

Stell- **03/2023** ungnahme

zum

*Zwischenbescheid zum Antrag auf 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1/92 „Gewerbegebiet an der B192“ und
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für
einen großflächigen Lebensmittel-Discount-Markt in
Möllenhagen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte vom 24.02.2023*

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler 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 Projektent-
wicklungsgesellschaft mbH**
Boddenstraße 64
18528 Lietzow

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**

Dortmund/Leipzig, 23. März 2023

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 Föhler 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 Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Stellungnahme

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.

Für das Vorhaben wurde durch Stadt + Handel im Kontext der Vorhabenplanung die *Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO Marken-Discount in Möllenhagen, Bundesstraße 192/Industriegelände, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4)*¹ vorgelegt.

Im Rahmen der Planungsanzeige zum *Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/92 „Gewerbegebiet an der B192“ und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen großflächigen Lebensmittel-Discount-Markt in Möllenhagen* hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte einen Zwischenbescheid an das Amt Penzliner Land, Bau und Wirtschaftsförderung (24.02.2023) zugestellt. In dem Zwischenbescheid wird ausgeführt:

„Im Rahmen der vorangegangenen Bauanträge hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bereits mit Schreiben vom 07.07.2022 (für 1.070 m² Verkaufsfläche) und vom 10.10.2022 (Variante II für 846 m² Verkaufsfläche) eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darin wurde auf Programmsatz 4.3.2(1) LEP M-V verwiesen, wonach Einzelhandels-großprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind. Der Gemeinde Möllenhagen wurde weder im LEP M-V noch im RREP MS eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dementsprechend ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Möllenhagen in der Regel nicht mit Programmsatz 4.3.2(1) LEP M-V als Ziel der Raumordnung vereinbar.

Eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2(1) LEP M-V kann hergestellt werden, wenn:

- a. die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes einschließlich Backshop und Café auf maximal 800 m² beschränkt wird oder*
- b. nachgewiesen wird, dass sich das Vorhaben trotz Großflächigkeit nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.*

Im Falle von b. ist u. a. zu prüfen, ob im fußläufig erreichbaren Umfeld des geplanten Marktes genügend Kaufkraft für dessen Betreibung vorhanden ist, wie

¹ Stadt + Handel (aktualisierte Fassung 11. Mai 2022): Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO Marken-Discount in Möllenhagen, Bundesstraße 192/Industriegelände, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4), Leipzig. Im Folgenden abgekürzt als **VG Netto Möllenhagen 2022**.

groß der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ist, welches Verkehrsaufkommen durch den Markt hervorgerufen wird und inwieweit dabei zusätzlicher, gebietsfremder Verkehr ausgelöst wird, ob der geplante Standort städtebaulich integriert ist und ob das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient. Eventuelle überörtliche Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche sind zu betrachten.“

In VG Netto Möllenhagen 2022 (vgl. ebenda Kapitel 7) wurde i. S. d. Ausführungen des Zwischenbescheids zu Punkt b) bereits nachgewiesen, dass für das Planvorhaben

- 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 und
- keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Das VG Netto Möllenhagen 2022 (vgl. ebenda Kapitel 7) belegt, dass mit dem Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen und somit die Vermutungsregel für das Planvorhaben widerlegt werden kann.

Nachfolgend werden die im Zwischenbescheid unter Punkt b) genannten Aspekte, die dem Nachweis dienen, „... dass sich das Vorhaben trotz Großflächigkeit nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.“ unter Bezug auf die Ergebnisse des VG Netto Möllenhagen 2022 und weiteren Spezifizierungen nochmals zusammenfassend dargestellt.

Kaufkraft im fußläufig erreichbaren Umfeld des geplanten Marktes für dessen Betreibung

- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens, das zugleich das fußläufig erreichbare Umfeld des Planvorhabens wie auch den Kernort Möllenhagen darstellt, leben rd. 513 Einwohner, welche über ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,2 Mio. Euro verfügen (vgl. VG Netto Möllenhagen 2022, Kapitel 4.1 und 6.2).

Für den Kernort Möllenhagen stellt der geplante NETTO Marken-Discount perspektivisch den einzigen und nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter dar.

- „Das Erweiterte Einzugsgebiet [= verbrauchernaher Versorgungsbereich, aufgrund der ländlichen Struktur] 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“ (vgl. VG Netto Möllenhagen 2022,

Kapitel 4.1). In diesem Bereich leben 3.431 Einwohner, welche über ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 8,3 Mio. Euro verfügen.

Das Planvorhaben stellt perspektivisch für diesen Bereich den einzigen strukturprägenden Markt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie auch den nächstgelegenen Anbieter dar.

Die Kaufkraft im wohnungsnahen (= fußläufig erreichbares Umfeld) zusammen mit der Kaufkraft im verbrauchernahen Versorgungsbereich ist ausreichend für die Betreuung des Marktes. Wenngleich die Kaufkraft im fußläufig erreichbaren Umfeld des geplanten Marktes für dessen Betreuung nicht ausreichend erscheint, kommt dem Planvorhaben eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im wohnungsnahen und verbrauchernahen Versorgungsbereich zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zu (aufgrund der ländlichen Struktur, vgl. VG Netto Möllenhagen 2022, Kapitel 6.2).

Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente

- Die Verkaufsfläche für die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beträgt im Planvorhaben 965 m², die Gesamtverkaufsfläche 1.070 m² (vgl. VG Netto Möllenhagen 2022, Tabelle 5, S. 24).
- Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche liegt demnach bei über 90 %.

Der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens.

Verkehrsaufkommen durch den Markt sowie zusätzlicher, gebietsfremder Verkehr

Um das Verkehrsaufkommen bzw. hier den Kundenverkehr sowie zusätzlichen, *gebietsfremden* Verkehr durch das Planvorhaben beurteilen zu können, wird unter Berücksichtigung der Umsatzprognose sowie weiteren Kennzahlen nachfolgend eine überschlägige Herleitung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens vorgenommen.

Explizit sei darauf verwiesen, dass die vorgenommene Bewertung nicht einem fachgutachterlichen Verkehrsgutachten gleichzusetzen ist.

Tabelle 1: Ermittlung des Kundenverkehrs

| Parameter | Moderate Case | Worst Case |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Umsatzprognose (brutto) in Mio. Euro | 4,4 | 4,6 |
| Öffnungstage/Jahr | 300 | |
| Durchschnittlicher Einkaufsbetrag (brutto) in Euro | 20 - 22 | |
| Anteil PKW Kunden* | 85 % | |
| Anzahl PKW-Kunden/Tag | ca. 570 - 620 | ca. 590 - 650 |
| Wege je Kunde | 2 | |
| PKW-Besetzungsgrad (konservative Annahme) | 1,1 | |
| Fahrten/Tag | ca. 1.030 - 1.130 | ca. 1.080 - 1.190 |

Quelle: eigene Berechnung Stadt + Handel (vgl. u. a. VG Netto Möllenhagen 2022, Kapitel 5); * HDE/BVL: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel 2013, S. 40f.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Planvorhaben beträgt somit überschlägig insgesamt ca. **1.030 - 1.190** (An- und Ab-)Fahrten pro Tag.

Dabei ist zu berücksichtigen:

- Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurde ein eher überhöhter Anteil der PKW-Kunden angenommen. Für den ländlichen Raum liegt der Anteil der PKW-Fahrer und -Mitfahrer statistisch bei rd.80 - 84 %².
- Der Kreuzungsbereich B192/Industriegelände/Neue Straße stellt den wesentlichen Verkehrsknotenpunkt sowohl für Möllenhagen wie auch für den größten Teil des standortbezogenen Nahbereichs des Planvorhabens als zentrale Ost-West- (B192 Waren (Müritz) – Penzlin/Neubrandenburg) wie auch Nord-Süd-Achse (K30 Ankershagen – Varchentin/Bredenfelde) dar. Bei dem Kreuzungsbereich handelt es sich um einen leistungsfähigen Verkehrsknotenpunkt, der Vorhabenstandort kann aus Richtung Westen über eine separate Abbiegespur sowie aus den anderen Richtungen über die Straße Industriegelände erreicht werden.
- Demnach handelt es sich bei den ermittelten (An- und Ab-)Fahrten pro Tag nicht um vollständig „neuen“ Zielverkehr. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Verkehrsanteil durch Personen generiert wird, welche ohnehin den Kreuzungsbereich B192/Industriegelände/Neue Straße passieren – insbesondere auch Pendler³ – und diese Fahrt mit einem Versorgungseinkauf im Planvorhaben koppeln.
- Des Weiteren ist zu beachten, dass auch durch den ehemals in Möllenhagen ansässigen Edeka, Am Markt 1, welcher aktuell als Interimslösung durch NETTO Marken-Discount betrieben wird, Zielverkehr wie auch *gebietsfremder* Verkehr besteht bzw. ausgelöst wird. Dieser Verkehr würde sich perspektivisch an den verkehrlich deutlich besser angebundenen Vorhabenstandort verlagern.

² HDE/BVL: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel 2013, S. 40f..

³ Gem. Bundesagentur für Arbeit weist die Gemeinde Möllenhagen 2021 etwa 451 Einpendler sowie 488 Auspendler auf (Einwohner 1.527 (31.12.2020)). Es sind somit deutliche Pendlerverflechtungen erkennbar.

Demnach löst das Planvorhaben weder vollständig „neuen“ Zielverkehr noch vollständig neuen *gebietsfremden* Verkehr aus. Vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabenstandorts am leistungsfähigen Kreuzungsbereich B192/Industrie-gelände/Neue Straße und dessen lokaler wie auch regionaler Verkehrsfunktion ist aus versorgungsstruktureller Perspektive unter Berücksichtigung der voran-stehenden Aspekte nicht von einer deutlichen bzw. nicht verträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Weiterführende detaillierte Aussagen zum Verkehr können nur anhand eines qualifizierten Verkehrsgutachtens getroffen werden.

Städtebaulich integrierte Lage des Standorts

Vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen Ausprägung der Gemeinde Möl-lenhagen und der Lage des Vorhabenstandorts kann dieser i. S. e. städtebaulich integrierten Standorts positiv bewertet werden (vgl. VG Netto Möllenhagen 2022, Kapitel 3.2).

Nachweis, dass das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient

- Grundsätzlich sei für den Nachweis, dass das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient, auf die ausführliche Bewertung in Kapitel 6.2 des VG Netto Möllenhagen 2022 verwiesen. Gleichwohl werden zur Bewertung wesentliche Aspekte aus diesem nachfolgend dargestellt.

Tabelle 2: *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. (VG Netto Möllenhagen 2022: Tabelle 7, S. 33)

- Mit einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung im standortbezogenen Nahbereich (wohnortnaher bzw. verbrauchernahen Bereich) von rd. 37 - 39 % kann das Vorhaben den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus dem standortbezogenen Nahbereich generieren und ist nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.
- Im VG Netto Möllenhagen 2022 wird in Kapitel 6.2 zur Bewertung, ob das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient, abschließend ausgeführt:

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.

Überörtliche Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche

- Im VG Netto Möllenhagen 2022 wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens im Untersuchungsraum ermittelt und städtebaulich bewertet (vgl. ebenda Kapitel 6.5 bzw. 6.6).
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (Kommunen Waren (Müritz) und Penzlin) ergab, dass durch das Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten sind (vgl. VG Netto Möllenhagen 2022, Kapitel 6.6).

Somit sind durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen überörtlichen Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die voranstehenden Ausführungen und Bewertungen belegen, „... dass sich das Vorhaben trotz Großflächigkeit nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.“ Dies wurde ebenso auch im VG Netto Möllenhagen 2022 nachgewiesen.

Dortmund/Leipzig, den 23.03.2023

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Geschäftsführung
Stadt + Handel

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Projektleitung
Stadt + Handel