst eingeschränkt. Im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Ostseeheilbad Zingst (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 01/2019) wurden daher die Möglichkeiten einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs unter städtebaulichen wie markttechnischen Aspekten untersucht (vgl. Abschnitt 1.3). Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen die Ergebnisse der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts in den Bebauungsplan übernommen werden.



### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Im Vorfeld der Änderung hat die Gemeinde Anfang 2019 die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Ostseeheilbad Zingst (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 01/2019) beschlossen. Aus Sicht der Gutachter sollten die unmittelbar an die Strandstraße angrenzenden Flurstücke zwischen der Bahnhofstraße (heutige Grenze des zentralen Versorgungsbereiches) und der Schulstraße im Süden in den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Zingst aufgenommen werden. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sollte jedoch nur die östlich an die Strandstraße angrenzenden Flurstücke umfassen. Die Strandstraße ist durch den motorisierten Verkehr stark belastete und wirkt als Barriere und funktionale Zäsur; die westlich an die Strandstraße andockenden Standortbereiche sollten aus diesem Grund nicht in der Neuabgrenzung berücksichtigt sein.

Das Gutachten empfiehlt als Fazit:

*Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Zingst wird um die Strandstraße bis zum Kreuzungsbereich der Schulstraße erweitert. Ausschließlich die östlich an die Strandstraße angrenzenden Flurstücke werden in die Neuabgrenzung integriert. Mit der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird die Realisierung neuer Einzelhandelsflächen ermöglicht und damit dem planerischen Ziel der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, den Ortskern zu sichern und zu stärken, Rechnung getragen. Weitere (zusätzliche) Einzelhandelsneuansiedlungen sind innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Zingst im Grundsatz gewünscht.*

#### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung im Zuge der 15. Änderung) weist das Plangebiet östlich der Strandstraße wie auch den nördlich anschließenden Flanierbereich (zentraler Versorgungsbereich) als gemischte Baufläche aus. Die angrenzenden Siedlungsbereiche westlich der Strandstraße sowie östlich in Richtung

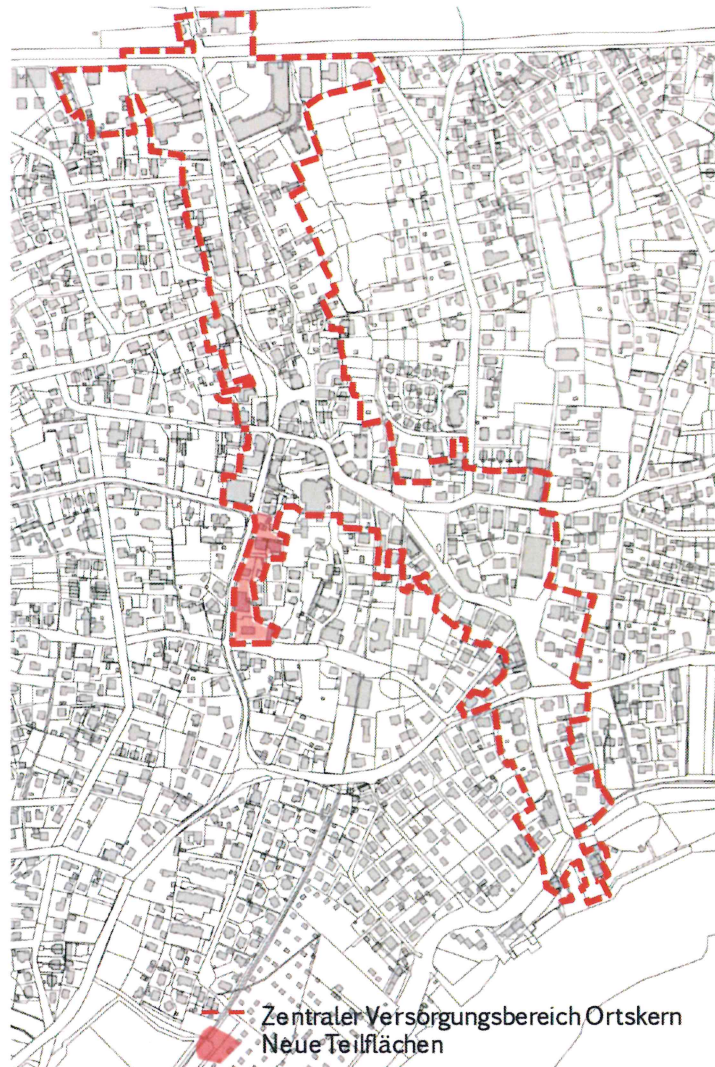


Abbildung 1: Neuabgrenzung zentraler Versorgungsbereich gem. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept, cima 01/2019

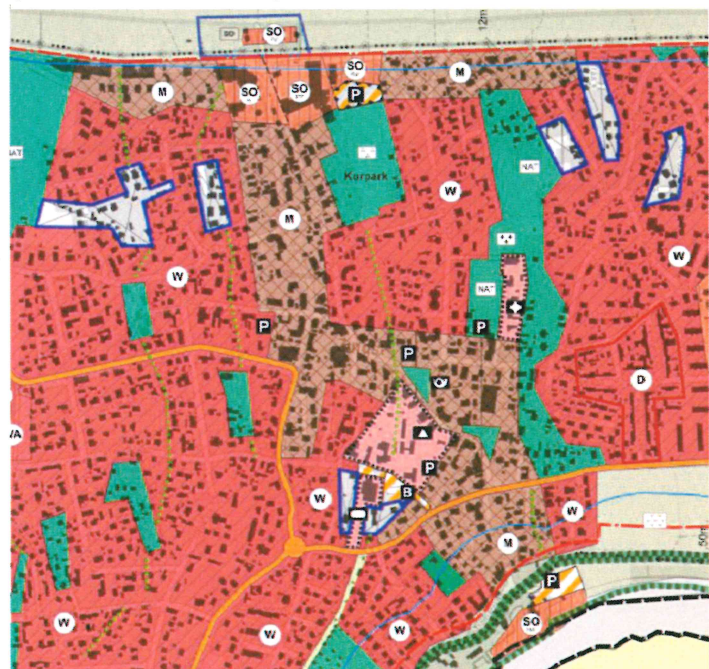


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt), Stand Neubekanntmachung 2018

des Schulstandorts sind in Absetzung hierzu als



Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche wird die mit der Änderung angestrebte Nutzungsmischung vorgezeichnet. Die Änderung entspricht damit der Nutzungskonzeption des Flächennutzungsplans.

## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Planungskonzept

Mit der Änderung wird der zentrale Versorgungsbereich entlang der östlichen Straßenseite der Strandstraße in Richtung Süden bis zur Schulstraße ausgeweitet.

Das Plangebiet stellt sich als Fortsetzung des nördlich anschließenden Flanierbereichs dar. Aufgrund der zentrumsnahen Lage konnten sich in den letzten Jahren bereits zentrumsrelevante Nutzungen ansiedeln:

- Strandstraße 26: Gaststätte,
- Strandstraße 16: Neubau mit Ladengeschäften,
- Strandstraße 14: Ladengeschäfte mit Dienstleistungsbetrieben (Fahrradverleih),
- Strandstraße 12: Café Rosengarten mit Konditorei und umfangreicher Außengastronomie.

Eine Wohnnutzung besteht erdgeschossig vor allem in den Gebäuden Strandstraße 28 und 30.

Die Erweiterung erstreckt sich Richtung Süden bis zur Schulstraße und endet damit mit dem Café Rosengarten. In der Strandstraße sind in geringer Distanz die zentralen gemeindlichen Einrichtungen erreichbar (Max Hünten Haus (Ausstellung, Bibliothek, Veranstaltungen), zentrale Bushaltestelle (ÖPNV, FlixBus), Regionale Schule mit Grundschule).

Auf eine Einbeziehung der Flächen östlich der Strandstraße wird verzichtet. Die Strandstraße ist im südlichen Abschnitt bis zur Bahnhofstraße als Abschnitt der Kreisstraße K 25 stark befahren und wirkt für den Fußgänger als deutliche Zäsur. Angesichts des in die Bahnhofstraße abknickenden Verkehrs stellt sich damit vor allem die ohne Querung erreichbare östliche Seite als logische Fortsetzung des nördlich anschließenden Flanierbereichs dar.

Die textlichen Festsetzungen mit differenzierten Beschränkungen der Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1 und 2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs sowie außerhalb (Randbereich) und damit auch die Zingster Sortimentsliste 2015 sowie die Definition des Zingster Strandladens werden unverändert beibehalten. Mit der Änderung treten die bisherigen Beschränkungen der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung gemäß textlicher Festsetzung 2.1 außer Kraft. Im Gegenzug werden neu gemäß textlicher Festsetzung 2.2 in Erdgeschossigen Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen und Beherbergungszimmer unzulässig; ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in zweiter Reihe rückwärtig einer straßenbegleitenden Bebauung stehen.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen untersucht und dargestellt. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. v. 06.03.2013 – 4 BN 39.12).



Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Änderung daher nur noch die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche: Mit der behutsamen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs um Flächen, die sich fußläufig als logische Fortsetzung des „Flanierbereichs“ darstellen, wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt. Die vergleichsweise geringe Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hat keine Auswirkungen auf die Zentrenstruktur insgesamt.

Angesichts des geringen Änderungsumfangs sind weitere öffentliche Belange (wie z.B. Natur- oder Hochwasserschutz) von der Änderung nicht betroffen.

Angesichts des bestehenden Baurechts (§ 30 i.V.m. § 34 BauGB) ist den privaten Belangen eine hohe Bedeutung beizumessen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in den Zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs entfallen für den Änderungsbereich die bisherigen Beschränkungen der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung gemäß textlicher Festsetzung 2.1. Im Gegenzug werden neu gemäß textlicher Festsetzung 2.2 in Erdgeschoss Wohnungen einschließlich Ferienwohnungen und Beherbergungszimmer unzulässig; ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in zweiter Reihe rückwärtig einer straßenbegleitenden Bebauung stehen.

Die erdgeschossige Wohnnutzung in den Gebäuden Strandstraße 28 und 30 genießt Bestandsschutz. In allen anderen Gebäuden bestehen straßenseitig bereits gewerbliche Nutzungen (Läden, Dienstleistungen, Gastronomie). Angesichts der im Bereich der Strandstraße zulässigen mehrgeschossigen Bebauung (zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) verbleiben zudem insgesamt trotz der Nutzungseinschränkung im Erdgeschoss ausreichend Flächen für eine Wohn- oder Ferienwohnnutzung.

Ostseeheilbad Zingst  
Dezember 2019