Gut-achten

5/2022

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO Marken-Discount in Möllenhagen, Bundesstraße 192/Industriegelände, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4)

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund, Handelsregisternummer HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Boddenstraße 64
18528 Lietzow

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Leipzig, aktualisierte Fassung
11. Mai 2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)" kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Ausgangssituation und Zielsetzung**	**1**
2	**Methodik**	**3**
3	**Standortbeschreibung**	**9**
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	10
4	**Markt- und Standortanalyse**	**13**
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	13
4.2	Angebotsanalyse	15
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
5	**Vorhabendaten**	**24**
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	24
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	25
6	**Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)**	**29**
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	30
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	30
6.3	Betriebliche Besonderheiten	34
6.4	Zwischenfazit	34
6.5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	35
6.6	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	36
6.7	Exkurs: Einordnung des Planvorhabens in die landesplanersichen Zeilstellungen	39
7	**Zusammenfassung der Ergebnisse**	**44**
Anhang		**I**

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Möllenhagen ist im Bereich Bundesstraße 192/Industriegelände die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers NETTO Marken-Discount mit 1.050 m² VKF sowie einer Bäckerei mit 20 m² VKF zzgl. Café-Bereich geplant. Das Einzelhandelsvorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

In Möllenhagen ist aktuell noch ein kleinflächiger EDEKA-Markt angesiedelt, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowohl für Möllenhagen wie auch für umliegende Gemeinden, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen aufweisen, zukommt. Der Betrieb wird jedoch mittelfristig vom Markt abgehen, spätestens mit der Eröffnung des potenziellen NETTO Marken-Discount wird der Betrieb eingestellt[1]. Eine entsprechende lebensmittelbezogene Nachnutzung des leerfallenden Betriebsgebäudes ist vor dem Hintergrund der Standortanforderungen des standardisierten Lebensmitteleinzelhandels aus fachgutachterlicher Perspektive als nicht realistisch einzuordnen[2]. Durch den absehbaren Betriebsabgang wird die Nahversorgungmöglichkeit für die Einwohner von Möllenhagen und die angrenzenden Gemeinden entfallen, die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote sind sodann erst wieder in deutlicher Entfernung in Penzlin (rd. 12 km) oder in Waren (Müritz) (rd. 15 km) gegeben.

Die Gemeinde Möllenhagen verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem aktuell brachliegenden Grundstücksbereich an der B 192 im Süden des Kernortes Möllenhagen. Der Bezug zur Wohnbebauung ist gegenüber der Bundesstraße entlang der „Neuen Straße" gegeben. Diese befindet sich aufgrund der querenden B 192 nicht unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort, welcher jedoch für die dortigen Bewohner über Querungshilfen (Fußgängerampeln) sehr gut fußläufig erreichbar ist. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre dann gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Es ist demnach gutachterlich zu überprüfen, ob hinreichend Hinweise dafür vorliegen, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Hier sind insbesondere betriebliche und städtebauliche Besonderheiten wie die Lage, die Einwohnerzahl im zuzuordnenden Nahbereich und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel). Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO", aufgegriffen durch ein Urteil des Bun-

---

[1] Angaben des Vorhabenträgers und der Betreiberin des EDEKA-Marktes.

[2] Das Betriebsgebäude bzw. der Standort entspricht nicht den betreiberseitigen Standortanforderungen bzgl. Verkaufsfläche, Verkehrslage, Sichtbarkeit und Umfeldnutzungen. Die Rahmenbedingungen des Standorts lassen darauf schließen, dass ein Betrieb dort mittel- bzw. langfristig nicht absatzwirtschaftlich tragfähig am Markt bestehen kann. Vor diesem Hintergrund ist auch der Betriebsabgang des EDEKA einzuordnen.

desverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich" sowie städtebaulich integriert ist. Dies greift auch der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, auf.

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine atypische Fallgestaltung für den vorliegenden Fall begründbar und die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegbar ist.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

1. Schritt: Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben).

2. Schritt: Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (nur bei vorliegender atypischer Fallgestaltung)

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im August 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)[3].

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Waren (Müritz) (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben im Zentrenkonzept 2007[4] ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt[5]. Basis für die Umsatzschätzung der

---

[3] Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

[4] Stadt Waren an der Müritz (2007): Zentrenkonzept 2007, Waren an der Müritz. Im Folgendem abgekürzt als ZK Müritz 2007.

[5] Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (eigene Berechnungen) für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Statistisches Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2021 (Stand: 31.12.2020).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, aufgegriffen durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar[6]. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich:

Städtebaulicher Besonderheiten:

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,

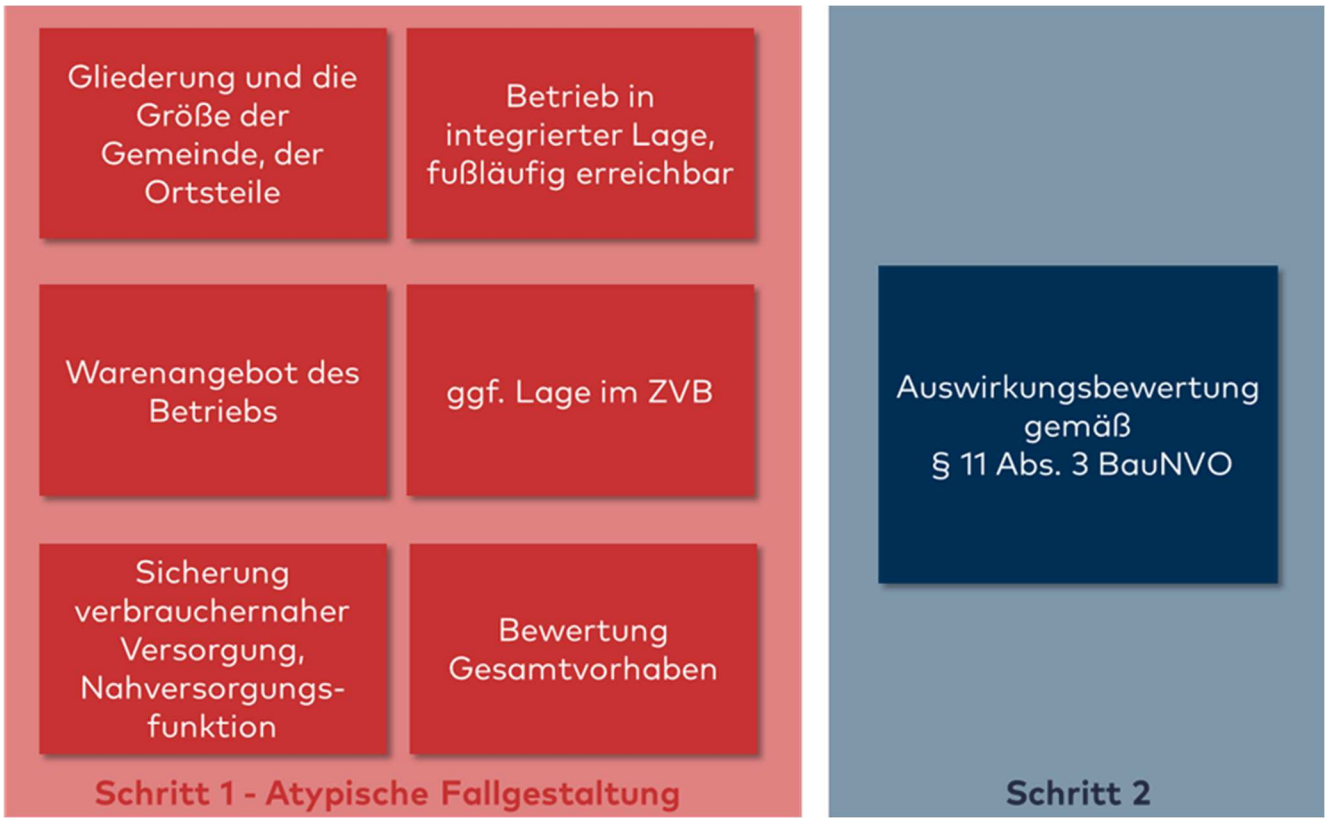
[6] Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes (bei klassischen Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht gegeben, daher hier nicht untersuchungsrelevant).

nicht zu befürchten sind.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013[7] wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

Abbildung 1: Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO



Quelle: Stadt + Handel auf Basis OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche[8].

Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend

[7] So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

[8] Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdnr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 – 4 C 54.80.

städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar[9].

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall[10] in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen

---

[9] Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

[10] Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche *„…die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“*. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel" zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des NETTO Marken-Discount mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, die auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).[11]

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (+ rd. 2,4 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

---

[11] Eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2019): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte, Schwerin.

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2023) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen.

Im weiteren Verlauf werden i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2023 die prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 2,4 % für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die negative Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht berücksichtigt. Somit bleibt die in Summe leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite vor dem Hintergrund des Worst Case-Ansatzes unberücksichtigt.

Gleichwohl werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt[12]. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

[12] Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

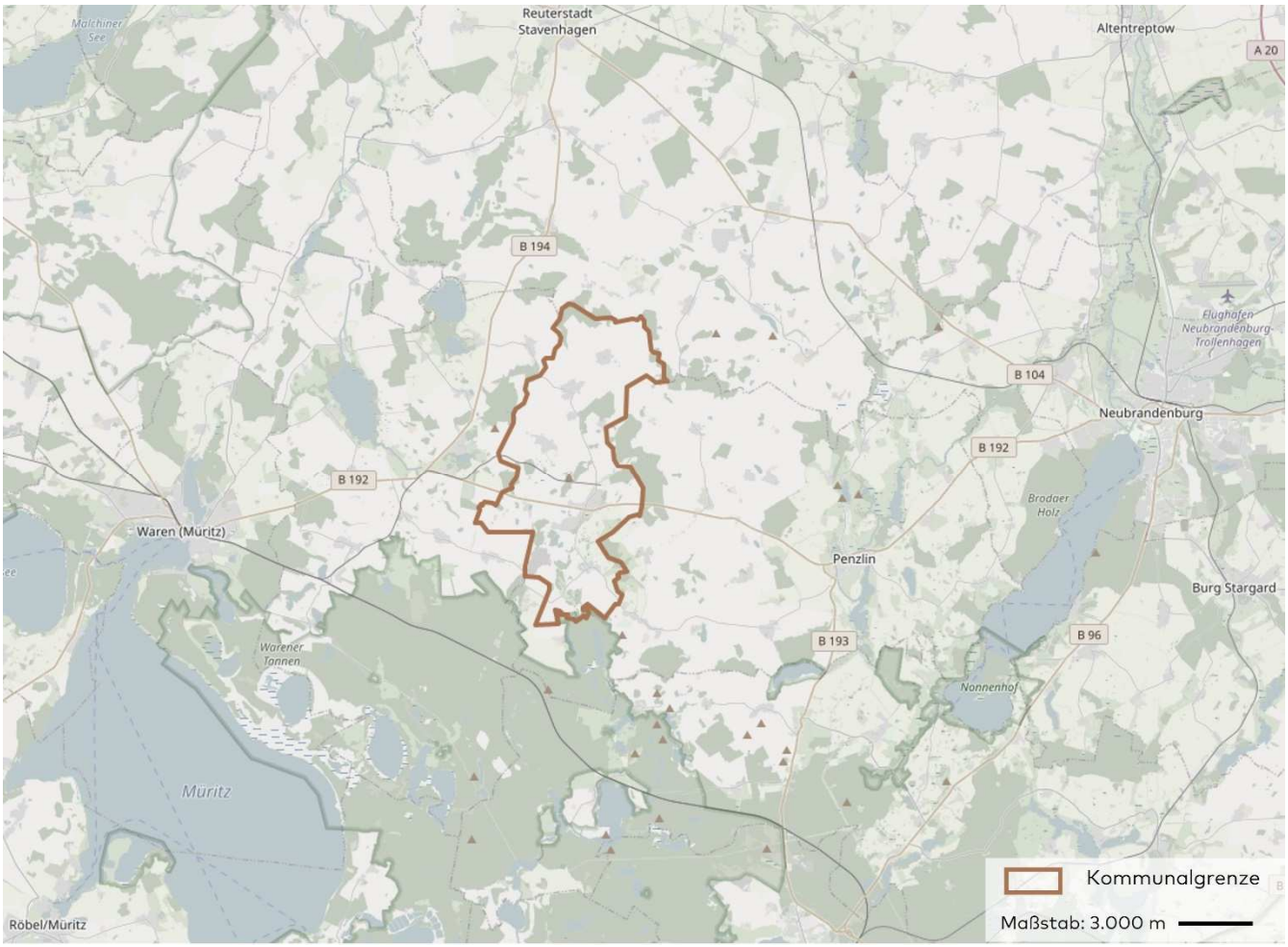
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Möllenhagen mit 1.527 Einwohnern[13] ist in Mecklenburg-Vorpommern zentral im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen und wird vom Amt Penzliner Land (Sitz Stadt Penzlin) verwaltet.

Möllenhagen ist in einer ländlich geprägten Umgebung verortet, die westlich gelegene Stadt Waren (Müritz) ist als Mittelzentrum, die östlich gelegene Stadt Penzlin als Grundzentrum ausgewiesen, das nächstgelegene Oberzentrum stellt Neubrandenburg im Osten in rd. 25 km Entfernung dar. Im Westen grenzt die Gemeinde Groß Plasten, im Norden die Gemeinde Bredenfelde, im Nordosten die Gemeinde Rosenow, im Osten die Stadt Penzlin (Grundzentrum), im Süden die Gemeinde Ankershagen und im Südwesten die Gemeinde Schloen-Dratow an.

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Erreichbarkeit von Möllenhagen ist über die B 192 (Penzlin – Waren (Müritz)), die Kreisstraße K 30 (Ankershagen sowie Anschluss an die B 194/

[13] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021): Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung) (Stand: 31.12.2020).

Groß Plasten) sowie über kommunale Straßen (Anschluss der Ortsteile und umliegender Gemeinden) gegeben.

Eine Anbindung von Möllenhagen an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG). Es besteht tagsüber eine stündliche Anbindung durch den datBus nach Waren (Müritz) bzw. Penzlin und Neubrandenburg über die Haltstelle Möllenhagen östlich des Vorhabenstandorts an der B 192. Des Weiteren erfolgt eine Anbindung der umliegenden Ortsteile von Möllenhagen wie auch der umliegenden Gemeinden über die Haltestelle Möllenhagen Amt durch die Linien 19 (Penzlin - Hohenzieritz - Möllenhagen - Groß Flotow - Penzlin), 20 (Waren - Torgelow - Groß Plasten - Möllenhagen - Stavenhagen) und 26 (Penzlin - Rumpshagen - Speck - Waren) an den Kernort Möllenhagen.

Die Gemeinde Möllenhagen setzt sich neben dem Kernort Möllenhagen aus den 9 Ortsteilen Bauernberg, Freidorf, Groß Varchow, Hoppenbarg, Kraase, Lehsten, Rethwisch, Rockow und Wendorf zusammen. Der Vorhabenstandort ist im Hauptort Möllenhagen verortet. In der Gemeinde Möllenhagen leben 1.527 Einwohner[14].

3.2 MIKROSTANDORT

In der Gemeinde Möllenhagen ist im Bereich B 192/Industriegelände die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers NETTO Marken-Discount mit 1.050 m² VKF sowie einer Bäckerei mit 20 m² VKF geplant.

Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem aktuell brachliegenden Grundstücksbereich an der B 192/Industriegelände im Süden des Kernortes Möllenhagen. Das Gelände befindet sich angrenzend an eine östlich gelegene Tankstelle/Autohof. Westlich verlaufen Bahngleise und südlich befinden sich Gewerbebetriebe.

Der Bezug zur Wohnbebauung ist gegenüber der B 192 entlang der „Neuen Straße" gegeben. Diese befindet sich aufgrund der querenden B 192 nicht unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort, welcher jedoch für die dortigen Bewohner über Querungshilfen (Fußgängerampeln) sehr gut fußläufig erreichbar ist. Der Kernort Möllenhagen prägt sich hauptsächlich entlang der beiden parallel verlaufenden Verkehrszüge „Am Burgwall" und „Neue Straße" aus. Für den Großteil der Einwohner des Kernorts Möllenhagen stellt das Planvorhaben perspektivisch – unter Berücksichtigung des absehbaren Betriebsabgangs EDEKA – den nächstgelegenen und fußläufig sehr gut erreichbaren Versorgungsstandort dar. Auch die weiter entfernten Wohnsiedlungsbereiche „Am Tormoor" und „Bahnhofstraße" des Kernortes befinden sich in geringer räumlicher Entfernung (max. rd. 1,1 km bzw. max. 1,9 km), sodass der in Rede stehende Standort perspektivisch für alle Bewohner des Kernorts –auch per Fahrrad – gut erreichbar ist.

Angesichts der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes aus nahezu dem gesamten Kernort Möllenhagen und der sehr ländlichen Struktur der Gemeinde Möllenhagen ist die eher geringe Einbettung in angrenzende Wohnbebauung aus

[14] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021), Stand 31.12.2020.

fachgutachterlicher Sicht zu relativieren, da ein deutlicher Bezug zu den Wohnsiedlungsbereichen besteht. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und stellt perspektivisch den (einzigen) nächstgelegenen und fußläufig gut erreichbaren Versorgungsstandort im Kernort Möllenhagen dar. Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle Möllenhagen (datBus) in rd. 250 m fußläufiger Entfernung ebenfalls gegeben (s. unten). Vor dem Hintergrund dieser siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möllenhagen kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über B 192, die direkt nördlich des Vorhabenstandorts in Ost-West-Richtung (Penzlin – Waren (Müritz)) verläuft, gegeben. Mit der B 192 kreuzt sich ca. 100 m östlich des Vorhabenstandorts die K 30. Die K 30 stellt sowohl die Anbindung in Richtung des nördlichen Gemeindegebiets bzw. nach Varchentin (Groß Plasten) und die B 194 im Nordwesten her als auch die Verbindung ins südliche Gemeindegebiet wie auch nach Ankershagen und über die K 29 nach Schloen-Dratow. Die Zufahrt zum Vorhabenstandort ist perspektivisch direkt von der B 192 vorgesehen, die Abfahrt sowie eine weitere Zufahrt soll über die südlich angrenzende Straße Industriegelände erfolgen. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Möllenhagen" rd. 250 m östlich des Vorhabenstandortes. Die Bushaltestelle liegt im Busliniennetz der Mecklenburg-Vorpommerschen Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG), durch welche tagsüber eine stündliche Anbindung durch den datBus nach Waren (Müritz) bzw. Penzlin und Neubrandenburg besteht. Über die Bushaltstelle Amt Möllenhagen in der Straße

Am Markt im Bereich des EDEKA-Marktes ist zudem in rd. 900 m fußläufiger Entfernung die Anbindung der Ortsteile von Möllenhagen wie auch der umliegenden Kommunen grundsätzlich auch gegeben (s. Kapitel 3.1).

Der zum Vorhabenstandort nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum (NVZ) Gievitzer Straße in rd. 16 km Entfernung westlich des Vorhabenstandorts in Waren (Müritz). Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die östlich in Penzlin verorteten Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount sowie Netto (Stavenhagen) und der Frischemarkt Wessel (EDEKA) in rd. 12 km Entfernung.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren den gesamten Siedlungsbereich des Kernorts Möllenhagen mit Ausnahme des Siedlungsbereichs Bahnhofstraße. Für den Kernort Möllenhagen stellt der geplante NETTO Marken-Discount den einzigen und nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar. Das Kerneinzugsgebiet endet mit dem Siedlungsrand des Kernorts Möllenhagen. Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **Erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die restlichen Gemeindeteile von Möllenhagen sowie die Gemeinden Ankershagen, Bredenfelde, Groß Plasten sowie die Ortsteile Groß Dratow und Klein Dratow der Gemeinde Schloen-Dratow sowie die Ortsteile der Stadt Penzlin Groß Flotow (inkl. Klein Flotow) und Marhin. Aus diesen Bereichen besteht über die B 192, die K 30 sowie kommunale

Straßen eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Eine größere Ausdehnung des Erweiterten Einzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen v. a. in Penzlin und Waren (Müritz) nicht gegeben. Das Planvorhaben stellt für die Siedlungsbereiche des Erweiterten Einzugsgebiets den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, im gesamten Einzugsgebiet ist kein weiterer solcher Betrieb angesiedelt. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist im Erweiterten Einzugsgebiet mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

Im Einzugsgebiet (Kerneinzugsgebiet und Erweitertes Einzugsgebiet) leben 3.944 Einwohner[15].

Ableitung des Untersuchungsraumes

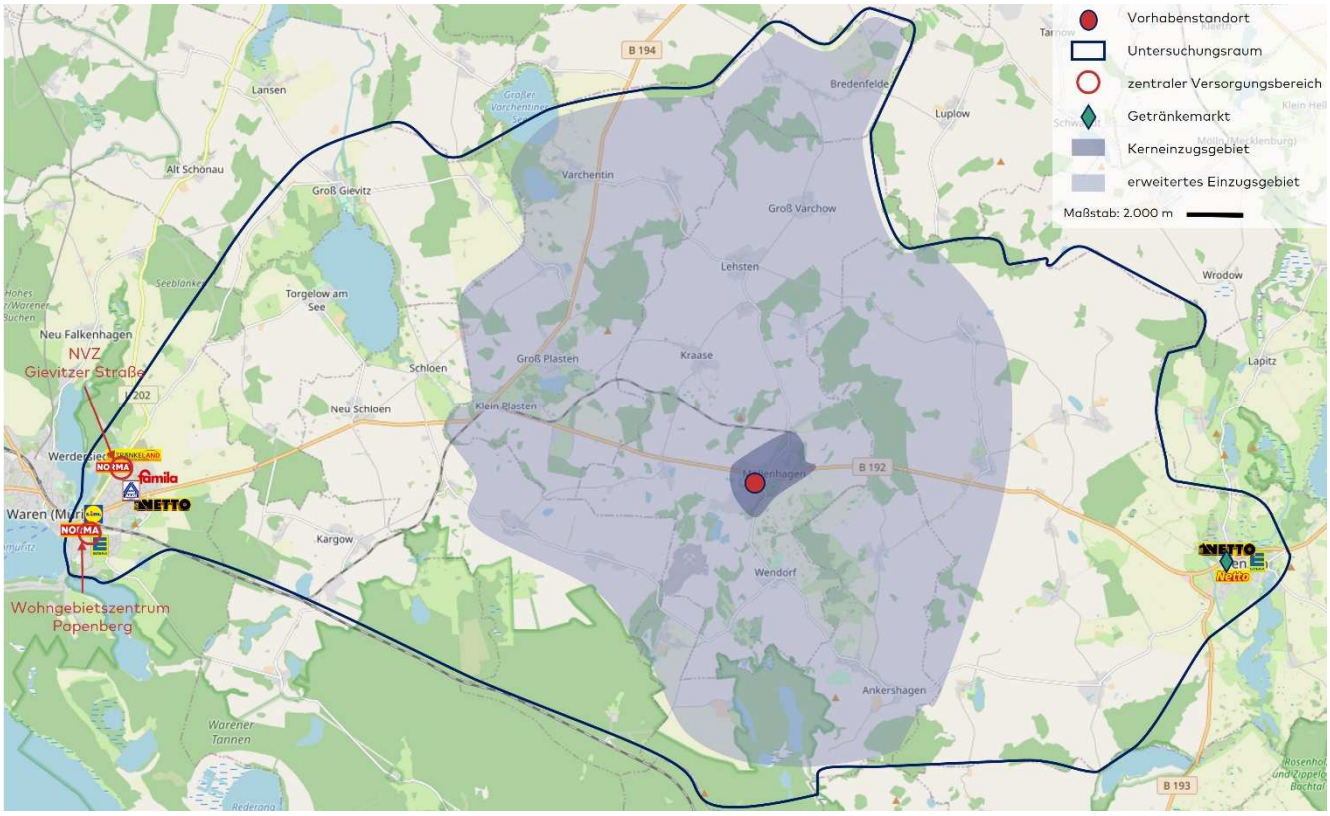
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als dieses. Somit ist sichergestellt, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen und der Lage der Gemeinde Möllenhagen sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt Teilbereiche der angrenzenden Kommunen Penzlin und Waren (Müritz) mit ein. Aus diesen Siedlungsgebieten bzw. zu diesen besteht insbesondere durch die B 192 eine gute Verkehrsanbindung an bzw. vom Vorhabenstandort. Die in den beiden Städten verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Osten und Westen. In Richtung Süden und Norden ist eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und teilweise fehlender Verkehrsverbindungen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens NETTO Marken-Discount dar.

[15] Eigene Berechnungen auf Basis: GfK 2021 und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021).

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2021; ZVB-Abgrenzung: ZK Müritz 2007.

Es befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Gievitzer Straße, Wohngebietszentrum Papenberg; beide Waren (Müritz)) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts - und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. e. dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Gemeinde Möllenhagen

- Betriebsabgang des EDEKA-Marktes Am Markt 1 spätestens zur Eröffnung des Planvorhabens.

Der Betriebsabgang des kleinflächigen EDEKA-Markts, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowohl für Möllenhagen wie auch für umliegende Gemeinden ohne eigene Nahversorgungsstrukturen zukommt, erfolgt unabhängig vom Planvorhaben. Der Betrieb wird spätestens mit der Eröffnung des potenziellen NETTO Marken-Discount seinen Betrieb einstellen[16]. Durch den absehbaren Betriebsabgang wird die Nahversorgungmöglichkeit für die Einwohner von Möllenhagen und angrenzenden Gemeinden entfallen, die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote sind sodann erst wieder in deutlicher Entfernung in Penzlin (rd. 12 km) oder in Waren (Müritz) (rd. 15 km) gegeben.

Die vorstehend genannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben wie für die weiteren Bestandsmärkte in der Angebotsanalyse wie folgt berücksichtigt: Vor dem Hintergrund des Betriebsabgangs des EDEKA-Marktes in Möllenhagen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben als dann einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Möllenhagen sowie im seinen Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) einen gewissen Anteil des Umsatzes des EDEKA-Marktes binden kann. Für den EDEKA-Markt wird vor dem Hintergrund seiner Standortrahmenbedingungen ein Umsatz 1,6 Mio. Euro im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel angenommen. Aufgrund der Ausprägung und verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts in Möllenhagen wie auch im Einzugsgebiet (das Planvorhaben stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im gesamten Einzugsgebiet dar), wird davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben rd. 70 % des Bestandsumsatzes des EDEKA-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gebunden werden können (s. hierzu auch Kapitel 5.2). Die restlichen 30 % des Bestandsumsatzes des EDEKA-Marktes werden durch die weiteren Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums gebunden. Dementsprechend wurden die Umsätze der Bestandsstrukturen angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum
(inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind 7 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 650 und 1.100 m² und durchschnittlich rd. 790 m² VKF auf. Des Weiteren sind 2 Lebensmittelsupermärkte, von welchen sich einer als kleinflächig darstellt, mit durchschnittlich rd. 990 m² VKF im Untersuchungsraum verortet.

Mit famila ist zudem ein SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 3.000 m² im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei strukturprägende Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich 3 der 12 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

[16] Angaben des Vorhabenträgers und der Betreiberin des EDEKA-Marktes.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als stark überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,66 m² VKF NuG/EW)[17]. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums und ausschließlich durch die strukturprägenden Angebotsstrukturen in Waren (Müritz) (mit dem genannten SB-Warenhaus) sowie in Penzlin zurückzuführen, welchen jeweils eine Versorgungsfunktion zukommt, die deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Penzlin*	Sonstige Lagen	2.200	10,6
Waren (Müritz)*	NVZ Gievitzer Straße	600	2,3
	Wohngebietszentrum Papenberg	1.900	9,2
	Sonstige Lagen	4.400	24,0
GESAMT**		**9.200**	**46,1**

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 08/2021; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe ausschließlich auf die Angebotsstrukturen in Waren (Müritz) und Penzlin. In beiden Städten dominieren die sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Angebotsstrukturen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Gemeinde Möllenhagen ist eine zum Bundesdurchschnittlich (= 100) deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 90 gegeben. Insgesamt ist

[17] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 202; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 90) vorhanden (IfH Köln 2021), auch die Kaufkraft im Einzugsgebiet ist mit rd. 91 (IfH Köln 2021) als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen. Wenngleich die Kaufkraft in Möllenhagen, im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen ist, liegt sie jedoch im Durchschnitt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und ist somit als regionaltypisch zu werten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Möllenhagen	1.527	3,7
Ankershagen	507	1,2
Bredenfelde	185	0,4
Groß Plasten	1.045	2,5
Kargow*	456	1,1
Peenehagen*	480	1,2
Penzlin*	3.217	7,7
Schloen-Dratow	881	2,1
Torgelow am See	445	1,1
Waren (Müritz)*	7.374	18,1
GESAMT**	**16.117**	**39,2**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität[18] im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 128 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 131 %.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So weisen vorrangig die Angebotsstrukturen in Waren (Müritz) sowie nachgeordnet in Penzlin eine deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion und

[18] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

damit verbundene großräumige Einzugsgebiete auf, welche deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Wie im Kapitel Methodik (s. Kapitel 2) dargestellt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2023 prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 2,4 % für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die negative Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsbereich unberücksichtigt. Die in Summe leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens wird somit wird i. S. d. Worst Case-Ansatzes in der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.5) ausgeblendet.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das ZK Müritz 2007 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

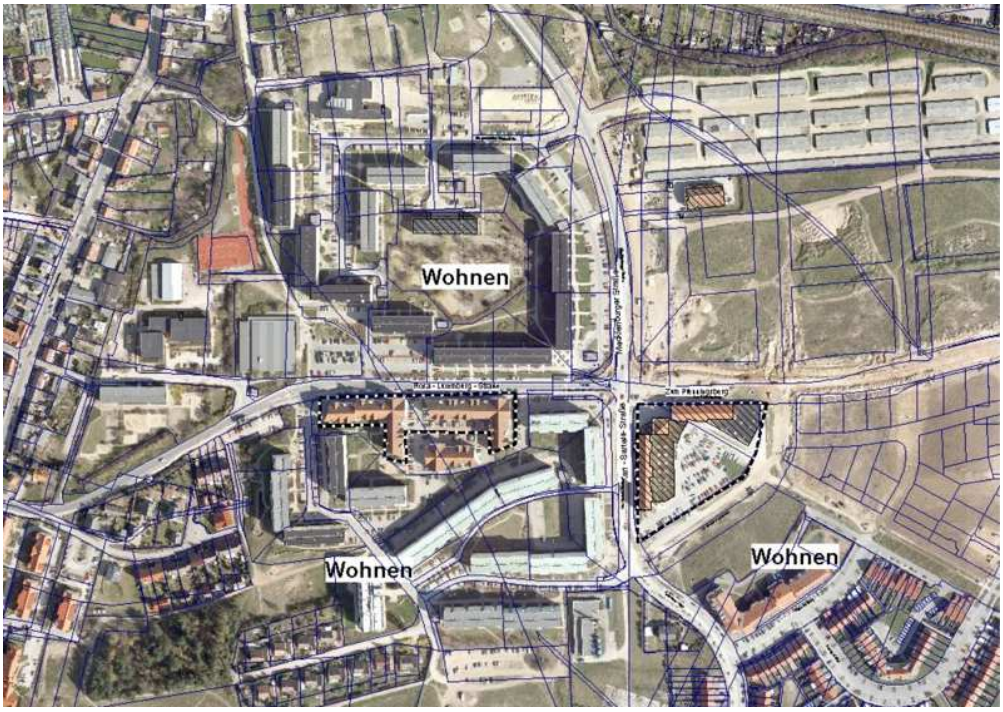
Für die Stadt Penzlin liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden keine faktische zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Penzlin identifiziert.

Tabelle 3: Steckbrief NVZ mit Wohngebietsbezug: Gievitzer Straße (Waren (Müritz))

Lage	
Verortung	Nordwestlich im Stadtgebiet gelegen
Distanz zum Vorhaben	15,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, welche jedoch nur kleinräumig ausgeprägt ist, daher besteht auch nur eine geringe Mantelbevölkerung; nach Süden und Südwesten Anschluss an das Gewerbegebiet Waren-Ost.
Einzelhandelsstruktur	🔴🟡⚪
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im NVZ mit Wohngebietsbezug ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Neben Norma und einem kleinflächigen Getränkefachgeschäft sind außer einem Motorradshop keine weiteren Einzelhandelsbetriebe im NVZ angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einen Imbiss.
relevante Magnetbetriebe	Norma
Verkehrliche Anbindung	⚪🟡⚪
MIV & ÖPNV	Das NVZ ist mit dem motorisierten Individualverkehr über eine Abfahrt von der Gievitzer Straße (L 202) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße".
Städtebauliche Struktur	🔴🟡⚪
Struktur & Erscheinungsbild	Das NVZ wird durch das Betriebsgebäude des Norma mit anschließenden Getränkemarkt sowie der vorgelagerten Parkfläche geprägt. Aufgrund der funktionalen Ausrichtung des Standorts sind weder städtebauliche Qualitäten noch eine Aufenthaltsqualität gegeben.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Eingeschränkte Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Diese wird angesichts des kleinflächigen Norma und des kleinflächigen Getränkemarkts in Grundzügen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

Quelle: Eigene Darstellung nach ZK Müritz 2007, S. 10; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 4: Steckbrief Wohngebietszentrum Papenburg (Waren (Müritz))

Lage	
Verortung	Südöstlich im Stadtgebiet gelegen
Distanz zum Vorhaben	16,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur umgebenden Wohnbebauung, welche sowohl durch Einfamilienhäuser (Osten) als auch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt ist, wodurch eine ausgeprägte Mantelbevölkerung besteht.
Einzelhandelsstruktur	○ ● ●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Wohngebietszentrum ist vorwiegend durch Angebote aus dem nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich geprägt. Neben dem Supermarkt EDEKA und dem kleinflächigen Norma sind weitere Betriebe aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Bäckereien, Apotheke) angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, Norma
Verkehrliche Anbindung	○ ● ○
MIV & ÖPNV	Das Wohngebietszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Rosa-Luxemburg-Straße sowie die Mecklenburger Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „EKZ Papenburg", „Mecklenburger Straße" und „Rosa-Luxemburg-Straße -Straße".
Städtebauliche Struktur	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Das zweigeteilte Wohngebietszentrum wird zum einen durch die funktionalen Betriebsgebäude EDEKA und Norma, die in einer Mixed-Use-Immobilien verortet sind, geprägt (östlicher Bereich). Beide Betriebe verfügen über eine rückwertig gelegene gemeinsame Parkfläche. Im westlichen Bereich des Wohngebietszentrum befinden sich die Einzelhandels- und Dienstleitungsbetriebe in Erdgeschoßnutzung, darüber befinden sich vorrangig Wohnnutzungen in den mehrgeschossigen Gebäuden. Aufgrund der funktionalen Ausrichtung des Standorts sowie der Einbettung in Mixed-Use-Gebäude und die umgebende Wohnnutzung sind die städtebauliche Qualität und Aufenthaltsqualität als funktional einzuordnen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche, welche angesichts des Kopplungsstandorts EDEKA/Norma sowie kleinteiliger Ergänzungen erfüllt wird.
Abgrenzung des ZVB *(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)*	

Quelle: Eigene Darstellung nach ZK Müritz 2007, S. 8; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der Atypik sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum als nicht flächendeckend zu bewerten (s. Kapitel 4.1). Lediglich in Waren (Müritz) und Penzlin sind strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. In **Möllenhagen und den angrenzenden Kommunen** ist unter Berücksichtigung des angekündigten Betriebsabgangs des EDEKA-Markts sodann **keine wohnungsnahe bzw. wohnortnahe Nahversorgung** mehr gegeben. Für Möllenhagen und die angrenzenden Gemeinden bedeutet dies, dass die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote erst wieder in deutlicher Entfernung[19] in Penzlin (rd. 12 km) oder in Waren (Müritz) (rd. 15 km) erreichbar sind. Das **Planvorhaben kann somit absehbar zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation** sowohl in **Möllenhagen** als auch in den **angrenzenden Kommunen beitragen**.
- Der **Vorhabenstandort** weist eine sehr gute örtliche wie überörtliche MIV-Anbindung auf, ebenso ist er an das Netz des ÖPNV über die Bushaltestelle „Möllenhagen" angeschlossen (s. Kapitel 3.2).
- Der **Vorhabenstandort** befindet sich auf einem aktuell brachliegenden Grundstücksbereich an der B 192/Industriegelände im Süden des Kernortes Möllenhagen. Vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möllenhagen kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden
- Das **Kaufkraftniveau** in Möllenhagen und im Untersuchungsraum ist mit rd. 90 bzw. rd. 91 im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als deutlich unterdurchschnittlich einzuordnen, liegt jedoch im Durchschnitt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und ist somit als regionaltypisch zu bewerten (s. Kapitel 4.3).
- Die **Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** beträgt im Untersuchungsraum rd. 128 % bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen (s. Kapitel 4.3). Das bedeutet, dass im Untersuchungsraum mehr als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann. Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So weisen vorrangig die Angebotsstrukturen in Waren (Müritz) sowie nachgeordnet in Penzlin eine deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete auf, welche

[19] Entfernung vom Vorhabenstandort in Möllenhagen.

deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: drei der 12 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. betreibergleiche bzw. systemähnliche Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m²
NETTO Marken-Discount		
Nahrungs- und Genussmittel	80	840
Drogeriewaren	10	105
sonstige Sortimente	10	105
NETTO Marken-Discount Gesamt	***100***	***1.050***
Bäckerei[20]		
Nahrungs- und Genussmittel	100	20
GESAMTVORHABEN	**100**	**1.070**
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel	80	860
GESAMT Drogeriewaren	10	105
GESAMT sonstige Sortimente	10	105

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.070 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 860 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 105 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 105 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei

[20] Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische" Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität für das Planvorhaben abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[21] des Betreibers NETTO Marken-Discount beträgt rd. 4.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 802 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität für das Planvorhaben NETTO Marken-Discount ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum wie auch das Einzugsgebiet wie auch Möllenhagen weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 90 bzw. rd. 91 bzw. rd. 90, vgl. IfH 2021). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 10 % unterhalb des Bundesdurchschnitts.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) leben 3.944 Einwohner, dass bedeutet das Planvorhaben kann nur auf ein eingeschränktes Kundenpotenzial bzw. Kaufkraftvolumen zugreifen.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum ist mit rd. 128 % – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen (s. Kapitel 4.3) – als überdurchschnittlich zu bewerten. Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1), da die Angebotsstrukturen in Waren (Müritz) sowie nachgeordnet in Penzlin eine deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete aufweisen, welche deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes bedingen.

[21] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

- Die Angebotsstrukturen stellt sich als nicht flächendeckend dar. Leidglich in Waren (Müritz) und Penzlin sind strukturprägende Lebensmittel angesiedelt. Die nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich dort weitestgehend in Agglomerationslagen.
- In Möllenhagen und im Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1 und 4.2) sind keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte angesiedelt. Die Angebotsstrukturen werden vorrangig durch die Betriebe in Waren (Müritz) und nachgeordnet in Penzlin dominiert.

Im Untersuchungsraum ist eine überdurchschnittliche Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, wenngleich diese ausnahmslos durch die Angebotsstrukturen in Waren (Müritz) und nachrangig Penzlin geprägt wird. Im Einzugsgebiet des Planvorhabens besteht kein Wettbewerb, allerdings weist dieses nur ein eingeschränktes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial auf. Das Kaufkraftniveau ist sowohl im Untersuchungsraum, im Einzugsgebiet wie auch in Möllenhagen deutlich unterdurchschnittlich. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist ein Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers NETTO Marken-Discount anzunehmen.

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Der Standort befindet sich auf einem aktuell brachliegenden Grundstücksbereich an der B 192/Industriegelände im Süden des Kernortes Möllenhagen. Am Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile.
- Die nächstgelegenen strukturprägenden und systemgleichen Wettbewerber befinden sich östlich des Vorhabenstandorts in Penzlin in rd. 12 km Entfernung.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) weist mit 3.944 Einwohner nur ein eingeschränktes Kundenpotenzial bzw. Kaufkraftvolumen auf.
- Für den Großteil der Einwohner des Kernorts Möllenhagen stellt das Planvorhaben perspektivisch – unter Berücksichtigung des absehbaren Betriebsabgangs EDEKA – den nächstgelegenen und fußläufig sehr gut erreichbaren Versorgungsstandort dar.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Für den projektierten NETTO Marken-Discount ist eine VKF von 1.050 m² projektiert, die deutlich über dem, der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswert des Betreibers liegt. Gleichwohl entspricht die geplante VKF des Planvorhabens der üblichen Expansionsgröße des Betreibers.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen den grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben, das Einzugsgebiet ist begrenzt. Das Planvorhaben weist eine VKF auf, die über dem Durchschnitt des Betreibers liegt[22]. Unter Berücksichtigung dieser Bewertungsaspekte ist ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers NETTO Marken-Discount anzunehmen.

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben NETTO Marken-Discount eine unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegende Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² VKF erreichen kann. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro/m² VKF angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelsspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,2 Mio. Euro** angenommen.

Demnach ergeben sich folgende prognostizierbare Umsätze für das Planvorhaben (im Moderate- und Worst Case):

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens (im Moderate- und Worst Case)

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro
NETTO Marken-Discount		
Nahrungs- und Genussmittel	4.000 - 4.200	3,4 - 3,5
Drogeriewaren		~ 0,4
sonstige Sortimente		~ 0,4
NETTO Marken-Discount Gesamt*		***4,2 - 4,4***
Bäckerei		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,2
GESAMT*	**-**	**4,4 - 4,6**
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel*	-	3,6 - 3,7
GESAMT Drogeriewaren	-	~ 0,4
GESAMT sonstige Sortimente	-	~ 0,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

[22] Dabei entspricht die geplante VKF des Planvorhabens der aktuell üblichen Expansionsgröße des Betreibers.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,4 - 4,6 Mio. Euro prognostiziert.

Im tiefergehend untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird ein perspektivischer **Jahresumsatz von rd. 3,6 - 3,7 Mio. Euro** prognostiziert.

Vor dem Hintergrund des Betriebsabgangs des EDEKA-Marktes in Möllenhagen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben als dann einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Möllenhagen sowie im Einzugsgebiet einen gewissen Anteil des Umsatzes des EDEKA-Marktes binden kann. Für den EDEKA-Markt wird vor dem Hintergrund seiner Standortrahmenbedingungen ein Umsatz 1,6 Mio. Euro im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel angenommen. Aufgrund der Ausprägung und verkehrsgünstigen Lage des Planvorhabens in Möllenhagen wie auch im Einzugsgebiet (das Planvorhaben stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im gesamten Einzugsgebiet dar), wird davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben rd. 70 % des Bestandsumsatzes des EDEKA-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gebunden werden können. Dies entspricht einem **Umsatz von rd. 1,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**, der sich als **umverteilungsneutral für die Bestandsstrukturen** des Untersuchungsraums darstellt.

Auf Drogeriewaren und die sonstigen Sortimente entfallen jeweils rd. 0,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzes bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.070 m² die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung").

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich" sowie städtebaulich integriert ist:

> *„Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann nicht zwingend negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr anzunehmen, wenn*
> - *der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v. H. der Verkaufsfläche beträgt und*
> - *der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich" sowie städtebaulich integriert ist"*
>
> (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (2017), S.9).

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Abs. 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche.[23] Der Zusatz § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar.[24]

---

[23] Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdnr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

[24] Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖßE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Standort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, da für die Gemeinde Möllenhagen kein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer entsprechenden Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen vorliegt. Er verfügt über eine Mantelbevölkerung von 513 Einwohnern[25] im relevanten siedlungsräumlichen Zusammenhang (= Kerneinzugsgebiet, s. Kapitel 6.2).

Der Vorhabenstandort weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und stellt perspektivisch den (einzigen) nächstgelegenen und fußläufig gut erreichbaren Versorgungsstandort im Kernort Möllenhagen dar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle Möllenhagen (datBus) in rd. 250 m fußläufiger Entfernung östlich des Vorhabenstandorts an der B 192. Die Bushaltestelle liegt im Busliniennetz der Mecklenburg-Vorpommerschen Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG), durch welche tagsüber eine stündliche Anbindung nach Waren (Müritz) bzw. Penzlin und Neubrandenburg besteht. Der zum Vorhabenstandort nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum (NVZ) Gievitzer Straße in rd. 16 km Entfernung westlich des Vorhabenstandorts in Waren (Müritz). Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die östlich in Penzlin verorteten Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount sowie Netto (Stavenhagen) und der Frischemarkt Wessel (EDEKA) in rd. 12 km Entfernung. (s. Kapitel 4.1).

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes und auch des Erweiterten Einzugsgebietes würde das Planvorhaben den einzigen strukturprägenden Anbieter darstellen, die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote sind sodann erst wieder in deutlicher Entfernung in Penzlin (rd. 12 km) oder in Waren (Müritz) (rd. 15 km) gegeben. Somit kommt dem Planvorhaben eine wichtige Versorgungsfunktion zu (s. auch Kapitel 4.1 und 4.2). Bei einer Vorhabenrealisierung kann somit die besondere Nahversorgungsfunktion langfristig gesichert werden.

> Der Vorhabenstandort steht in räumlichem Bezug zu wesentlichen Siedlungsbereichen der Gemeinde Möllenhagen (gute fußläufige Erreichbarkeit) und verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Dem Planvorhaben kommt eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnungs- und verbrauchernahen Versorgung für die Gemeinde Möllenhagen und die umliegenden Kommunen zu.

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsgesichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt (gewisse Mantelbevölkerung im wohnungsnahen und verbrauchernahen Nahbereich). Hierfür wird der Nahbereich des

[25] Eigene Berechnungen auf Basis: GfK 2021 und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021).

Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Durch den absehbaren Betriebsabgang des EDEKA-Marktes in Möllenhagen wird die Nahversorgungmöglichkeit für die Einwohner von Möllenhagen und die angrenzenden Gemeinden entfallen, die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote sind sodann erst wieder in deutlicher Entfernung in Penzlin (rd. 12 km) oder in Waren (Müritz) (rd. 15 km) gegeben. Somit wird dem Planvorhaben eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Möllenhagen und die Gemeinden im Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) zukommen und die Nahversorgung aufrechterhalten. Das Planvorhaben dient demnach der perspektivischen Sicherung der Nahversorgung im Einzugsgebiet und substituiert bzw. optimiert das Angebot im Vergleich zum Status Quo. Es ist nunmehr nachzuweisen, dass die projektierte Dimensionierung der Verkaufsfläche des Planvorhabens auf die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung ausgelegt ist.

Im **wohnungsnahen Bereich** leben rd. 513 Einwohner[26]. Der wohnungsnahe Bereich des Planvorhabens entspricht dem im Kapitel 4.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens. In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,2 Mio. Euro gegeben.

Das Planvorhaben wird – durch den Betriebsabgang des EDEKAS-Marktes – in diesem Bereich den einzigen strukturprägenden Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und für die umliegenden Siedlungsbereiche den nächstgelegenen Anbieter darstellen. Angesichts dessen ist im wohnungsnahen Bereich vom Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 50 % aus fachgutachterlicher Sicht als angemessen zu bewerten.

Im **verbrauchernahen Bereich** leben rd. 3.431 Einwohner[27]. Der verbrauchernahe Bereich des Planvorhabens entspricht dem im Kapitel 4.1 abgeleiteten erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Abbildung 5). In diesem Bereich ist ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 8,3 Mio. Euro gegeben.

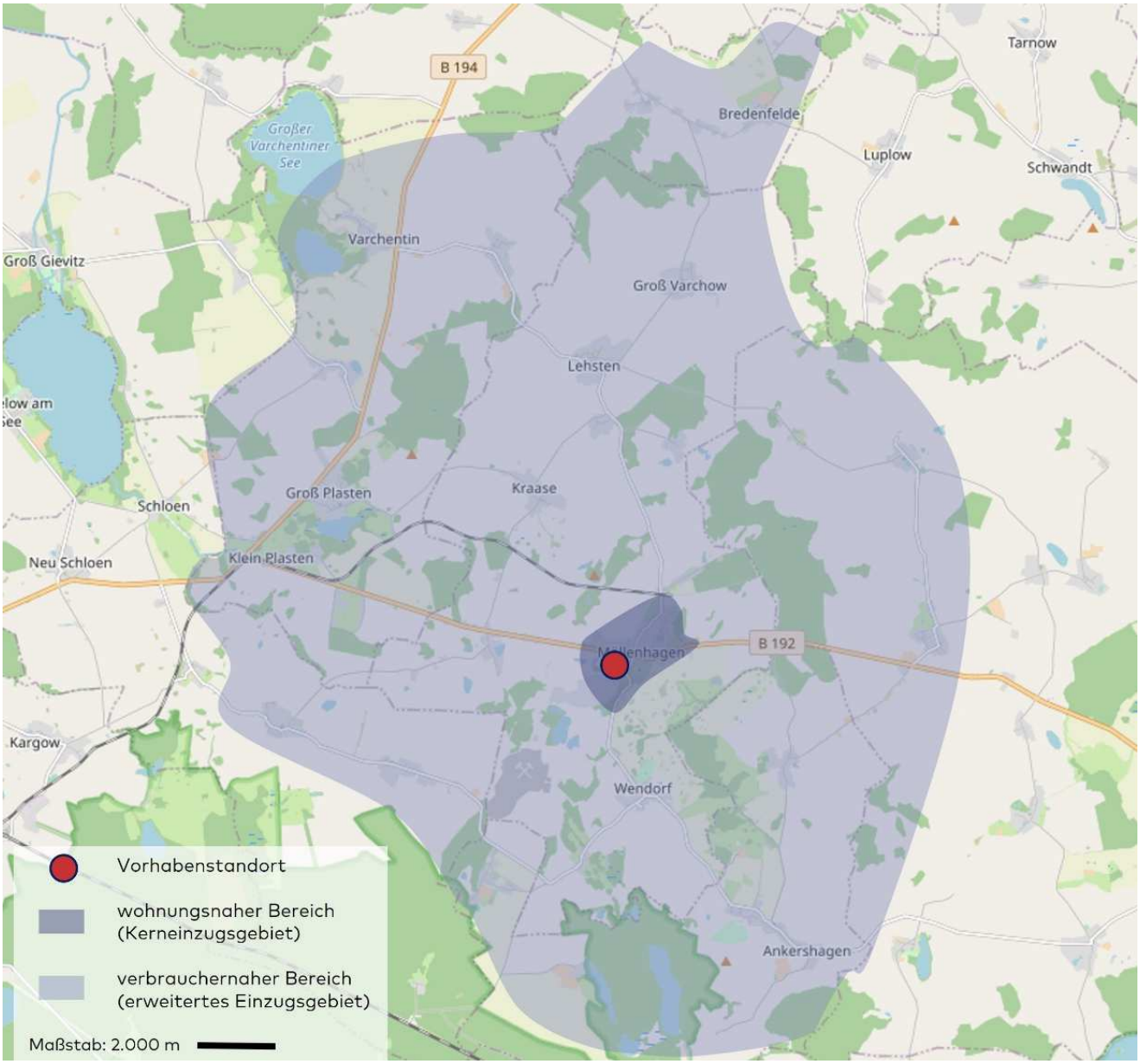
Innerhalb des verbrauchernahen Bereiches bestehen wie auch in Möllenhagen keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Das Planvorhaben wird für den gesamten Bereich den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellen, er ist zudem aus allen Bereichen des verbrauchernahen Bereichs gut erreichbar. Dies begründet eine aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls angemessene eine Kaufkraftabschöpfung i. H. v. 50 % aus diesem Bereich.

---

[26] Eigene Berechnungen auf Basis: GfK 2021 und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021).

[27] Eigene Berechnungen auf Basis: GfK 2021 und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021).

Abbildung 5: Nahbereich des Vorhabenstandortes



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 08/2021.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentsspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.2). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 7: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und verbrauchernahen Bereich (Prognose 2023)

Parameter (Prognose 2023)	zu versorgender Bereich	
	wohnungsnah	verbrauchernah
Einwohner	513	3.431
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	1,2	8,3
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	50 %	
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro	**4,8**	
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Moderate und Worst Case)	**3,6 - 3,7**	

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2021; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnungen auf Basis GfK 2021 und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die oben stehende Tabelle zeigt auf, dass die angemessene Kaufkraft (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) in dem zu versorgenden Bereich von rd. 4,8 Mio. Euro durch das Planvorhaben nicht überschritten wird, wenngleich dies ein Anhaltswert darstellt und nicht als Demarkationsgrenze zu verstehen ist. Zudem sind in diesem Zusammenhang die Umsatzumverteilungen zu beachten, welche für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowohl monetär als verträglich zu bewerten sind (s. Kapitel 6.5).

Dies deutet auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens hin (s. Tabelle 7). Das Vorhaben kann also den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem wohnortnahen bzw. verbrauchernahen Bereich (rechnerische Kaufkraftabschöpfung im standortbezogenen Nahbereich von rd. 37 - 39 %) generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

Das mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.070 m² projektierte Planvorhaben (inkl. Bäckerei) dient somit in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.

Aufgrund

- der Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Bevölkerung im vorstehend aufgezeigten wohnungsnahen und verbrauchernahen Versorgungsbereich,
- der positiven Bewertung des Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts,
- der guten Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV) und
- der perspektivischen Stellung als einzigen marktgerecht aufgestellten Anbieter in Möllenhagen sowie als nächstgelegener entsprechender Markt im Einzugsgebiet,

ist dem Planvorhaben, mit einer Verkaufsfläche von 1.070 m² (inkl. Bäckerei) ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren.

6.3 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Bei der geplanten Ansiedlung des NETTO Marken-Discount handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei unter 10 % (s. Kapitel 5.1), sodass das Kriterium des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Anteils am Sortiment als erfüllt angesehen werden kann:

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO", aufgegriffen durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich" sowie städtebaulich integriert ist (s. Kapitel 6).

Aufgrund des aktuell noch bestehenden EDEKA-Markts und dessen absehbaren Betriebsabgangs mit Markteintritt des Planvorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen sowohl geringfügig erhöhen bzw. auch umgeleitet werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Lage des Vorhabenstandorts an der B 192 und der zusätzlichen Anbindung von dessen durch die zweite Hauptverkehrsachse im Siedlungsgefüge des Kernorts Möllenhagen, die K 30, ist davon auszugehen, dass das induzierte Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben als „verträglich" eingeordnet werden kann. Dies gilt insb. auch angesichts der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Kernort von Möllenhagen. Abschließend kann dies jedoch nur durch ein entsprechendes Fachgutachten bewertet werden. Vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möllenhagen kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.

6.4 ZWISCHENFAZIT

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik) vor, da

- **es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment handelt, bei dem der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 % liegt,**
- **der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden kann,**
- **das Verkehrsaufkommen aufgrund der Umleitung vom EDEKA-Markt und der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts voraussichtlich als „verträglich" bewertet werden kann und**
- **das Planvorhaben nachweislich die verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden sichert. Die rechnerische Kaufkraftabschöpfung im standortbezogenen Nahbereich liegt bei rd. 37 - 39 % und somit nur leicht oberhalb eines als angemessen erachteten Schwellenwertes von 35 %. Dies ist im Kontext der siedlungsräumlichen Lage von Möllenhagen und dem Nahbereich sowie des in diesem Bereich fehlenden Nahversorgungsangebots als noch angemessen einzuordnen.**

Es folgt im 2. Schritt die Überprüfung, ob mit dem Planvorhaben negative Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2023 i. S. d. Worst Case-Ansatzes ohne die in Summe leicht positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in Untersuchungsraum.

Vor dem Hintergrund des Betriebsabgangs des EDEKA-Marktes in Möllenhagen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben als dann einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in Möllenhagen sowie im Einzugsgebiet einen gewissen Anteil des Umsatzes des EDEKA-Marktes binden kann. Es wird davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben rd. 70 % des Bestandsumsatzes des EDEKA-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gebunden werden können (s. Kapitel 5.2). Dies entspricht einem Umsatz von rd. 1,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der sich als umverteilungsneutral für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums darstellt. Die restlichen 30 % des Bestandsumsatzes des EDEKA-Marktes werden durch die weiteren Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums gebunden werden. Dementsprechend wurden die Umsätze der Bestandsstrukturen angepasst (s. Kapitel 4.2).

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich unter Berücksichtigung der voranstehenden Prämissen, in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Penzlin*	sonstige Lagen*	10,6	0,9	9
Waren (Müritz)*	NVZ Gievitzer Straße	2,3	0,1	5
	Wohngebietszentrum Papenberg	9,2	0,2	3
	sonstige Lagen*	24,0	1,1	5
70 %-Bindung des EDEKA-Umsatzes durch das Planvorhaben (umverteilungsneutral für Bestandstrukturen im Untersuchungsraum)			1,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,2	-
GESAMT (Worst Case)**		**46,1**	**3,7**	**-**

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,7 Mio. Euro, davon max. 2,4 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche in Waren (Müritz) und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Waren (Müritz)

Auswirkungen auf das NVZ Gievitzer Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im NVZ Gievitzer Straße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im NVZ verorteten Lebensmitteldiscounter Normas als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das NVZ weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 15,5 km zum Vorhabenstandort keine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf.

- Angesichts der deutlichen Ausrichtung des im NVZ gelegenen Norma auf die Nahversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs sind perspektivisch keine wesentlichen Wechselbeziehungen mit dem Planvorhaben zu erwarten, so dass auch nicht von messbaren Kundenumorientierung auszugehen ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind sowohl angesichts der geringen prozentualen wie auch monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **NVZ Gievitzer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wohngebietszentrum Papenberg

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im Wohngebietszentrum Papenberg induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im NVZ verorteten Lebensmittelmärkte EDEKA und Norma als die strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Das Wohngebietszentrum Papenberg weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 16,3 km zum Vorhabenstandort keine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf.
- Angesichts der deutlichen Ausrichtung der im Wohngebietszentrum Papenberg gelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte EDEKA und Norma auf die Nahversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs sind perspektivisch keine wesentlichen Wechselbeziehungen mit dem Planvorhaben zu erwarten, so dass auch nicht von messbaren Kundenumorientierung auszugehen ist.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind sowohl angesichts der geringen prozentualen wie auch monetären Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **Wohngebietszentrum Papenberg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Waren (Müritz)

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Waren (Müritz) aus.

- Diese tangieren v. a. die systemgleichen Wettbewerber ALDI Nord, LIDL und Netto (Stavenhagen) sowie das SB-Warenhaus famila in dezentraler Lage im Osten von Waren (Müritz).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Für die systemgleichen Anbieter ALDI Nord und Netto (Stavenhagen) sowie das SB-Warenhaus famila ergeben sich Synergie- und Kopplungseffekte durch deren Lage am Sonderstandort Waren Ost (OBI, Takko, Deichmann etc.). Der systemgleiche Wettbewerber LIDL profitiert ebenfalls von Kopplungsmöglichkeiten am Standort sowie von seiner sehr guten Verkehrslage an der B 192.
- Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deuten zwar auf eine Intensivierung des Wettbewerbs hin, für alle genannten Betriebe ergibt sich nach der vorhabenbedingten Umsatzumverteilung jedoch weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung. Zudem weisen alle betroffene Betrieb keine direkte Überschneidung ihrer Kerneinzugsgebiete mit dem Planvorhaben auf.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Waren (Müritz)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Penzlin

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Penzlin

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Penzlin aus.

- Diese tangieren v. a. den betreibergleichen NETTO Marken-Discount, den systemgleichen Wettbewerber Netto (Stavenhagen) sowie den Frischemarkt Wessel (EDEKA) in dezentralen Lagen.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der zum Planvorhaben betreibergleiche NETTO Marken-Discount ist überproportional von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens betroffen. Der Betrieb verfügt über einen modernen Marktauftritt, eine den aktuellen Expansionsanforderungen des Betreibers entsprechende VKF-Dimensionierung sowie Kopplungsmöglichkeiten mit einem benachbart liegenden Getränkemarkt. Zudem weist der Betreib durch seine Lage im Kernsiedlungsbereich der Stadt Penzlin ein eigenständiges Kerneizugsgebiet auf. Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deuten für den Betrieb zwar auf eine Intensivierung des Wettbewerbs hin, für diesen ergibt sich nach der vorhabenbedingten Umsatzumverteilung jedoch weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung.
- Der zum Planvorhaben systemgleiche Netto (Stavenhagen) verfügt über eine sehr verkehrsgünstige Lage an der B 192 und durch seinen Anschluss an das Kernsiedlungsgebiet der Stadt Penzlin über ein eigenständiges

Kerneinzugsgebiet. Wenngleich auch für diesen von einer Wettbewerbsintensivierung auszugehen ist, ergibt sich auch für diesen Betrieb nach der vorhabenbedingten Umsatzumverteilung eine marktadäquate Flächenleistung, anhand derer eine vorhabenbedingte Betreibsaufgabe oder Umstrukturierung ausgeschlossen werden kann.

- Der Frischemarkt Wessel (EDEKA) weist eine zum Planvorhaben differente Betriebsausrichtung als Lebensmittelvollsortimenter auf. Als einziger Lebensmittelvollsortimenter in Penzlin verfügt der Betrieb über ein Alleinstellungsmerkmal und profitiert zudem von Umfeldnutzungen sowie seiner integrierten Lage. Eine vorhabenbedingte Betreibsaufgabe oder Umstrukturierung ist anhand der einzelbetrieblichen Auswirkungen für den Betrieb nicht zu erwarten.
- Für die restlichen in Penzlin erfassten Angebotsstrukturen (s. Kapitel 2), welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Penzlin** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

> **Durch das Planvorhaben sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.**

6.7 EXKURS: EINORDNUNG DES PLANVORHABENS IN DIE LANDESPLANERSICHEN ZEILSTELLUNGEN

Wie in Kapitel 6.4 zusammenfassend dargestellt, **liegt bzgl. des Planvorhabens aus fachgutachterlicher Sicht eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik)** vor. Mit dem Planvorhaben sind zudem **keine negative Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO** verbunden (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

Unabhängig von diesem Bewertungsergebnis erfolgt gleichwohl nachfolgend eine Kurzeinordnung des Planvorhabens bzgl. der relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016).

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Z 1 Konzentrationsgebot:

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig." (Konzentrationsgebot)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Die Gemeinde Möllenhagen weist keinen zentralörtlichen Status auf.

- Nach dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**[28] ist die Gemeinde Möllenhagen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Gemäß des RREP Mecklenburgische Seenplatte sollen die „… *Siedlungsschwerpunkte ergänzend zu den Zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen.*"[29]

- In der Begründung zu den Siedlungsschwerpunkten wird im RREP Mecklenburgische Seenplatte (S. 60) ausgeführt[30]: *„… haben Siedlungsschwerpunkte im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben im Rahmen der Sicherung der Daseinsvorsorge. Siedlungsschwerpunkte nehmen damit auch überörtliche Aufgaben wahr, dies aber nur in dem Segment der Grundversorgung."*

- In der Begründung zu den Siedlungsschwerpunkten wird im RREP Mecklenburgische Seenplatte (S. 60) ausgeführt[31]: „*In der Planungsregion erfüllen die Gemeinden Blankensee, Burow, Gielow, Möllenhagen, Neukalen, Rosenow und Tutow die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsschwerpunkt in den Ländlichen Räumen. Sie sind größere und bevölkerungsstärkere Gemeinden in den Ländlichen Räumen, die für die ortsansässige Bevölkerung Leistungen des Grundbedarfs und Arbeitsplätze bereitstellen und in Teilen auch überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahrnehmen*."

- *Tabelle 4: Anforderungen zur Einstufung von Siedlungsschwerpunkte* des RREP Mecklenburgische Seenplatte (S. 61) stellt die Anforderungen für Siedlungsschwerpunkte dar. Explizit wird hier das Kriterium *Besatz im Lebensmitteleinzelhandel* mit mindestens 200 m² VKF angeführt.

- Wie in Kapitel 6.2 dargelegt, sichert das Planvorhaben nachweislich die **verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden** und erfüllt demnach gemäß des RREP Mecklenburgische Seenplatte für den **Siedlungsschwerpunkt Möllenhagen die *Leistungen des Grundbedarfs*** und nimmt entsprechend auch ***in Teilen* eine *überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahr.***

- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.6) verdeutlich, dass durch das Planvorhaben in Möllenhagen *die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes* – im konkreten Fall Penzlin bzw. Waren (Müritz) – *und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
  Das Planvorhaben steht somit der Intention des Z 1 Konzentrationsgebots LEP M-V 2016 nicht entgegen.

---

[28] Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Neubrandenburg, 15. Juni 2011.
Im Folgendem abgekürzt als **RREP Mecklenburgische Seenplatte.**

[29] RREP Mecklenburgische Seenplatte, 3.3 Siedlungsschwerpunkte Programmsatz (3), S. 59.

[30] Hervorhebungen durch Stadt + Handel.

[31] Hervorhebungen durch Stadt + Handel.

Abschließend ist für das Planvorhaben bzgl. Z 1 Konzentrationsgebot des Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 festzustellen: Das Planvorhaben steht der **Intention des Z 1 Konzentrationsgebot LEP M-V 2016 nicht entgegen** und trägt dazu bei, dass die **Gemeinde Möllenhagen** ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte **zugewiesenen Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht werden kann**.

Z 2 Kongruenzgebot:

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden." (Kongruenzgebot)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Die Gemeinde Möllenhagen weist keinen zentralörtlichen Status auf, somit besteht für die Gemeinde Möllenhagen auch keinen entsprechenden Verflechtungsbereich.
- Die Gemeinde Möllenhagen ist gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (S. 58) dem Nahbereich des Grundzentrums Penzlin sowie dem Mittelbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz) zugeordnet.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.6) verdeutlich, dass durch das Planvorhaben in Möllenhagen *die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes* – im konkreten Fall Penzlin bzw. Waren (Müritz) – *und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
  Das Planvorhaben steht somit der Intention des Z 2 Kongruenzgebots LEP M-V 2016 nicht entgegen.
- Nach dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**[32] ist die Gemeinde Möllenhagen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Gemäß des RREP Mecklenburgische Seenplatte sollen die „*... Siedlungsschwerpunkte ergänzend zu den Zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen.*"[33]
- In der Begründung zu den Siedlungsschwerpunkten wird im RREP Mecklenburgische Seenplatte (S. 60) ausgeführt[34]: *„... haben Siedlungsschwerpunkte im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben im*

[32] Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte: Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Neubrandenburg, 15. Juni 2011.
Im Folgendem abgekürzt als **RREP Mecklenburgische Seenplatte.**

[33] RREP Mecklenburgische Seenplatte, 3.3 Siedlungsschwerpunkte Programmsatz (3), S. 59.

[34] Hervorhebungen durch Stadt + Handel.

Rahmen der Sicherung der Daseinsvorsorge. Siedlungsschwerpunkte nehmen damit auch überörtliche Aufgaben wahr, dies aber nur in dem Segment der Grundversorgung. Zu Siedlungsschwerpunkten werden keine Verflechtungsbereiche festgelegt."

- In der Begründung zu den Siedlungsschwerpunkten wird im RREP Mecklenburgische Seenplatte (S. 60) ausgeführt[35]: „*In der Planungsregion erfüllen die Gemeinden Blankensee, Burow, Gielow, Möllenhagen, Neukalen, Rosenow und Tutow die Kriterien zur Einstufung als Siedlungsschwerpunkt in den Ländlichen Räumen. Sie sind größere und bevölkerungsstärkere Gemeinden in den Ländlichen Räumen, die für die ortsansässige Bevölkerung Leistungen des Grundbedarfs und Arbeitsplätze bereitstellen und in Teilen auch überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahrnehmen*."
- *Tabelle 4: Anforderungen zur Einstufung von Siedlungsschwerpunkte* des RREP Mecklenburgische Seenplatte (S. 61) stellt die Anforderungen für Siedlungsschwerpunkte dar. Explizit wird hier das Kriterium *Besatz im Lebensmitteleinzelhandel* mit mindestens 200 m² VKF angeführt.
- Wie in Kapitel 6.2 dargelegt, sichert das Planvorhaben nachweislich die **verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden** und erfüllt demnach gemäß des RREP Mecklenburgische Seenplatte für den **Siedlungsschwerpunkt Möllenhagen die *Leistungen des Grundbedarfs*** und nimmt entsprechend auch ***in Teilen* eine *überörtliche Funktionen für benachbarte Gemeinden wahr.***

> Abschließend ist für das Planvorhaben bzgl. des Z 2 Kongruenzgebot des Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 festzustellen: Das Planvorhaben steht der **Intention des Z 2 Kongruenzgebot LEP M-V 2016 nicht entgegen** und trägt dazu bei, dass die **Gemeinde Möllenhagen** ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte **zugewiesenen Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht werden kann**.

Z 3 Integrationsgebot

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

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

„Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern."

[35] Hervorhebungen durch Stadt + Handel.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Für die Gemeinde Möllenhagen liegt kein Nahversorgungs- oder Zentrenkonzept mit der entsprechenden Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen vor. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.
- Wie in Kapitel 3.2 dargelegt, weist der Vorhabenstandort einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und stellt perspektivisch den (einzigen) nächstgelegenen und fußläufig gut erreichbaren Versorgungsstandort im Kernort Möllenhagen dar. Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Vor dem Hintergrund dieser siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möllenhagen kann der Vorhabenstandort i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden.
- Wie in Kapitel 6.2 dargelegt, sichert das Planvorhaben nachweislich die verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.6) belegt, dass durch das Planvorhaben *Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Abschließend ist für das Planvorhaben bzgl. des Z 3 Integrationsgebot des LEP M-V 2016 festzustellen: **Die Ausnahmeregel des Z 3 Integrationsgebotes erscheint als erfüllt**.

Das Planvorhaben steht den Intentionen von Z1 Konzentrationsgebot und Z 2 Kongruenzgebot des LEP M-V 2016 nicht entgegen und trägt dazu bei, dass die Gemeinde Möllenhagen ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte zugewiesenen Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht werden kann. Die Ausnahmeregel des Z 3 Integrationsgebotes des LEP M-V 2016 erscheint als erfüllt.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Möllenhagen ist im Bereich Bundesstraße 192/Industriegelände die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers NETTO Marken-Discount mit 1.050 m² VKF sowie einer Bäckerei mit 20 m² VKF zzgl. Café-Bereich geplant. Das Einzelhandelsvorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten. Es wird somit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

In Möllenhagen ist aktuell noch ein kleinflächiger EDEKA-Markt angesiedelt, dem eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowohl für Möllenhagen wie auch für umliegende Gemeinden, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen aufweisen, zukommt. Der Betrieb wird jedoch mittelfristig vom Markt abgehen, spätestens mit der Eröffnung des potenziellen NETTO Marken-Discount wird der Betrieb eingestellt[36]. Dadurch wird die Nahversorgungmöglichkeit für die Einwohner von Möllenhagen und die angrenzenden Gemeinden entfallen, die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote sind sodann erst wieder in deutlicher Entfernung in Penzlin (rd. 12 km) oder in Waren (Müritz) (rd. 15 km) gegeben.

Die Gemeinde Möllenhagen verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem aktuell brachliegenden Grundstücksbereich an der B 192 im Süden des Kernortes Möllenhagen. Der Bezug zur Wohnbebauung ist gegenüber der Bundesstraße entlang der „Neuen Straße" gegeben. Diese befindet sich aufgrund der querenden B 192 nicht unmittelbar angrenzend an den Vorhabenstandort, welcher jedoch für die dortigen Bewohner über Querungshilfen (Fußgängerampeln) sehr gut fußläufig erreichbar ist. Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre dann gegeben, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Satz 4) für das Planvorhaben nicht vorliegen (sog. Atypik).

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu bewerten und die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen, um letztlich zu bewerten, ob eine atypische Fallgestaltung für den vorliegenden Fall begründbar und die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegbar ist.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

1. Schritt: Bewertung einer möglicherweise vorliegenden städtebaulichen Atypik

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt eine vom Regelfall abweichende, atypische Fallgestaltung (städtebauliche Atypik) vor, da:

- es sich um ein **großflächiges Einzelhandelsvorhaben** mit einem **nahversorgungsrelevanten Kernsortiment** handelt, bei dem der **Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bei unter 10 %** liegt,

[36] Angaben des Vorhabenträgers und der Betreiberin des EDEKA-Marktes.

- der Vorhabenstandort i. S. e. **städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet** werden kann,
- das **Verkehrsaufkommen** aufgrund der Umleitung der Kundenströme vom EDEKA-Markt und der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts **voraussichtlich als „verträglich" bewertet werden kann** und
- das **Planvorhaben nachweislich die verbrauchernahe Versorgung in Möllenhagen und den umliegenden Gemeinden sichert**.

> **Die Prüfung belegt letztlich, dass die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, insbesondere da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung in Möllenhagen und für die verbrauchernahe Nahversorgung der angrenzenden Gemeinden einnimmt.**

2. Schritt: Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

- **Städtebaulich negative Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind **nicht zu erwarten** (s. Kapitel 6.5 und 6.6).

> **Mit dem Planvorhaben gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einher. Somit kann die Vermutungsregel im vorliegenden Fall widerlegt werden.**

Unabhängig von den voranstehenden Bewertungsergebnissen erfolgte eine Kurzeinordnung des Planvorhabens bzgl. der relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016):

> **Das Planvorhaben steht den Intentionen von Z1 Konzentrationsgebot und Z 2 Kongruenzgebot des LEP M-V 2016 nicht entgegen und trägt dazu bei, dass die Gemeinde Möllenhagen ihrer gemäß RREP Mecklenburgische Seenplatte zugewiesenen Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht werden kann. Die Ausnahmeregel des Z 3 Integrationsgebotes des LEP M-V 2016 erscheint als erfüllt.**

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehen Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO 5

Abbildung 2: Lage in der Region 9

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens 11

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum 15

Abbildung 5: Nahbereich des Vorhabenstandortes 32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) 17

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen 18

Tabelle 3: Steckbrief NVZ mit Wohngebietsbezug: Gievitzer Straße (Waren (Müritz)) 20

Tabelle 4: Steckbrief Wohngebietszentrum Papenburg (Waren (Müritz)) 21

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens 24

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens (im Moderate- und Worst Case) 27

Tabelle 7: Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im wohnungs- und verbrauchernahen Bereich (Prognose 2023) 33

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case) 36

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte (15. Juni 2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Neubrandenburg.

Stadt Waren an der Müritz (2017): Zentrenkonzept 2007, Waren an der Müritz.

SONSTIGE QUELLEN

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2019): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte, Schwerin.

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2021): Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung) (Stand: 31.12.2020).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	Inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
m	Meter
m²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Ortszentrum
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43