

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Am Bahndamm“ in der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst – Aktualisierung 2022

Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke, Projektleiter
Lübeck, 04.05.2022; zuletzt geändert am 31.08.2022

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck

T 0451-389 68-0
cima.luebeck@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nichtkommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftrag:

Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens zur Neuansiedlung eines Lebensmittelnaversorgers (Lebensmittelvollsortimenter), inkl. Bäckerei-Café, am Standort „Am Bahndamm“ vom 22.03.2021, erstellt im Auftrag der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

Die vorliegende Aktualisierung wurde notwendig, da sich im Verlauf des Planungsprozesses die Verkaufsfläche des Vorhabens verändert hat (von ursprünglich rd. 1.605 m² auf nunmehr rd. 1.679 m² Vkl.). Zudem wurde die Aktualisierung genutzt, um die sekundärstatistischen Kennzahlen der Angebots- und Nachfrageseite fortzuschreiben. Somit kann das Verträglichkeitsgutachten auch im weiteren Verlauf des Planungsprozesses als aktuelle Beurteilungsgrundlage dienen.

Auftraggebende Stelle:

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst, Bau- und Liegenschaftsamt
Hansäger Straße 1, 18374 Zingst

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

Analysezeiträume:

- Januar bis März 2021 (für das ursprüngliche Verträglichkeitsgutachten vom 22.03.2021)
- Mai 2022 (für die vorliegende Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens); zuletzt geändert im August 2022 (Anpassung der Verkaufsflächen an den Einrichtungsplan gemäß Bauantrag, Stand 05.04.2022)

Inhalt

1 Ausführungen zum Planvorhaben.....	5
2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb ..	10
2.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes	10
2.2 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	11
2.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.....	13
2.4.1 Zingst, ZVB Ortskern Zingst.....	13
2.4.2 Zingst, übriges Gemeindegebiet	14
2.4.3 Prerow, ZVB Ortsmitte Prerow.....	15
2.4.4 Prerow, übriges Gemeindegebiet	16
2.4.5 Born a. Darß, Sonderstandort Bäderstraße	17
2.4.6 Barth, ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth.....	18
2.4.7 Barth, ZVB Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“	20
2.4.8 Barth, übriges Stadtgebiet	21
2.4 Übriger Untersuchungsraum	22
3 Wirkungsprognose.....	23
3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes	23
3.2 Ökonomische Wirkungsprognose	24
3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	24
3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte	25
4 Raumordnerische Einordnung.....	29
5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen.....	31
6 Methodik.....	32

Abbildungen

Abb. 1:	Blick auf den Vorhabenstandort in südliche Richtung	6
Abb. 2:	Blick auf den Vorhabenstandort in nördliche Richtung.....	6
Abb. 3:	Lage des Vorhabenstandortes im Zingster Gemeindegebiet	7
Abb. 4:	Lageplan des Vorhabens mit städtebaulicher Einbindung.....	7
Abb. 5:	Lageplan des geplanten Lebensmittelmarktes im Detail	8
Abb. 6:	Fußläufige Erreichbarkeiten des Vorhabens und der weiteren Lebensmittelmärkte in Zingst	9
Abb. 7:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	12
Abb. 8:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Zingst	13
Abb. 9:	EDEKA Horsch im ZVB Ortskern Zingst (Boddenhörn).....	13
Abb. 10:	EDEKA Schlicht, Solitärstandort Hägerende, Zingst	14
Abb. 11:	NETTO (dansk), Ergänzungsstandort Paaler End, Zingst	14
Abb. 12:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Prerow“	15
Abb. 13:	EDEKA neukauf im ZVB Ortsmitte Prerow (Waldstraße).....	15
Abb. 14:	PENNY im Nahversorgungszentrum „Darß-Passage“, Prerow.....	16
Abb. 15:	EDEKA und ALDI am Sonderstandort Bäderstraße, Born a. Darß	17
Abb. 16:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Barth“	18
Abb. 17:	REWE im ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth (Altstadtcenter)	19
Abb. 18:	Rossmann und Markthalle Barth im ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth (Lange Straße)	19
Abb. 19:	dm im ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth (Altstadtcenter)	19
Abb. 20:	EDEKA u. ALDI im ZVB Wohngebietszentrum Blaue Wiese, Barth	20
Abb. 21:	famila am Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“, Barth ...	21
Abb. 22:	LIDL am Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“, Barth	21
Abb. 23:	Netto Marken-Discount, Chausseestraße, Barth	22
Abb. 24:	NETTO (dansk), Hölzern-Kreuz-Weg, Barth.....	22
Abb. 25:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens	23
Abb. 26:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.....	25
Abb. 27:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren	26
Abb. 28:	Die von der cima differenzierten Betriebstypen	33

1 Ausführungen zum Planvorhaben

Das Ostseeheilbad Zingst ist eine Gemeinde mit 3.154 Ew.¹ im Landkreis Vorpommern-Rügen. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie der Prädikatisierung als Ostseeheilbad hat Zingst eine sehr hohe touristische Bedeutung. Im Jahr 2019 verzeichnete Zingst rd. 1,86 Mio. Gästeübernachtungen und rd. 1,7 Mio. Tagesgäste².

Die positive Bevölkerungsentwicklung, aber vor allem die stetig steigende Zahl von Übernachtungs- und Tagesgästen, führt unter anderem zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die entsprechenden Angebote nachfragegerecht auszubauen, um die Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste langfristig sicherzustellen.

Im Rahmen der Fortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (EHK 2020) wurde unter anderem im Rahmen einer Vor-Ort-Befragung im Ortskern ermittelt, dass vielen Befragten das Angebot an Lebensmittelmärkten in Zingst nicht reiche, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte als zu eng und zu voll empfunden werden. Zudem wurden ein zu geringer Warenbestand und zu lange Wartezeiten an den Kassen insbesondere in der touristischen Hauptsaison als negative Aspekte benannt (vgl. EHK 2020, S. 16). Hintergrund dieser Bewertung ist unter anderem, dass ein ehemals in der Hafenstraße ansässiger EDEKA-Markt im Jahr 2019 geschlossen wurde. Dadurch verschlechterten sich die Angebotsstrukturen in Zingst – bei gleichzeitig gestiegener Nachfrage aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer positiven Entwicklung der Gästezahlen (hierzu EHK 2020, Kap. 1.5 bis 1.6).

Aus diesen Gründen bestehen derzeit Planungen, einen neuen, leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindegebiet anzusiedeln. Als

geeigneter Standort für die Ansiedlung wurde eine derzeit brachliegende Freifläche nördlich des alten Bahnhofs identifiziert. Die Fläche wird eingegrenzt durch die Straße Am Bahndamm im Westen, die Friedenstraße im Norden, die Wohnbebauung an der Straße Glebbe im Osten und die Bahnhofstraße in Süden.

Konkret geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.615 m² Verkaufsfläche (rd. 1.538 m² Verkaufsraum + rd. 51 m² Windfang und Vorraum Leergutannahme + rd. 26 m² Online-Abholstation) sowie eines im Vorkassenbereich befindlichen Bäckerei-Cafés mit rd. 64 m² Verkaufsfläche (Thekenbereich + Café/Sitzbereich).

Somit wird das Vorhaben, bestehend aus dem Lebensmittelvollsortimenter und dem Bäckerei-Café, in der Summe über rd. 1.679 m² Verkaufsfläche verfügen. Diese Größenordnung stellt bereits einen im Rahmen der Fortschreibung 2020 des Einzelhandelskonzeptes abgeleiteten Kompromiss dar: Grundsätzlich weisen moderne, attraktive Lebensmittelvollsortimenter beim Neubau heute Größen von rd. 1.500 m² bis ca. 1.800 m² Verkaufsfläche auf. Diese Flächen sind notwendig, um ausreichend breite Gänge und niedrige Regalhöhen realisieren zu können sowie um Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse integrieren zu können. Kleinere Lebensmittelmärkte bieten Fleisch, Wurst und Käse oft nur SB-verpackt an. Angesichts der überwiegend kleineiligen baulichen Strukturen in dem Ostseeheilbad und des entsprechend kleinteilig strukturierten Wettbewerbs (u.a. zwei kleinere Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 830 bzw. rd. 860 m² Vkl.) wurde jedoch ein Lebensmittelmarkt mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche als möglicherweise unpassend identifiziert. Daher wurde die untere Schwelle der oben genannten Größenspanne, also rd. 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter als geeigneter Kompromiss zwischen einem möglichst guten Einfügen in vorhandene

¹ Stand 30.06.2021; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022

² Quellen: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2020, Gemeinde Ostseeheilbad Zingst 2020, dwif e.V. 2013; eigene Berechnungen; Hinweis: Aufgrund des durch die

Corona-Pandemie eingeschränkten Reiseverkehrs können aktuellere Tourismusdaten nicht herangezogen werden.

Strukturen einerseits und einer leistungsfähigen, kundenfreundlichen Dimensionierung andererseits identifiziert (vgl. EHK 2020, S. 65f). Mit den beabsichtigten 1.538 m² Verkaufsfläche für den eigentlichen Verkaufsraum (zzgl. Bäckerei-Café, Online-Abholstation und Windfang/ Leergutannahme) würde das Vorhaben ungefähr der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Größenordnung entsprechen.

Die Straße Am Bahndamm mündet im nordwestlichen Verlauf in die L21, welche die Hauptverbindungsachse der gesamten Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist. In südöstlicher Richtung geht die Straße Am Bahndamm in die Bahnhofstraße und dann in die Strandstraße über, die schließlich in einem Kreisverkehr mündet, von welchem auch die Barther Straße und die Jordanstraße als weitere innerörtliche Hauptstraßen abgehen. Insofern verfügt der Standort über eine gute Pkw-Erreichbarkeit sowohl innerörtlich als auch überörtlich.

Die verkehrsgünstige Lage sorgt ebenso für eine gute Fahrrad-Erreichbarkeit: Der Standort ist in maximal acht Fahrminuten aus dem gesamten Kernort Zingst mit dem Fahrrad zu erreichen.

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit schließt der Standort eine räumliche Versorgungslücke im nordwestlichen Kernsiedlungsbereich von Zingst: Bisher ist für einen Bereich ungefähr nördlich der Schulstraße und westlich einer Linie Glebbe/ Hoppenberg, einschließlich der Ferienwohngebiete am nördlichen Bahndamm und des Campingplatzes „Am Freesenbruch“ keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden³. Nach Realisierung des Lebensmittelnahversorgers am Standort Am Bahndamm wäre nahezu aus dem gesamte Kernsiedlungsgebiet mindestens ein Lebensmittelnahversorger fußläufig zu erreichen.

Abb. 1: Blick auf den Vorhabenstandort in südliche Richtung



Foto: cima 2021

Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort in nördliche Richtung



Foto: cima 2021

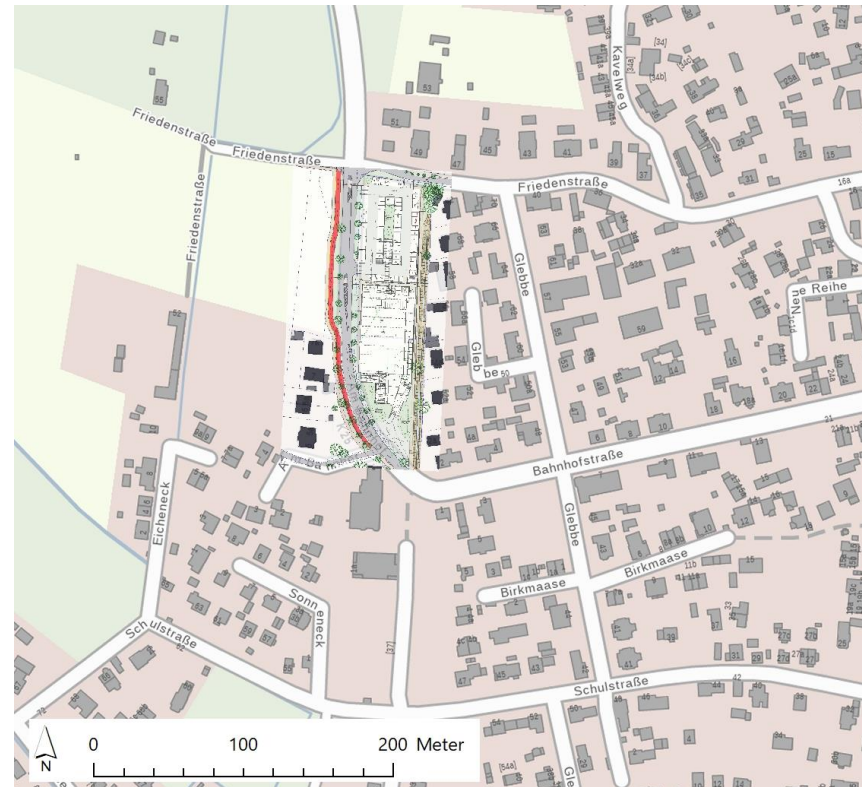
³ Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht (vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15)

Abb. 3: Lage des Vorhabenstandortes im Zingster Gemeindegebiet



Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022
 Bearbeitung: cima 2022

Abb. 4: Lageplan des Vorhabens mit städtebaulicher Einbindung

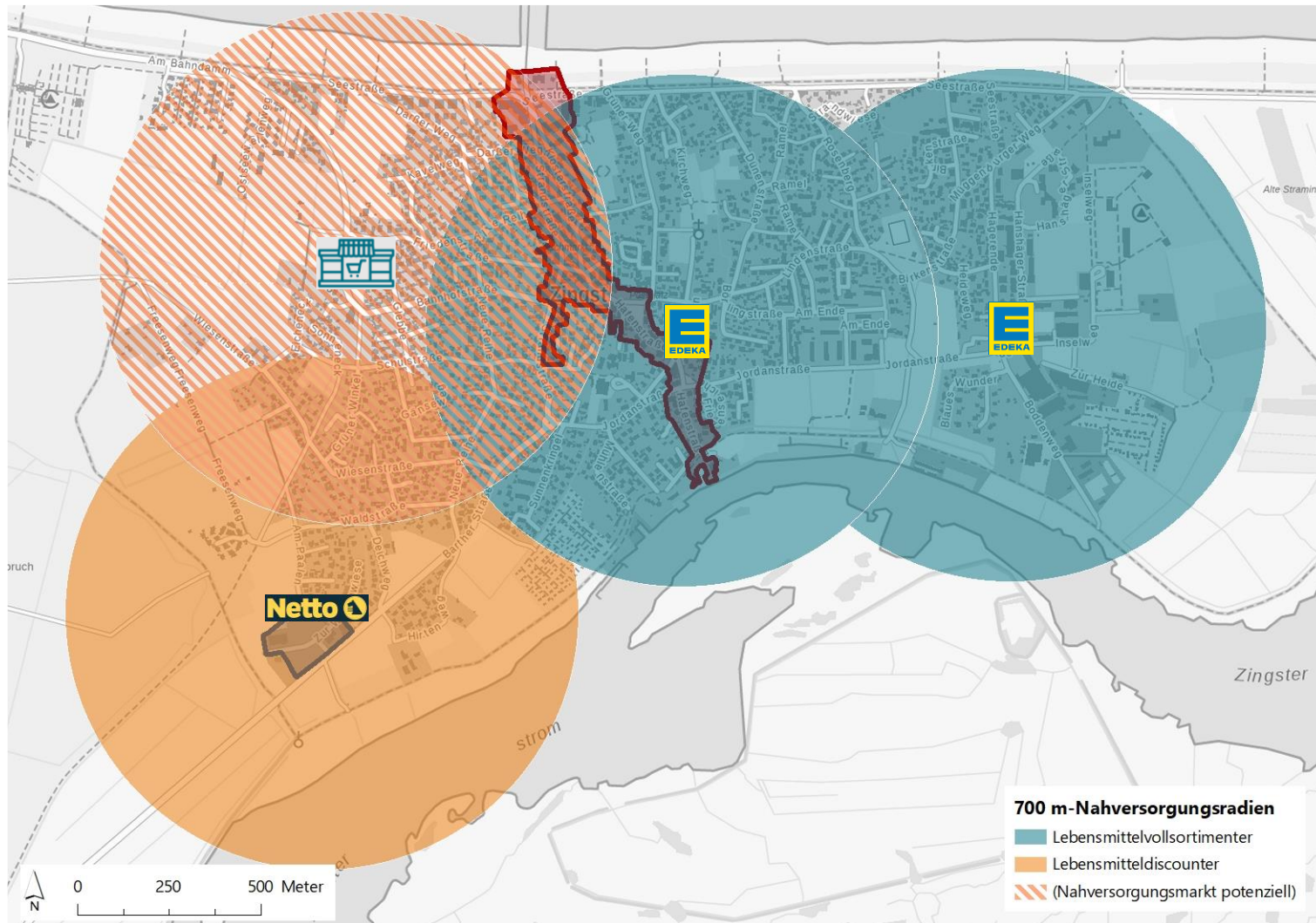


Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2022
 Lageplan: Keintzel Architekten GmbH, Stand 12.04.2022
 Bearbeitung: cima 2022

[illegible]

Grundriss/Einrichtungsplan: REWE Markt GmbH, Teltow, Stand 05.04.2022
Bearbeitung: cima 2022

Abb. 6: Fußläufige Erreichbarkeiten des Vorhabens und der weiteren Lebensmittelmärkte in Zingst



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst – Fortschreibung 2020 (Kartenbasis: WebAtlasDE/M-V 2020; Bearbeitung: cima 2020)

2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

2.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Straße Am Bahndamm in Zingst statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima abgeschätzt.

Einzugsgebiet

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des geplanten Lebensmittelvollsortimenters dürfte sich im Kern auf die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst (Zone I) sowie darüber hinaus auf die Gemeinden Prerow (Zone IIa) und Wieck a. Darß (Zone IIb) beschränken.

Die Gemeinde Prerow liegt zwar relativ gesehen am nächsten an dem Vorhabenstandort in Zingst (rd. 10 Minuten Pkw-Fahrzeit) verfügt jedoch mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmittel-discounter selbst über attraktive Nahversorgungsangebote. Daher ist für die Gemeinde Prerow nur von einer vergleichsweise geringen Einkaufsorientierung auf den geplanten Lebensmittelmarkt in Zingst auszugehen.

Die Gemeinde Wieck a. Darß liegt hingegen rd. 15 Pkw-Fahrminuten vom Vorhabenstandort entfernt. Allerdings ist in Wieck kein qualifizierter Lebensmittelnahversorger ansässig, weshalb die dortige Bevölkerung auf Fahrten in benachbarte Orte angewiesen ist. Von Wieck aus sind die Lebensmittelmärkte in Prerow und Born a. Darß in jeweils rd. 5 Fahrminuten zu erreichen. Für den wesentlich weiter entfernt liegenden Standort im Grundzentrum Zingst ist daher eine relativ geringe Einkaufsorientierung aus Wieck anzunehmen.

Die Gemeinde Born a. Darß gehört zwar ebenfalls zum raumordnerischen Nahbereich des Grundzentrums Zingst, sie verfügt jedoch mit einem leistungsfähigen Koppelstandort aus großflächigem Lebensmittelvollsorti-

menter und Lebensmitteldiscounter (vgl. Kap. 2.4.5) selbst über qualifizierte Nahversorgungsangebote. Zudem ist die Fahrzeit nach Zingst mit rd. 20 Minuten relativ lang. Daher gehen wir nicht davon aus, dass die Borner Bevölkerung in einem solchen Maß auf den Zingster Lebensmitteleinzelhandel ausgerichtet sein wird, dass dies eine Zuordnung zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Vorhabens begründen würde.

Somit wohnen in dem ermittelten Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt 5.450 Personen⁴, davon

- 3.210 Personen in der Zone I (= Gemeinde Ostseeheilbad Zingst),
- 1.504 Personen in der Zone IIa (= Gemeinde Prerow) und
- 736 Personen in der Zone IIb (=Gemeinde Wieck a. Darß).

⁴ Stand 30.06.2021; Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2022

2.2 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes (vgl. Kap. 2.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt den Bereich, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Im Kern der Betrachtung steht die Frage, wo diejenigen Kund:innen, welche zukünftig ihre Lebensmitteleinkäufe am Vorhabenstandort tätigen würden, bisher ihre Einkäufe tätigen. Beim Untersuchungsraum geht es also um den Einkaufsort der Verbraucher:innen, während das Einzugsgebiet den Wohnort der Verbraucher:innen abbildet. Somit umfasst der relevante Untersuchungsraum regelmäßig eine größere räumliche Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 20-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. Aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, die relativ lange Fahrzeiten zu benachbarten Einzelhandelsstandorten bedingt, wurde im vorliegenden Fall mit 20 Minuten eine relativ weit gefasste Fahrzeitzone gewählt.

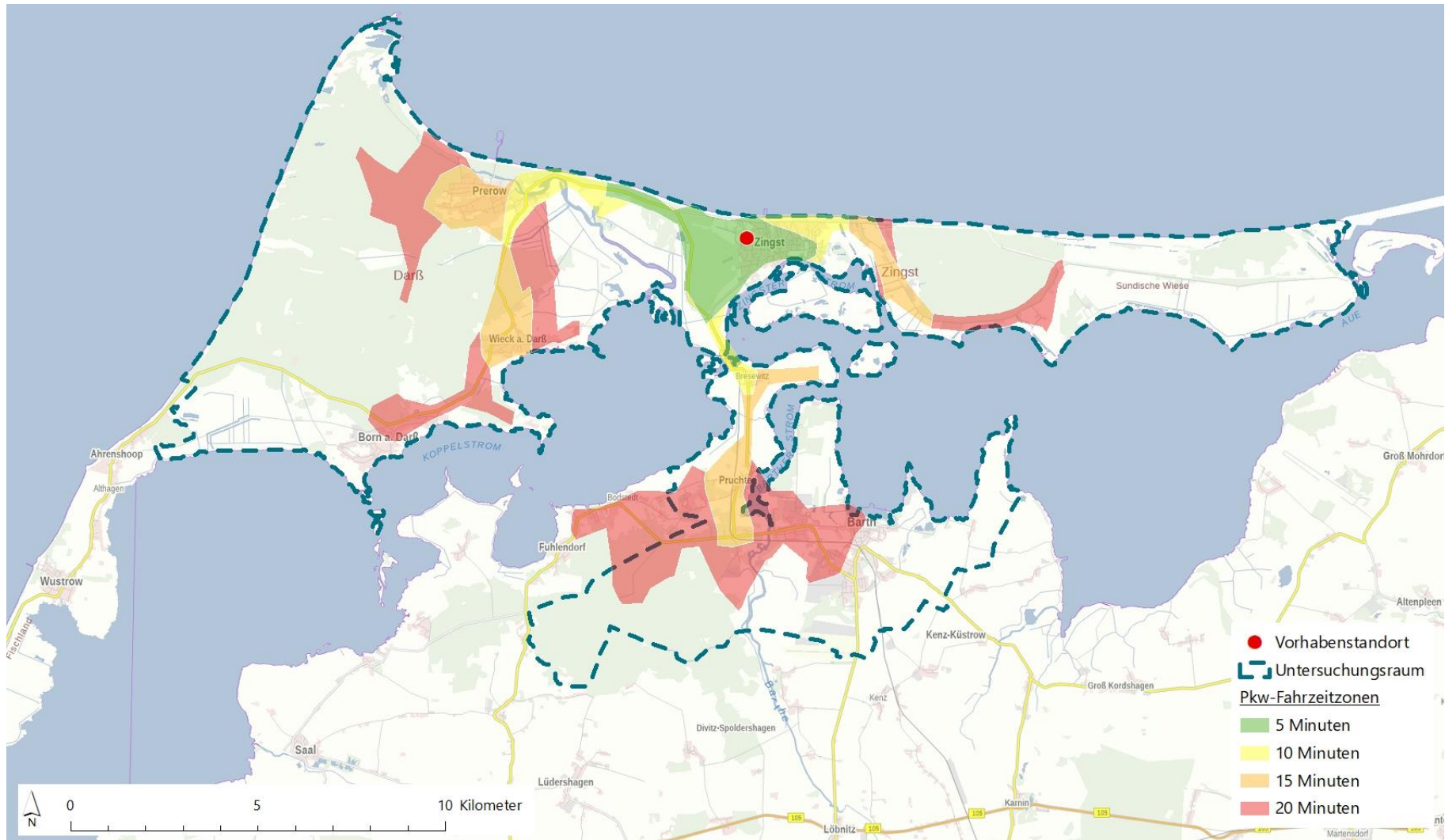
In der so definierten Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Gemeinden in den Untersuchungsraum aufgenommen. Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsraums wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind.

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung im Ergebnis ein Gebiet definiert, das die folgenden Gemeinden umfasst:

- Gemeinde Ostseeheilbad Zingst
- Gemeinde Prerow
- Gemeinde Wieck a. Darß
- Gemeinde Born a. Darß
- Gemeinde Pruchten
- Stadt Barth

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Orte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf;
Fahrzeitzeiten auf Grundlage von openrouteservice.org 2022

Bearbeitung: cima 2021

2.3 Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.8 werden kurz die Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung schwerpunktmäßig auf die untersuchungsrelevanten Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bezieht.

2.4.1 Zingst, ZVB Ortskern Zingst

Die Gemeinde Zingst verfügt über eine aktuelle Fortschreibung (2020) ihres kommunalen Einzelhandelskonzeptes. In diesem wurde auch die räumliche Abgrenzung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) geprüft und aktualisiert (vgl. Abb. 8). Der ZVB Ortskern Zingst erstreckt sich ausgehend von der Seebrücke im Norden entlang der parallel verlaufenden Strand- und Klosterstraße, geht südlich des Fischmarktes in die Hafenstraße über und verläuft entlang dieser bis zum Hafen auf der Boddenseite.

Als relevanter Wettbewerber ist im Ortskern ein EDEKA Supermarkt (zzgl. Bäckerei-Café) an der Hafenstraße/ Boddenhörn ansässig. Aufgrund der zentralen Lage verfügt dieser Betrieb nur über ein begrenztes Stellplatzangebot und ist mit dem Pkw relativ schlecht zu erreichen. Er ist somit für Pkw-nutzende Kundschaft vergleichsweise unattraktiv, kann aber von den sehr guten Frequenzen der Fuß- und Radverkehrs im Zingster Ortskern profitieren. Mit rd. 860 m² weist der EDEKA-Markt eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße für einen Lebensmittelvollsortimenter auf, was insbesondere in der touristischen Hauptsaison zu der wahrgenommenen „Überlastung“ (vgl. S. 5) führen kann. Bauliche Erweiterungen sind an dem Standort kaum möglich.

An der Hafenstraße/ Fritz-Reuter-Straße war ehemals ein weiterer EDEKA-Markt ansässig, der aber aufgrund der Größe von nur 660 m² Vklf. geschlossen wurde. An seiner Stelle wurden im Jahr 2021 Rossmann Drogeriemarkt sowie ein Bäckerei-Café neu eröffnet. Darüber hinaus verfügt der ZVB Ortskern Zingst über das typische, vor allem touristisch ausgeprägte Angebot mit kleinteiligem Einzelhandel des periodischen und aperiodischen Bedarfs, vielfältiger Gastronomie und Dienstleistungen.

Abb. 8: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Zingst



Quelle: Einzelhandelskonzept Zingst – Fortschreibung 2020, cima 2020 (Kartenbasis: GeoBasis-DE / BKG 2020); eigene Bearbeitung

Abb. 9: EDEKA Horsch im ZVB Ortskern Zingst (Boddenhörn)



Foto: cima 2021

2.4.2 Zingst, übriges Gemeindegebiet

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern Zingst) befinden sich zwei weitere relevante Wettbewerber im Zingster Gemeindegebiet:

Im östlichen Kernort befindet sich nordöstlich des Kreisverkehrs Jordanstraße/ Hägerende ein weiterer EDEKA Supermarkt (zzgl. Bäckerei-Café). Dieser weist mit rd. 830 m² Verkaufsfläche eine ähnliche Dimensionierung auf wie der EDEKA-Markt im Ortskern. Dementsprechend wirkt auch hier der Verkaufsraum relativ beengt und es kommt in der touristischen Hauptsaison zu einer wahrgenommenen „Überlastung“. Aufgrund der Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Jordanstraße/ Hägerende und einem großzügigeren Parkplatzangebot ist dieser Markt für Pkw-Kunden attraktiver als der innerstädtische EDEKA-Markt, gleichwohl ist die Anfahrt für Personen aus dem westlichen Gemeindegebiet relativ lang.

Am südwestlichen Ortsrand von Zingst befindet sich der funktionale Ergänzungsstandort Paaler End, der vorwiegend der Unterbringung großformatiger, fachmarktorientierter Einzelhandelsbetriebe dient. Dort ist als Wettbewerber des Vorhabens ein NETTO (dansk) Lebensmitteldiscounter ansässig (zzgl. Bäckerei-Café). Der NETTO-Markt weist mit rd. 800 m² eine ausreichende Verkaufsflächendimensionierung auf. Er ist bereits auf das neue Ladendesign des Unternehmens umgestellt und wirkt damit zeitgemäß und kundenfreundlich. Aufgrund der Lage am südlichen Ortseingang von Zingst an der Hauptverkehrsachse Barther Straße spricht der NETTO-Markt primär Pkw-Kundschaft an. Neben dem NETTO-Markt bieten am funktionalen Ergänzungsstandort Paaler End ein Getränkemarkt und ein Tankstellenshop das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an.

Über die genannten Betriebe hinaus sind im Gemeindegebiet von Zingst lediglich eine Bäckerei und eine Fleischerei als Anbieter des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel ansässig.

Abb. 10: EDEKA Schlicht, Solitärstandort Hägerende, Zingst



Foto: cima 2021

Abb. 11: NETTO (dansk), Ergänzungsstandort Paaler End, Zingst



Foto: cima 2021

2.4.3 Prerow, ZVB Ortsmitte Prerow

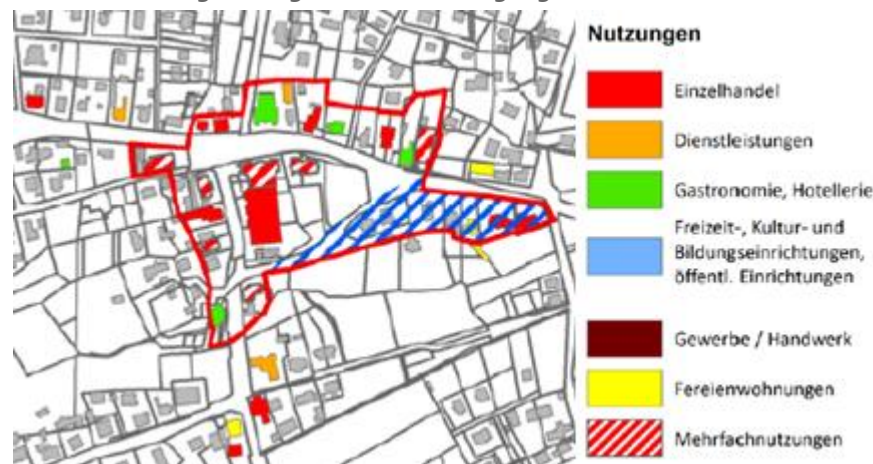
Die Gemeinde Prerow verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Dieses wurde zwar nicht von der Gemeindevertretung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, gleichwohl wird für die vorliegende Untersuchung die dort getroffene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs herangezogen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte Prerow“ erstreckt sich zentral im Prerower Siedlungsgebiet entlang der Waldstraße zwischen der Einmündung Im Schüning im Westen und der Bebelstraße im Osten (vgl. Abb. 12).

Als zentraler Ankerbetrieb der Ortsmitte Prerow fungiert ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter, welcher mit rd. 1.350 m² eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße aufweist. Im Vorkassenbereich des EDEKA-Marktes befindet sich zudem ein Bäckerei-Café, an der Gebäudeaußenseite zur Bergstraße ein Fischgeschäft. Der EDEKA-Markt verfügt zudem über einen großzügig dimensionierten Parkplatz und ist damit für Pkw-nutzende Kundenschaft ebenso attraktiv wie für Fußgänger:innen und Radfahrende, für die zur nördlichen Waldstraße hin ein zweiter Eingang vorhanden ist.

Weitere Betriebe mit untersuchungsrelevantem Sortiment sind ein Drogerie-Fachgeschäft (Darß-Drogerie) an der Bergstraße südlich des EDEKA-Marktes sowie eine Bäckerei an der Waldstraße. Darüber hinaus ist der zentrale Versorgungsbereich geprägt durch touristisch ausgerichteten Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Schmuck, Bücher usw.) sowie gastronomische Angebote.

Abb. 12: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte Prerow“



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Prerow – Entwurfsfassung, GMA 2015; eigene Bearbeitung

Abb. 13: EDEKA neukauf im ZVB Ortsmitte Prerow (Waldstraße)



Foto: cima 2021

2.4.4 Prerow, übriges Gemeindegebiet

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“ befindet sich im Gemeindegebiet von Prerow ein weiterer relevanter Einzelhandelsstandort, das Nahversorgungszentrum „Darß-Passage“. Trotz der Bezeichnung im Einzelhandelskonzept als „Nahversorgungszentrum“ wurde der Standort dort nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert. Auch nach den Anforderungen der Rechtsprechung⁵ erfüllt das Nahversorgungszentrum „Darß-Passage“ nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Nahversorgungszentrum „Darß-Passage“ besteht im Wesentlichen aus dem gleichnamigen Gebäudekomplex, in welchem als Ankermieter und Wettbewerber des Planvorhabens ein PENNY-Markt ansässig ist. Mit rd. 700 m² ist die Verkaufsflächengröße für einen Lebensmitteldiscounter eher unterdurchschnittlich dimensioniert, der Markt präsentiert sich aber kundenfreundlich und mit zeitgemäßem Ladenbau. Weitere Läden in der Darß-Passage sind ein Bäckerei-Café, ein Kiosk mit Post-Shop, ein Geschäft für Souvenirs und Wohnaccessoires, ein Imbiss sowie ein Fahrradverleih. Außerhalb des Objektes Darß-Passage befinden sich als Teil des Nahversorgungszentrums außerdem eine Apotheke und ein Bekleidungsgeschäft. Neben dem Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ und dem Nahversorgungszentrum „Darß-Passage“ gibt verteilt über das Gemeindegebiet noch einige kleinteilige Lebensmittelanbieter (Bäckereien, Fischgeschäft), die primär auf die Versorgung ihres direkten (Ferien-)Wohnumfeldes ausgerichtet sind.

Abb. 14: PENNY im Nahversorgungszentrum „Darß-Passage“, Prerow



Foto: cima 2021

⁵ hierzu bspw. OVG Greifswald, Urteil vom 17.02.2016 – 3 L 159/12

2.4.5 Born a. Darß, Sonderstandort Bäderstraße

Die Gemeinde Born a. Darß verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept und auch nicht über einen faktischen zentralen Versorgungsbereich im Sinne einer „klassischen“ Ortsmitte. In der Ortsmitte von Born sind aufgrund der kleinteiligen, teils historischen Bebauung auch zukünftig keine größeren Einzelhandelsansiedlungen zu erwarten.

Der größte und bedeutendste Einzelhandelsstandort von Born befindet sich daher außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, in verkehrsorientierter Lage an der überörtlichen Hauptverkehrsachse L21 (Bäderstraße). An diesem Standort befindet sich ein Einzelhandelsobjekt, in welchem ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter und ein ALDI Lebensmitteldiscounter als direkte Wettbewerber des Planvorhabens ansässig sind. Außerdem sind dort ein Modegeschäft, ein Blumenladen und ein Fahrradgeschäft adressiert. Ebenfalls zu dem Sonderstandort können außerdem ein Fischgeschäft, ein Kaufhaus STOLZ sowie ein Tankstellenshop gezählt werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der L21, welche die Hauptverbindungsachse der gesamten Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist, verfügt der Standort über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit und eine entsprechende Attraktivität auch für Bewohner:innen benachbarter Orte sowie durchreisende Tourist:innen.

Das Objekt, in welchem der EDEKA- und der ALDI-Markt ansässig sind, stammt aus der Mitte der 1990er Jahre und weist sichtbaren Sanierungsbedarf auf. Derzeit bestehen Planungen, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes von derzeit rd. 800 m² auf 1.050 m² (optionale Erweiterung auf 1.250 m²) erweitert werden, die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes von derzeit rd. 1.000 m² auf 1.500 m² (optionale Erweiterung auf 1.800 m²)⁶.

Für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung werden nur die Bestandsgrößen der beiden Lebensmittelmärkte zugrunde gelegt, da dies dem „Worst Case“ entspricht und die Planungen derzeit noch nicht in verbindliches Baurecht überführt wurden.

Abb. 15: EDEKA und ALDI am Sonderstandort Bäderstraße, Born a. Darß



Foto: cima 2021

Neben dem beschriebenen Sonderstandort Bäderstraße sind in Born keine weiteren umverteilungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen vorhanden. Über das Gemeindegebiet verteilt gibt es lediglich einige kleinteilige Anbieter (Café mit Backwarenverkauf, Hofladen).

⁶ vgl. Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufszentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß vom 14.01.2021 (Beschluss-Nr. 5-045/2020)

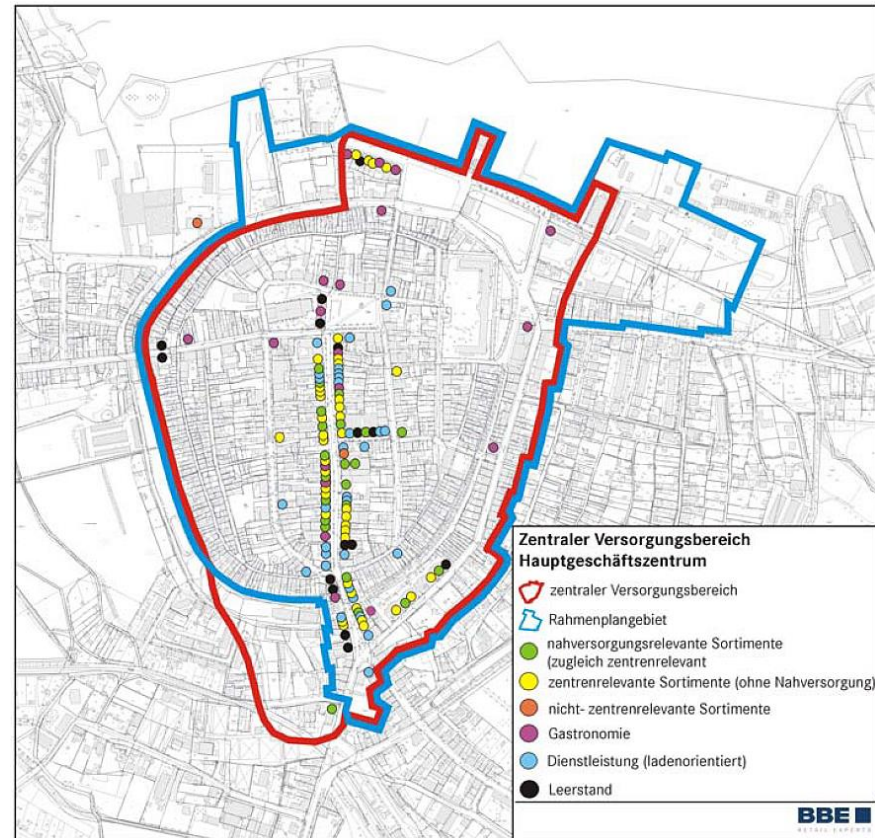
2.4.6 Barth, ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth

Die Stadt Barth verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 (BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG). In diesem wurden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Barth gebietsscharf abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Barth“ umfasst im Wesentlichen den Bereich der historischen Altstadt von Barth sowie Teile des Hafens (vgl. Abb. 16). Im äußersten Süden des zentralen Versorgungsbereiches eröffnete im Jahr 2015 das sog. Altstadtcenter, eine funktionale Handelsimmobilie mit überwiegend großformatigen, fachmarktorientierten Einzelhandelsnutzungen. Als relevanter Wettbewerber ist hier ein REWE Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckerei-Café) mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche adressiert, als Anbieter des ebenfalls untersuchungsrelevanten Sortiments Drogeriewaren ist außerdem ein dm Drogeriemarkt zu nennen. Darüber hinaus sind hier zwei fachmarktorientierte Anbieter des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) ansässig.

Neben dem Altstadtcenter, das flächenmäßig den Einzelhandelsschwerpunkt der Barther Innenstadt darstellt, beginnt die Lange Straße als gewachsene Haupteinkaufslage der Innenstadt, die sich bis an den Marktplatz im Norden erstreckt. An der Langen Straße ist ein innenstadttypischer Nutzungsmix aus Einzelhandel, gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen ansässig, wobei der Einzelhandel überwiegend kleinteilig strukturiert ist. Größter Anbieter an der Langen Straße ist ein Rossmann Drogeriemarkt, weitere Anbieter mit untersuchungsrelevanten Sortimenten sind ein Geschäft für regional erzeugte Lebensmittel (Markthalle Barth), zwei Bäckerei-Cafés, eine Fleischerei, ein Süßwarengeschäft und eine Weinhandlung. Abseits der Langen Straße finden sich in der Barther Innenstadt keine relevanten Einzelhandelsnutzungen.

Abb. 16: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Barth“



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Barth, BBE Retail Experts 2009; eigene Bearbeitung

Abb. 17: REWE im ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth (Altstadtcenter)



Foto: cima 2021

Abb. 19: dm im ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth (Altstadtcenter)



Foto: cima 2021

Abb. 18: Rossmann und Markthalle Barth im ZVB Hauptgeschäftszentrum Barth (Lange Straße)



Foto: cima 2021

2.4.7 Barth, ZVB Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Barth (BBE Retail Experts 2009) ist das Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“ als weiterer zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet festgelegt. Nach Einschätzung der cima handelt es sich – gemessen an den Kriterien der jüngeren Rechtsprechung – faktisch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um einen solitären Einzelhandelsstandort (fehlende Nutzungsmischung). Gleichwohl wird für die vorliegende Untersuchung die Einordnung gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt, d.h., es werden die prognostischen Auswirkungen des Planvorhabens für diesen Standort wie für alle zentralen Versorgungsbereiche separat ermittelt.

Das Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“ besteht aus zwei benachbarten, im Jahr 2016 neu errichteten Handelsimmobilien. Hier ist zum einen ein ALDI Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ansässig und zum anderen ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche (einschließlich Bäckerei-Café). Beide Märkte präsentieren sich hinsichtlich ihrer Größe sowie der Gestaltung modern und kundenfreundlich. Die Märkte teilen sich eine gemeinsame, großzügig dimensionierte Stellplatzanlage. Der Standort ist auf die nördlich verlaufende L21 orientiert und richtet sich somit primär an Pkw-Kundschaft. Über Fußwege ist der Standort aber auch an die umliegenden Wohngebiete angeschlossen.

Abb. 20: EDEKA u. ALDI im ZVB Wohngebietszentrum Blaue Wiese, Barth



Foto: cima 2021

2.4.8 Barth, übriges Stadtgebiet

Außerhalb der beiden oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche sind in der Stadt Barth weitere Einzelhandelsstandorte mit relevanten Angeboten vorhanden:

- Ebenfalls an der Hauptverkehrsachse L21, nur rd. 250 m nördlich des Wohngebietszentrums „Blaue Wiese“, befindet sich der **Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“**. Dort befinden sich als untersuchungsrelevante Anbieter ein familia Verbrauchermarkt mit rd. 4.000 m² Verkaufsfläche (einschließlich Bäckerei-Café im Vorkassenbereich) sowie ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m². Weitere Einzelhandelsangebote am Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“ sind ein hagebau Bau- und Gartenmarkt sowie ein Kaufhaus STOLZ. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage an der L21 hat der Fachmarktstandort „Mastweg“ – wie auch das Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“ – eine überörtliche Bedeutung und zieht damit auch Kaufkraft aus Zingst an.
- Auf Höhe der Einmündung Chausseestraße befindet sich ebenfalls an der L21 als **solitärer Nahversorgungsstandort** ein **NETTO (dansk)** Lebensmitteldiscounter (zzgl. Bäckerei-Café im Vorkassenbereich). Der Markt hat eine Größe von rd. 800 m² Verkaufsfläche und wurde bereits auf das aktuelle Ladendesign des Unternehmens umgestellt. Er präsentiert sich somit hinreichend modern. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wird der Markt von Pkw-Kundschaft ebenso angenommen wie von fußläufiger Kundschaft aus den umliegenden Wohngebieten.
- Nur rd. 100 m nördlich des NETTO (dansk)-Marktes ist als **weiterer solitärer Nahversorgungsstandort** ein **Netto Marken-Discount** Lebensmitteldiscounter an der Chausseestraße ansässig. Der Markt weist ebenfalls rd. 800 m² Verkaufsfläche auf und präsentiert sich in einer zeitgemäßen Immobilie mit großzügiger Stellplatzanlage.

Abb. 21: familia am Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“, Barth



Foto: cima 2021

Abb. 22: LIDL am Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“, Barth



Foto: cima 2021

Abb. 23: Netto Marken-Discount, Chausseestraße, Barth



Foto: cima 2021

Abb. 24: NETTO (dansk), Hölzern-Kreuz-Weg, Barth



Foto: cima 2021

2.4 Übriger Untersuchungsraum

Ebenfalls im definierten Untersuchungsraum liegen die Gemeinden Wieck a. Darß und Pruchten. In diesen Gemeinden gibt es aber lediglich kleinteilige Angebotsstrukturen (Bäckerei, Fischverkauf und Spezialitätengeschäft in Wieck, Bäckerei in Pruchten), jedoch keinen größeren Lebensmittelmarkt als relevanten Wettbewerber des Planvorhabens. Die Angebotsstrukturen dieser Gemeinden werden daher nicht in die nachfolgende ökonomische Wirkungsprognose eingestellt.

3 Wirkungsprognose

3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

In der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird derzeit die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Straße Am Bahndamm diskutiert. Die Größe des geplanten Marktes soll – einschließlich eines Backshops mit Café-/Sitzbereich, einer Online-Abholstation sowie Windfang und Leergutannahme – rd. 1.679 m² Verkaufsfläche betragen.

Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben (> 800 m² Vkl.) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose soll daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im definierten Untersuchungsraum.

Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarktes würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit vergleichbaren Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 86 % (1.449 m²) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen, rd. 8 % (135 m²) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel). Auf sonstige Randsortimente entfallen somit nur rd. 6 % (95 m²), davon 15 m² auf die ebenfalls periodische Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen und 80 m² auf die kumulierten Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren, Tiernahrung usw.).

Aufgrund des sehr geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Randsortimente ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der

nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel sowie des bedeutsamen Nebensortiments Drogeriewaren ermittelt. Das bedeutet, dass die Warengruppen Zeitschriften, Schnittblumen und die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs nicht gesondert betrachtet werden.

Zur Ermittlung der Umsatzleistung des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Zingst und in der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (einschließlich Vorkassen-Backshop) geht die CIMA von einer Umsatzleistung von maximal rd. 6,7 Mio. € (brutto, p.a.) aus, was bei einer Verkaufsflächengröße von 1.679 m² einer Flächenproduktivität von 4.001 €/m² entspricht.

Abb. 25: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm VKF
periodischer Bedarf untersuchungsrelevant	1.584	6,4	4.064
Nahrungs- und Genussmittel	1.449	5,9	4.064
Drogerie- und Parfümerieartikel	135	0,5	4.060
sonstige Randsortimente (kumuliert)	95	0,3	2.950
Summe	1.679	6,7	4.001

Quelle: CIMA 2022

3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁷ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁸

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben als Anhaltspunkt für unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art (=„Abstimmungsschwellenwert“) angenommen, dass ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{9 10}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹¹ Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹²

⁷ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁸ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

⁹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

¹⁰ OVG Lüneburg, Beschluss vom. 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

Unzumutbar im Sinne des „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich über 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹³

Ob Auswirkungen städtebaulich relevante Folgen erwarten lassen, ist immer in Abhängigkeit vom Standort abzuwägen. Das heißt, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein kann. Es bleibt bei der gutachterlichen Bewertung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

¹¹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹² gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

¹³ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; VGH München, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.2961

3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Straße Am Bahndamm in Zingst würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.2) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen entstehen würden. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die zentralen Versorgungsgebiete sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff¹⁴ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Zingst spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum (Barth, Prerow, Born a. Darß) wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Untersuchungsraums (bspw. in Ahrenshoop, Wustrow, Dierhagen oder Ribnitz-Damgarten).

Bei der Bewertung des Planvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund:innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund:innen).

Abb. 26. Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Zingst: - Ortskern (ZVB)	5,3	0,8	14
- übriges Gemeindegebiet	7,5	1,0	13
Prerow: - Ortsmitte (ZVB)	5,2	0,4	8
- übriges Gemeindegebiet	3,5	0,4	10
Born: - Sonderstandort Bäderstraße	7,8	0,3	4
Barth - Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (ZVB)	7,0	0,2	3
- Wohngebietszentrum "Blaue Wiese" (ZVB)	9,4	0,7	7
- übriges Stadtgebiet	21,6	1,4	6
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>		0,6	

Quelle: cima 2022

¹⁴ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Abb. 27: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

Drogeriewaren	Umsatz aktuell	Umsatz umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Zingst: - Ortskern (ZVB)	2,8	0,1	5
- übriges Gemeindegebiet	0,6	***	***
Prerow: - Ortsmitte (ZVB)	0,6	***	***
- übriges Gemeindegebiet	0,2	***	***
Born: - Sonderstandort Bäderstraße	0,8	***	***
Barth - Hauptgeschäftszentrum Innenstadt (ZVB)	4,2	< 0,1	1
- Wohngebietszentrum "Blaue Wiese" (ZVB)	0,9	< 0,1	6
- übriges Stadtgebiet	2,0	< 0,1	5
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>		< 0,1	

Quelle: cima 2022

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.679 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) an der Straße Am Bahndamm in Zingst messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise im abwägungsrelevanten Bereich (> rd. 10 % Umsatzumverteilung) liegen oder an diesen heranreichen.

Nachfolgend wird daher in einer gutachterlichen Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen erörtert, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 1.449 m² (davon 64 m² für den Vorkassen-Backshop mit Café/Sitzbereich) und einen Umsatz von rd. 5,9 Mio. € (davon rd. 0,3 Mio. € für den Backshop).

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wird mit rd. 14 % für den zentralen Versorgungsbereich **Ortskern Zingst** prognostiziert. Der dort ansässige Wettbewerber (EDEKA Horsch) erzielt derzeit aufgrund des begrenzten Wettbewerbsumfelds in Zingst eine überdurchschnittliche Umsatzleistung. Infolge der Vorhabenrealisierung würde ein Teil dieser Umsätze, insbesondere von Pkw-Kund:innen, umverteilt werden. Gleichwohl würde der EDEKA-Markt auch weiterhin einen hohen Zuspruch erfahren – vor allem von Personen, die im Umfeld des Ortskerns eine (Ferien-)Unterkunft bewohnen oder von den zahlreichen Besucher:innen des Ortskerns.

Trotz der vergleichsweise geringen Verkaufsflächengröße kann dem EDEKA-Markt aufgrund seiner Lage im Ortskern eine gute Wettbewerbsfähigkeit bescheinigt werden. Auch insgesamt stellen sich die Angebotsstrukturen im Ortskern Zingst modern und leistungsfähig dar. Mit der im Jahr 2021 erfolgten Eröffnung des Rossmann-Drogeriemarktes hat der zentrale Versorgungsbereich weiter an Attraktivität gewonnen, wurde also weiter gestärkt. Unter zusammenfassender Betrachtung dieser Umstände gehen wir davon aus, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte sich lediglich im Bereich absatzwirtschaftlicher Auswirkungen bewegen werden. Die Schließung des EDEKA-Marktes und damit eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Ortskerns infolge der Vorhabenrealisierung ist als unwahrscheinlich einzustufen. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen für diesen zentralen Versorgungsbereich nicht wahrscheinlich.

Auch im **übrigen Gemeindegebiet von Zingst** werden bei einer Umverteilungsquote von rd. 13 % relativ hohe Umverteilungswirkungen erwartet. Die dort vorhandenen Wettbewerbsstrukturen, insbesondere die Hauptwettbewerber EDEKA Schlicht (Hägerende) und NETTO (Zur Wellenwiese), sind insgesamt hinreichend modern und wettbewerbsfähig positioniert.

Daher gehen wir hier von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen, wie die Schließung eines Standortes und damit eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen, nach sich ziehen würden.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Ortsmitte Prerow** wird eine Umsatzumverteilungsquote prognostiziert, die mit rd. 8 % leicht unter dem Abwägungsschwellenwert liegt. Der dort ansässige Wettbewerber (EDEKA neukauf) ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² und einer großzügigen Stellplatzanlage insgesamt hinreichend attraktiv und leistungsfähig aufgestellt. Infolge der Vorhabenrealisierung würden zwar die Kaufkraftflüsse von Zingst nach Prerow reduziert werden, die örtliche Kaufkraft (Prerower Bevölkerung, Übernachtungsgäste + Tagesgäste) würden aber weiterhin für eine gute Leistungsfähigkeit des Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte sorgen. Somit gehen wir von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, im **übrigen Gemeindegebiet von Prerow**, liegt die prognostizierte Umsatzumverteilung bei rd. 10 %, also an der Schwelle zur Abwägungsrelevanz. Hier dürfte vor allem der PENNY-Markt in der Darß-Passage von den Umverteilungswirkungen tangiert sein. Dieser Markt ist zwar mit rd. 700 m² Verkaufsfläche relativ klein, verfügt aber trotzdem über einen modernen und kundenfreundlichen Auftritt und eine dementsprechend gute Leistungsfähigkeit. Die cima geht hier von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen, d.h. keine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Prerow, nach sich ziehen würden.

Der fachmarktorientierte **Sonderstandort Bäderstraße** in der Gemeinde Born a. Darß würde mit rd. 4 % Umsatzumverteilung durch das Vorhaben tangiert werden. Dieser Standort wird aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der L21 auch weiterhin eine gute Umsatzleistung erzielen können. Zudem ist davon auszugehen, dass der Standort durch die geplante Revitalisierung und Verkaufsflächenerweiterung seine Leistungsfähigkeit zukünftig noch steigern wird. Für diesen Standort sind daher allenfalls

absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Barth** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 % prognostiziert. Die dort vorhandenen Angebotsstrukturen, insbesondere der Wettbewerber REWE im Altstadtcenter, sind modern und leistungsfähig aufgestellt, sodass angesichts der relativ niedrigen Umverteilungsquote keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Negative städtebauliche Folgen können somit ausgeschlossen werden.

Das **Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“** ist mit rd. 7 % Umsatzumverteilung durch das Vorhaben tangiert. Die beiden an diesem Standort ansässigen Wettbewerber sind sehr modern und leistungsfähig aufgestellt. Die prognostizierten Umsatzabzüge werden daher nur absatzwirtschaftliche Auswirkungen haben, die jedoch keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen werden.

Zum **übrigen Stadtgebiet von Barth** gehören der Sonderstandort Fachmarktzentrum „Mastweg“ sowie die beiden solitären Nahversorgungsstandorte. Bei einer prognostizierten Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % können allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen erwartet werden. Negative städtebauliche Folgen, wie etwa eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, können ausgeschlossen werden.

Drogeriewaren:

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben rd. 135 m² Verkaufsfläche und rd. 0,5 Mio. € Umsatz. In diesem Sortiment werden an allen Standorten des Untersuchungsgebietes Umsatzumverteilungsquoten unterhalb des Abwägungsschwellenwertes prognostiziert.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Ortskern Zingst** wird eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % prognostiziert. Bei den hier tangierten Wettbewerbsstrukturen handelt es sich im Wesentlichen um die entsprechende Nebensortimentsfläche des ansässigen EDEKA-Marktes sowie um das Hauptsortiment des im Jahr 2021 neu angesiedelten Rossmann-Drogeriemarktes. In der Summe erwarten wir keine mehr als unwesentlichen

Auswirkungen. Durch die Neueröffnung des Drogeriemarktes wurde die Funktion des Ortskerns Zingst für die Versorgung mit Drogeriewaren nachhaltig gestärkt. Hierauf würde die geplante Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes am Standort Am Bahndamm keinen wesentlichen Einfluss haben. Somit können negative städtebauliche Folgen für den Ortskern Zingst ausgeschlossen werden.

Für die Wettbewerbsstrukturen im **Wohngebietszentrum „Blaue Wiese“** (rd. 6 %) und im **übrigen Stadtgebiet von Barth** (rd. 5 %) sind allenfalls absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, die jedoch nicht in negative städtebauliche Effekte umschlagen würden.

Im zentralen Versorgungsbereich **Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Barth** sind bei einer Umsatzumverteilungsquote von lediglich rd. 1 % keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im **übrigen Gemeindegebiet von Zingst**, im zentralen Versorgungsbereich **Ortsmitte Prerow** und dem **übrigen Gemeindegebiet von Prerow** sowie am **Sonderstandort Bäderstraße von Born a. Darß** sind die Umverteilungseffekte im Sortiment Drogeriewaren so gering, dass sie unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen.

Fazit zur ökonomischen Wirkungsprognose:

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.679 m² Verkaufsfläche (einschließlich Backshop mit Café/Sitzbereich) an der Straße Am Bahndamm in Zingst zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären noch die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden würden.

4 Raumordnerische Einordnung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP VP 2010.

Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Die raumordnerische Einordnung durch die cima stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

Der Gemeinden Ostseeheilbad Zingst ist raumordnerisch die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen.

Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] 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.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter (zzgl. Bäckerei mit Café/Sitzbereich), welcher vorrangig der Nahversorgung in der Gemeinde Zingst einschließlich ihrer touristischen Gäste dienen soll. Die geplante Größe von rd. 1.589 m² Vkl. für den Lebensmittelmarkt (inkl. Windfang/ Leergutannahme; zzgl. rd. 26 m² Vkl. für eine Online-Abholstation und rd. 64 m² Vkl. für den Backshop mit Café im Vorkassenbereich) ist als branchenübliche Dimensionierung bei Neubauprojekten von Lebensmittelvollsortimentern einzuordnen. Sie bewegt sich eher im unteren Bereich der Größenskala entsprechender Neubauprojekte¹⁵ und kann damit als angemessen für ein Grundzentrum betrachtet werden.

Die besondere geografische Lage auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst bedingt relativ lange Fahrzeiten zwischen der Gemeinde Zingst und benachbarten Gemeinden (vgl. Abb. 4). Lediglich für die zum raumordnerischen Nahbereich gehörenden Gemeinden Prerow (Einzugsgebiet Zone IIa) und Wieck a. Darß (Einzugsgebiet Zone IIb) kann aufgrund der relativ geringen Fahrzeit von ca. 10 bzw. 15 Minuten in begrenztem Umfang eine Einkaufsorientierung nach Zingst unterstellt werden. Mit den Lebensmittelvollsortimentern in Prerow, Born und Barth sind im Umfeld leistungsfähige Wettbewerbsstrukturen vorhanden, sodass für die Wohnbevölkerung dieser Orte ausreichende Alternativen für den Lebensmitteleinkauf bestehen.

¹⁵ Branchenüblich sind bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben gegenwärtig ca. 1.500 bis 1.800 m² Vkl.; vgl. Einzelhandelskonzept Zingst – Fortschreibung 2020, S. 65

Die Prerower Bevölkerung wird somit ganz überwiegend die Einkäufe im eigenen Ort erledigen und nur zu einem geringen Anteil nach Zingst fahren, die Wiecker Bevölkerung wird sich ganz überwiegend für die näherliegenden Alternativen Born und Prerow entscheiden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Zingst konnte im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose nicht identifiziert werden (vgl. Kap. 3.2). Zwar wird sich die innerörtliche Wettbewerbssituation messbar verschärfen, jedoch würden im Ortskern auch weiterhin gute Umsatzleistungen erzielt werden, die einen Fortbestand der dortigen Versorgungsstrukturen sichern würden.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet werden.

Integrationsgebot

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

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.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)*

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und der Vorhabenstandort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Es kommen daher die im Absatz 2 des Ziels 4.3.2 formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen.

Mit diesen Ausnahmetatbeständen hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Fortschreibung 2020 des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auseinandergesetzt. So wurde im Rahmen einer räumlichen Betrachtung aufgezeigt, dass im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern Zingst) keinerlei Potenzialflächen verfügbar sind, die großflächige Einzelhandelsansiedlungen ermöglichen würden. Außerdem wird mit der Etablierung eines neuen, solitären Nahversorgungsstandortes an der Straße Am Bahndamm das Ziel verfolgt, die wohnortnahe (fußläufige) Versorgung im östlichen Gemeindegebiet zu verbessern. „Mit der Realisierung eines neuen Lebensmittelmarktes am Standort Am Bahndamm würde räumlich gesehen nahezu eine Vollversorgung in Zingst erreicht werden, d.h. dass sich nahezu keine Siedlungsbereiche außerhalb eines 700 m-Nahversorgungsradius befinden würden“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zingst – Fortschreibung 2020, S. 66).

Wie oben bereits beschrieben, hat außerdem die ökonomische Wirkungsprognose ergeben, dass weder der zentrale Versorgungsbereich noch die sonstigen Nahversorgungsstandorte in Zingst durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt würden.

Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlungen

In der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst wird derzeit die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.679 m² Verkaufsfläche (einschließlich Bäckerei mit Café/Sitzbereich und Online-Abholstation) diskutiert. Mit der Ansiedlung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Angebotsstrukturen an die gestiegene und weiter steigende Nachfrage anzupassen (positive Bevölkerungsentwicklung + steigende Anzahl Übernachtungs- und Tagesgäste) sowie eine räumliche Nahversorgungslücke im nordwestlichen Gemeindegebiet zu schließen.

Das Vorhaben besteht aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.615 m² Verkaufsfläche (rd. 1.538 m² Verkaufsraum + rd. 51 m² Windfang und Leergutannahme + rd. 26 m² Online-Abholstation) sowie einem im Vorkassenbereich befindlichen Bäckerei-Café mit rd. 64 m² Verkaufsfläche (Thekenbereich + rd. 29 m² Café/ Sitzbereich).

Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Zingster Siedlungsgebiet, an der Ostseite der Straße Am Bahndamm zwischen der Friedenstraße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden. Aufgrund dieser Lage verfügt der Standort über eine gute Pkw-Erreichbarkeit sowohl innerörtlich als auch überörtlich. Der Standort ist aus dem gesamten Gemeindegebiet auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Und fußläufig wird der Standort auch Wohn- und Ferienwohngebiete versorgen, für die bislang kein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Distanz zu erreichen ist.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Vorhaben zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Abwägung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären und dass auch die sonstigen Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wären.

Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat ergeben, dass das Vorhaben voraussichtlich in Einklang mit den Vorgaben des LEP M-V 2016 stehen würde. Sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot werden nach Einschätzung der cima erfüllt.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang empfehlen. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Folgen erwarten, würde aber erwartbar die Lebensmittelversorgung im Ostseeheilbad Zingst nachhaltig verbessern. Damit würde das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, vor dem Hintergrund einer positiven Bevölkerungs- und Tourismusentwicklung eine adäquate Daseinsvorsorge im Grundzentrum Zingst sicherzustellen.

Die vorliegende Untersuchung hat ebenfalls aufgezeigt, dass mit dem Lebensmittelnahversorger in der geprüften Größe relativ hohe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden würden. Daher sollte der vorliegend geprüfte Verkaufsflächenumfang am Standort „Am Bahndamm“ nicht überschritten werden, um keine mehr als unwesentlichen negativen Auswirkungen auszulösen. Dementsprechend muss die Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

6 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im März 2021¹⁶ vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Vollständige Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Tab. 1: Die 31 cima-Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2022

¹⁶ Für die vorliegende Aktualisierung erfolgt zudem die Ergänzung des im Jahr 2021 eröffneten Rossmann Drogeriemarktes im Ortskern Zingst (Hafenstraße).

Abb. 28: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

Lebensmittel-Discounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot eigener Kundenparkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie und Dienstleister, i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2022

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2021)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 € /Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.684 € /Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.578 € /Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)