

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortszentrum" in Altenkirchen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 22.02.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	10.03.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat am 28.9.2016 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ für die Errichtung eines EDEKA Marktes in Altenkirchen gefasst. Der Beschluss wurde vom 27.10.2016 bis 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Nach einem Vorhabenträgerwechsel wurde am 20.7.2020 der städtebauliche Vorvertrag zur Übertragung der Planungskosten an die Vorhabenträgerin unterzeichnet. (Beschluss-Nr. GV 004.07.041/20 vom 17.6.2020). Nach Eingang der Honorarsumme auf dem Konto der Gemeinde wurde am 5.8.2020 die Planung beauftragt. (Beschluss Nr. GV 004.07.046/20 vom 17.6.2020). Die Planung wurde am 10.11.2020 angezeigt, die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 2.12.2020 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 30.11.2020 bis 18.12.2020 statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 12.11.2020 bis 30.11.2020 durch Aushänge und Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen. Aus die besonderen Corona-Bestimmungen wurde verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung erfolgte vom 8.12.2020 bis 8.1.2020 ortsüblich in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und unter www.b-planpool.de. Auf die geltenden Corona-Bestimmungen wurde hingewiesen. Mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Abwägungsbeschluss ist das Planverfahren beendet.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. und 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 14 von der Planänderung betroffenen

Behörden und 6 von der Planung betroffenen Nachbargemeinden haben 13 Behörden und 5 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Von der betroffenen Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage).

a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Deutsche Telekom
- EWE Netz GmbH
- Harms Consulting GmbH & Co. KG
- Landesamt für Gesundheit und Soziales MV
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- IHK zu Rostock

c) nicht berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Straßenbauamt Stralsund

d) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur

Planung:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- e.dis
- Landesamt für Innere Verwaltung MV
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Gemeinde Sagard
- Gemeinde Breege
- Gemeinde Dranske
- Gemeinde Glowe
- Gemeinde Putgarten

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Altenkirchen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ in Altenkirchen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB betreffend einen unbebauten Bereich westlich der *Marktstraße*, östlich der *Straße des Friedens* und nördlich des Netto-Marktes in Altenkirchen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 Landesbauordnung MV (LBauO MV) vom 15.10.2015 (GVOBl. MV 2015 S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. MV S.682) beschlossen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ mit der Begründung ortsüblich

gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Altenkirchen bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

6. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Darstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Ortszentrum“ angepasst.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:		Ja:		Nein:	☒	
Kosten:		€	Folgekosten:			€
Sachkonto:						
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
2	Planzeichnung der Satzung
3	Begründung mit textlichen Festsetzungen
4	Auswirkanalyse als Anlage zur Begründung

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ der Gemeinde Altenkirchen

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 19.01.2021

Aus Sicht des **Brand-** und **Katastrophenschutzes** gibt es keine weiteren Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Altenkirchen führt das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ mit dem Ziel der „Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (EDEKA) mit 1.200 qm Verkaufsfläche. Vorliegend soll die 2. Änd. des B-Plan Nr. 2 als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Obwohl die Planunterlagen eine ausgereifte Qualität vorweisen, wird nachfolgend auf Belange aufmerksam gemacht, welche im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen stellt für das betroffene Plangebiet teilweise ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dar, sowie im restlichen Gebiet nach der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der Begründung Seite 9 im Wege einer Berichtigung angepasst werden.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Eine bestehende Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB kann entsprechend der Formulierung innerhalb der Unterlagen nicht pauschal getroffen werden.	Der Hinweis wird bestätigt, es wird auf <i>Pkt. 1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan</i> der Begründung verwiesen.

Insoweit ist zur Planrechtfertigung eine abschließende Auseinandersetzung mit dem Berichtungsinhalt sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb eines gesonderten Kapitels der Begründung vorzunehmen. Dort sollte auch eine entsprechende Abbildung als „Vorher-Nachher-Vergleich“ ergänzt werden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kriterien für den Ausschluss eines B-Plans der Innenentwicklung werden in §13a BauGB genannt: „Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“ Im Kapitel Planungsziel (Überschrift nunmehr ergänzt durch „Bebauungsplan der Innenentwicklung“), werden die Parameter zur Anwendung des B-Plans der Innenentwicklung genannt. Die Planung ist von den Ausschlusskriterien nicht betroffen.
Auf Seite 9 der Begründung ist im Punkt 1.3.2 der Bezug auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu streichen. Weder der Satzungspräambel noch der sonstigen Begründung lassen sich Angaben entnehmen, die auf die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB schließen lassen.	Der Hinweis wird beachtet.
Seitens der Gemeinde können gegliederte Festsetzungen für differenzierte zulässige Einzelhandelsnutzungen nach bestimmten Sortimenten sowie vorhandenen Betriebstypen getroffen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da der Bebauungsplan nicht nach § 12 BauGB aufgestellt wurde, sondern einen sog. Angebotsbebauungsplan darstellt, sind alle Auswirkungen und Belange jedweder (entsprechend der zulässigen Festsetzungen) möglicher Nutzungen zu prüfen. Hier sollte die Gemeinde also auch einen denkbaren Investoren- bzw. Betreiberwechsel mitsamt Folgen (geändertes Nutzungskonzept) mitberücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplans. Die Errichtung eines Einzelhandels ist bereits in der Ursprungsfassung geregelt. Die mit der Änderung ergänzenden Bestimmungen zum Sortiment sind in der Planung dargestellt.
Auf Seite 17 der Begründung kann der Darstellung nicht gefolgt werden, dass „Anlagen Geräusche sowie Lärm der Anlieferung [...] durch eine geschickte räumliche Anordnung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnbebauung bewirken“ soll.	Der Hinweis wird beachtet. Ein Einhalten der Lärmrichtlinien ist gutachterlich mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die sich aus dem Nachweis ergebenden Änderungen sind zu berücksichtigen. Der Hinweis wird in die Planung übernommen.

Eine räumliche Anordnung von immissionsrelevanten Baugegebenheiten ist der Planung nicht zu entnehmen und wurden nicht festgesetzt.	
Aus Gründen des Planverständnisses sollten alle in der Planzeichnung (Teil A) verwendeten sonstigen Planzeichen in der Legende aufgeführt sein.	Die Darstellung der zu fällenden Bäume wird nachgetragen.

II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Eine Festlegung zur max. zul. Firsthöhe wurde nicht getroffen. Die Festlegung der Zahl der zul. Vollgeschosse ist zur Höhenbegrenzung einer geplanten Bebauung nicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht weiterverfolgt. Mit der Festlegung einer Eingeschossigkeit und der Begrenzung der Verkaufsfläche ist die Typologie des Gebäudes und damit auch die Höhenentwicklung entsprechend den üblichen Nahversorger-Typologien vorgezeichnet. Eine präzise Höhenbegrenzung scheint über das Ziel hinauszuschießen, zumal es sich um eine Angebotsplanung handelt. Das Umfeld ist außerdem gestalterisch nicht so empfindlich, dass eine Verunstaltung zu befürchten ist. Die BauNVO stellt zudem deutlich heraus, dass die Angabe einer Geschossigkeit für die Vertikalentwicklung baulicher Anlagen ausreichend ist.

III. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Mit der Aufstellung des B-Plans sind Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Durch die Bebauung/Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens (§ 2 BBodSchG) verloren bzw. werden erheblich eingeschränkt. Unvermeidbare Eingriffe sind durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Gemeinde plant die Kompensation durch Zahlung in ein Öko-konto.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Planung errechnete Kompensation ist im Rahmen der Ursprungsplanung sowie für zu fällende Bäume zu erbringen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichspflicht sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume sowie planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Eine Kompensation zu Versiegelungen des Bodens ist daraus nicht erkennbar. Vorzugsweise wären hierfür Entsiegelungen geeigneter Flächen in entsprechenden Größenordnungen möglich.	Bei Versiegelungen, die in Verbindung mit der vorliegenden Planung stehen, entfällt das Ausgleichserfordernis wg. der Anwendung des § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung). „Im beschleunigten Verfahren gelten ... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ § 13a (2) 4 BauGB.

Die Gemeinde sollte bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen, die den Eingriff in den Boden minimieren, festlegen. Möglichkeiten, wären: (siehe LABO „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“) • Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser • Vorgaben zur Dachbegrünung	S.O.
Durch den Betrieb im Bereich der Anlieferzone des geplanten EDEKA-Marktes kann es in der Nachtzeit zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten an der sich westlich anschließenden Wohnbebauung kommen. Um zukünftigen Beschwerden vorzubeugen, sollten schallschutzdämpfende Maßnahmen (hier: Schallschutzwand) im Bereich der Anlieferzone eingeplant werden.	Der Hinweis wird insofern beachtet, als ein Lärmgutachten im Rahmen der Bauantragsstellung erstellt werden wird. In diesem werden entsprechende Maßnahmen zur Schallregulierung dargestellt werden.

IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Wassertechnische Erschließung:</u> <u>Trinkwasser</u> Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband und ist mit ihm zu regeln.	Der Hinweis wird beachtet. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.
<u>Schmutz- und Niederschlagswasser</u> Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).	Der Hinweis wird beachtet. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.

V. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das verbleibende Eingriffsdefizit aus der ursprünglichen Planung soll von einem Ökokonto abgebucht werden. Das in Anspruch zu nehmende Ökokonto ist zu benennen und spätestens zum Satzungsbeschluss eine verbindliche Reservierung vorzulegen.	Der Hinweis wird beachtet.
Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

„prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet. Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten.	
Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.	Kenntnisnahme
Der besondere Artenschutz muss zwingend fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich Folgendes zu übernehmen: „Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie möglicherweise § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten beispielsweise funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“	Der Hinweis wird beachtet und in der Planung dargestellt.
Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, ist sinnvoller Weise parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein erheblicher Zeitverzug zu befürchten ist.	Der Hinweis wird und beachtet.
Die im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführten artenschutzfachlichen Betrachtungen reichen sowohl in ihrem methodischen Vorgehen als auch in ihrer Ermittlungstiefe nicht aus, um die Behörde derzeit in die Lage zu versetzen, die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und des Ausnahmetatbestands sachgerecht zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das zielierte Urteil bezieht sich auf die Planung einer Windkraftanlage mit beweglichen Rotorblättern, bei dem die Richter eine Auseinandersetzung mit eben diesen beweglichen Teilen der Anlage in Bezug auf schützenswerte Arten vermissten. Das hier vorliegende Artenschutzfachgutachten ist in Bezug auf die Ziele der Planung angemessen der

prüfen (BVerwG, Urt. v. 21.11.2013 - 7 C 40.11 -, Rn. 20).	guten Praxis.
Die Bedingungen vor Ort weisen klassische Strukturen von Sommer- und Winterlebensräumen besonders geschützter Amphibienarten auf - Fortpflanzungsgewässer befinden sich in nur geringer Entfernung: Es gibt Nachweise von Laubfrosch, Kammmolch, Rotbauchunke und Moorfrosch aus dem unmittelbaren Umfeld bzw. aus Altenkirchen. Das randlich mit Weiden bewachsene Regenrückhaltebecken des Netto Marktes (vgl. Begründung, S. 17) Einschätzung zeigen. Dieses Gewässer wird artenschutzrechtlich in der Unterlage gar nicht thematisiert. Da keine Kartierungen stattgefunden haben, muss von einem (wenn auch vielleicht nur potenziellen) Vorkommen ausgegangen werden (Worst Case Ansatz, vgl. BVerwG A 14/07 vom 09.07.2008 zur Autobahn-Nordumgehung Bad Oeynhaus Rn. 63).	Die Hinweise werden beachtet und sind mit dem Gutachten abzuarbeiten.
Die Brachfläche weist aufgrund der Nichtnutzung eine potenziell hohe Insektenabundanz auf. Pflanzenschutzmittel werden mit Sicherheit nicht appliziert. Angrenzend finden vor allem Mehlschwalben (sowie auch Haus- und Feldsperlinge) am Kaufhaus Stolz und zum Teil auch am Netto-Markt gute Nistbedingungen und gerade bei stürmischen Wetterlagen bietet die nun überplante Fläche möglicherweise einen wichtigen Jagdlebensraum. Gleiches gilt auch für Fledermäuse, die zusätzlich eventuell an bzw. in den benachbarten Gebäuden (Nettomarkt) derzeit weitgehend ungestörte Quartiere haben könnten. Das Potenzial für wertgebende Brutvogelarten ist auf der Brachfläche durchaus gegeben, so dass eine Brutvogelkartierung gefordert wird, um die Rechtssicherheit des B-Plans nicht zu gefährden. Die vorgelegte Unterlage macht zu den (potenziell) vorkommenden Arten keinerlei Aussagen, die eine Konfliktanalyse tatsächlich ermöglichen würde. Die Vorortbegehung lässt etwa Vorkommen des Neuntöters zweifellos möglich erscheinen (Dornengebüsche sind zahlreich vorhanden und es bestehen gute Jagdbedingungen - hier wäre das gesamte Brutrevier gesetzlich geschützt und die Zeiträume des § 39 BNatSchG würden keine geeignete Maßnahme darstellen. Auch darüber hinaus reicht der Verweis auf die Zeiträume	s.o.

des § 39 BNatSchG auch bei zahlreichen anderen Arten nicht aus, Zugriffsverbote sicher auszuschließen da es zahlreiche Arten gibt, die außerhalb dieser Zeiträume brüten – dieses wurde bereits mehrfach im Zusammenhang mit anderen Vorhaben dem bearbeitenden Büro kommuniziert.	
Der Neubau könnte sowohl baubedingt (Tötung- und Verletzung bei Baufeldfreimachung und Bau), anlagenbedingt (Kollisionsrisiko an Fensterflächen) als auch betriebsbedingt (Beleuchtung, Unruhe) zu erheblichen Störungen oder auch zum Eintreten des Schädigungsverbots führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die hier vorgelegte artenschutzrechtliche Betrachtung hört augenscheinlich an den Geltungsgrenzen des B-Plans auf und betrachtet nicht den tatsächlich darüber hinaus vorhandenen Wirkraum des Vorhabens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen innerörtlichen allseitig umgebenen Straßensystem.
Es ist in diesem Zusammenhang im Übrigen artenschutzrechtlich unerheblich, ob aus baurechtlichen Gründen bereits derzeit Baurecht besteht. Diese Aussage in der Begründung (S. 12 bzw. S. 15) übersieht fälschlicherweise die ubiquitär geltenden europarechtlichen Regelungen der FFH-RL, die u.a. mit den §§ 44 ff BNatSchG ins nationale Recht umgesetzt wurden und auch von rechtskräftigen B-Plänen nicht eingeschränkt werden können – dieses ist allgemein bekannt und sollte auch in der Unterlage so dargestellt werden. Auch bei einer Bebauung aufgrund des vorhandenen Baurechts, muss der europäische Artenschutz berücksichtigt werden - dieses sollte dem Planungsbüro bekannt sein, dass zudem und somit sich selbst widersprechend zugleich auf S. 19 im Hinblick auf Brutvögel eine Kartierung auf den Zeitpunkt nach dem Eintreten der Rechtsgültigkeit des B-Plans verschieben möchte („vor Baubeginn“), also zu einem Zeitpunkt an dem ebenfalls Baurecht nach dem neuen B-Plan gegeben wäre.	Der Hinweis ist grundsätzlich zutreffend. Gegenteiles wird auch in den genannten Stellen der Begründung auch nicht festgestellt. In der Begründung heißt es: „Das Plangebiet weist in seiner heutigen Ausprägung als Ackerbrache mit anteiliger Verbuschung und einzelnen Bäumen ein gewisses Potenzial für Brutvögel (überwiegend Gehölzbrüter) auf. Kartierungen wurden aufgrund des Bearbeitungszeitraums des Umweltberichtes nicht beauftragt. Nach einer Vor-Ort-Einschätzung ist vor Baubeginn eine Kartierung von Brutvögeln empfehlenswert. Abhängig vom Brutvogelvorkommen sind ggf. in Abstimmung mit der UNB Maßnahmen festzulegen.“ In der Begründung folgt eine Tabelle, in der die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt werden. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden. Als Fazit wird festgestellt, dass das Plangebiet keine Vegetationsstrukturen aufweist, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten.
Eine Kartierung unmittelbar vor Baubeginn ist zudem möglicherweise gar nicht möglich, wenn der B-Plan kurzfristig rechtsgültig und vor der nächsten Brutsaison mit dem Bau begonnen werden sollte. Eine Verschiebung der Erhebung abwägungsrelevanter und somit entscheidungserheblicher Sachverhalte würde jedoch im schlimmsten Falle zur Nichtigkeit des B-Plans führen, da die Ermittlung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zeitliche Reihenfolge und die notwendigen Zeitspannen sind der Gemeinde bekannt.

der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 2 Absatz 3 BauGB mangelhaft wäre und der B-Plan somit aufgrund von Abwägungsfehlern im Zuge des § 1 Absatz 7 BauGB für unwirksam erklärt werden könnte. Aus diesen Gründen wird eine den fachlichen Standards entsprechende Bestandserhebung der Brutvögel, aber auch der Amphibien für dringend geboten gehalten.	
Eine Abstimmung mit der UNB wird als unabdingbar empfohlen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten ubiquitär und sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren einzuhalten.

VI. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bodendenkmale Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VII. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Tiefbau Gegen die geplante B-Planänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten Baumaßnahmen für die Planung erforderlich sein, sind entsprechende Genehmigungsanträge zu stellen.
Es ist bereits eine Anbindung an die Kreisstraße RÜG 1 am Kreisverkehr vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VIII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“	Der Hinweis wird beachtet.

Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“ Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.	Die Hinweise sind für die spätere Planumsetzung zu beachten. Die Nachweise sind mit der Baugenehmigung zu führen.
Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ Das bedeutet: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max.	s.o.

26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.

Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.

Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungs- und Abfuhrort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

1.2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.01.2021</u> Durch die o.g. Planung werden <u>agrarstrukturelle Belange</u> nicht negativ berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Handlungsnotwendigkeit ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.
Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht.	s.o.
Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.	s.o.
Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.	s.o.
<u>Stellungnahme vom 15.01.2021</u> Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung <u>Naturschutz, Wasser und Boden</u> durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Handlungsnotwendigkeit ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.
Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	s.o.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	s.o.

1.3) Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Arbeitsschutz und technische Sicherheit – Regionalbereich Nord – Standort Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.01.2021</u> Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Einzelhandelsbetriebe ...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Handlungsnotwendigkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales MV, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dez. Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S.1283)	
2. Gefahrstoffermittlung Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich Sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrenstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä..) und eine Abshätzung der von diesenim Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdungen vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6) Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)) Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materielien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für die Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussezungen gem Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.	Die Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist unbebaut. Eine unmittelbare Handlungsnotwendigkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

1.4) ZWAR

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 02.12.2020</u> Dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtiger Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M/V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.	
Zur o.g. Planänderung erfolgt folgende Stellungnahme: 1. Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung Im Umfeld des Plangebietes sind öffentliche Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasserentsorgung vorhanden. Die Anschlüsse wurden bereits bis an die Grundstücksgrenze verlegt.	
Die technischen Anschlussbedingungen werden nach Antragsstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung / ZWAT im Antragsverfahren festgelegt.	Der Hinweis wird beachtet.
2. Löschwasserversorgung Über den sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydrant/ Hy-Nr. 02002 kann maximal 96,00 m³/h und über die Hydranten 02001 und 02010 maximal 48,00m³/h bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht auch nur maximal 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten der einzelnen Hydranten wurden u.a. dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauantragsstellung zu beachten.
3. Breitbandausbau Seitens des ZWAR ist in Altenkirchen die Schaffung einer Breitbandinfrastruktur vorgesehen. Diese Maßnahme ist Bestandteil des diesbezüglichen Förderauftrages 2.1. Damit werden auch die Voraussetzungen zum Anschluss des Plangebietes geschaffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogenen Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt.1) sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen. Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung / ZWAR und § 5 Abs.1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplaner zu erstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls zu beachten.
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und zu Lasten des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Straßenbauamt

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 20.01.2021</u> Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortszentrum“ der Gemeinde Altenkirchen bestehen Bedenken.	Der Hinweis und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.
Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von Westen über die Straße des Friedens und von Osten über die Ernst-Thälmann-Straße (RÜG 1). Über beide Straßen besteht ein Anschluss an die Landesstraße L 30.	Die Darstellung entspricht nur teilweise der Planungsabsicht und späteren Nutzung. Die Warenanlieferung -auch für den bestehenden Nettomarkt- erfolgt ausschließlich von Westen über die Straße des Friedens. Einerseits geschieht dies aus emissionsrechtlichen Gründen und zum anderen sind die Kurvenradien der östlichen Zufahrt nicht für den Anlieferverkehr mit LKW ausgelegt.
Der Knotenpunkt L 30 / RUG 1 verfügt über einen großzügigen Linksabbiegestreifen und einen Ausfahrkeil für Rechtsabbieger im Zuge der L 30. Der Knotenpunkt L 30 / Straße des Friedens ist nicht mit einem Linksabbiegestreifen in Richtung Ortszentrum ausgestattet.	Die Darstellung entspricht dem Bestand.
An dem vorgenannten Knotenpunkt ist zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufes eine Verkehrszählung (im Sommer mit Urlauberverkehr) durchzuführen. Sollte ein Ausbau des Knotenpunktes von Landesstraße und Gemeindestraße erforderlich werden, wäre die Änderung als Maßnahme des Straßenbauamtes und der Gemeinde unter Kostentragung von beiden durchzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Im seit 2006 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“ ist bereits ein Sondergebiet „Einzelhandel“ am Standort der jetzigen 2. Änderung ausgewiesen für Läden bis 300 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften. Somit könnten nach dem rechtswirksamen B-Plan diese Nutzungen bereits entstehen mit den entsprechenden Verkehren. Außerdem wird in der Auswirkanalyse für die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass überwiegend das örtliche Angebot ergänzt wird. Eine Zunahme der Verkehre ist auf Grund des bereits bestehenden Kundenkreises nicht zu erwarten. Der geplante EDEKA-Markt dient in erster Linie der Versorgung der in der Gemeinde Altenkirchen und auf der Halbinsel Wittow bereits lebenden Bevölkerung sowie dem örtlichen Fremdenverkehrsaufkommen und entspricht damit einem standortadäquaten Vertriebskonzept. Das Sortiment ist nicht auf eine Erweiterung des -zusätzliche Verkehrsströme erzeugenden - Einzugsbereichs angelegt. Dies ist aus regionalplanerischen Vorgaben heraus auch nicht zulässig. Dementsprechend bestätigt das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern die Zielstellung der Planung:

	„Altenkirchen erfüllt nicht die Kriterien eines Zentralen Ortes (Grundlage: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern PS 3.2.4) und ist somit grundsätzlich nicht geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes. Das überregionale Zentrum ist Sagard. Jedoch sind bisher nicht mobile Bevölkerungsgruppen von der Nahversorgung des Grundzentrums in Sagard weitestgehend ausgeschlossen. Dieses Defizit soll mit der Planung ausgeglichen werden. Die Ortslage liegt nördlich des Plangebiets und nördlich der besagten Verkehrsknoten. Das Änderungsgebiet hat keine direkte verkehrliche Anbindung an die L 30 und wird von Gemeindestraßen aus erschlossen. Im Sinne einer langfristigen stabilen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf der Halbinsel Wittow und im Nahbereich des Grundzentrums Sagard wird die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters außerdem nochmals um 10 % (mindestens 100 m² Vfl.) reduziert. Dadurch wird eine überregionale Verkehre auslösende Wirkung zusätzlich reduziert.
Alternativ ist zu prüfen, inwieweit das Ortszentrum nur über den Knotenpunkt L 30 / RUG 1 verkehrlich erschlossen werden kann und ein Rückbau des anderen Knotenpunktes vorgenommen werden kann. Dazu ist für den Knotenpunkt L 30 / RUG 1 ebenfalls eine Verkehrszählung (Sommer mit Urlauberverkehr) vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ein Rückbau des „anderen Knotenpunktes“ ist nicht möglich, da sonst die Anlieferung des bestehenden Nahversorgers (Netto) nicht funktioniert und die bestehenden Anlieger von der Erschließung abgeschnitten werden und in Folge dessen unnötige Umwege über die Ernst-Thälmann-Straße zurücklegen müssten. Dies betrifft Anwohner sowie bestehende Betriebe auch in der Straße des Friedens.
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Handlungsnotwendigkeit ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

1.6) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 03.12.2020</u> In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen	Der Hinweis wird beachtet.

Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	
---	--

1.7) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.12.2020</u> In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV CZz, BCR 500, BCI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßflächen ein Leitungs- und Wege-recht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.	Die Hinweise werden beachtet. Auf mögliche Leitungsbestände wird verwiesen.

Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.	
Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden B-Plan "7".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.01.2021</u> die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird beachtet. Auf mögliche Leitungsbestände wird verwiesen.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände, wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom wie Sie aus dem beigefügten Lageplan entnehmen können, Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u, dgl, und aus anderen Gründen möglich, In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.	
---	--

1.9) E.dis

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 3. Dezember 2020</u> Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote ausgereicht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Planumsetzung zu beachten.
Im Zuge der Netzerweiterung wird ein weiterer Stationsstandort benötigt. Der Flächenbedarf liegt hierfür bei ca. 25m ² einschließlich der Abstandsflächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Planumsetzung zu beachten..

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (*Stellungnahme vom 13. Januar 2021*)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (*Stellungnahme vom 21.01.2021*)
- Industrie- und Handelskammer (*Stellungnahme vom 18.01.2021*)

2.1) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Sagard
- Gemeinde Breege

- Gemeinde Dranske
- Gemeinde Glowe
- Gemeinde Putgarten

3) Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 15.01.2021</u> Unter Zugrundelegung der für die 2. Änderung des B-Planes Nr.7 „Ortszentrum“ in Altenkirchen relevanten landesplanerischen Entwicklungsziele des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016 (Kapitel 3.2 und 4.3.2) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2010 (Kapitel 3.2, 3.3 und 4.2.3.) nehme ich wie folgt Stellung. Die Gemeinde verfolgt mit der 2. Änderung des B-Planes Nr.7 folgende Planungsziele: - Erweiterung der Nahversorgung im „Ortszentrum“ durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (Edeka) mit einer Verkaufsfläche (Vfl) von 1.200 m² zu-züglich eines Bäckers mit Café-Betrieb auf 100 m², davon 20 m² Vfl sowie 90 PKW-Stellplätze - Der Lebensmittelvollversorger soll auf der Freifläche, angrenzend an den etablierten Einzelhandelsstandort entstehen, an dem sich bereits ein Lebensmittel-Disco-unter (Netto) und 3 Einzelhandelsbetriebe des Unternehmens Kaufhauses Stolz befinden.	Die Darstellung entspricht der Planungsabsicht bzw. den Planungszielen.
Landesplanerische Bewertung der Planungsinhalte und Planungsziele	
- Der geplante Lebensmittelvollsortimenter mit 1200 m² Vfl ergänzt um einen Backshop (20 m² Vfl) im Vorkassenbereich mit Cafébetrieb ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und unterliegt damit dem Ziel 4.3.2 (1) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (Landesverordnung vom 27.05.2016). Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten des Landes zulässig. Altenkirchen erfüllt nicht die Kriterien eines Zentralen Ortes (Grundlage: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern PS 3.2.4) und ist somit grundsätzlich nicht geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes, wie mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 beabsichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Argumentation wird gefolgt.

- Nun stellt sich die Frage, ob und inwieweit es Anhaltspunkte bzw. gemeindliche (atypische im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) Besonderheiten gibt, die eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes begründen. - Die Gemeinde Altenkirchen ist regionalplanerisch dem Nahbereich des ca. 20 km entfernten Grundzentrums Sagard zugeordnet. Das Grundzentrum Sagard besitzt ein gut ausgebautes stabiles Einzelhandelsangebot mit Schwerpunkt „Lebensmittelversorgung“. - Die Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Altenkirchen durch die Angebote des Grundzentrums Sagard sind suboptimal, da diese nur für Autokunden erreichbar sind. Nicht mobile Bevölkerungsgruppen sind somit von der Nahversorgung des Grundzentrums weitestgehend ausgeschlossen. Diese Situation wurde landesplanerisch bereits im Zusammenhang mit der Planung des „Sondergebietes Ortszentrum“ (Lebensmitteldiscounter, ergänzende Dienstleister Kaufhaus Stolz) berücksichtigt. Das „Ortszentrum“ Altenkirchen ist städtebaulich, siedlungsstrukturell als integriert einzustufen und stellt den Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde dar (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des LEP 4.3.2 (3)) dar. - Altenkirchen ist zwar kein Zentraler Ort und hat damit keine Versorgungsfunktionen für andere Gemeinden wahrzunehmen. Altenkirchen ist im RREP Vorpommern jedoch als Siedlungsschwerpunkt (Programmsatz 3.3 (4)) festgelegt, wonach im Hauptort Altenkirchen Angebote zur Sicherung der ortsnahe Versorgung vorgehalten werden sollen. Dieses Ziel wurde mit der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe im „Ortszentrum“ Altenkirchen umgesetzt.	
- Bestandteil der eingereichten Planungsunterlagen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 ist eine „Auswirkungsanalyse“, erarbeitet durch die BBE Handelsberatung, die zum Einen die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur auf der Halbinsel Wittow analysiert und zum anderen die städtebaulichen, raumordnerischen, ökonomischen Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers in Ergänzung zum bestehenden Lebensmitteldiscounter im „Ortszentrum“ auf die bestehende Einzelhandels- und	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Versorgungsstruktur in Altenkirchen selbst und im Einzugsgebiet bewertet.	
- Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundversorgung der Bevölkerung des Siedlungsschwerpunktes Altenkirchen mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter Netto, Getränkemarkt und dem Bäcker grundsätzlich gesichert ist. Das heißt, ein weiterer Ausbau der Nahversorgung ausgerichtet auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung, ist nur bedingt begründbar. - In den vergangenen Jahren hat sich auch Wiek zu einem touristischen Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Die Übernachtungszahlen lagen 2019 in Altenkirchen deutlich über 100.000 (ohne Privatübernachtungen), auf der Halbinsel Wittow bei mehr als 1 Mio. (Quelle Auswirkungsanalyse, Tabelle 2). Die zu versorgenden Touristen (Übernachtungsgäste, Tagestouristen) führen insbesondere in der Hauptsaison zu einer zum Teil angespannten Versorgungssituation. Diese soll durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) mit 1.220 m² Vfl. verbessert werden. - Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch auch, dass sich der geplante großflächige Nahversorger schwerpunktmäßig (umsatzseitig) auf die Versorgung der Touristen beschränken muss und keine funktionsschädigen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen auf der Halbinsel Wittow (Wiek, Dranske, Glowe) und auf das Grundzentrum Sagard nach sich ziehen darf. - Diese Fragestellung ist der wesentliche Untersuchungsgegenstand der „Auswirkungsanalyse“. - Danach beträgt das Nachfragepotenzial der Einwohner von Altenkirchen selbst ca. 2,6 Mio. € und die der Übernachtungstouristen im Bereich „Lebensmittel“ etwas mehr als eine halbe Mio. €. Angaben zum Nachfragepotenzial, das sich aus den Tagestouristen errechnet, werden nicht in absoluten Zahlen errechnet, finden aber bei der Berechnung der Marktaberschöpfung als (diffuse) Streuumsätze mit 23 % des geplanten Umsatzes des Edeka-Marktes ca. 4,8 Mio. €, Berücksichtigung.	Die Zusammenfassung der mitgereichten Auswirkungsanalyse wird zur Kenntnis genommen.
Zusammenfassende Ergebnisse der Auswirkungsanalyse: 1. Der geplante großflächige Lebensmittelvollsortimenter mit 1.220 m² Vfl kann 38 % (oder	S.O.

1,2 Mio. € des geplanten nahversorgungsrelevanten Umsatzes = 27 % des Gesamtumsatzes) des Kaufkraftpotenzials der Gemeinde Altenkirchen (Zone1) selbst binden. Die Bindungsquote aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) beträgt 15 % oder 2,2 Mio. € des geplanten Umsatzes (50 % des Gesamtumsatzes). 1 Mio. € werden für die Ausgaben der Tagestouristen angesetzt (vgl. Tabelle 8 der Auswirkungsanalyse). 2. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf der Halbinsel Wittow liegt bei rd. 64 %, das heißt, dass ein großer Teil dieser Kaufkraft z.B. ins Grundzentrum Sagard abfließt (ausgebauter Nahversorgungsstandort mit Vollversorger und Discounter etc.) 3. Die Umsatzumverteilungsquoten auf das „Ortszentrum“ Altenkirchen (16-18 %), auf den Nahversorger Edeka in Wiek (8-10 %), auf den Nahversorger real-Inselmarkt in Breege (10-12%), auf das Nahversorgungszentrum Glowe (9-11 %) liegen mit Ausnahme der Verteilungsquote auf den Nahversorger in Dranske (5 -7 %) im Grenzbereich der städtebaulichen /wirtschaftlichen Relevanzschwelle von 10 %, in der Standortkommune Altenkirchen selbst, deutlich darüber. 4. Der Gutachter kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.220 m² Vfl. keine Betriebsaufgaben der bestehenden Nahversorger zu erwarten sind.	
Bewertung 1. Die städtebauliche Begründung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Siedlungsschwerpunktgemeinde Altenkirchen (kein Zentraler Ort mit Versorgungsaufgaben für umliegende Gemeinden) ist die saisonale angespannte Versorgungssituation im „Ortszentrum“ Altenkirchen selbst.	Die Darstellung entspricht der planerischen Ausgangslage.
2. Um das Vorhaben jedoch wirtschaftlich darzustellen, ist es auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet angewiesen. Die Ergebnisse der Umsatzverteilungsberechnung zeigen, dass dies zum Teil zu städtebaulichen, wirtschaftlichen, spürbaren Auswirkungen auf bestehende kleine Nahversorgungsstrukturen führen kann. Insbesondere der Nahversorger in Wiek, der mit EU- und Landesmitteln zukunfts-fähig aufgestellt werden soll, wird von dem	Die Darstellung wird beachtet. Der Argumentation wird gefolgt.

Vorhaben in Altenkirchen betroffen sein. Vergleichbare Auswirkungen sind auch auf den real-Inselmarkt in Breege zu befürchten. Die Auswirkungen auf die großflächigen Nahversorgungsstrukturen in Glowe und im Grundzentrum liegen zwar ebenfalls über dem Schwellenwert. Hierbei handelt es sich jedoch um stabile leistungsstarke (konzerngeführte) Unternehmensstrukturen, so dass hier keine Standortaufgaben zu befürchten sind.	
Fazit: Im Sinne einer langfristigen stabilen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf der Halbinsel Wittow und im Nahbereich des Grundzentrums Sagard ist die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters um 10 % (mindestens 100 m² Vfl.) zu reduzieren.	Das Fazit wird beachtet. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters wird um 100 m² auf 1.100qm Vfl. reduziert.

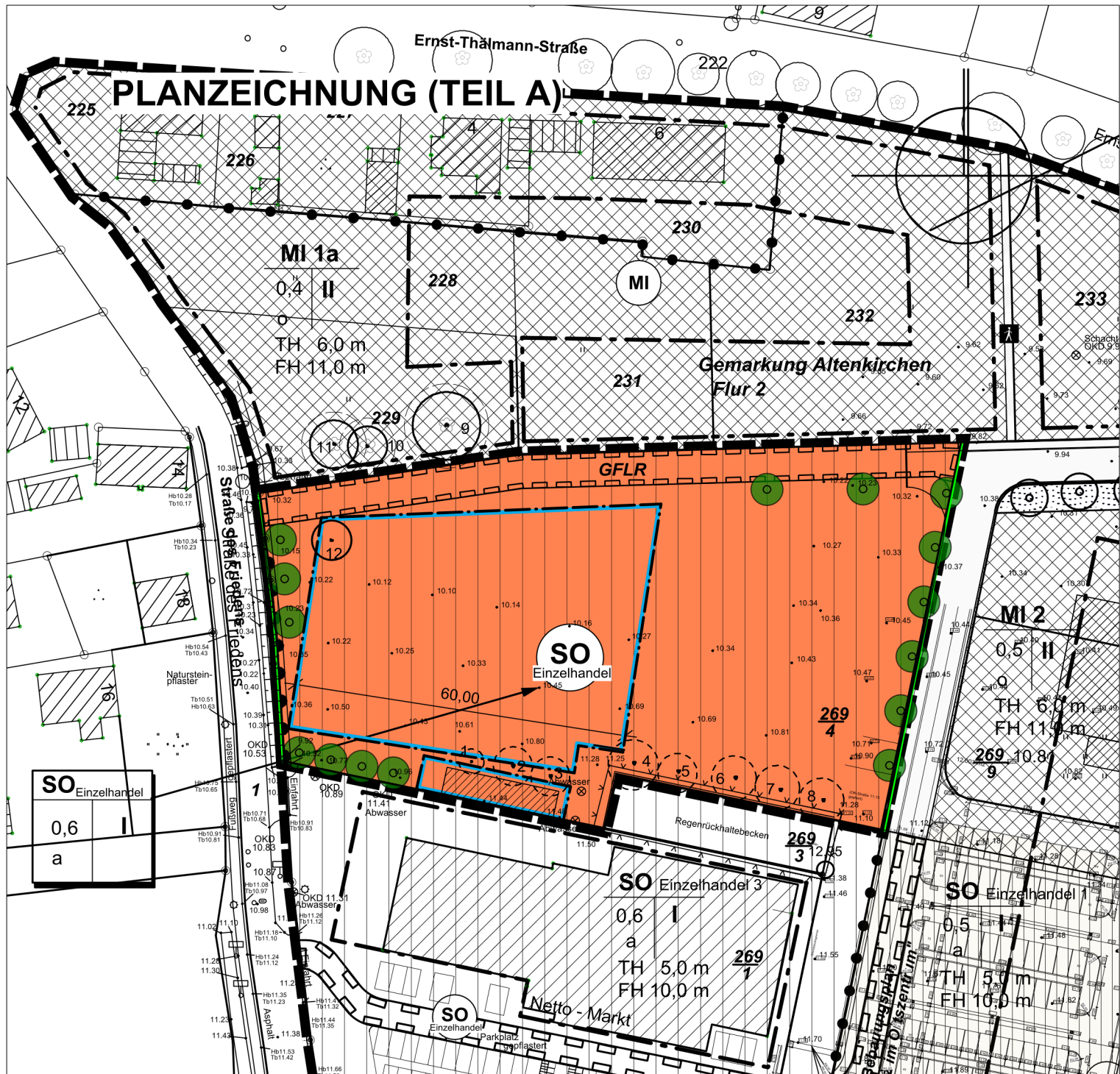
4) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

4.1) Bürger 1

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Als Vertreter 7 bevollmächtigter der EDEKA-Handelsgesellschaft Nord mbH, Gadelander Str. 120 , 24539 Neumünster, und als von der Planung Betroffene gebe ich hiermit fristgerecht eine Stellungnahme zum Verfahren 2.Änderung BP 7-2 „Ortszentrum“ in Altenkirchen ab (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 2 (2) BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Betroffenheit durch die Planung bestätigt.
Ich bitte Sie, die dargestellten Baugrenzen und die Dachneigung von 0-30° in der Planung so darzustellen, wie sie unserem abgestimmten Entwurf tatsächlich entspricht. Eine entsprechende Darstellung als dwg / dxf Datei werden wir Ihnen zukommen lassen.	Die Hinweise werden teilweise beachtet. Die Baugrenzen werden entsprechend der Eingabe dargestellt. Die örtlichen Bauvorschriften waren im Auslegungsexemplar auf Grund eines technischen Fehlers als geltend dargestellt, sie sind in der Trägerbeteiligung aber als gestrichen dargestellt worden, sodass die Behörden das richtige von der Gemeinde beschlossene Offenlageexemplar mit gestrichenen Bauvorschriften vorliegen hatten. Für die Öffentlichkeit wird eine zusätzliche begrenzte Auslegung vorbereitet.

Gemeinde Altenkirchen, Februar 2021

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHEN gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) NR.1 BAUGB; §§ 1-11 BAUNVO)



SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)
HIER: SONDERGEBIET
EINZELHANDEL

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

a ABWEICHEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20, 25 BAUGB)

BÄUME ANPFLANZEN BÄUME FÄLLUNG

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR:
21 BAUGB)

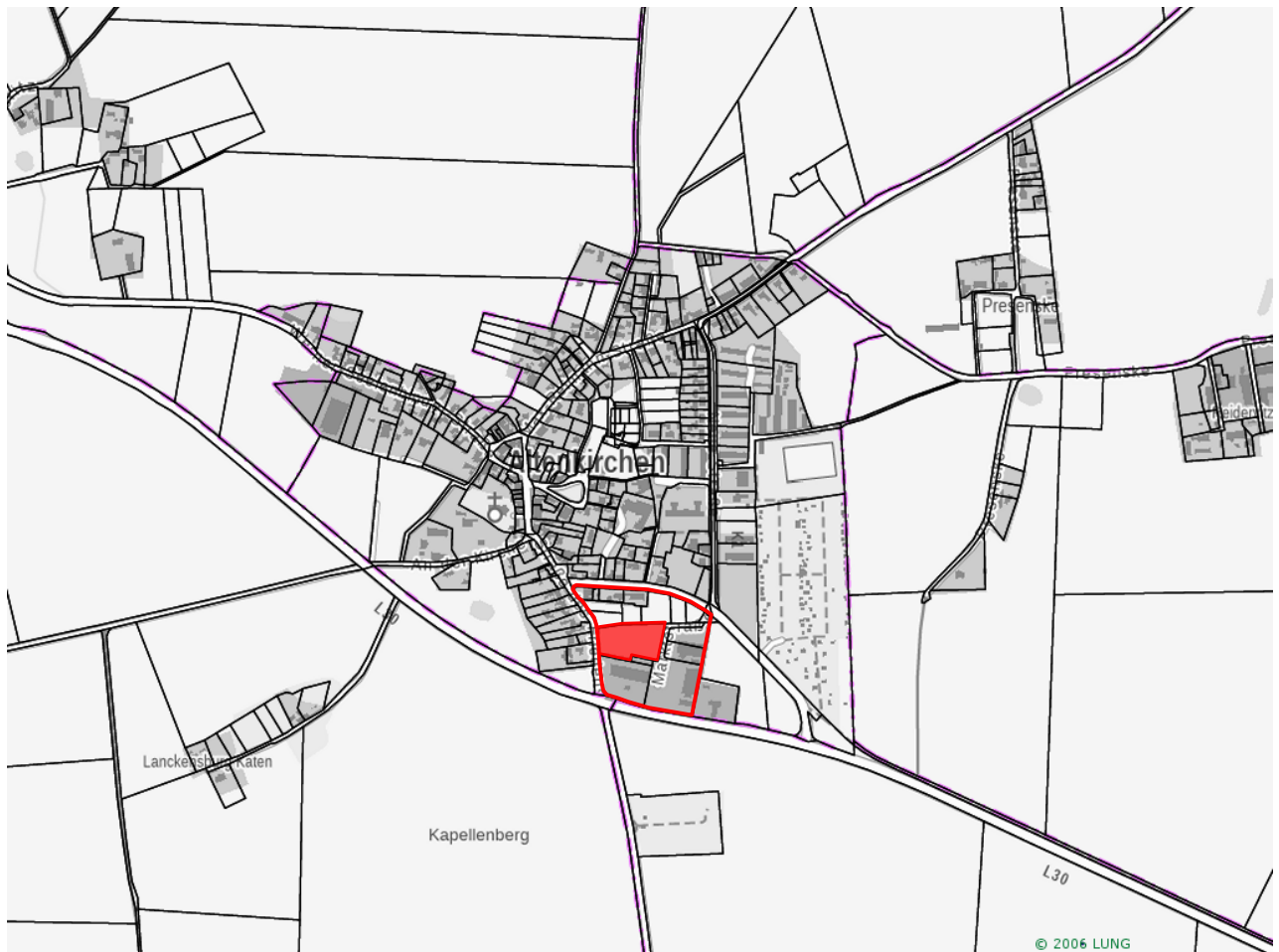


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Ortszentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Ortszentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle LUNG WebAtlasDE)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Altenkirchen 2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 7 "Ortszentrum"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzungsfassung

Gemeinde Altenkirchen

2.Änderung des Bebauungsplans

Nr. 7 „Ortszentrum“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich wie folgt neu gefasst (Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar). Die im Plangebiet geltenden unveränderten Festsetzungen werden nachrichtlich wiedergegeben.

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO Einzelhandel: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier: Gebiet für den Einzelhandel

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von Einrichtungen des Einzelhandels sowie ergänzender Dienstleistungen.

Im **SO Einzelhandel 2** sind zulässig:

- **ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorgungsmarkt mit Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften mit bis zu 1.100 qm Verkaufsfläche,**
- **ergänzende** ~~Läden bis 300 qm Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe~~ **und ein Back-Shop mit Café-Nutzung,**
- **die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze.**

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1) Abweichende Bauweise

a = Abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise. Abweichend sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 100 m Länge zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

~~Bestandteil aller Maßnahme ist jeweils die Pflege der Gehölze und Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.~~

~~Die Maßnahmen A2, E1 (zu 77%) werden den Baugebieten "MI 1b", "MI2", "SO Einzelhandel2", als Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).~~

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Maßnahme A2: Pflanzung von 34 Einzelbäumen der Art Acer platanoides / Tilia cordata in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang ~~18-20 cm~~ 16-18 cm an den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten. Eine Abweichung von bis zu 5 m von den dargestellten Standorten ist zulässig. **Die Standorte dienen dem Nachweis der für die Baumfällung erforderlichen Kompensation (Pflanzverpflichtung gemäß Auflage in der Fällgenehmigung).**

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / ~~material~~ (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

~~Im SO-Gebiet: Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 15 bis 30 Grad auszuführen.~~

II.1.3) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)

~~Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.~~

II.2) Ordnungswidrigkeit

~~Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000, – EUR geahndet werden kann.~~

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2, III.3)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.3) Artenschutz

- 1. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.**
- 2. Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.**
- 3. Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie möglicherweise § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten beispielsweise funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.**

III.4) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Altenkirchen sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnah-

me (Fällantrag) beim Amt Nord-Rügen bzw. der zuständigen Naturschutzbehörde einzureichen.

III.5) Leitungsbestand

In dem Plangebiet befinden sich Leitungsbestände verschiedener Versorgungsträger. Auf die notwendige Einholung einer Leitungsauskunft im Vorfeld der Baumaßnahmen wird hingewiesen.

III.6) Emissionen

Ein Einhalten der Lärmrichtlinien ist gutachterlich mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die sich aus dem Nachweis ergebenden Änderungen sind zu berücksichtigen.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Ortszentrum" Gemeinde Altenkirchen

Begründung Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
1.1) Plangebiet	7
1.1.1) Lage des Plangebietes.....	7
1.1.2) Plangrundlage	7
1.2) Grundlagen der Planung	7
1.2.1) Planungsziele / Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
1.3) Übergeordnete Planungen	8
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.4) Bestandsaufnahme	11
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	11
1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	12
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	12
2.1) Nutzungskonzept.....	12
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	13
2.3) Flächenbilanz	16
2.4) Erschließung.....	16
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	16
2.4.2) Ver- und Entsorgung	17
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	17
3.3) Umweltrelevante Auswirkungen	18
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	18
3.2.2) Natur und Landschaft.....	19
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	25
3.2.4) Schutzgebiete	26
3.2.5) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe	26
3.2.6) Mensch / menschliche Gesundheit	26
3.2.7) Zusammenfassung.....	27
Quellenverzeichnis	27
ANHANG: UVP-VORPRÜFUNG	28
A.1 Allgemeines	28
A.2 Merkmale des Vorhabens.....	28

A.3 Standort des Vorhabens	30
A.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen	32
A.4.1 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....	32
A.4.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	34
A.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	34
A.4.4 Wahrscheinlichkeit Auswirkungen	34
A.4.5 Voraussichtlicher Zeitrahmen der Auswirkungen	34
A.4.6 Zusammenwirken mit anderen, bestehenden oder zugelassenen Vorhaben	34
A.4.7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	34
A.5 Zusammenfassende Beurteilung	35
ANLAGE: AUSWIRKUNGSANALYSE FÜR DIE GEPLANTE ANSIEDLUNG EINES EDEKA LEBENSMITTELMARKTES IN DER GEMEINDE ALTENKIRCHEN AUF RÜGEN	35

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus einer brachliegenden Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets, umfassend das Flurstück 269/4 der Flur 2, Gemarkung Altenkirchen mit einer Größe von insgesamt 0,71 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch bislang unbebaute Grundstücke mit planungsrechtlicher Ausweisung als Mischgebiet,
- im Osten durch die Zufahrt zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Kaufhaus Stolz, Netto-Markt),
- in Süden durch das Gebäude des Netto-Marktes,
- im Westen durch die Straße des Friedens.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Stand Juli 2020. Zur besseren Einordnung wird für die angrenzenden Bereiche die Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans hinterlegt (Stand 2. Änderung).

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Ausbau der Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (EDEKA) mit 1.100 qm Verkaufsfläche im Ortszentrum.

Angesichts der Größe der Bebauung sowie der Verkaufsfläche kann der Ausbau nicht innerhalb der bestehenden Festsetzungen zugelassen werden. Der Bebauungsplan muss den Planungszielen angepasst werden.

Angesichts der baulichen Vorprägung (umschließende Umgebungsbebauung, Baurecht nach § 30 BauGB) wird die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei einer zulässigen Grundfläche von knapp 4.300 qm deutlich unterschritten. Da der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm jedoch eventuell als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO anzusprechen ist, ist gemäß LUVPG M-V i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die UVP-Vorprüfung (vgl. Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben umweltverträglich und keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der großen Distanz des Plangebiets zu entsprechenden Schutzgebieten nicht vor. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Altenkirchen ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010 (RREP) Siedlungsschwerpunkt; die Gemeindefläche ist mit Ausnahme der Vorranggebiete Trinkwasserschutz überlagernd Tourismus-schwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dargestellt.

Nach 3.3(4) RREP bezweckt die Festlegung als Siedlungsschwerpunkt der Sicherung der ortsnahen Grundversorgung. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Festlegung ist begründet mit der Tatsache, dass der frühere Status von Kriterien aufgehoben wurde.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen nach 3.1.3(4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Allgemein soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Die Belange der Landwirtschaft sind am Standort nicht betroffen.

Im Jahr 2016 trat das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) in Kraft. Nach 3.2 LEP sollen alle Zentralen Orte bedarfsgerecht für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung, Mittel- und Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs, Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, vorhalten. Nach 4.1(2) LEP können dabei unter Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Gemeinden festgelegt werden, die über die gemeindliche Grundversorgung hinaus, in einzelnen Bereichen, ergänzende Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Dabei darf die Entwicklung der benachbarten Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die geographische Lage Wittows begründen regionale und örtliche Besonderheiten, auf die die Regionalplanung mit der Festlegung als Siedlungsschwerpunkt reagiert hat. Der Anspruch des Systems zentraler Orte, nämlich eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung aus der Fläche heraus in maximal 10 bis 15 km Entfernung zu gewährleisten, wird auf Wittow nicht erreicht. Die Entfernung von Altenkirchen nach Sagard als Grundzentrum beträgt vielmehr 20 km; durch die Schaabe besteht räumlich eine deutliche Trennung.

Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- Konzentrationsgebot – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,

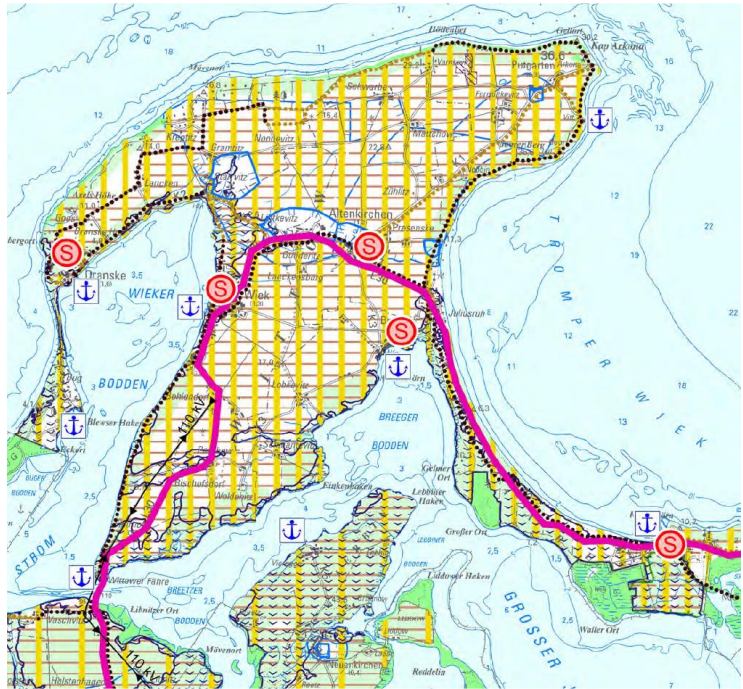


Abbildung 1: Regionales Raumentwicklungsprogramm (Ausschnitt)

Altenkirchen als Ländlicher Zentralort mit Änderung der

- Kongruenzgebot – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentral-örtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- Beeinträchtigungsverbot – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- Integrationsgebot – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Die Auswirkungen der Planung wurden gutachterlich in einer „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Altenkirchen auf Rügen“ durch die BBE Handelsberatung GmbH untersucht. Das Gutachten ist als Anhang der Begründung Bestandteil der Planung.

Gemäß des Konzentrationsgebots sind nach 4.3.2(1) LEP Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Entsprechend des Kongruenzgebots nach 4.3.2(2) LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte zudem 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.

Zudem fordert 4.3.2(3) LEP die Integration des Einzelhandels, demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig:

Kongruenzgebot: Die Kunden des EDEKA-Markts werden vollständig aus Altenkirchen bzw. den direkten Nachbargemeinden, die über keine entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen verfügen (v.a. Putgarten, Breege), kommen. Eine Umsatzverlagerung aus der Gemeinde Sagard als Grundzentrum ist angesichts der großen Entfernung (20 km, 25 Minuten Fahrzeit mit dem PKW) sowie einem dort gut entwickelten Angebot (u.a. EDEKA, LIDL, ALDI) nicht zu erwarten.

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (beschlossen durch die Fachkommis-

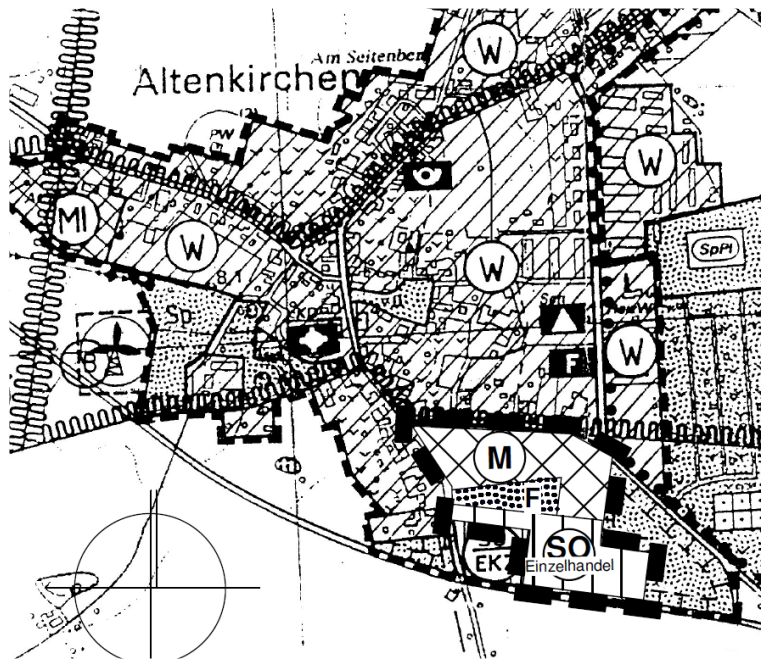


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt Planzeichnung zur 6. Änderung, ohne Maßstab



Abbildung 3: Luftbild

sion Städtebau am 28. September 2017, [5]) sind „im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... 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.“

Beeinträchtungsverbot: Der geplante Lebensmittelmarkt weist zunächst eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Altenkirchen und die Halbinsel Wittow auf. Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Breege, Dranske und Wiek gefährden nicht die örtliche Nahversorgung, sondern ergänzen diese. Das Planvorhaben dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Altenkirchen und auf der Halbinsel Wittow und überschreitet den Nahbereich nicht wesentlich. Der Umsatz wird überwiegend auch aus touristischen Umsätzen generiert, deshalb ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Zentralen Orte nicht zu erwarten.

Integrationsgebot: Der Regelung zum Integrationsgebot wird entsprochen. Der EDEKA-Markt fügt sich in den bestehenden Einzelhandelsstandort „Ortszentrum“ ein.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass *„die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer standortadäquaten Größendimensionierung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar“* sei. *„Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen wurde von Seiten der Gutachter dargelegt, dass durch die im Realisierungsfall induzierten Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens keine Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum negativ beeinträchtigt werden.“*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung kommt das *Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern* jedoch zu einem einschränkenden Ergebnis: *„Um das Vorhaben ... wirtschaftlich darzustellen, ist es auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet (als die Ortslage Altenkirchen) angewiesen. Die Ergebnisse der Umsatzverteilungsberechnung zeigen, dass dies zum Teil zu städtebaulichen, wirtschaftlichen, spürbaren Auswirkungen auf bestehende kleine Nahversorgungsstrukturen führen kann. Insbesondere der Nahversorger in Wiek, der mit EU- und Landesmitteln zukunftsfähig aufgestellt werden soll, wird von dem Vorhaben in Altenkirchen betroffen sein. Vergleichbare Auswirkungen sind auch auf den real-Insellmarkt in Breege zu befürchten. Die Auswirkungen auf die großflächigen Nahversorgungsstrukturen in Glowe und im Grundzentrum liegen zwar ebenfalls über dem Schwellenwert. Hierbei handelt es sich jedoch um stabile leistungsstarke (konzerngeführte) Unternehmensstrukturen, so dass hier keine Standortaufgaben zu befürchten sind.“*

Im Sinne einer langfristigen stabilen Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf der Halbinsel Wittow und im Nahbereich des Grundzentrums Sagard wird dem Fazit des Ministeriums folgend die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters um 100 m² Vfl. reduziert.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen stellt für den Planbereich im Süden ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, ansonsten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ dar.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht mit der flächigen Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB angepasst.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Brachfläche dar, die allseitig von Siedlungsfläche umgeben ist. Im Plangebiet steht nach Bodenschätzung Lehmiger Sand (IS) an. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Südlich schließt der NETTO-Markt als derzeit einziger Nahversorgungsmarkt im Ort an, der von einigen Jahren auf knapp 900 qm Verkaufsfläche erweitert wurde. Östlich verläuft die neue Zufahrt zur Ortsmitte vom Kreisel an der K1 (Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße), die im Zuge der Ansiedlung des Kaufhauses Stolz angelegt wurde. Für die bisher unbebaute Fläche an der Ernst-Thälmann-Straße ist die Ansiedlung einer Schaurösterei mit Café in Vorbereitung.

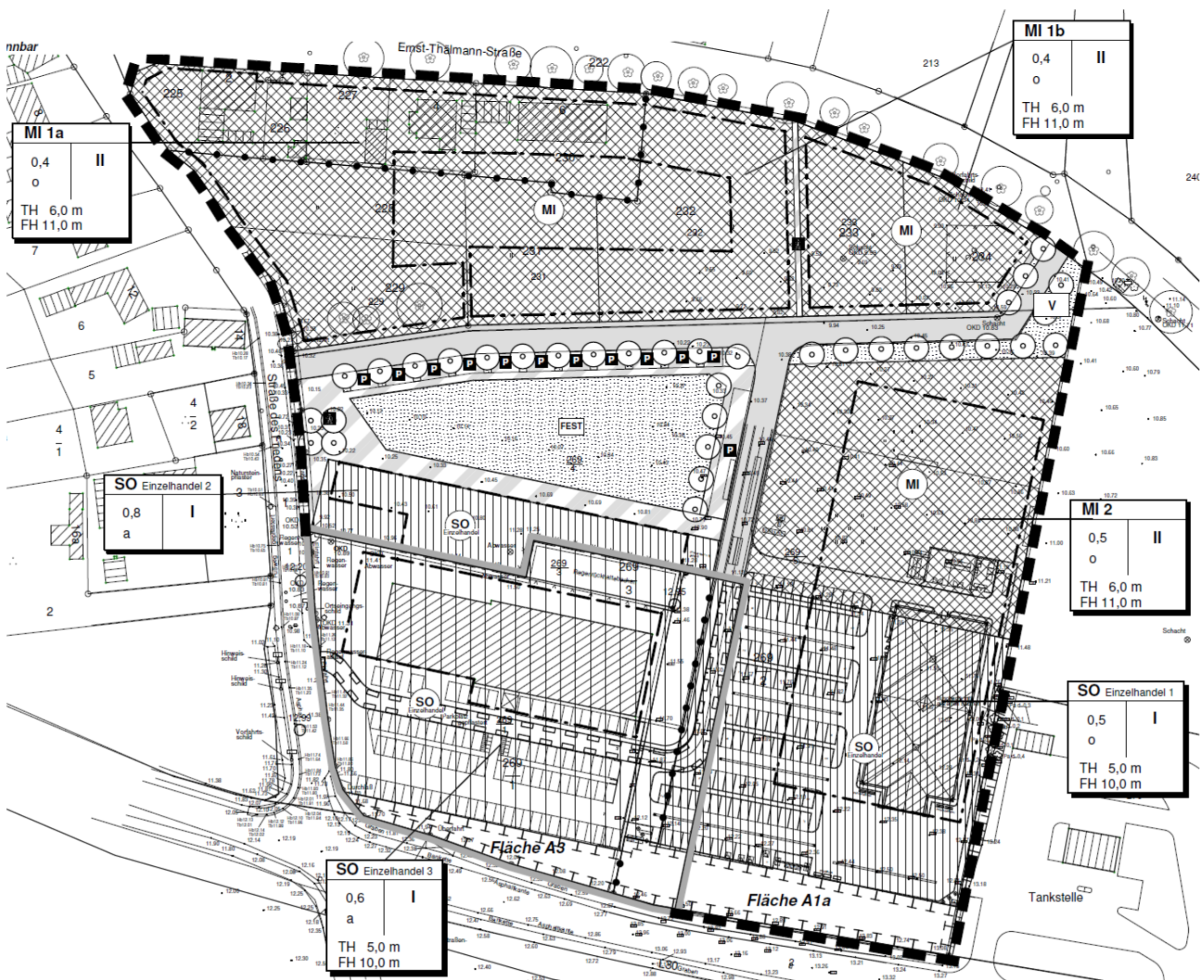


Abbildung 4: B-Plan Nr. 7 Planzeichnung, Stand 1. Änderung, ohne Maßstab

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 4). Vorgesehen war ursprünglich die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche als „Festwiese“, die randlich von Verkehrsflächen gesäumt und im Süden auch mit einer Ladenzeile baulich gefasst werden sollte. In der Ladenzeile sollten im Sinne eines dauerhaften regionalen Marktes Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 300 qm sowie ergänzende Einrichtungen (Gastronomie, Dienstleistungen) angesiedelt werden. Insgesamt sind für das 7.140 qm große Plangebiet ca. 1.660 qm Sondergebiet mit einer zulässigen Grundfläche von rund 1.330

qm, 2.860 Verkehrsfläche sowie rund 2.640 qm Grünfläche ausgewiesen, was einem Versiegelungsgrad von knapp 60% entspricht. In die Verkehrsflächen sind 21 Pflanzstandorte für Baumpflanzungen integriert, die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans als Kompensationsmaßnahme bewertet wurden.

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Ursprungsplan entfallen folgende Eingriffe auf das Plangebiet:

Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung Funktionsverlust (Bewertung gem. Ursprungsplan)

Biotop- typ	Flächen- verbrauch (m²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchti- gungsgrad x Wirkungsfaktor			Flächenäquivalent für Kompensation
			Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
ABO 12.3.1	1.326 qm(A)	1	1 – fach + 0,5	0,75	1	1.492 qm
ABO 12.3.1	332 qm(B)	1	1 – fach	0,75	1	249 qm
ABO 12.3.1	2.623 qm(C)	1	1 – fach	0,75	1	1.967 qm
ABO 12.3.1	2.859 qm(D)	1	1 – fach + 0,5	0,75	1	3.216 qm
	7.140 qm				gesamt	6.924 qm

A) Gebäude/Versiegelung, B) unversiegeltes Baugebietsgrundstück, C) Grünflächen, D) Verkehrsflächen

Für die bei Aufstellung des Ursprungsplans bereits erfolgte Genehmigung zur Errichtung eines Leergutlagers wurden gemäß Stellungnahme des Landkreises Rügen, Untere Naturschutzbehörde, vom 18.01.2006 für Kompensation 180 m² Flächenäquivalent veranschlagt, so dass eine Kompensationsforderung von 6.744 qm verbleibt, die durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen im Geltungsbereich sowie vor allem durch externe Maßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden sollte. Die externen Maßnahmen wurden bislang nicht umgesetzt.

1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht betroffen.

Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll das Ortszentrum durch Ansiedlung eines Vollsortimenters (EDEKA-Markt) mit 1.200 qm Verkaufsfläche bei einer Gesamtfläche von ca. 1.700 qm gestärkt werden. Für den Markt werden rund 90 Kundenparkplätze zur Verfügung stehen, die ohne Störung der angrenzenden Wohngebiete über die bestehende Zufahrt vom Kreisel an der K1 (Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße) erreicht werden können.

Angesichts der starken jahreszeitlichen Schwankungen im Kundenaufkommen ist der derzeitige Lebensmittelmarkt (NETTO-Markt) trotz der Erweiterung in der Saison stark überlastet; es gibt Gedränge in den Gängen sowie lange Warteschlangen vor den Kassen. Mit der Aufgabe des früher bestehenden kleinen EDEKA-Marktes in zweiter Reihe nördlich der Ernst-Thälmann-Straße (EDEKA Erdmann mit rund 500 qm Verkaufsfläche zuzüglich Schlecker-Drogeriemarkt mit 170 qm Verkaufsfläche) hat sich die Situation weiter verschärft. Das Gebäude des früheren EDEKA-Marktes wird inzwischen vollständig durch einen Pflegedienst genutzt (Tagespflege „Windland“)

und steht auch zukünftig nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung. Hinzu kommt der weitere Ausbau vor allem der Ferienhausvermietung in der Region.

Der geplante Vollsortimenter mit umfangreichem Frischeangebot wird zugleich das ursprünglich angestrebte Angebot eines dauerhaften regionalen Marktes erfüllen und damit das bestehende Angebot des Discounters auch qualitativ ergänzen. Lokale Angebote werden heute auch von Feriengästen erwartet (regionale Authentizität).

Das Markt-Gebäude wird spiegelbildlich zum bestehenden NETTO konzipiert, d.h., dass die jeweiligen Anlieferzonen der beiden Märkte unmittelbar aneinander grenzen (vgl. Abbildung 5). Der Lärm durch die Anlieferung wird damit durch das jeweils benachbarte Markt-Gebäude wirksam abgeschirmt. Angesichts der Mischgebietsausweisung der angrenzenden Flächen sind im Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Anlieferung von Backwaren für den geplanten Backshop erfolgt separat in der Regel mit einem Transporter oder kleinerem Lkw vor dem Ladeneingang.

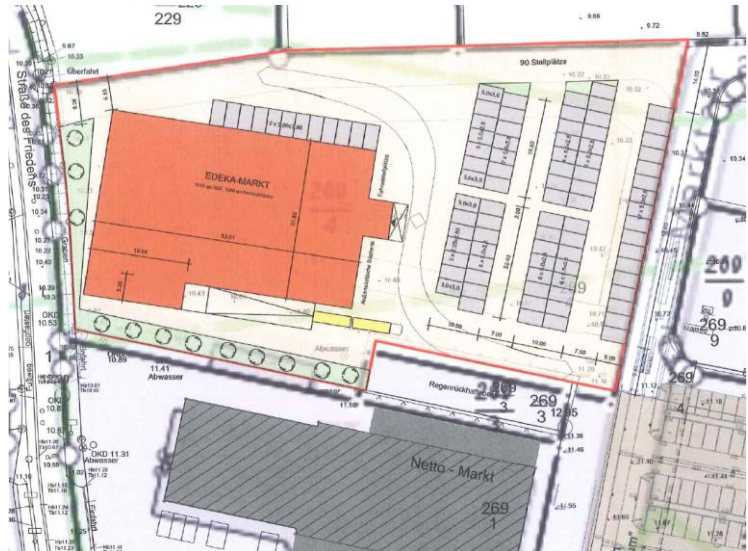


Abbildung 5: Flächenlay-out, Quelle: Harms & Harms NBL Verwaltungs GmbH, ohne Maßstab

Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden wird sich in der Zeit zwischen 07.00 bis 21.00 Uhr bewegen und damit immissionsrechtlich auf den Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) beschränken. Selbst bei einer zukünftigen Nutzung der Kundenstellplätze im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) wäre nach der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2007, [4]) ein Abstand von 19 m zwischen Rand des Parkplatzes sowie dem nächstgelegenen Immissionsort erforderlich, was durch eine entsprechende Zonierung gewährleistet werden könnte.

Allgemein stellt der Markt nach § 4 BImSchG eine nicht genehmigungspflichtige Anlage dar. Nach § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (z.B. Einsatz lärmarmen Einkaufswagen) und
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Für den Einkaufsmarkt werden rund 90 Stellplätze eingeplant, womit die Anforderungen der Stellplatzsatzung übererfüllt werden. Satzungsgemäß sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche erforderlich, was rechnerisch einen Stellplatzbedarf von 60 Stellplätzen begründet.

2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Einzelhandel“. Die angestrebten Nutzungen entsprechen angesichts der engen Ausrichtung auf einen nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel keinem der normierten Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauGB.

Als Nutzungen werden der Nahversorgungsmarkt und ein ergänzender Backshop einzeln mit ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche aufgeführt. Gemeinhin gelten als Einzelhandelsbetriebe der

Nahversorgung solche mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften.

Das Kernsortiment bestimmt dabei in der Regel die Art eines Einzelhandelsbetriebes, Nebensortimente, z.B. Saison- und Aktionsware, sind nicht gesondert zu regeln, da sie nur untergeordnete Bedeutung haben. Ein Kernsortiment kann daher regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment *„insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“* (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE).

Das Randsortiment von üblichen Lebensmittelmärkten der Nahversorgung besteht in der Regel aus typischen Aktions- und Werbeartikeln sowie saisonal pyrotechnischen Artikeln (d.h. Feuerwerkskörper zu Neujahr).

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm überschreitet der EDEKA-Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit.

Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten – unabhängig ob Vollsortimenter oder Discounter – finden i.d.R. heute oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche und der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche, die sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt, statt. Das Überschreiten des Schwellenwerts von 800 qm bedeutet jedoch nicht automatisch, dass § 11(3) BauNVO einschlägig wird. Die Anwendung des § 11 (3) BauNVO setzt nämlich stets kumulativ sowohl die Großflächigkeit als auch die Möglichkeit von negativen Auswirkungen voraus.

Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, [5]) sind „im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... 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.“

Ob und welche nicht nur unwesentlichen Auswirkungen möglich sind, kann nur nach Lage des Einzelfalls unter Würdigung der vorgegebenen Situation des konkreten Betriebs und seiner Lage beurteilt werden, d.h. im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des für einen Nahversorger üblichen Warenangebots. Die für große Einzelhandelseinrichtungen allgemein zu vermutenden negativen Auswirkungen werden in der BauNVO benannt:

- Im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind vor allem mögliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung zu betrachten, d.h. auf die Versorgung der (Wohn-)Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur.
- Angesichts der Entfernung zum nächsten Grundzentrum (Sagard, Entfernung 20 km bzw. 25 Minuten mit Pkw) sind keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederung

zu erwarten. Seit der dauerhaften Aufgabe von 670 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment besteht in der Gemeinde ein Defizit.

- Der Standort selber liegt integriert im Ortszentrum. Westlich und nördlich schließt Wohnbebauung an, südlich und östlich liegt der zentrale Geschäftsbereich.
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten. Die Ansiedlung dient der Stärkung der Nahversorgung in der gesamten Gemeinde Altenkirchen. Im ländlichen Raum kann für den Nahbereich dabei eine Entfernung von bis zu 2.500 m angenommen werden (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.)

Die Auswirkungen der Planung auf die Nahversorgung in den Nachbargemeinden Breege, Wiek und Dranske wurden gutachterlich in einer „*Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Altenkirchen auf Rügen*“ durch die BBE Handelsberatung GmbH untersucht. Das Gutachten ist als Anhang der Begründung Bestandteil der Planung. Der geplante Lebensmittelmarkt weist zunächst eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Altenkirchen und die Halbinsel Wittow auf. Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Breege, Dranske und Wiek gefährden nicht die örtliche Nahversorgung, sondern ergänzen diese. Das Planvorhaben dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Altenkirchen und auf der Halbinsel Wittow und überschreitet den Nahbereich nicht wesentlich. Der Umsatz wird überwiegend auch aus touristischen Umsätzen generiert, deshalb ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Zentralen Orte nicht zu erwarten.

Die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO bestehen folglich vor allem hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen:

- Auf das Verkehrsaufkommen wird sich die im Zuge der Erneuerung angestrebte Erweiterung der Verkaufsflächen nicht nachteilig auswirken. Mit der Stärkung der Nahversorgung auf Wittow wird vielmehr der Verkehr nach Sagard und damit die Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt Glowe reduziert.
- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG auf die südlich und nordwestlich anschließende Wohn- und Mischgebietsnutzung können unter Berücksichtigung der einschlägigen Grenzwerte der DIN 18005 bzw. TA-Lärm angesichts der räumlichen Anordnung sowie der eingeschränkten Betriebszeiten ausgeschlossen werden.
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können angesichts der Lage im Siedlungsgebiet sowie qualifizierter Vorgaben zur Bepflanzung ausgeschlossen werden.
- Auch Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da für den Standort bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht und der Standort allseitig von Siedlungsnutzung umgeben ist.

Angesichts der vergleichsweise geringen Vergrößerung auf eine heute bei neuen Nahversorgungsmärkten allgemein übliche Größe bei grundsätzlicher Beibehaltung der bestehenden Sortimentsstruktur entspricht der Betrieb weiterhin einem „klassischen“ Nahversorgungsmarkt, so dass städtebaulich nicht von den Wirkungen der Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) BauNVO auszugehen ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ festgesetzt; hinsichtlich der Gesamtversiegelung gelten die Regelungen in § 19 (4) BauNVO. Mit einer GRZ von 0,6 orientiert sich die Planung an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO für ein Mischgebiet; es gilt die Kappungsgrenze von 80% für die Gesamtversiegelung. Die zulässige hohe Gesamtversiegelung von 5.712 qm für das Sondergebiet ist angesichts der erforderlichen Nebenflächen (Stellplätze mit Fahrgassen, Anlieferzone) nutzungsbedingt erforderlich.

Die Lage und Größe der Hochbauten wird einschränkend durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 2.375 qm kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit dem Gebäude selber nicht ausgeschöpft werden.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von insgesamt 15 Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Plangebiets. Im Zuge der Änderung werden die im Plangebiet liegenden Pflanzgebote damit um 6 Bäume verringert.

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden ersatzlos gestrichen. Angestrebt wird die Errichtung eines modernen, zeitgemäßen Marktgebäudes. Die im Ursprungsplan enthaltene Verpflichtung auf geneigte Dächer ist nicht mehr zeitgemäß.

Die Beschränkung für Werbeanlagen ist überflüssig, da Werbeanlagen im Sondergebiet nur als Nebenanlagen zugelassen werden können; damit ist der Bezug zur Stätte der Leistung vorausgesetzt.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung werden 7.140 qm Bauland ausgewiesen, für das eine Grundfläche von 4.284 qm zugelassen wird. Die zulässige Gesamtversiegelung entspricht der Kappungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO mit einer GRZ von 0,8.

Insgesamt liegt die zulässige Gesamtversiegelung mit bis zu 5.712 qm damit nur moderat über dem bisher zulässigen Maß von 4.170 qm.

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
SO Nahversorgung	7.140 qm	4.284 qm	5.712 qm
Gesamt	7.140 qm	4.284 qm	5.712 qm

2.4) Erschließung**2.4.1) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von Westen wie Osten über das bestehende Gemeindestraßennetz erschlossen. Im Westen besteht Anschluss an die Straße des Friedens, im Osten an die Zufahrt vom Kreis auf der K1 (Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße). Über beide Wege besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (L 30).

In der Auswirkanalyse wird für die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass überwiegend das örtliche Angebot ergänzt wird. Eine Zunahme der Verkehre ist auf Grund des bereits bestehenden Kundenkreises nicht zu erwarten. Der geplante EDEKA-Markt dient in erster Linie der Versorgung der in der Gemeinde Altenkirchen und auf der Halbinsel Wittow bereits lebenden Bevölkerung sowie dem örtlichen Fremdenverkehrsaufkommen und entspricht damit einem standortadäquaten Vertriebskonzept, welches bisher nicht mobile Bevölkerungsgruppen, die von der Nahversorgung des Grundzentrums in Sagard weitestgehend ausgeschlossen sind, ansprechen wird. Die Ortslage liegt nördlich des Plangebiets und nördlich der Verkehrsknoten. Das Änderungsgebiet hat keine direkte verkehrliche Anbindung an die L 30 und wird von Gemeindestraßen aus erschlossen, sodass davon auszugehen ist, dass die bestehenden Verkehrsanlagen zur Erschließung ausreichen.

Nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007, [4]) wurde für die Untergruppe kleiner Verbrauchermärkte bei insgesamt großen Unterschieden in der Stichprobe eine durchschnittliche stündliche Bewegungshäufigkeit von 0,79 KFZ/10 qm Nettoverkaufsfläche ermittelt, was für die Planung eine stündliche Bewegungshäufigkeit von 95 Kfz/h ergibt.

Mit der Planung wird auf die Anlage einer durchgehenden öffentlichen Straße entlang den nördlich angrenzenden Baugrundstücken verzichtet. Damit entfällt die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen. Die betreffenden Grundstücke sind entweder bereits durch das bestehende Straßennetz erschlossen (Flst. 329 über Straße des

Friedens; Flst. 232 über Ernst-Thälmann-Straße sowie Zufahrt zum Kreisel) oder werden auch bisher angesichts einheitlicher Eigentumsverhältnisse über Nachbargrundstücke erschlossen (Flst. 231 über Flst. 228), so dass die zukünftige Bebaubarkeit der Mischgebietsflächen nicht gefährdet ist.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt, die Kläranlage Lobkevitz verfügt über eine ausreichende Kapazität.

Niederschlagswasserentsorgung

Angesichts der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist geordnet in den Graben L 83 einzuleiten.

Löschwasserversorgung

Löschwasser steht im Straßenzug der Ernst-Thälmann-Straße sowie insbesondere im Kreuzungsbereich Straße des Friedens / L 30 (H 3 mit 300 DN, 5,2 bar) und an der Tankstelle (H 4 mit 200 DN, 5,2 bar) über Hydranten zur Verfügung. Des Weiteren verfügt die örtliche Feuerwehr über ein Löschmittelfahrzeug.

Gasversorgung

Die Versorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen der EWE AG sichergestellt. Leitungen liegen im Bereich Ernst-Thälmann-Straße sowie Straße des Friedens.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die e.dis AG leistungsmäßig sichergestellt.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Da der Markt auf das „klassische“ nahversorgungsrelevante Sortiment ausgerichtet bleibt, ist die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO nicht zu erkennen (vgl. differenziert Abschnitt 3.2). Dabei sind nicht zuletzt auch

die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Nachbargemeinden durch Sicherung der dortigen Nahversorgungsstandorte zu berücksichtigen.

- Der Planbereich umfasst innerhalb der Ortslage gelegene, allseitig von Siedlungsbereichen umgebenen Flächen mit Baurecht nach § 30 BauGB. Die Planung dient der Innenentwicklung [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung]. Durch die Planung wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet nur moderat zunehmen. Nach § 13a i.V.m. § 1a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die bisher als Kompensation berücksichtigten Baumpflanzungen werden beibehalten bzw. an anderer Stelle im Gemeindegebiet getätigt. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Landschaftsbereiche sind durch das Vorhaben aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen, Wert der Wohngrundstücke) ist sicherzustellen. Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten. Für die unmittelbar nördlich angrenzenden noch unbebauten Flächen besteht Baurecht; der Bereich ist planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen. Damit sind als Grenz- bzw. Orientierungswert für Gewerbelärm nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm einzuhalten: 60 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts.

3.3) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1 Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen wird auf die durchgeführte UVP-Vorprüfung verwiesen, die im Anhang dokumentiert ist.

Dabei sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet zunehmen. Die Ausweisung des Sondergebiets erfolgt jedoch zu großen Teilen zu Lasten festgesetzter Verkehrsflächen. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Das geplante eingeschossige Gebäude wird die Höhe der Nachbarbebauung nicht überschreiten. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes als Lebensmittelvollsortimenter zu einer Zunahme der Lärmemissionen durch Parkplatzlärm. Angesichts des gem. Bayerischen Parkplatzlärmstudie zu unterstellenden linearen Zusammenhangs zwischen Parkbewegungen und Größe der Verkaufsfläche ist theoretisch mit bis zu 95 Verkehrsbewegungen pro Stunde zu rechnen. Anlagengeräusche sowie Lärm der Anlieferung werden durch eine geschickte räumliche Anordnung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzung bewirken. Ein Einhalten der Lärmrichtlinien wird gutachterlich mit dem Bauantrag nachgewiesen. Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden bleibt auf den Zeitraum tags beschränkt.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Oberbodens, Einhaltung zeitlicher Einschränkungen bei Baufeldfreimachung nach § 39 BNatSchG) sind zu beachten.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume sowie planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich der zukünftigen Bebauung an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets. Zugelassen wird ein Neubau analog zu den südlich und östlich bestehenden Einzelhandelsbetrieben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Die Erschließung des Standorts als Festwiese mit rahmenden Verkehrsflächen sowie eine randliche Bebauung mit einer Ladenzeile könnte auf Grundlage des bestandskräftigen Ursprungsplans jederzeit umgesetzt werden.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein innerstädtisches Grundstück mit Baurecht nach § 30 BauGB. Durch die Bebauung werden innerstädtische Baulandpotenziale für die Erweiterung einer bestehenden Nutzung verwendet, was grundsätzlich dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht (vgl. § 1a BauGB).

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima / Luft / Folgen des Klimawandels

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet stellt sich als allseitig von Bebauung / Siedlungsnutzung umgebene Brachfläche dar. Die Lage im Stadtgebiet bedingt eine gewisse lufthygienische Vorbelastung durch verkehrsbedingte Abgase. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Angesichts der randlichen Lage im Siedlungsbereich sowie einer regional insgesamt geringen Siedlungsflächendichte (ländlicher Raum) sind keine thermischen Belastungen zu vermuten.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokal-klimatische Situation nicht, so dass kein schutzgutgebundener Kompensationsbedarf entsteht. Es sind keine erheblichen Emissionen / keine Veränderungen des Klimas absehbar.

Das Maß der zusätzlich zulässigen Bebauung ist nicht geeignet, anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu verursachen.

Fläche / Boden

Bestand / Bewertung: Für das Plangebiet sind im Umweltkartenportal des Landes flächig Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph (Bodenfunktionsbereich: fb07) ausgewiesen. Nach der Bodenschätzung stehen Lehmiger Sand (IS) an. Besondere Bodenbildungen sind nicht vorhanden.

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Fläche des Plangebiets liegt allseitig eingebettet in den Siedlungsraum, es besteht Baurecht nach § 30 BauGB u.a. für Verkehrsflächen sowie eine randliche Landenzeile.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung wird gegenüber dem bereits zulässigen Maß nur moderat erhöht. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf bislang unbeplanten Standorten wird zugunsten einer Ergänzung von Flächen in baulich vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet bestehen keine Fließ- oder Stillgewässer. Im unmittelbaren

Wirkbereich des Vorhabens sind keine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird in den Umweltkarten M-V > 10 m angegeben; der Grundwasserleiter gilt damit als bedeckt, die Geschütztheit ist hoch. Es handelt sich um ein potentiell nutzbares Grundwasserangebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität. Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt bei 147,3 mm/a.

Das Vorhaben beansprucht einen innerstädtischen Bereich und vermeidet Eingriffe in bisher unveränderte Naturräume.

Zustand nach Durchführung: Die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebiets wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß nur moderat erhöht. Im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser ist bei entsprechender Retention abzuleiten. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Veränderungen / Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Plangebiet sowie in dessen Wirkbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope. FFH-Arten bzw. FFH-Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht registriert. Die vorgefundenen Biototypen weisen schon wegen der von der umliegenden Siedlungsnutzung ausgehenden Störfunktion keine wertgebenden Strukturen auf.

Der Einzelbaumbestand ist nach gemeindlicher Baumschutzsatzung bzw. § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Bestand Pflanzen:

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde das Plangebiet 2006 als Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) kartiert. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde im Zusammenhang mit der Bebauung der östlich angrenzenden Flächen (Kaufhaus Stolz) aufgegeben.

Heute stellt sich die Fläche als ältere Brache mit teils strukturreichen Gehölzbeständen dar.

Entlang des Regenwasserbeckens des NETTO-Marktes sind Gehölze vorhanden, welche aus Weiden mit Unterwuchs aus überwiegend heimischen Straucharten zusammengesetzt sind. Auch entlang eines nördlich dem Markt vorgelagerten Nebengebäudes sind Einzelbäume vorhanden.

Ansonsten sind randlich strauchartiger Bewuchs aus Brombeere, Liguster, Wasser-Schneeball, vereinzelt Sanddorn, Kirschgewächsen, Weißdorn und Zwergmispel bzw. westlich auch Bestände aus jungen Bäumen (überwiegend Berg-Ahorn) vorhanden. Innerhalb der Fläche haben sich einzelne junge Bäume mit Stammumfängen unter 15 cm sukzessiv angesiedelt.

Die folgende Tabelle stellt den am Tag der Kartierung am 30.08.2020 vorgefundenen Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches dar. Dieser war aufgrund des dichten Bewuchses mit Brombeere und anderen Gehölzen nicht direkt zugänglich, teilweise auch nur schlecht einsehbar so dass die Stammumfänge sorgfältig geschätzt wurden.

Tabelle Einzelbaumbestand, Kartierung vom 30.08.2020, Kartierer: K. Fuß

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	[theoretisches Kompensationserfordernis]	gepl. Umgang	Schutz- status
1	<i>Betula pendula</i>	90*	5	[2]	F	S
2	<i>Salix spec.</i>	45, 32, 38*	8	[2]	F	S, §
3	<i>Salix spec.</i>	43, 38, 35*	7	[2]	F	S, §
4	<i>Salix spec.</i>	50, 40, 35, 50, 70*	9	[4]	F	S, §

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	[theoretisches Kompensati- onserfordernis]	gepl. Umgang	Schutz- status
5	<i>Salix spec.</i>			abgestorben	F	
6	<i>Salix spec.</i>	25, 35, 75, 30, 55*	8	[3]	F	S, §
7	<i>Salix spec.</i>	43, 70, 64, 72*	8	[4]	F	S, §
8	<i>Salix spec.</i>	40, 50, 60, 55, 35*	8	[4]	F	S, §
9	<i>Fraxinus excelsior</i>	200	12	Standort außerhalb des Plan- grundstücks		S, §
10	<i>Acer platanoides</i>	140	8	Standort außerhalb des Plan- grundstücks		S, §
11	<i>Acer platanoides</i>	140	7	Standort außerhalb des Plan- grundstücks		S, §
12	<i>Salix matsudana</i>	95*	7	[2]	F	S

* Stammumfang aufgrund von schwerer Zugänglichkeit geschätzt

E = Erhalt | F = Fällung

S = Schutz nach Baumschutzsatzung | § = Schutz nach § 18 NatSchAG M-V

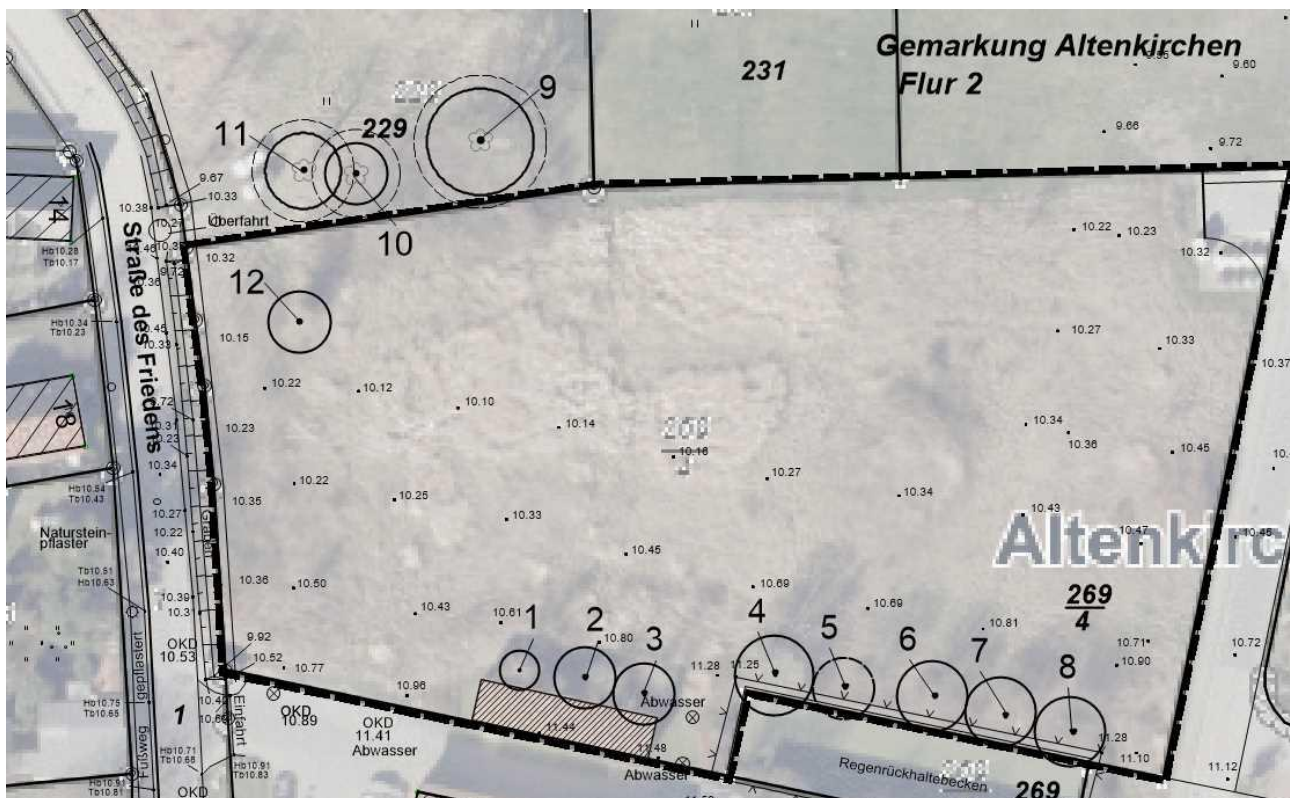


Abbildung 6: Einzelbaumbestand

Der Kompensationsumfang für Bäume, welche nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, liegt, gem. Baumschutzkompensationserlass, bei der Beseitigung von Bäumen bei:

(50 cm) 100 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Strengere Regelungen zum Baumschutz finden sich in der *Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Altenkirchen vom 19.06.2003*. Demnach ist ein zu fällender Baum mit einem

Stammumfang von 50 bis 74 cm durch einen Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang 16 bis 18 cm zu ersetzen. Bei einem Stammumfang von 75 cm bis 150 cm sind zwei Ersatzbäume der zuvor genannten Qualität zu pflanzen. Ist der Stammumfang größer als 150 cm, ist für jeweils weitere 75 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29 (2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Im vorliegenden Fall wird eingeschätzt, dass angesichts der Betroffenheit v.a. von jungen mehrstämmigen Baumweiden Abstriche am theoretischen Kompensationserfordernis gerechtfertigt sein werden.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

Zustand nach Durchführung:

Das Vorhaben beansprucht eine innerörtliche Brachfläche für welche Baurecht als Festwiese mit erforderlichen PKW-Stellflächen besteht. Die Beeinträchtigung offener Landschaftsflächen wird vermieden. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der Verlust an Einzelbäumen kann innerhalb des Baugebietes durch Neupflanzung ausgeglichen werden. Das Kompensationserfordernis richtet sich danach, welche Bäume tatsächlich gefällt werden sollen. Aktuell sind in der Planzeichnung 15 Pflanzstandorte vorgesehen, welche für Kompensationsbedarfe zur Verfügung stehen.

Die außerhalb des Plangrundstücks stehenden Bäume mit den Nummern 9-11 werden in ihrem Kronentraufbereich einschließlich eines 1,5 m Radius vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Grafisch wird eine Fläche von 1,7 qm des 180 qm umfassenden erweiterten Kronentraufbereichs (Kronentraufe + 1,5 m Radius) von Baum Nr. 8 für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beansprucht. Dies entspricht 0,94 % des Kronentraufbereichs und liegt unterhalb der maßgeblichen 5 % Wurzelverlust, welche gem. Baumschutzkompensationserlass als geringste zu kompensierende Beeinträchtigung ausgewiesen werden.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Bestand/Bewertung: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet weist in seiner heutigen Ausprägung als Ackerbrache mit anteiliger Verbuschung und einzelnen Bäumen ein gewisses Potenzial für Brutvögel (überwiegend Gehölzbrüter) auf. Kartierungen wurden aufgrund des Bearbeitungszeitraums des Umweltberichtes nicht beauftragt. Nach einer Vor-Ort-Einschätzung ist vor Baubeginn eine Kartierung von Brutvögeln empfehlens-

wert. Abhängig vom Brutvogelvorkommen sind ggf. in Abstimmung mit der UNB Maßnahmen festzulegen. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhanden Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse (alle Arten)			Artengruppe wird bei Umbaumaßnahme betrachtet		nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zaun-eidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasser-				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	frosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		handen.			
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Februar 2016)

Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten (s. vorausgehende Liste) hindeuten.

Vögel: Die vergleichsweise jungen, randlich stehenden Bäume sowie Gebüschflächen aus Brombeere und teilweise anderen Gehölzarten im Plangebiet bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln. Für Bodenbrüter ist der Bereich angesichts des dicht den Boden bedeckenden Bewuchses sowie der allseitig umliegenden Siedlungsnutzung nur bedingt geeignet. Es bestehen Scheuchwirkungen durch Verkehr, Menschen und Prädatoren.

Um sicherzustellen, dass keine Schädigungen des Brutvogelbestandes durch Verlust von geschützten Brutstätten eintreten, sind die Vorgaben nach § 39 BNatSchG einzuhalten.

Fledermäuse: Im Plangebiet bestehen keine Gebäude. Der Baumbestand des Plangebietes weist keine Eigenschaften auf, welche der Artengruppe Fledermäuse als Tagesquartier dienen können. Die Vegetationsflächen im Geltungsbereich sind grundsätzlich als Nahrungshabitate geeignet, stellen in einer agrarisch geprägten Umgebung jedoch keine Seltenheit dar.

Der Altbaumbestand der Umgebung (Alleebäume, Friedhof, Pfarrgarten) bleibt erhalten. Ein Konfliktpotenzial ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und keine wertgebenden Habitatstrukturen. Das Vorhaben sieht bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnten.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt innerhalb des städtisch geprägten Siedlungsgebiets von Altenkirchen. Zur offenen Landschaft hin ist der Bereich durch den angrenzenden NETTO-Markt, die beiden Gebäude von Kaufhaus Stolz sowie die Tankstelle an der L 30 abgeschildert.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild wird durch die Ansiedlung eines ergänzenden Lebensmittelmarkts im Ortszentrum nicht verändert.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind erst Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die vergleichsweise jungen Bäume im Plangebiet unterliegen damit nicht dem gesetzlichen Baumschutz.

Zudem sind planungsrechtlich gesicherte Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die erstmalige Umwandlung der früheren Ackerfläche sowie deren Bebauung wurde im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ortszentrum“ bewertet, der veranschlagte Ausgleich wurde jedoch bislang nicht geleistet. Vorgesehen waren neben straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Geltungsbereich externe Maßnahmen im Umfeld von Presenske (E1, E2, E4) sowie westlich von Granskevitz (E3), die den Maßnahmen im Plangebiet anteilig zuzurechnen sind.

Auf das Plangebiet der 2. Änderung entfällt nach der Eingriffsbilanz zum Ursprungsplan eine Kompensationsforderung von insgesamt 6.744 qm Flächenäquivalenten für Kompensation (vgl. Abschnitt 1.4.1). Die Pflanzungen innerhalb des Plangebiets sollen, anders als es die Ursprungsplanung vorsah, der zu erwartenden Einzelbaumkompensation zur Verfügung gestellt werden.

Das Kompensationserfordernis von 6.744 qm Flächenäquivalenten soll abweichend von der Ursprungsplanung durch Zahlung in ein Ökokonto erbracht werden.

3.2.4) Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

3.2.5) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe

Denkmale sowie Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhabenbedingt werden keine Bau- oder Kulturdenkmale in ihrer Denkmaleigenschaft einschließlich der schützenswerten Umgebung (Ensembleschutz) beeinträchtigt.

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unter Berücksichtigung des Hinweises ist vorhabenbedingt keine Gefahr für das kulturelle Erbe absehbar.

3.2.6) Mensch / menschliche Gesundheit

Das Vorhaben umfasst die Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgungsmarktes und zielt auf eine verbesserte Versorgung der Anwohner ab. Es entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit.

Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die zulässige Nutzung (Nahversorgungsmarkt) entspricht der angrenzend vorhandenen Nutzung. Betriebe des Einzelhandels gehören in Mischgebieten zu den regelmäßig zulässigen, gebietstypischen Nutzungen.

Durch die zusätzlichen Verkaufsflächen wird die Kundenfrequenz und damit die Häufigkeit von Parkbewegungen zunehmen. Nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007) wurde für die Untergruppe kleine Verbrauchermärkte bei insgesamt großen Unterschieden in der Stichprobe eine durchschnittliche stündliche Bewegungshäufigkeit von bis zu 0,79 KFZ/10 qm Nettoverkaufsfläche ermittelt, was für die Planung eine stündliche Bewegungshäufigkeit von 95 Kfz/h

ergibt. Durch den beidseitigen Anschluss sowohl an die Straße des Friedens als auch den Kreisel an der K 1 (Neue Straße, Ernst-Thälmann-Straße) wird sich der Verkehr verteilen / vermischen, so dass eine getrennte Bewertung nicht möglich ist. In beiden Fällen besteht ein störungsfreier Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar.

3.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage, der bestehenden Nutzung sowie der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	Umsetzung der berechneten Kompensation anteilig für die im Plangebiet zugelassenen Eingriffe durch Abbuchung von Ökokonto Ausweisung von Pflanzstandorten für erforderliche Kompensation im Rahmen von Einzelbaumfällungen.
Landschaft / Landschaftsbild	nicht betroffen	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Altenkirchen, September 2020

Quellenverzeichnis

- [1] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“, bearbeitet durch: nordprojekt thomas nießen, Binz 5/2006
- [2] Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)
- [3] Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 (RREP)
- [4] Parkplatzlärmstudie, hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, 6. Auflage, Augsburg 2007
- [5] Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, abgerufen unter <https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf>)

Anhang: UVP-Vorprüfung

A.1 Allgemeines

Nach § 3a UVPG stellt die zuständige Behörde nach Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Bundes und der Länder über den Zugang zu Umweltinformationen zugänglich zu machen; soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben.

Der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls liegt der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ortszentrum“ zugrunde.

Das Vorhaben besteht aus der Ansiedlung eines EDEKA-Nahversorgungsmarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.120 qm. Mit der Ansiedlung sollen mit der Betriebsaufgabe am früheren Standort (nördlich der Ernst-Thälmann-Straße) entstandene Angebotslücken geschlossen werden.

Für den Einkaufsmarkt werden rund 90 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt wird eine Gesamtversiegelung im Plangebiet von bis zu 5.712 qm zugelassen. Damit wird das bisher zulässige Maß jedoch nur moderat um rund 1.540 qm ausgeweitet, da planungsrechtlich bisher die Entwicklung als Festwiese mit umlaufenden Verkehrsflächen (Straße, Parkplätze, Fußgängerbereich) und randlicher Ladenzeile zulässig ist.

Durch den Einkaufsmarkt entstehen im Betrieb Geräuschemissionen vor allem durch Parkplatzlärm; es ist mit rund 95 Kfz-Bewegungen pro Stunde zu rechnen. Die Kundenparkplätze sind nach Osten ausgerichtet, der angrenzende Siedlungsbereich ist planungsrechtlich als Mischgebiet festgelegt. Die Anlieferung wird angrenzend an die bestehende Anlieferung des angrenzenden NETTO-Marktes vorgesehen, so dass die Anliefergeräusche durch die Gebäude abgeschirmt werden.

Die am Standort bestehende Medienversorgung wird unverändert beibehalten (Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung).

A.2 Merkmale des Vorhabens

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<u>1 Größe des Vorhabens</u> Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 qm Verkaufsfläche (EDEKA-Markt) einschließlich Café / Backshop und 90 PKW-Stellplätzen Gebäudegrundfläche bis max. 2.370 qm (gemäß Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche); zugelassene Gesamtversiegelung max. 5.712 qm, Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB für Festwiese mit umlaufenden Verkehrsflächen und randlicher Ladenzeile bei rund 4.170 qm zulässiger Versiegelung	<u>Bauphase:</u> Voraussichtliche Bauzeit: ab 2021 - geringe temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb - geringe temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz <u>Betriebsphase:</u> - Störwirkungen durch menschliche Präsenz, Licht- und Bewegung im Gelände, PKW- und Anlieferungsverkehr im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit;
<u>2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</u>	<u>Bauphase:</u> Weitere umfassende Bautätigkeiten im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt. <u>Betriebsphase:</u> keine
<u>3 Nutzung Natürlicher Ressourcen</u> Fläche: seit langem bestehender Nahversorgungs-	<u>Bauphase:</u> Vorhaben beansprucht eine allseitig von

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
standort, Lage innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans (Baurecht nach § 30 BauGB)	Siedlungsnutzung umgebene Fläche innerhalb der Ortslage. <u>Betriebsphase:</u> kein weiterer Flächenentzug
Boden: Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen Flächig Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph anstehend (Bodenfunktionsbereich: fb07) Durch Planung wird ca. 1.540 qm Versiegelung neu zugelassen; dadurch steigt die zulässige Gesamtversiegelung im Plabngebiet auf 5.712 qm.	<u>Bauphase:</u> Herstellung des neuen Baukörpers sowie flächiger Versiegelungen. <u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen
Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Keine Oberflächengewässer vorhanden, keine Schutzgebiete im Umfeld vorhanden Grundwasser: Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser; Weitgehende Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich (mit erforderlicher Retention)	<u>Bauphase:</u> wie Bestandsgebäude als Flachbau ohne Unterkellerung, - keine Gewässerausbauten, keine dauerhafte Entnahme von Grundwasser, - keine Beeinträchtigung des Schutzgutes. <u>Betriebsphase:</u> Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung bzw. an bestehende Regenwasserableitung. - keine Auswirkungen.
Tiere und Pflanzen Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben. Beanspruchung einer innerörtlichen Brachfläche ohne besonderen Wert, im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die zugelassenen Eingriffe bewertet und durch externe Maßnahmen ausgeglichen	<u>Bauphase:</u> Das Vorhandensein streng geschützter Arten ist nicht erkennbar. Lebensräume geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt. Temporär auftretender Baulärm wirkt lokal. <u>Betriebsphase:</u> keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, Störwirkungen durch allgemeine Bewegung im Gelände werden sich nicht erheblich verändern
Biologische Vielfalt: Keine Beanspruchung von Biotopverbundsystemen oder wertgebenden Biotop- bzw. Lebensraumtypen, Standort allseitig von Siedlungsflächen umgeben	<u>Bauphase</u> Das Vorhaben beansprucht keine wertgebenden Biotope bzw. Teile von übergeordneten Verbundsystemen. <u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen
<u>4 Abfallerzeugung</u> - i.S: von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	<u>Bauphase:</u> keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt, <u>Betriebsphase:</u> Anfall von gewerblichen Abfällen (vor allem recyclingfähige Verpackungen und hausmüllartige Abfälle) die ordnungsgemäß entsorgt werden.
<u>5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</u> - deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche - Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier	<u>Bauphase:</u> Während der notwendigen Bauarbeiten werden vorübergehend Lärmbelastungen auftreten, die aber nicht über dem rechtlich zulässigen Rahmen (AVV Baulärm) liegen. Kurzfristige Erschütterungen sind möglich. Stoffeinträge in den Boden bzw. das Wasser sind bei Einhaltung der allgemei-

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
	nen Vorschriften ausgeschlossen. <u>Betriebsphase:</u> Erhebliche stoffliche Emissionen werden nicht auftreten, die Betriebszeiten (Kundenöffnungszeit) bleibt auf den den Zeitraum tags beschränkt. Gewisse zusätzliche Lärmbelastung ausschließlich im Zeitraum tags durch Kundenverkehr auf dem Parkplatz (ca. 95 Bewegungen/h), angesichts der Ausweisung der angrenzenden Siedlungsflächen als Mischgebiet (Grenzwerte nach TA-Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm) keine Immissionskonflikte zu erkennen
<u>6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf</u> 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?	<u>Bauphase:</u> nicht absehbar, es werden allgemeine Bautätigkeiten ausgeführt. <u>Betriebsphase:</u> Bei geplanter Einzelhandelsnutzung nicht absehbar.
1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (z.B. bei der Lagerung, Handhabung Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen)	Das Vorhaben liegt nicht innerhalb von Sicherheitsbereichen zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Das Vorhaben umfasst weder in der Bau- noch in der Betriebsphase die Lagerung, Handhabung oder Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden bzw. erbgutverändernden Stoffen
<u>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit</u> z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	<u>Bauphase:</u> nicht absehbar <u>Betriebsphase:</u> nicht absehbar

A.3 Standort des Vorhabens

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

- Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich des Ortes Altenkirchen; es besteht Baurecht nach § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die zugelassenen Eingriffe bewertet und durch externe Maßnahmen ausgeglichen.
- Der Standort ist über die angrenzenden örtlichen Hauptverkehrsstraßen Straße des Friedens sowie die Zufahrt vom Kreisel an der K1 (Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße) gut erreichbar.
- Am Grundstück liegen alle für die Ver- und Entsorgung benötigten Medien an. Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.

- Anlieferzone liegt angrenzend an bestehenden NETTO-Markt mit großen Abstand zu bestehender / zulässiger Wohnnutzung.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

- Das Plangebiet liegt als Brachfläche vollständig umschlossen von Siedlungsflächen.
- Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB, es sind keine wertgebenden Elemente des Naturraums im Plangebiet vorhanden.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben 2.3.1 erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben 2.3.1 erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.5 Naturdenkmale nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP VP ist die Gemeinde Siedlungsschwerpunkt, das Gemeindegebiet ist als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- Keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de bzw. Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-

Greifswald; Auswertung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“.

A.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

A.4.1 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben liegt im Siedlungsgebiet der Stadt Anklam.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Fläche	Keine Betroffenheit, es handelt sich um eine innerörtliche Fläche mit Baurecht nach § 30 BauGB, eine Vergrößerung der Siedlungsflächen (Flächenverlust) findet nicht statt	-
Boden	- keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden. Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit Kultur-/ naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte) sind nicht betroffen	-
Wasser	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. <u>Oberflächenwasser</u> Oberflächengewässer sind nicht vorhanden Niederschlagswasser muss gedrosselt abgeleitet werden. Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht erheblich beeinträchtigt. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzu sehen.	-
Klima / Luft	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) sind nicht betroffen. Keine erheblichen Emissionen / keine Veränderungen des Klimas absehbar Klimatische Beeinträchtigungen sind vorhabenbedingt nicht erkennbar.	-
Anpassung an den Kli-	Projektbezogene Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar, auch	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
Klimawandel	keine mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umwelttrisiken auf andere Schutzgüter (z.B. Lagerung von Giftstoffen / Überschwemmung ...) Klimawandelinduzierte Risiken wie Hochwasser werden durch das Vorhaben nicht befördert Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden werden nicht durch extreme Strahlungssituationen oder Hitzestress beeinträchtigt	
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Der Standort ist durch innerörtliche Lage geprägt und weist im Landschaftsraum keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion bzw. als Habitat wertgebender Arten auf. Es werden keine Trennwirkungen im Biotopverbund verursacht.	-
Landschaft	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaftselemente oder Landschaftsteile (Sichtbeziehungen wertgebender baulicher Ensembles oder Landschaftsparke) sind nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung der innerörtlichen Brachfläche nicht erheblich verändert bzw. beeinträchtigt.	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Baudenkmale sowie sonstige Kulturgüter am unmittelbaren Standort vorhanden.	-
Abfallerzeugung	i.S. von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes Schadstoffbelastete Erdstoffe sind nicht vorhanden. Im Betrieb fallen gewerbliche Abfälle (Verpackungen, geringe Mengen Hausmüll) an, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.	-
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Lärm- und Schadstoffbelastung, Funktionsbeeinträchtigung im Wohnumfeld Die Grenzwerte nach TA-Lärm werden eingehalten. Lärmzunahme durch Parkplatznutzung im Zeitraum tags sowie Anlieferung sowie Anlagengeräusche Deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütte-	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität*
	rungen, Geräusche sind nicht gegeben; ebenso keine Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier.	
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	Keine Betroffenheit aufgrund der verwendeten Stoffe und Technologien, keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV, was-sergefährdenden Stoffen i.S. des WHG, Gefahrgüter i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radio-aktiven Stoffen Keine Anfälligkeit des Vorhabens für Stör-fälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Stör-fall-Verordnung, keine Verwirklichung in-nerhalb des angemessenen Sicherheitsab-standes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundesimmissions-schutzgesetzes.	-
Risiken für die menschliche Gesundheit	Das Vorhaben dient der Nahversorgung und fügt sich in die gewachsene Siedlungs-struktur ein. Es verursacht keine erhebli-chen Emissionen mit etwaigen Verunreini-gungen von Wasser und Luft.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen		Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

A.4.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.4 Wahrscheinlichkeit Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.5 Voraussichtlicher Zeitrahmen der Auswirkungen

- keine Betroffenheit

A.4.6 Zusammenwirken mit anderen, bestehenden oder zugelassenen Vorhaben

- keine Betroffenheit

A.4.7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind aufgrund der innerörtlichen Lage nur kleinere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar. Die Umwandlung von Ackerfläche in Siedlungsfläche wurde schon

im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Bislang nicht umgesetzte externe Kompensationsmaßnahmen werden durch Zahlung in ein geeignetes Ökokonto abgelöst.

Die bisher festgesetzten Baumpflanzungen werden teilweise übernommen, teilweise jedoch auch auf vertraglicher Basis an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert.

Grundsätzlich sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Bauzeiteneinschränkungen gem. § 39 BNatSchG, Schutz des Oberbodens gem. BodSchG, etc.) zu beachten.

A.5 Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Ansiedlung des EDEKA-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Ortszentrum“ erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Es werden im Betrieb keine Abfälle im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes erzeugt. Umweltverschmutzung und Belästigungen gehen vom Vorhaben nicht aus. Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht gegeben.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben auf einem bebauten bzw. nach § 30 BauGB bebaubaren Grundstück nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ist es nicht möglich, umfassende Minimierungsmaßnahmen auszuweisen.

Stralsund, November 2020

Anlage: Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Altenkirchen auf Rügen

Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Altenkirchen auf Rügen

Für das

Amt Nord-Rügen – Gemeinde Altenkirchen

Bauleitplanung

Ernst-Thälmann-Straße 37

18551 Sagard

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen

Projektleitung Standort

Tel +49 40 180 410 6-26

E-Mail thoennessen@bbe.de

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann

Projektleitung Standort

Tel +49 40 180 410 6-23

E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a

20097 Hamburg

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet. Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft

München – Hamburg – Köln – Leipzig - Berlin

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Methodische Vorgehensweise	6
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	8
2.1. Entwicklungstrends	8
2.2. Distributionsstrukturen	9
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	12
3. Entwicklung des Tourismus in Deutschland, Mecklenburg-Vorpommern und auf Rügen	13
4. Makrostandort Altenkirchen	17
5. Projektskizze	23
6. Mikrostandortanalyse	24
7. Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel	28
8. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	40
8.1. Perspektivisches Einzugsgebiet	40
8.2. Projektrelevantes Nachfragevolumen	42
8.3. Einzelhandelszentralität und Ableitung der Bedarfe	44
9. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen	45
9.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3	45
9.2. Landes- und Regionalplanung	47
10. Auswirkungsanalyse	49
10.1. Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	49
10.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen	53
10.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	57
11. Bewertung und Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	59
11.1. Kompatibilität mit der Landes- und Regionalplanung	59
12. Zusammenfassung	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	9
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	10
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps	11
Abbildung 5: Umsatzanteil des Online-Handels im Einzelhandel: Food/ Nonfood	12
Abbildung 6: Entwicklung der Gästeankünfte und Übernachtungen in Deutschland	13
Abbildung 7: Entwicklung der Gästeübernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern	14
Abbildung 8: Übernachtungen je Einwohner im Ländervergleich	15
Abbildung 9: Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Urlaubsregion Rügen/ Hiddensee	16
Abbildung 10: Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde Altenkirchen	17
Abbildung 11: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich	20
Abbildung 12: Projektskizze	23
Abbildung 13: Mikro-Standort und Umfeldstrukturen	24
Abbildung 14: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes	26
Abbildung 15: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet	28
Abbildung 16: Siedlungsschwerpunkt und Besatzstruktur Altenkirchen	30
Abbildung 17: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Breege	32
Abbildung 18: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Wiek	34
Abbildung 19: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Glowe	35
Abbildung 20: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Dranske	36
Abbildung 21: Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Sagard	37
Abbildung 22: Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung	18
Tabelle 2: Entwicklung der Übernachtungsgäste nach Gemeinden auf der Halbinsel Wittow	21
Tabelle 3: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsgebiet	29
Tabelle 4: Einwohner und Nachfragevolumen im perspektivischen Einzugsgebiet	42
Tabelle 5: Projektrelevantes Nachfragepotenzial der Übernachtungsgäste in Altenkirchen	43
Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet (Einwohner, Übernachtungs- und Tagesgäste)	43
Tabelle 7: Zentralitäten im Einzugsgebiet	44
Tabelle 8: Marktanteile und Umsatz des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes	50
Tabelle 9: Umsatzanteile des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes zzgl. Bäckerei/ Café	51
Tabelle 10: Marktanteile und Umsatz des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes zzgl. Bäckerei	52
Tabelle 11: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten nach Lagen	54

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Ausgangslage

In der Gemeinde Altenkirchen auf Rügen bestehen Planungen, einen Edeka Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei/ Café anzusiedeln. Dieser soll auf einer Freifläche, angrenzend an einen etablierten Handelsstandort, entstehen, wo bereits die Anbieter Kaufhaus Stolz, Outdoor Ole und ein Netto-Lebensmitteldiscounter vorhanden sind. Altenkirchen ist kein zentraler Ort, ist aber im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) als Siedlungsschwerpunkt sowie Tourismusschwerpunktraum eingestuft und hat dementsprechend eine besondere touristische Versorgungsaufgabe zu erfüllen. Die geplante Ansiedlung soll der Entlastung des vorhandenen Netto-Marktes dienen, der in den Sommermonaten aufgrund des enormen Touristenaufkommens überlastet ist. Der gültige Bebauungsplan soll für den Edeka-Markt entsprechend angepasst werden, derzeit besteht für das Vorhabengrundstück die Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel für kleinflächige Anbieter.

Aufgrund der anvisierten Größendimensionierungen des Lebensmittelmarkts wird die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m² Verkaufsfläche liegt, überschritten. Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, werden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Altenkirchen und angrenzenden Kommunen untersucht.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat hierzu eine umfassende Potenzialanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemografie, Lage, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Welche Auswirkungen sind bei Realisierung des Lebensmittelmarktes auf die haushaltsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Altenkirchen sowie angrenzenden Kommunen zu erwarten?

Die Aussagen der vorliegenden Analyse basieren auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation sowie einer Besichtigung des Vorhabenstandortes im September 2020.

1.2. Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Altenkirchen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2020.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, Vorgaben der Landes- und Regionalplanung).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert in einem ersten Arbeitsschritt auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet.
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit.
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

In einem zweiten Arbeitsschritt erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung bildet § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"²) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

Dabei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten.
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet.
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der Kommunen im Untersuchungsgebiet.
- Attraktivität der überörtlich relevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit.
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen: Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfes (z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Untersuchungsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung aufsucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität, wird er möglicherweise an nur einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden die einem Einkaufsort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz.

In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung des Planvorhabens gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch das Planvorhaben isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

Bei Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung des Planvorhabens ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je stärker ein neuer Wettbewerber Kaufkraft auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es auch in diesem Fall zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

² In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

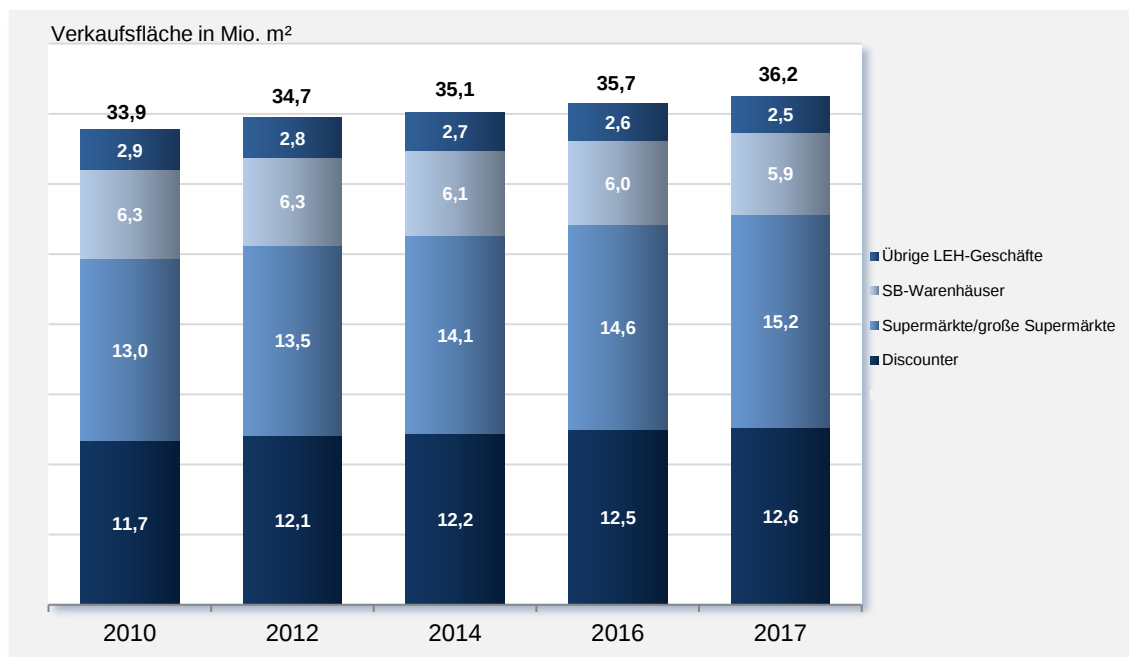
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Zudem zieht es eine immer größere Zahl an Menschen in die urbanen Räume. Damit verbunden ist ein geändertes Mobilitätsverhalten, da für die urbane Bevölkerung das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich geänderte Anforderungen, nicht zuletzt auch an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Liefersdienst. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/ vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 523,7 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 226,3 Mrd. €).³



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Flächenwachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, hat die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m² im Jahr 2010

³ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

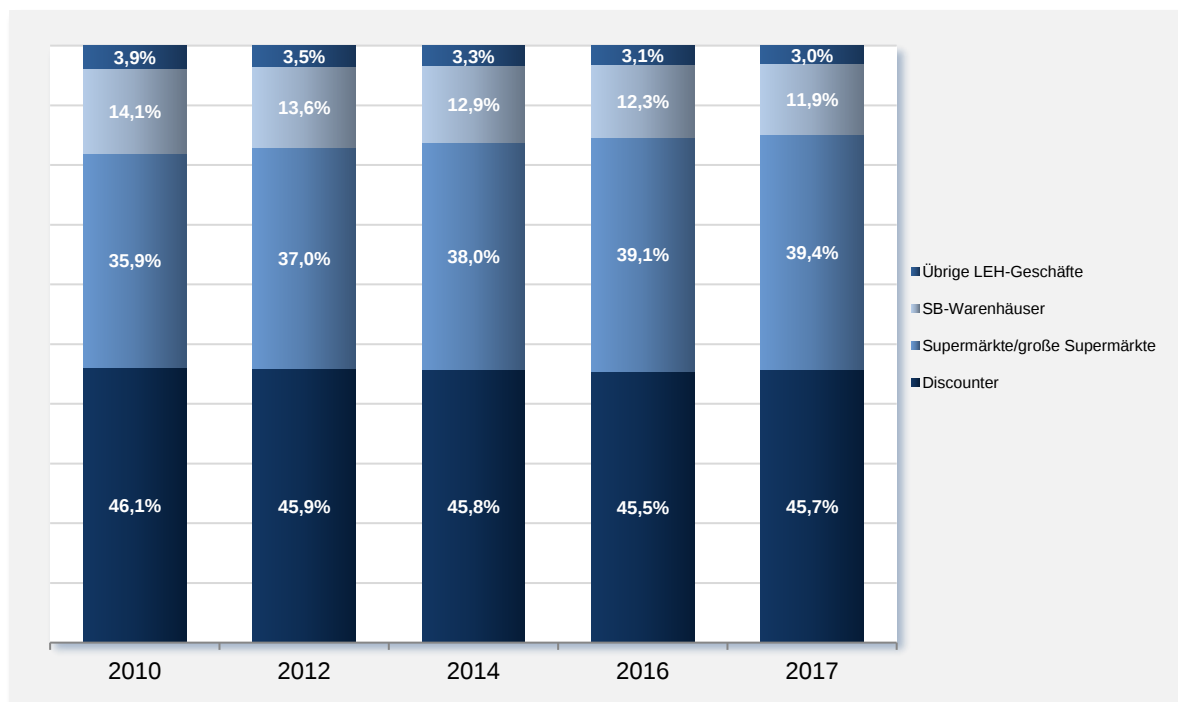
auf ca. 36,2 Mio. m² im Jahr 2017 zugelegt. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17 %, große Supermärkte + 15 %), während die SB-Warenhäuser (- 6 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Supermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Auch das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche ist nicht aufzuhalten, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

So stehen in Deutschland ca. 16.162 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 780 m² den 12.049 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.250 m² Verkaufsfläche gegenüber.⁴

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295 und bei Supermärkten bei 11.830, während große Supermärkte durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhaus 48.870 Artikel anbieten.⁵ Der Convenience-Store „Rewe to Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 - 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem

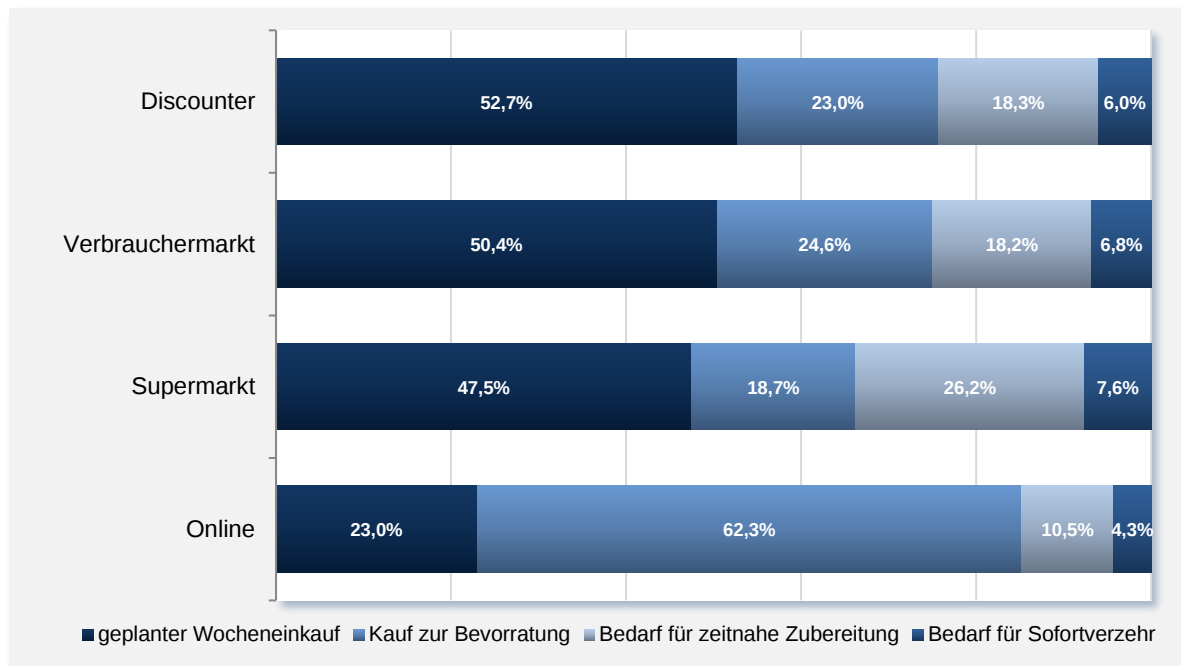
⁴ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2017 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² VKF)

⁵ Ebenda, Stand: 2016

begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Dieses Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und größere Verbrauchermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit rd. einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern in den letzten Jahren gelungen, die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 2: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: BBE-Darstellung auf Basis HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, $719 \leq n \leq 1.176$)

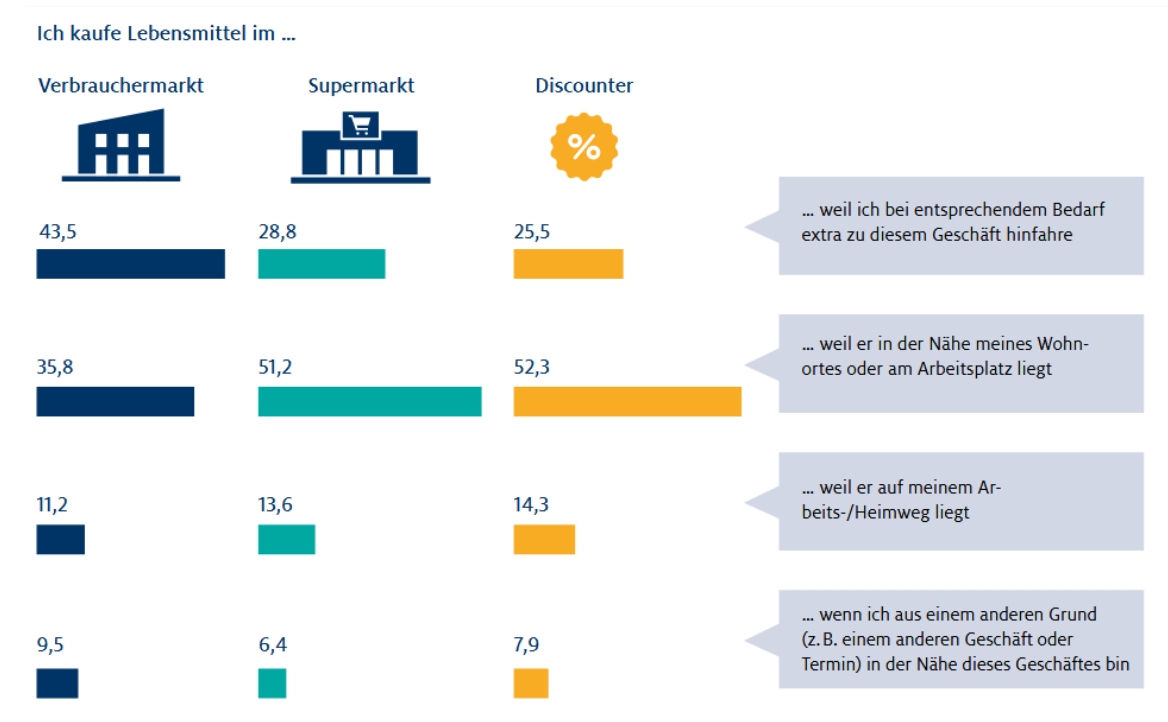
Die Verbraucher präferieren bei Lebensmitteln das „One-Stop-Shopping“ an einem Standort mit einem oder mehreren Lebensmittelmärkten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Anbieter wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden; vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation in der Regel über mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² Verkaufsfläche üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter insbesondere ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Abbildung 3: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176)

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, sodass z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen.⁶

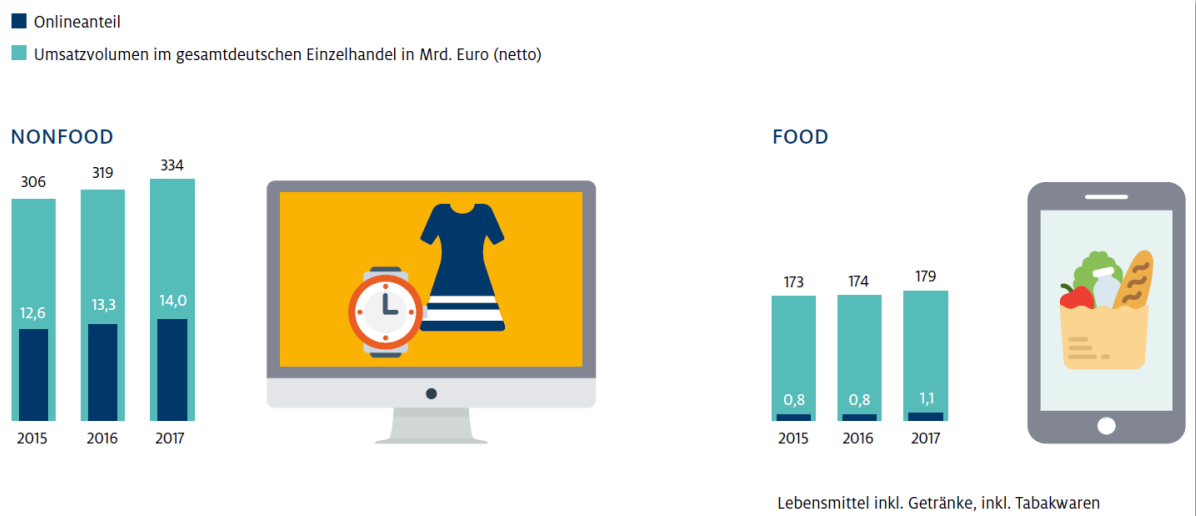
⁶ Vgl. Habona-Report 2018, Seite 41

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich immer noch nur geringe Steigerungsraten auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,1 % des Umsatzes. Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass auch für die nahe Zukunft nicht mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet wird.

Aktuell beschränkt sich das Onlineangebot hauptsächlich auf „haltbare Lebensmittel“; so werden z. B. relativ hohe Marktanteile von ca. 5,6 % bei Wein/ Sekt erzielt. Mit einem Umsatzanteil von rd. 46 % an den Online-Umsätzen von 59 Mrd. € mit Lebensmitteln ist Amazon aktuell mit deutlichem Abstand Marktführer.⁷ Der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels ist – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei ca. 2,67 Mrd. €. ⁸ Der Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wesentlicher Bestandteil von Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis setzt der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit für den Onlinehandel sehr hohe Rentabilitätsschwellen.

Abbildung 4: Umsatzanteil des online-Handels im Einzelhandel: Food/ Nonfood



Quelle: HDE/ IFH Online-Monitor Lebensmittel 2018 (Onlineanteil in %)

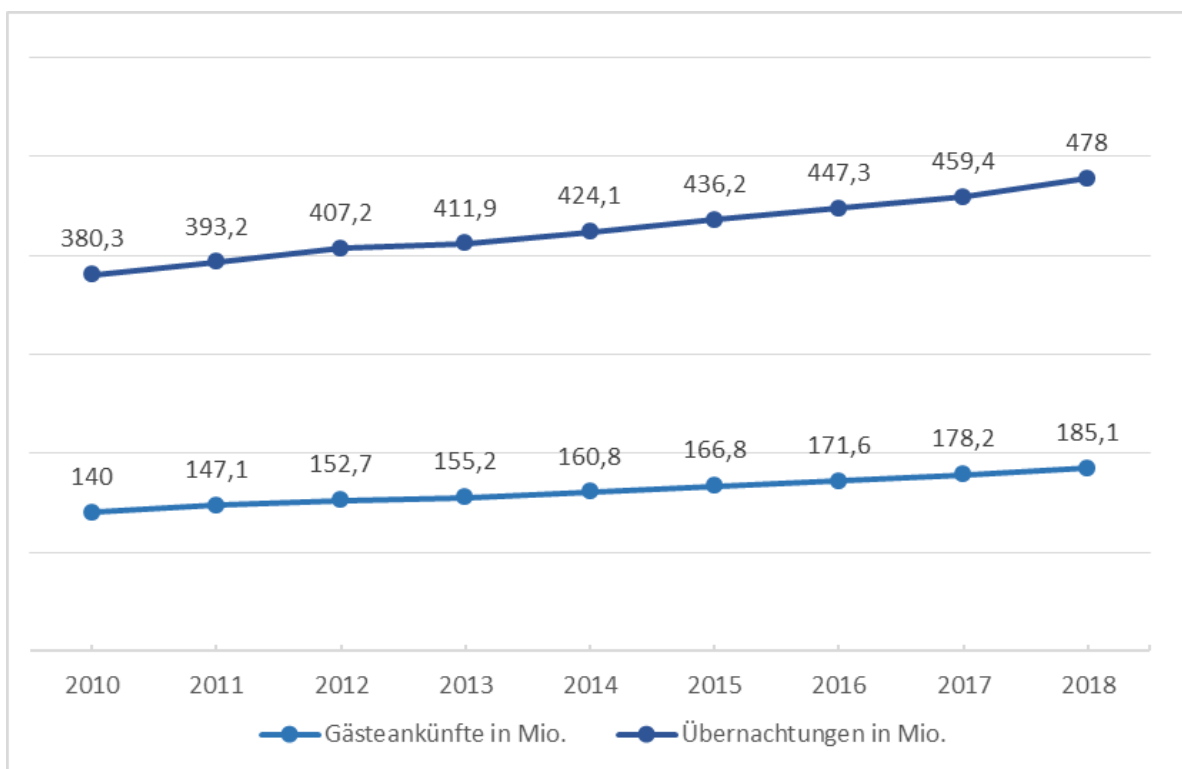
⁷ Vgl. HDE/ IFH Handelsreport Lebensmittel 2018

⁸ Vgl. Nielsen, Wöchentlicher LEH-Umsatz 2018, KW 43/2017 – 42/2018

3. Entwicklung Tourismus in Deutschland, Mecklenburg-Vorpommern und Rügen

Der internationale Tourismus konnte im vergangenen Jahr einen Zuwachs knapp 5% verzeichnen – trotz Terror, Krisen sowie schwieriger politischer Lagen in einigen Urlaubszielen. Von diesen Entwicklungen hat auch der deutsche Tourismus profitiert. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, stieg die Zahl der Übernachtungen um rd. 3,7% gegenüber dem Vorjahr (2018) auf rd. 495,6 Mio. Damit stiegen die Übernachtungszahlen auf einen neuen Rekordwert. Somit setzt sich der positive Trend der letzten Jahre weiter fort. Seit 2010 können Hotels und andere Übernachtungsstätten durchgehend mit einem Anstieg der Übernachtungen und Gästeankünfte rechnen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 5: Entwicklung der Gästeankünfte und Übernachtungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2019; Deutscher Tourismusverband e.V.

Deutschland beliebtestes Reiseziel der Deutschen

Wie sehr der Tourismusstandort Deutschland an Attraktivität gewonnen hat, zeigt der Zehnjahresvergleich: Seit 2009 ist die Zahl der Gästeübernachtungen um mehr als ein Drittel (rd. 34%) gestiegen.

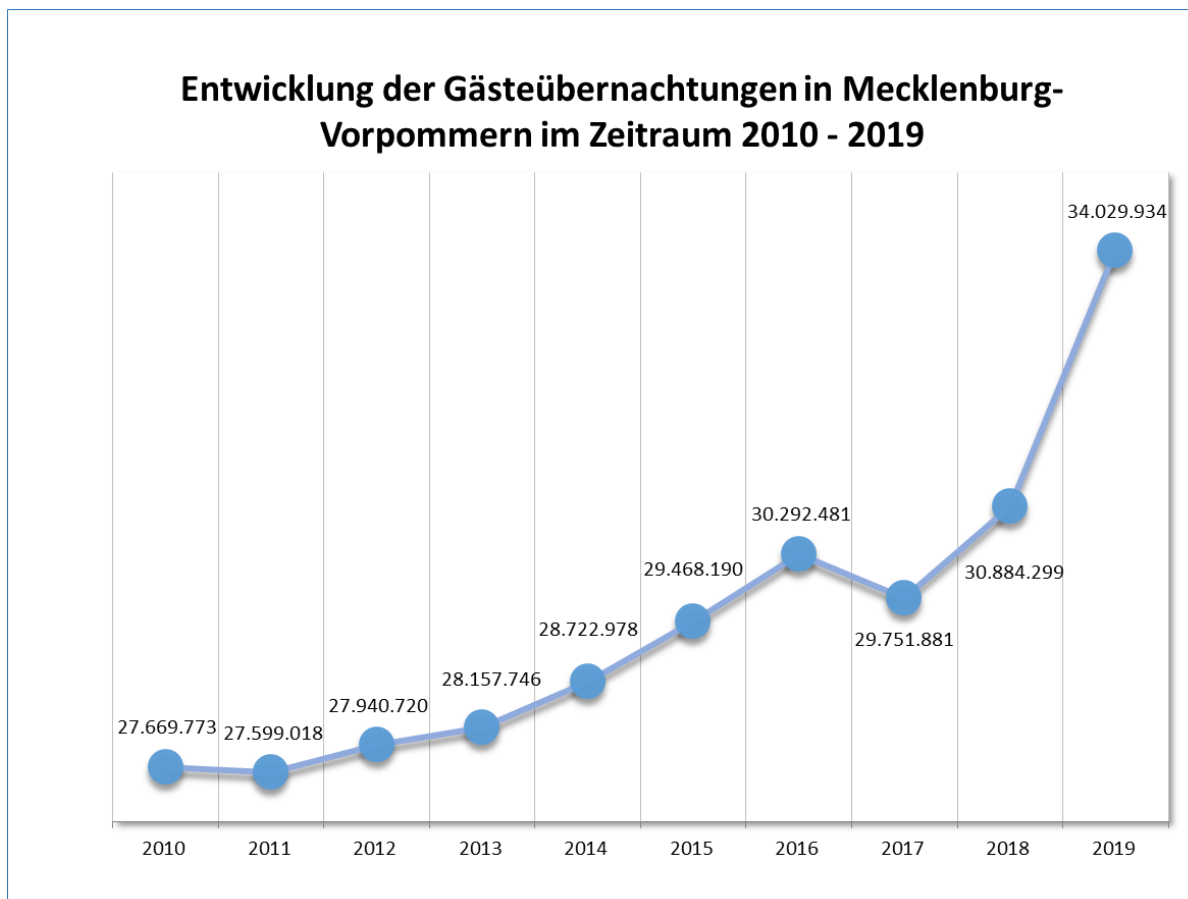
Das beliebteste Reiseland der Deutschen war im vergangenen Jahr das eigene Land. Rd. ein Drittel der Reisen wurden innerhalb der Landesgrenzen vorgenommen. Bei den Kurzreisen waren es sogar rd. 75 %. Die Reisefreudigkeit spiegelt sich auch in einer Studie der Forschungsgemeinschaft Urlaub und Reisen e.V. (FUR) wider. Die Urlaubslust liegt seit vier Jahren stabil bei 56 %, gleichzeitig stehen den Befragten für die Urlaubsplanung genügend zeitliche und finanzielle Mittel zur Verfügung. 24 % der Befragten möchten dieses Jahr mehr reisen, 13 % dagegen weniger. 29 % möchten mehr Geld für

Reisen ausgeben, 14% weniger.⁹ Eine stabile Nachfrage für das Jahr 2020 ist somit gewährleistet. Gleichzeitig ist den Deutschen nachhaltiger Tourismus wichtig. Für rd. 57 % soll der Urlaub ökologisch und sozialverträglich sein. Bei der Art der Unterkunft auf Inlandsreisen stehen Hotels mit 47 % an der Spitze, Ferienwohnungen oder -häuser nutzen 22 %. Zu den beliebtesten Urlaubsaktivitäten bei Reisen im Inland zählen der Besuch von kulturellen/ historischen Sehenswürdigkeiten, Aufenthalt in der Natur sowie Spaziergehen.¹⁰

Mecklenburg-Vorpommern nimmt den Spitzenplatz bei Reisezielen in Deutschland ein

Der Tourismus des Landes Mecklenburg-Vorpommern blickt auch im Jahr 2019 auf eine erfolgreiche Saison zurück. Mit rd. 34 Mio. Übernachtungen wurde das bislang höchste Ergebnis erreicht. Dabei stieg die Anzahl der Gästeankünfte im Vergleich zu 2018 um rd. 6 % und die Anzahl der Übernachtungen um rd. 10,2 %.¹¹

Abbildung 6: Entwicklung der Gästeübernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

Innerhalb Deutschlands nimmt das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern den Spitzenplatz der beliebtesten Reiseziele ein. Das Bundesland kann auf eine lange Tradition als Reise- und Erholungsgebiet zurückblicken. So wurde das erste deutsche Seebad, Heiligendamm, bereits 1793 gegründet. Mit

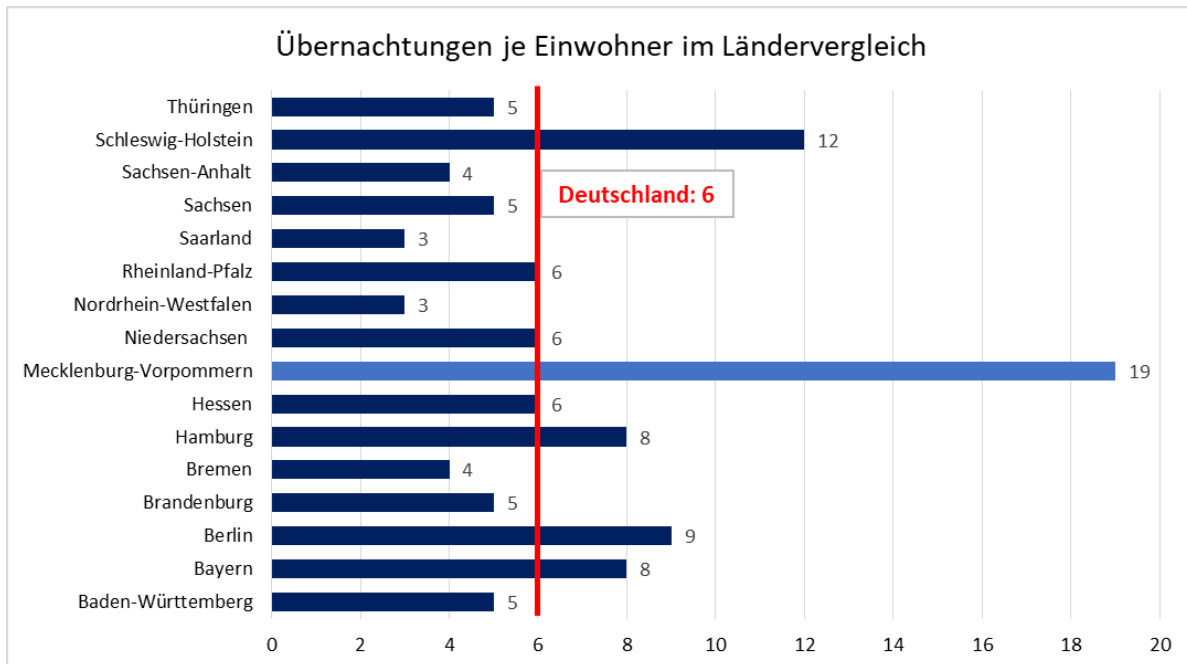
⁹ vgl. Forschungsgemeinschaft Urlaub und Reisen e.V. (FUR) – Urlaubsreisetrends 2019

¹⁰ vgl. Forschungsgemeinschaft Urlaub und Reisen e.V. (FUR) – Urlaubsreisetrends 2019

¹¹ vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

einem Anteil von 19,8 % aller angetretenen Reisen im Jahr 2018 liegt es knapp vor dem Freistaat Bayern (17,4 %) sowie vor Schleswig-Holstein (15,8 %) und Niedersachsen (13,4 %).¹² Unter den Ländern der Bundesrepublik Deutschland wies Mecklenburg-Vorpommern mit 19 Übernachtungen je Einwohner die höchste Tourismusintensität vor Schleswig-Holstein (12 Übernachtungen) und Berlin (9 Übernachtungen) auf. Der Bundesdurchschnitt lag bei 6 Übernachtungen je Einwohner.

Abbildung 7: Übernachtungen je Einwohner im Ländervergleich



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

Auch bei ausländischen Urlaubern wird das Bundesland immer beliebter, so lag die Zahl der Übernachtungen aus dem Ausland im Jahr 2019 bei rd. 1,05 Mio. Allen voran die Mecklenburgische Ostseeküste sowie die Urlaubsregion Insel Rügen/ Hiddensee, auf der sich auch die Gemeinde Altenkirchen befindet, konnten einen starken Anstieg verzeichnen.¹³

Angesichts der stetig wachsenden Sensibilisierung der deutschen Bevölkerung im Hinblick auf ökologische und sozialverträgliche Reisen, wird Urlaub in Deutschland - und damit auch in Mecklenburg-Vorpommern - zukünftig immer mehr an Bedeutung gewinnen. Dieser Trend zeichnet sich auch anhand der konstant wachsenden Anzahl von Übernachtungsgästen auf der Insel Rügen ab.

Welche weitere Dynamik die aktuelle Pandemiesituation auslösen wird, ist dabei noch unklar, langfristig dürfte sie sich tendenziell positiv auf den Rügen-Tourismus auswirken.

Insel Rügen Hauptziel für Touristen mit starkem Wachstum

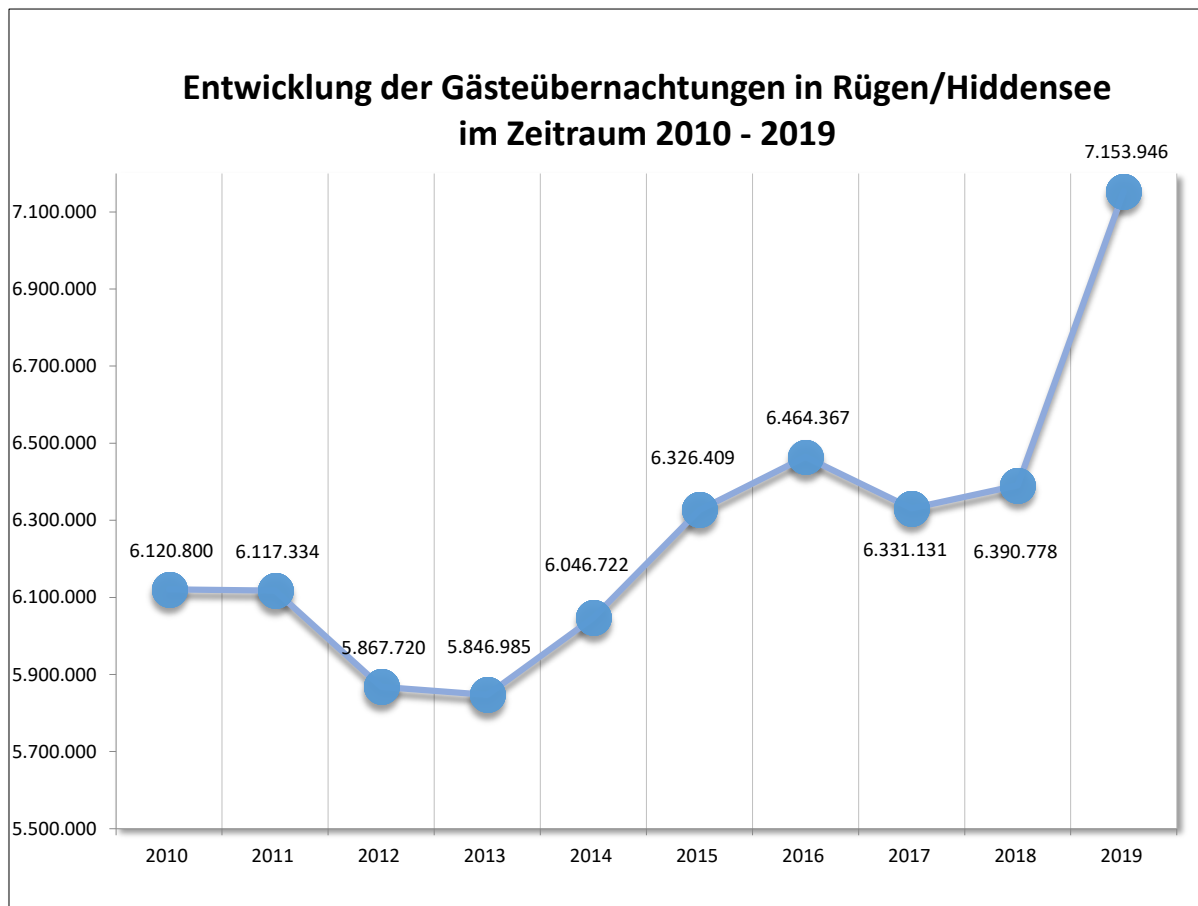
Die Insel Rügen zählt mit zu den stärksten Urlaubsregionen in Mecklenburg-Vorpommern. Durch die attraktive Natur und einer breiten Auswahl an Freizeitmöglichkeiten lockt die Insel Rügen jährlich eine Vielzahl von Touristen an. Allerdings sind die Kapazitäten in den Sommermonaten stark ausgelastet, weshalb die Verantwortlichen nun versuchen, auch in den Monaten außerhalb der Hauptsaison Besucher mit speziellen Events die Region für Touristen attraktiv zu gestalten.

¹² vgl. Deutscher Tourismusverband DTV – Zahlen – Daten – Fakten 2018

¹³ vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

Die Zahl der Gästeübernachtungen ist im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 um +14 % angestiegen und unterstreicht damit eindrucksvoll die rasant wachsende Bedeutung der Insel Rügen als beliebte Urlaubsdestination. Demnach konnte die Ostseeinsel im vergangenen Jahr 2019 knapp 7.154.000 Gästeübernachtungen verzeichnen. Dabei weist insbesondere die Entwicklung zum Vorjahr 2018 eine besonders hohe Dynamik auf.¹⁴

Abbildung 8: Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Urlaubsregion Rügen/Hiddensee



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

Gleichzeitig verringerte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste in den letzten Jahren von 5,1 Tagen im Jahr 2010 auf 4,8 Tage im Jahr 2019, was einerseits deutschlandweit dem Trend zu kürzeren, aber häufigeren Reisen entspricht, andererseits zeigt, dass die Insel Rügen neben dem längeren Sommerurlaub auch für Kurzurlauber immer interessanter wird.

¹⁴ vgl. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

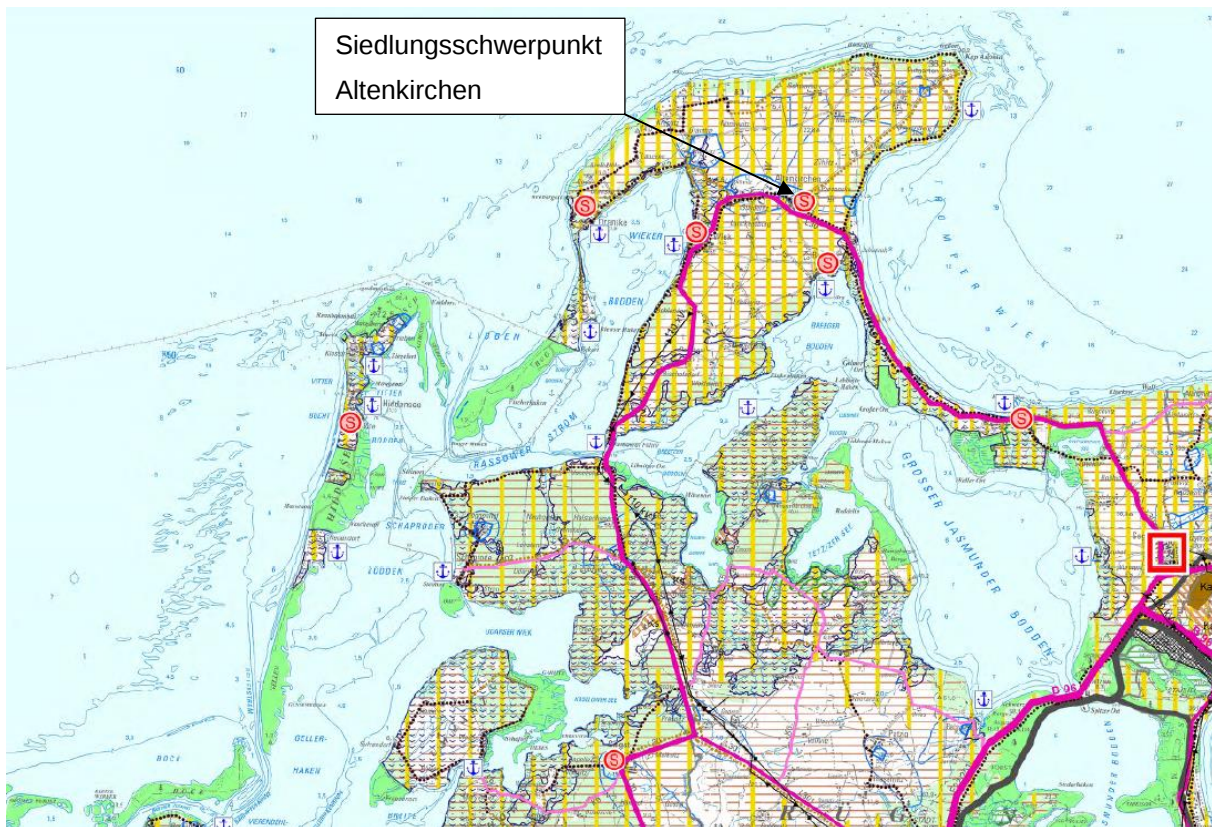
4. Makrostandort Altenkirchen

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Gemeinde Altenkirchen.

Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Altenkirchen befindet sich am nördlichen Rand der Ostseeinsel Rügen auf der Halbinsel Wittow. Die Gemeinde ist von einer Reihe von namhaften Seebädern (z.B. Breege) sowie Erholungsorten (u.a. Putgarten, Dranske, Wiek) umgeben und straßenverkehrlich nur über eine schmale Landzunge via Landstraße L 23 mit den übrigen Inselteilen von Rügen verbunden. Von Fährhof nach Vasschvitz pendelt eine Autofähre. Die Entfernung zum nächstgelegenen Grundzentrum Sagard beträgt knapp 21 Kilometer. Die Lage auf der Halbinsel Wittow zeichnet Altenkirchen sowie die angrenzenden Gemeinden als Tourismusregion aus, welche einen zentralen wirtschaftlichen Faktor für die Region darstellt.

Abbildung 9: Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde Altenkirchen



Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010; bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH

In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Gemäß dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahr 2010 wird der Gemeinde Altenkirchen die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugewiesen.

„Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden.“

*Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Als touristische Siedlungsschwerpunkte werden die Gemeindehauptorte jener Gemeinden festgelegt, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen und mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr registrieren.*¹⁵

Die Gemeinde Altenkirchen hat bereits im Jahr 2006 mit Mitteilung an den Regionalen Planungsverband nachgewiesen, dass sie die Kopplungsschwelle von 100.000 Übernachtungen erfüllt und auf Grundlage dessen als touristischer Siedlungsschwerpunkt eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund werden im Regionalplan für den Einzelhandel folgende Festlegungen getroffen:

„Einzelhandelsvorhaben sollen die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der Zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.“

„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“¹⁶

Aufgrund der deutlichen Distanz zum nächstgelegenen zentralen Ort (= Grundzentrum Sagard in knapp 21 km Entfernung), muss/ kann die Gemeinde Altenkirchen Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet sowie die angrenzenden Kommunen übernehmen.

Bevölkerungsdaten

In der Gemeinde Altenkirchen leben derzeit 924 Personen (31.12.2019). Die Bevölkerungsentwicklung verlief seit dem Jahr 2012 rückläufig. Für das Amt Nord-Rügen mit den Gemeinden Altenkirchen, Breege, Dranske, Glowe, Lohme, Putgarten, Sagard und Wiek ist auch ein Bevölkerungsrückgang zu konstatieren. So sank die Zahl der Einwohner prozentual um insgesamt rd. 4,0 %.

Tabelle 1: Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung

Gebietseinheit	Einwohner gesamt 2019	Bevölkerungsentwicklung 2012-2019	Bevölkerungsprognose
Gemeinde Altenkirchen	924	rd. - 6,0 %	k. A.
Amt Nord-Rügen	7.686	rd. - 4,0 %	k. A.

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern auf Basis der Zensusergebnisse vom 09. Mai 2011

¹⁵ vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 - 3.3 Siedlungsschwerpunkte (mit Begründung)

¹⁶ vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Seite 51f.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde Altenkirchen sowie des Amtes Nord-Rügen existieren keine Bevölkerungsprognosen für die kommenden Jahre. Die nächsthöher gelegene Verwaltungseinheit, für die Prognosen existieren, ist der Landkreis Vorpommern-Rügen. Aufgrund starker räumlicher Unterschiede zwischen den Gemeinden im Landkreis sind die Bevölkerungsentwicklungen allerdings nicht auf die Gemeinde Altenkirchen übertragbar.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Altenkirchen ist straßenverkehrlich über die Landesstrasse L 30 in südlicher Richtung mit den Grundzentren Sagard bzw. Sassnitz verbunden. In diesem Bereich besteht auch eine Anbindung an die Bundesstraße B 96, die Ost-Rügen mit dem Oberzentrum Stralsund verknüpft.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Altenkirchen über die L 30 mit den Nachbarorten Wiek und Breege verbunden, weitere Nebenstraßen führen in Richtung Putgarten (Kap Arkona) bzw. in Richtung Dranske. Zudem besteht die Möglichkeit, Altenkirchen aus Richtung Trent bzw. Breege via Fährverbindung über die L 30 zu erreichen.

Vor dem Hintergrund eines fehlenden Bahnanschlusses verfügt Altenkirchen über eine gute Einbindung in das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft-Vorpommern-Rügen (VVR) mit Verbindungen in die Nachbargemeinden sowie in Richtung Sassnitz oder Bergen auf Rügen.

Pendlerdaten

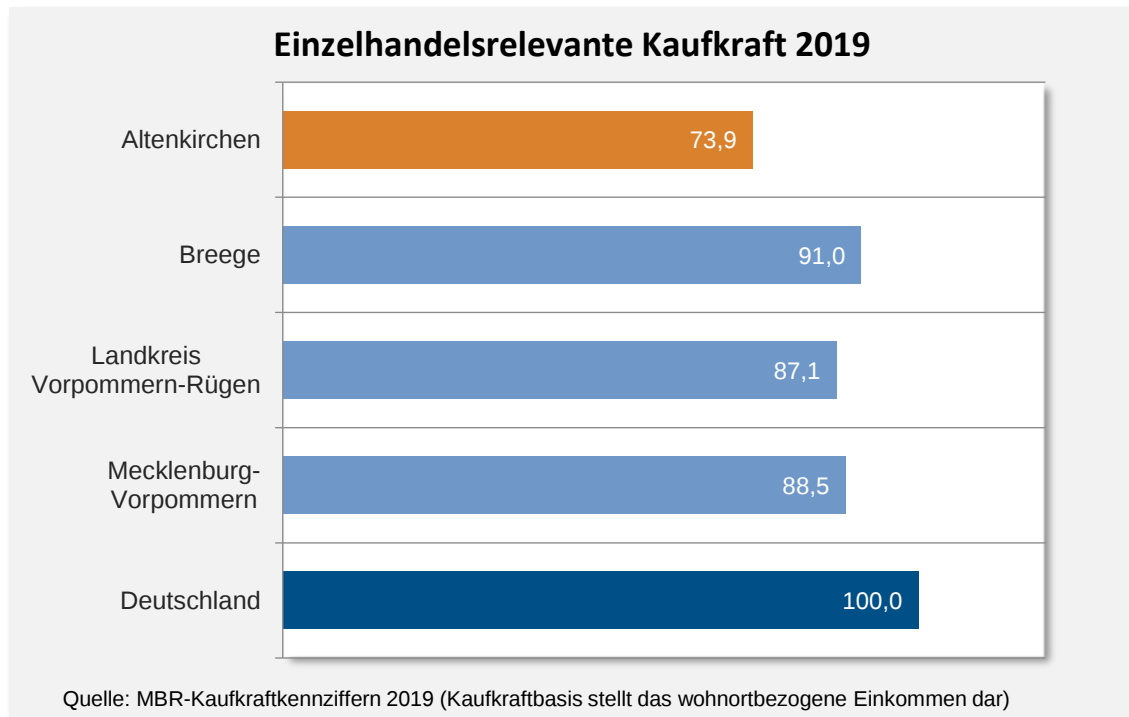
Die Pendler stellen ein mögliches Potenzial für den Einzelhandel dar, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg bzw. am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem negativen Pendlersaldo von 148 Personen¹⁷ besitzt die Gemeinde Altenkirchen mehr Aus- als Einpendler. Dabei sind zum einen die Arbeitsplatzverflechtungen in die größeren Städte (z.B. Bergen auf Rügen oder Stralsund) zu nennen, zum anderen in die touristischen 'Hochburgen' wie z.B. Breege, Binz oder Dranske.

Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt und spiegelt auch die Wirtschaftskraft einer Region wider. Die Kennziffer gibt, unabhängig von der Größe der Stadt / Region, das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik (BRD = 100) an, welches nach Abzug von einzelhandelsfremden Ausgaben (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort (inkl. Versandhandel) verfügbar ist.

Die Gemeinde Altenkirchen rangiert mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 73,9 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0 % sowie auch unter dem Landesdurchschnitt (88,5). Auch im Vergleich zum Landkreis Vorpommern-Rügen (87,1) sowie der Nachbargemeinde Breege (91,0) weist die Gemeinde eine spürbar niedrigere einzelhandelsrelevante Kaufkraftausstattung auf.

¹⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit - 2019

Abbildung 10: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich


Tourismus in der Gemeinde Altenkirchen/Halbinsel Wittow

Die Tourismusbranche stellt den mit Abstand wichtigsten Wirtschaftszweig der Region dar, welcher auch in der Gemeinde Altenkirchen stark ausgeprägt ist. Von den Touristen kann dabei ebenfalls der Einzelhandel in hohem Maße profitieren.

Die Gemeinde Altenkirchen ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 als Tourismusschwerpunktraum eingestuft und unterstreicht damit seine herausgehobene Funktion für den Fremdenverkehr.

“Zu den Tourismusschwerpunkträumen, die in der Karte 1: 100 000 dargestellt sind, gehören insgesamt 32 Gemeinden der Planungsregion. Die Gemeinden Altenkirchen, Gager, Karlshagen, Lohme, Putgarten, Sassnitz, Thiessow und Wieck a. Darß erfüllen mindestens eines der beiden Kriterien und liegen beim jeweils anderen Kriterium kurz unter dem Schwellenwert und immer noch deutlich über dem Durchschnitt der Planungsregion. Außerdem haben sie touristische Funktionen, die sich nicht in den Berechnungen niederschlagen und die für die Kompaktheit der Tourismusschwerpunkträume wichtig sind. Deshalb werden auch sie den Tourismusschwerpunkträumen zugeordnet“ (RREP 2010, S. 28).

Nach Auskunft des Amtes Nord-Rügen in seiner Funktion als Verwaltungsbehörde der Gemeinde Altenkirchen werden für die Gemeinde Altenkirchen keine Übernachtungsgäste aus dem Fremdenverkehr erfasst. Die Gemeinde Altenkirchen hat jedoch bereits im Jahr 2006 nachgewiesen, dass sie die Koppungsschwelle von 100.000 Übernachtungen/ Gemeinde erfüllen kann. Laut Statistikmeldung an das Statistische Landesamt hat allein der Campingplatz *Drewoldke (TSW)* in der Gemeinde Altenkirchen ca. 40.000 Übernachtungen /Jahr. Aufgrund einer qualitativen Verbesserung der Infrastruktur und den Bau von 13 saisonunabhängigen Ferienhäusern auf dem Campingplatz wurde eine zusätzliche Auslastung auch in die Nebensaison von ca. 6.000 Übernachtungen erreicht. Der Campingpark *Wittow* kann zurzeit eine Auslastung von ca. 8.000 Übernachtungen/ Jahr aufweisen.

Zusätzlich sind auch hier 11 Ferienhäuser zur besseren Nutzung der Vor- und Nachsaison errichtet worden (ca. 4.500 Übernachtungen/ Jahr). Die Ferienanlage *“Rana Rike”* erreicht ca. 3.000 Übernachtungen/ Jahr. Das *Jugenddorf Wittow* weist ca. 40.000 Übernachtungen/Jahr auf. Verwiesen sei auch auf die *“Ferienanlage Drewoldke”*, mit 278 Betten, für die es zurzeit keine konkrete Statistik gibt. Nimmt man hier eine wahrscheinliche Auslastung von nur 2,5 Monaten/ Jahr an, so ergäbe dies zusätzlich eine Übernachtungskapazität von 20.850 Übernachtungen/ Jahr. Hinzu sind die zahlreichen privaten Vermieter in der Gemeinde Altenkirchen zu rechnen, welche aufgrund des fehlenden Status als Erholungs-ort/ Seebad nicht in den Tourismusstatistiken und aufgrund der geringen Bettenzahl/ Vermieter auch nicht in den Finanzämtern auftauchen.

Derzeit sind aufgrund der Beschränkungen durch Corona bei Reisen in das Ausland (Quarantäne) fast alle Einrichtungen bis einschließlich Ende Oktober 2020 ausgebucht. Es ist anzunehmen, dass sich die Touristenströme auch in den kommenden Jahren weiter in Richtung Nord-und Ostsee verteilen werden, bis uneingeschränkte Auslandsreisen wieder möglich sind. Vor diesem Hintergrund kann für die Gemeinde Altenkirchen aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH von mindestens 100.000 Übernachtungsgästen im Jahr 2019/ 2020 ausgegangen werden.

Darüber hinaus ist Altenkirchen von einer Reihe touristisch bedeutsamer Gemeinden in ihrem unmittelbaren Umfeld umgeben, wie z.B. das Seebad Breege oder die Erholungsorte Dranske und Putgarten, die sich alle auf der Halbinsel Wittow befinden und demnach auch in Wechselwirkung mit den Versorgungsstrukturen in Altenkirchen stehen. Nachstehend wird die Entwicklung der Zahlen der Übernachtungsgäste in den angrenzenden Gemeinden dargestellt.

Tabelle 2: Entwicklung der Übernachtungsgäste nach Gemeinden auf der Halbinsel Wittow

Gebietseinheit	Übernachtungsgäste 2019	Entwicklung der Übernachtungsgäste 2010-2019 in %
Gemeinde Altenkirchen	> 100.000	k. A.
Gemeinde Breege	321.335	+ 26%
Gemeinde Dranske	379.901	+ 25%
Gemeinde Wiek	177.957	+ 14%
Gemeinde Putgarten	25.774	- 39 %
Summe Halbinsel Wittow	> 1.004.967	-

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2019

Es wird deutlich, dass in den Gemeinden auf der Halbinsel Wittow im Jahr 2019 mehr als 1 Million Übernachtungsgäste zu verzeichnen waren. Damit unterstreicht die hohe Zahl an Übernachtungsgästen die herausgehobene Bedeutung der Halbinsel als Tourismusschwerpunkt. Insbesondere das Seebad Breege sowie der Erholungsort Dranske konnten ihre Gästeübernachtungen seit dem Jahr 2010 um rd. ein Viertel steigern, während die Gemeinde Putgarten einen deutlichen 'Gästeschwund' hinnehmen musste.

Insgesamt kann jedoch für alle Gemeinden der Halbinsel Wittow ein hohes Tourismusaufkommen verzeichnet werden und damit auch die Notwendigkeit für die Bereitstellung von standortadäquaten Versorgungsstrukturen.

Fazit zum Makrostandort Altenkirchen:

- Die Gemeinde Altenkirchen verfügt lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) über keine zentralörtliche Funktion, ist jedoch als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und mit > 100.000 gewerblichen Übernachtungsgästen ein Tourismusschwerpunkt.
 - Die unmittelbar angrenzenden Gemeinden auf der Halbinsel Wittow sind in der Regionalplanung als weitere Tourismusschwerpunkträume eingestuft und verzeichnen zusammen mit der Gemeinde Altenkirchen mehr als 1 Million Übernachtungsgäste im Jahr 2019.
 - Die Gemeinde Altenkirchen verfügt über eine zufriedenstellende straßenverkehrliche Erreichbarkeit sowie eine standortadäquate ÖPNV-Anbindung.
 - Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index der Gemeinde rangiert mit einem Wert von 73,9 sehr deutlich unter dem Landesdurchschnitt (88,5) bzw. dem Bundesdurchschnitt (100,0).
-

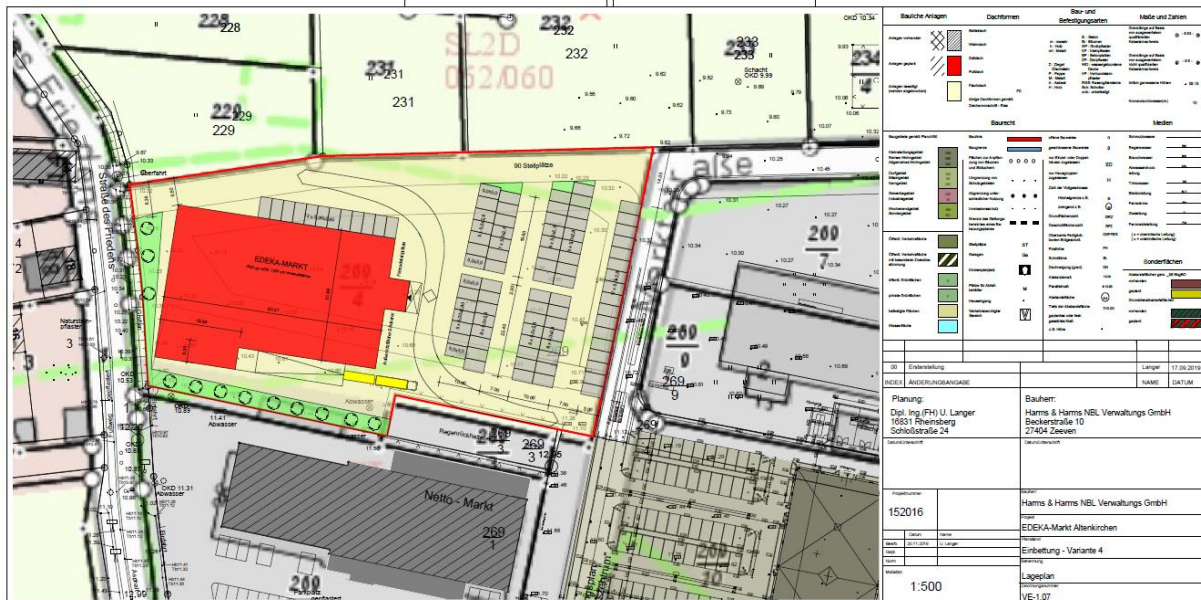
5. Projektskizze

Geplant ist die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenter zzgl. Bäckerei/ Café in der Gemeinde Altenkirchen.

Der Planstandort befindet sich auf einer unbebauten Grünfläche im südlichen Gemeindegebiet, unmittelbar an der Landstraße L 30 und ist bereits einzelhändlerisch vorgeprägt. Neben einer Total Tankstelle hat sich in diesem Bereich ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem Netto (Nord) Lebensmittel-discounter, dem Getränkefachmarkt Getränkeland und einer Bäckerei/ Fleischerei etabliert. Zudem wird der Standortbereich durch das Kaufhaus Stolz ergänzt.

Der Planungsentwurf sieht die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei/ Café mit einer Mietfläche von knapp 100 m² vor. Davon sind rd. 20 m² als reine Verkaufsfläche für den Verkauf von Backwaren mit einem Mehrwertsteuersatz von 7 % einzustufen, während der Sitzbereich (Innen/Außen) als Gastronomiefläche mit einem Mehrwertsteuersatz von 19 % zu bewerten ist.

Abbildung 11: Projektskizze



Quelle: Harms & Harms NBL Verwaltungs GmbH, 2020

Für den geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter sind 90 Pkw-Stellplätze unmittelbar am Objekt vorgesehen. Die straßenverkehrliche Zu- und Abfahrt vom Hauptverkehrsträger L 30 erfolgt über die Straße des Friedens sowie die Marktstraße.

Für das Planvorhaben soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 7 "Ortszentrum" mit der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden.

6. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Standortes und Nutzungsumfeld

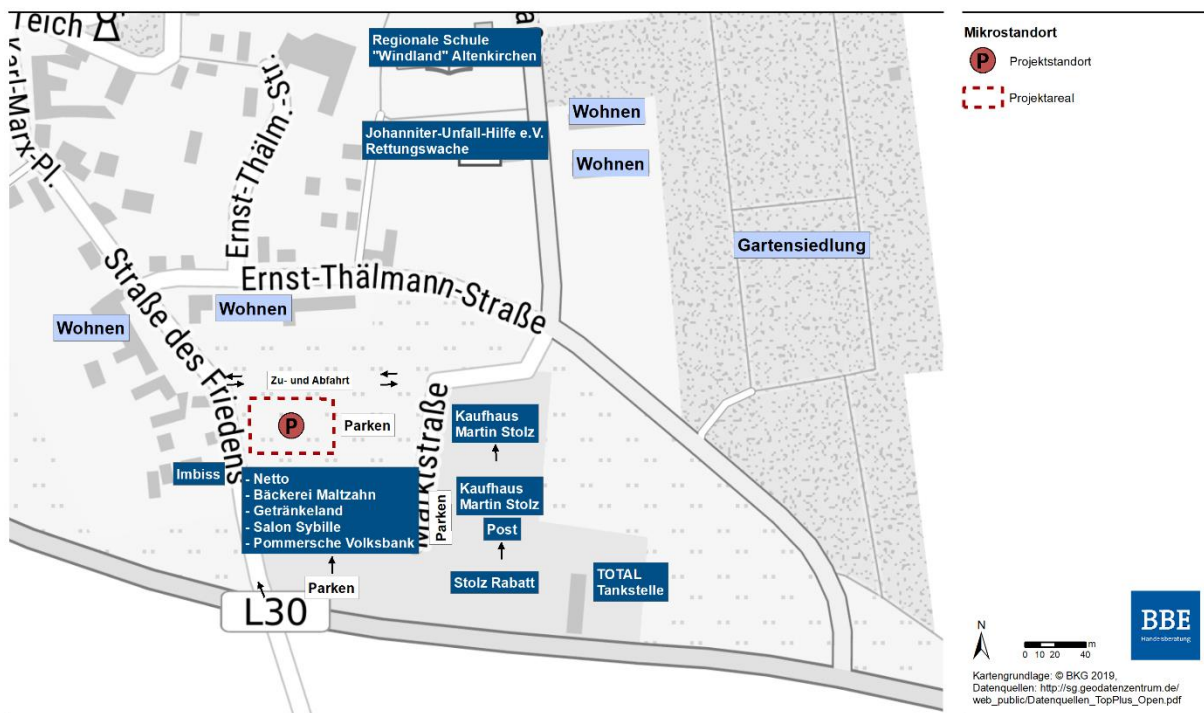
Der Projektstandort des geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenters befindet sich unmittelbar nördlich der Landstraße L 30 in der Gemeinde Altenkirchen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (u.a. Kaufhaus Stolz, Netto Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt Getränkeland) im Standortumfeld, fungiert der Standortbereich bereits als einzelhändlerischer Versorgungsschwerpunkt im Gemeindegebiet.

In nördlicher Richtung grenzt das Projektareal an einen Streifen Grünfläche mit dahinter liegender Wohnbebauung. Auch westlich des Planstandortes befindet sich Wohnbebauung mit punktuellen gewerblichen Einrichtungen (Fahrradverleih, Ferienwohnungen), während das südliche und östliche Standortumfeld durch Einzelhandelsbetriebe geprägt wird.

Der Standortbereich befindet sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen der Gemeinde Altenkirchen und ist aus Sicht der BBE Handelsberatung, mangels alternativer Einkaufsangebote, als faktischer zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet einzustufen.

Abbildung 12: Mikro-Standort und Umfeldstrukturen



Blick auf das Projektareal aus östlicher Richtung



Blick auf das Projektareal aus südlicher Richtung



Blick auf das Projektareal von der L 30



Blick auf Kaufhaus Stolz von der L 30



Arrondierende Anbieter



Netto-Lebensmitteldiscounter



Südliche Einfahrt

Blick von der L 30



Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Unter räumlichen Gesichtspunkten ist der Planstandort aufgrund seiner räumlich-funktionalen Integration im Siedlungsgefüge der Gemeinde sowie der straßenverkehrlichen Anbindung aus allen Gemeindeteilen gut erreichbar und kann somit eine zentrale Versorgungsfunktion für alle Bewohner und Übernachtungsgäste in Altenkirchen und darüber hinaus übernehmen. Zudem verfügt der Planstandort auch über eine ausgeprägte wohnortnahe Versorgungskomponente.

Abbildung 13: Fußläufiger Nahversorgungsbereich des Projektstandortes



Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kann der geplante Edeka Lebensmittelvollsortimenter eine gute fußläufige Versorgungsfunktion im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung für die Gemeinde Altenkirchen übernehmen. So reflektiert der Standortbereich innerhalb einer 10 Min.-

Gehzeit (= fußläufiger Einzugsbereich)¹⁸ derzeit auf eine Mantelbevölkerung von rd. 600 Personen in einer fußläufigen Distanz. Damit kann der geplante Standort rd. 2/3 der ortsansässigen Wohnbevölkerung in Altenkirchen fußläufig versorgen.

Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Anbindung des Projektstandortes ist vor dem Hintergrund seiner unmittelbaren Lage an der Landstraße L 30 als gut zu bewerten und ermöglicht eine reibungslose Erreichbarkeit für alle Siedlungsteile im Gemeindegebiet von Altenkirchen. Auch die angrenzenden Gemeinden Breege und Wiek sind via L 30 mit dem Planstandort straßenverkehrlich gut angebunden. Für die nördlich lokalisierten Gemeinden Putgarten und Dranske bestehen ebenfalls Straßenverbindungen.

Die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle "Altenkirchen Schule") befindet sich in fußläufiger Entfernung rd. 350 Meter nördlich des Projektareals. Die Haltestelle wird während der Hauptverkehrszeiten in einer regelmäßigen Taktung angefahren. Somit kann dem Projektstandort, vor dem Hintergrund seiner Lage im ländlich geprägten Raum, ein qualifizierter und ortsüblicher ÖPNV-Anschluss attestiert werden.

Planungsrechtliche Situation

Im aktuellen Planungsprozess wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortszentrum" mit der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel angestrebt. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich insofern nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Es ist zu überprüfen, ob von dem geplanten Lebensmittelmarkt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ausgehen.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Planstandort befindet sich unmittelbar nördlich der Landstraße L 30 und ist bereits einzelhändlerisch vorgeprägt. So befinden sich im unmittelbaren Standortumfeld u.a. das Kaufhaus Stolz, ein Getränkefachmarkt sowie ein Netto Lebensmitteldiscounter.
- Das Projektareal steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur der Gemeinde Altenkirchen und stellt bereits jetzt, mangels alternativer Einkaufsmöglichkeiten, den faktischen Versorgungsschwerpunkt (zentralen Versorgungsbereich) im Gemeindegebiet dar.
- Der Standortbereich verfügt über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung und ermöglicht zudem eine reibungslose straßenverkehrliche Anbindung in alle Gemeindeteile von Altenkirchen sowie die angrenzenden Gemeinden auf der Halbinsel Wittow.
- Aus Sicht der Gutachter kann der Planstandort eine zentrale Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet sowie das Fremdenverkehrsaufkommen in Altenkirchen und darüber hinaus übernehmen und verfügt in seinem fußläufigen Nahbereich (10 Min.-Gehzeit) über eine Mantelbevölkerung von rd. 600 Personen, was rd. 2/3 der Gemeindebevölkerung entspricht.

¹⁸ In der Rechtsprechung wird ein fußläufiger Einzugsbereich entweder als 10-Min. Fußweg bzw. bis zu 1.000 m Luftlinien-Radius definiert.

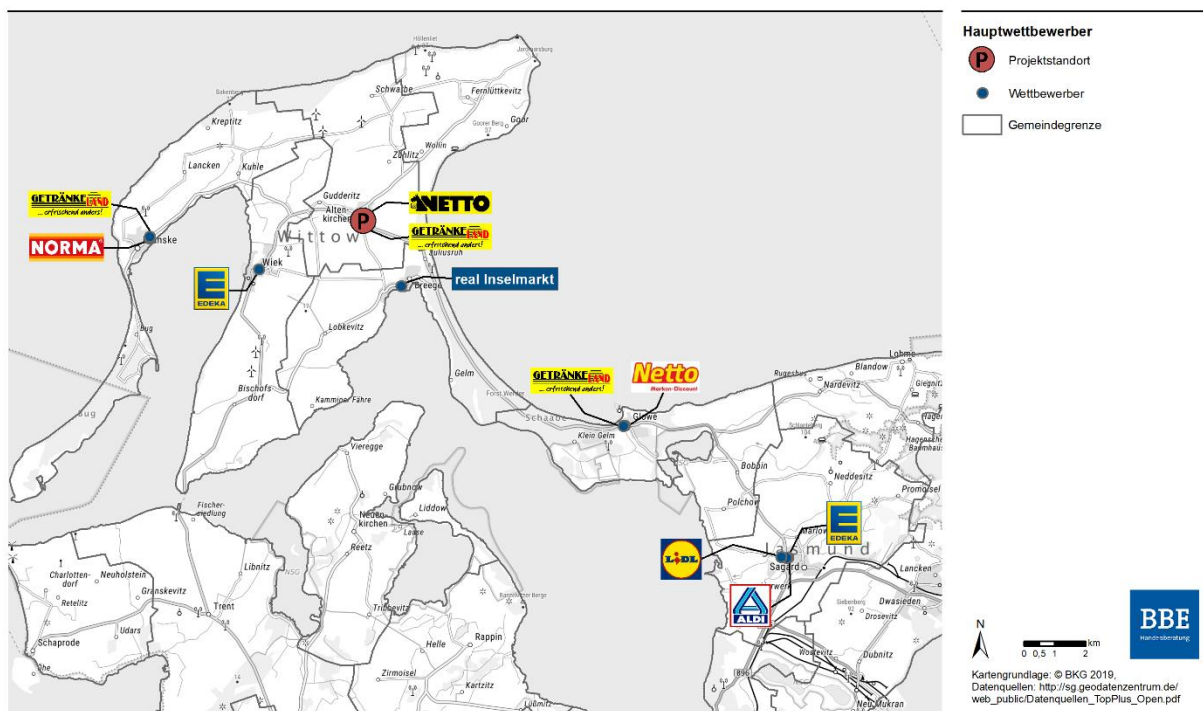
7. Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im September 2020 erhoben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dabei eine Totalerhebung der Wettbewerber erfolgte, d. h., es wurden alle Wettbewerbsbetriebe ermittelt, deren Kernsortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente führen und als filialisierte Handelsbetriebe agieren. Es ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= filialisierte Lebensmittelvollsortimenter) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel für Versorgungseinkäufen sind und die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen (z.B. Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkte, Drogeriemärkte), in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Im Hinblick auf die projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen des geplanten Lebensmittelmarktes sind aus Sicht der BBE Handelsberatung in erster Linie die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen **Breege, Wiek** und **Dranske** von Relevanz. Weitere, jedoch deutlich geringere Wettbewerbswirkungen dürften für die Lebensmittelanbieter in den südöstlich lokalisierten Gemeinden Glowe (u.a. Netto Markendiscouter) sowie Sagard (u.a. Edeka, Aldi, Lidl) ausgelöst werden. Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in der nachstehenden Abbildung 16 dargestellt.

Abbildung 14: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet



Nachfolgend werden die strukturprägenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und Umsatzleistung räumlich differenziert dargestellt.

Tabelle 3: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsgebiet

Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ²	Umsatz Nahversorgung in Mio. €* ¹⁹
Hauptgeschäftszentrum Altenkirchen	1.320	5,0
Wiek	**	**
Breege	**	**
Glowe	1.480	5,1
Sagard	4.160	18,2
Dranske	1.540	4,5
Gesamt	9.060	34,8
* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel		
(**) Datenschutz (weniger als drei Betriebe vorhanden)		
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, 2020		

Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Altenkirchen sind grundsätzlich zentrale Versorgungsbereiche vertieft zu betrachten. Für die Gemeinde Altenkirchen liegt derzeit kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor. Demnach ist zu prüfen, inwieweit ein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet identifiziert werden kann. Dazu ist zunächst der Begriff des “Zentralen Versorgungsbereiches” näher zu betrachten:

Exkurs “Zentrale Versorgungsbereiche“:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff “Zentraler Versorgungsbereich” um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹⁹

Auf Basis dieser Definition sowie der örtlichen Gegebenheiten in Altenkirchen, existiert aus gutachterlicher Sicht ein faktischer zentraler Versorgungsbereich am Projektstandort. Dort sind die einzelhandelsrelevanten Anbieter Netto Lebensmitteldiscounter, Getränkeland, Kaufhaus Stolz, Outdoor Ole by Kaufhaus Stolz sowie eine Bäckerei vorhanden. Der relevante Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“ hat Ein-

¹⁹ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

zelhandel vorgesehen. Die Gemeinde verfügt mit diesem Standortbereich über ein räumlich-funktionales Ortszentrum mit den entsprechenden einzelhändlerischen Versorgungsangeboten. Über den Einzelhandel hinaus sind noch ein Frisör und Gastronomie sowie eine Filiale der Pommerschen Volksbank vorhanden. Da wir uns im ländlichen Raum befinden, sind weiterführende, öffentliche oder private zentrale Einrichtungen nicht vorgesehen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dieser Sachverhalt trifft hier zu, der Standortbereich übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde und Nachbargemeinden. Es besteht ein Angebot aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Nachfolgende Karte verdeutlicht die Siedlungsstrukturen in Altenkirchen; im historischen Ortsmittelpunkt sind vereinzelt Gastronomiebetriebe zu finden, aber keine zentrenprägenden Anbieter.

Abbildung 15: Siedlungsschwerpunkt und Besatzstruktur Altenkirchen



Altenkirchen – Sonstige Anbieter

Honig aus eigener Imkerei



Physiotherapie



Gastronomie Klabautermann



Gastronomie Rügengrill



Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

Mit Ausnahme eines kleinen Honig-Fachgeschäftes im ehemaligen Ortskern in Nachbarschaft zum geplanten Lebensmittelmarkt, existieren keine weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet von Altenkirchen.

Weiterer Wettbewerb

Gemeinde Breege

In der südlich gelegenen Nachbargemeinde **Breege** (rd. 600 Einwohner) ist im Ortsteil Breege auf einen real Inselmarkt hinzuweisen. Der kleine Lebensmittelanbieter befindet sich an der Dorfstraße und ist überwiegend auf fußläufiges bzw. fahrradfahrendes Kundenpotenzial ausgerichtet, da nur sehr eingeschränkt Parkraum zur Verfügung steht und dieser schwierig anzufahren ist. Dieser Markt stellt den räumlich nächstgelegenen Lebensmittelmarkt (rd. 4 km Entfernung / 7 Fahrminuten) zum Projektstandort Altenkirchen dar. Zum Erhebungszeitpunkt war der Markt geschlossen, die Verkaufsfläche kann daher nur anhand von Luftbildern geschätzt werden.

Real Inselmarkt Breege



Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

Abbildung 16: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Breege



Gemeinde Wiek

In der westlich gelegenen Nachbargemeinde **Wiek** (rd. 1.000 Einwohner) ist im Ortsteil Wiek auf einen Edeka-Markt hinzuweisen. Der kleine Lebensmittelanbieter befindet sich an der Hauptstraße und ist überwiegend auf fußläufiges bzw. fahrradfahrendes Kundenpotenzial ausgerichtet, da nur wenige, rückwärtig gelagerte Stellplätze vorhanden sind. Der Anbieter ist vom Vorhabenstandort in rd. 5 Kilometern bzw. 5 Fahrminuten zu erreichen. Der Markt bietet auf geringer Fläche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel an. Zudem hat der Anbieter eine Lottoannahmestelle und eine kleine Poststation anzubieten. Der Edeka-Markt hat eine solitäre Einzelhandelslage am Ortsein- und Ausgang. Sonst finden sich nur vereinzelt Einzelhandelsanbieter in Wiek, zu nennen sind ein Anglershop, eine Bäckerei, ein Kiosk am Hafen, ein Schmuckgeschäft, ein Blumenhaus, ein Kunst- und Souvenirgeschäft am Hafen

sowie eine Kunstgalerie. Es besteht kein Zentraler Versorgungsbereich; die Anbieter verteilen sich über den Ort, wobei am Hafen eine räumliche Konzentration zu verzeichnen ist, die allerdings auf touristische Nachfrage (Gastronomie, Kunst und Souvenirs) ausgerichtet ist und keine tiefergehende Versorgungsfunktion erfüllen kann.

Edeka Wiek



Hafenpromenade



Bäckerei mit Café



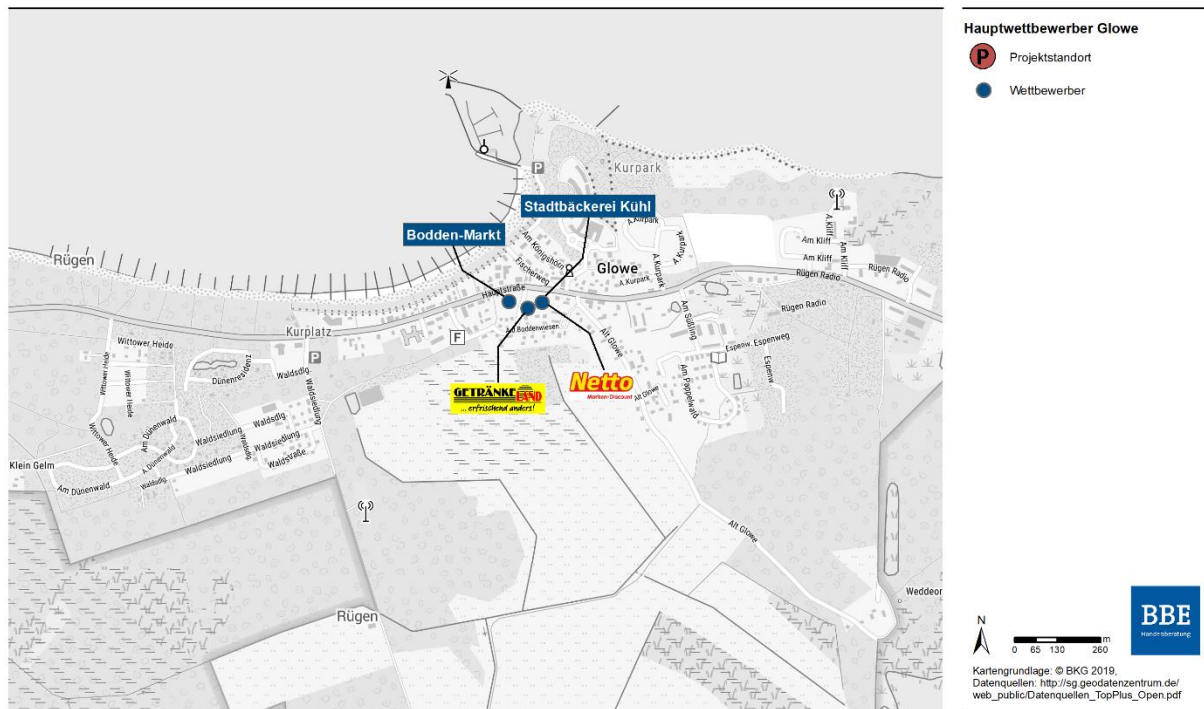
Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

Abbildung 17: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Wiek



In der Nachbargemeinde **Glowe** (rd. 1.000 Einwohner) ist im Hauptort Glowe auf einen Netto Marken-discounter nebst Bäckerei und Getränkeland hinzuweisen. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in verkehrsorientierter Lage unmittelbar an der Hauptstraße / L 30 und ist in rd. 12 Kilometern / 14 Fahrminuten vom Vorhabenstandort zu erreichen. Der Standortbereich des Nettomarktes ist zentraler Versorgungsstandort der Gemeinde, es sind weitere einzelhandelsrelevante Anbieter im angrenzenden Boddenträbe-Markt vorhanden. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt hier bei Kunst, Souvenirs und Mode. Ergänzt werden die Anbieter von gastronomischen Angeboten. Die Touristen-Information befindet sich ebenfalls hier. Der Bereich kann als faktischer Zentraler Versorgungsbereich angesehen werden. Im weiteren Ortsgebiet sind vereinzelt Anbieter mit Souvenirs und Kioskbedarf zu finden.

Abbildung 18: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Glowe



Netto Markendiscounter Glowe



Bodden-Markt



Getränkeland



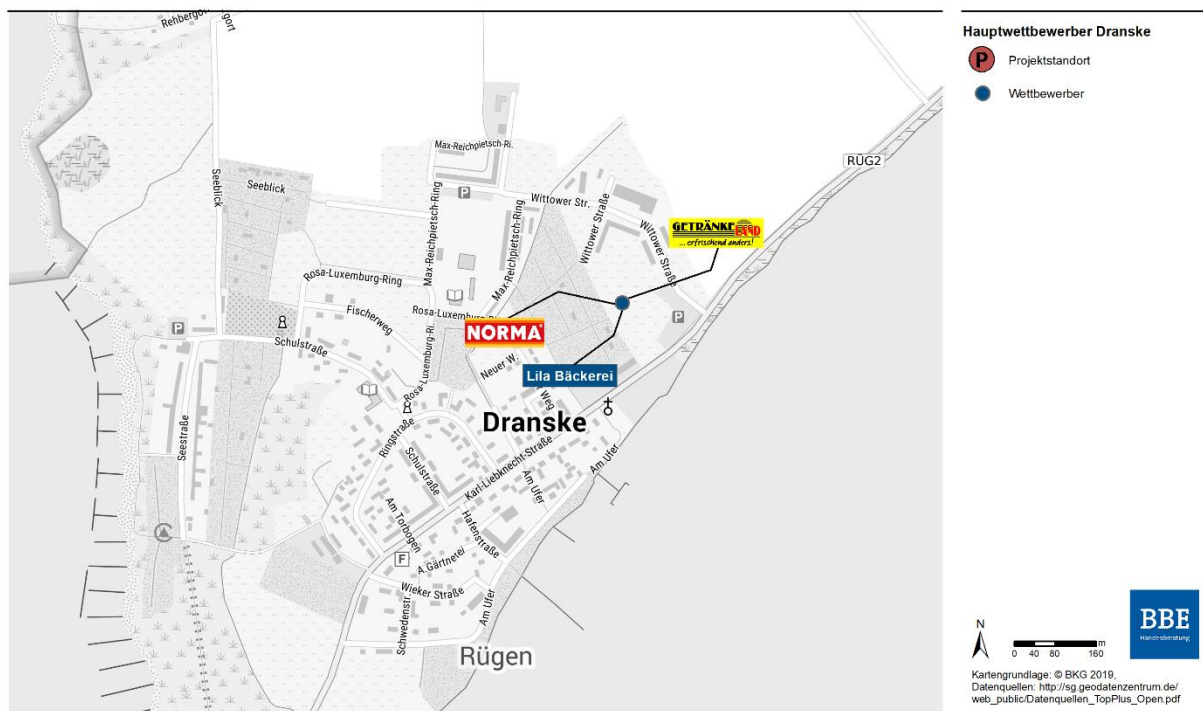
Bodden-Markt



Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

In der am westlichen Rand gelegenen Gemeinde **Dranske** (rd. 1.100 Einwohner) ist im Hauptort Dranske auf einen Norma Lebensmitteldiscounter nebst Bäckerei und Getränkeland hinzuweisen. Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in verkehrsorientierter Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsachse, der Karl-Liebknecht-Straße und ist in rd. 8 Kilometern / 9 Fahrminuten vom Vorhabenstandort zu erreichen. Der Standortbereich des Norma-Marktes wird als Nahversorgungsstandort bewertet.

Abbildung 19: Projektrelevante Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Dranske



Norma Dranske



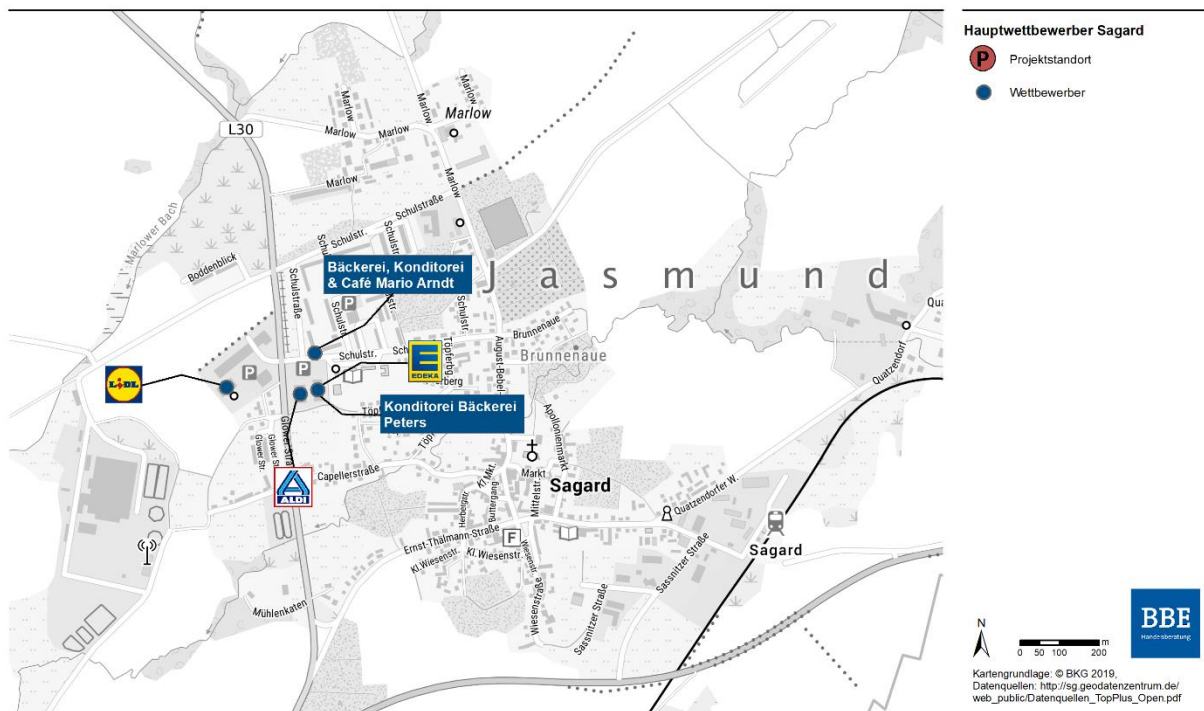
Getränkeland



Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

Bei dem nächstgelegenen Grundzentrum handelt es sich um das rd. 20 Kilometer südöstlich gelegene Sagard (rd. 2.400 Einwohner). Hier befindet sich auch die Amtsverwaltung Nord-Rügen. Im Ortseingangsbereich, verkehrsgünstig an der Glower Straße, hat sich eine großflächige Einzelhandelsagglomeration entwickelt. Als nahversorgungsrelevante Anbieter sind Aldi, Lidl, Edeka Preller und zwei Bäckereien zu nennen. Des Weiteren befinden sich Fachmärkte am Standortbereich, u.a. Kaufhaus Stolz, Outdoor by Kaufhaus Stolz, tedox. Die Fachmarktagglomeration kann als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde bewertet werden, sie entfaltet eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. In der historischen Ortsmitte befinden sich keine prägenden Anbieter.

Abbildung 20: Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Sagard



Aldi Sagard



Edeka Preller Sagard



Lidl Lebensmitteldiscounter



Outdoor by Kaufhaus Stolz



Quelle: Eigene Aufnahmen vom September 2020

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Im projektrelevanten Untersuchungsraum sind insgesamt rd. 9.000 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche verortet (nahversorgungsrelevanter Umsatz ca. 34,8 Mio. Euro).
- Die haushaltsnahe Grundversorgung in Altenkirchen ist mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter und einer Bäckerei grundsätzlich gewährleistet. Am Standort soll ein Edeka-Supermarkt etabliert werden, um den Netto-Markt zu entlasten und eine breitere Produktpalette am Hauptversorgungsstandort der Halbinsel Wittow vorzuhalten.
- Aufgrund der weiteren Anbieter am Projektstandort (Kaufhaus Stolz und Outdoor Ole) entfacht die Einzelhandelsagglomeration Strahlkraft und kann als etablierter Standort und faktischer Zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde bewertet werden.
- In den Nachbargemeinden Breege und Wiek ist jeweils ein kleinerer Lebensmittelanbieter vorhanden, der auf fußläufiges Kundenpotenzial ausgerichtet ist; beide leisten jeweils einen wichtigen Beitrag zur haushaltsnahen Grundversorgung.

- In der Nachbargemeinde Dranske sind ein Norma Discounter und ein Getränkemarkt ansässig, die haushaltsnahe Grundversorgung ist damit grundsätzlich gewährleistet, wenngleich kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden ist.
- In Glowe sind innerhalb des faktischen Zentralen Versorgungsbereiches ein Netto-Markendiscouter, eine Bäckerei und ein Getränkemarkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Anbieter zu benennen. Am Standort ist weiterhin der „Bodden-Markt“ mit mehrerer kleineren Fachgeschäften und Gastronomie vorzufinden.
- Als dominierendes Grundzentrum der Region spielt die Gemeinde Sagard auch im Versorgungseinkauf der Gemeinden eine wichtige Rolle. In diesem Kontext ist insbesondere das großflächige Angebotsspektrum der Fachmarkttagglomeration an der Glower Straße zu benennen (u.a. Edeka Preller, Aldi, Lidl), dieser Bereich wird als faktischer Zentraler Versorgungsbereich bewertet.

8. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

8.1. Perspektivisches Einzugsgebiet

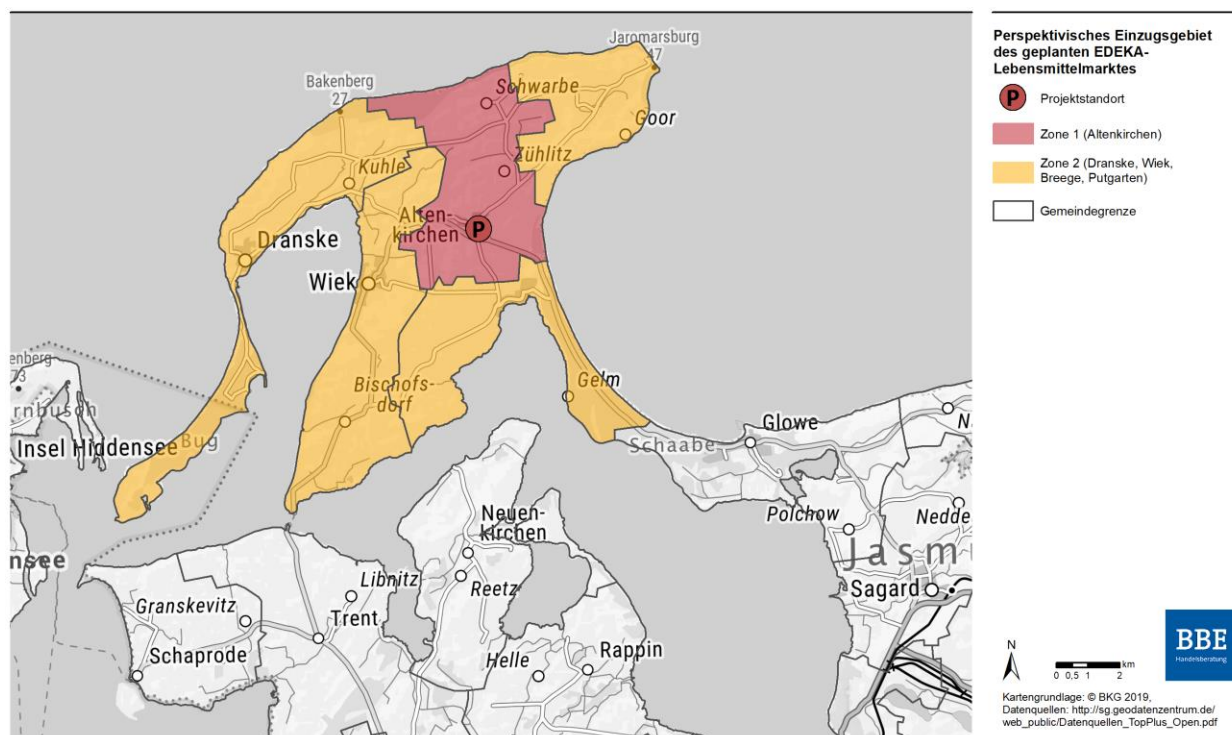
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Potenzialanalyse hinsichtlich der vorhandenen Nachfrage, der möglichen Auswirkungen, als auch einer perspektivischen Entwicklung des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, Bahnlinien, topografische Gegebenheiten etc.), ergibt sich für eine geplante und qualifizierte Einzelhandelsentwicklung im Bereich Nahversorgung folgendes perspektivisches Einzugsgebiet (vgl. Abbildung 21):

- (Zone I): Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Altenkirchen mit einer Einwohnerplattform von knapp 924 Personen. Für den fußläufigen Nahbereich (= 10 Min.-Gehzeit) des Planstandortes liegt eine Mantelbevölkerung von rd. 600 Personen vor.
- Aufgrund der unmittelbaren straßenverkehrlichen Anbindung des Projektareals zu den Nachbargemeinde Breege und Wiek sowie den nordöstlich bzw. nordwestlich gelegenen Gemeinden Putgarten und Dranske, die über keinen Lebensmittelvollsortimenter verfügen, sind diese Kommunen dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) zu zuordnen. Diese Gemeinden umfassen in Summe eine Einwohnerplattform von rd. 3.150 Personen.
- Insgesamt umfasst das perspektivische Einzugsgebiet eines Edeka Lebensmittelmarktes in Altenkirchen ein ortsansässiges Bevölkerungspotenzial (ohne Touristen) von knapp 4.100 Personen.

Abbildung 21: Perspektivisches Einzugsgebiet des Planvorhabens



Wie aus den vorherigen Abschnitten deutlich wurde, ist für die Bewertung des Nachfragepotenzials vor allem der Tourismus in der Gemeinde Altenkirchen sowie auf der Halbinsel Wittow von großer Bedeutung. Als ausgewiesener Tourismusschwerpunktraum konnte die Gemeinde bereits im Jahr 2006 nachweislich > 100.000 Gästeübernachtungen verzeichnen. Angesichts der z.T. sehr positiven Entwicklung der Übernachtungszahlen in den Nachbargemeinden sowie der forcierten Nachfrage nach deutschen Urlaubsdestinationen (infolge der aktuell 2020 Corona-Pandemie), muss davon ausgegangen werden, dass auch im Jahr 2019 mindestens 100.000 Gästeübernachtungen in Altenkirchen stattgefunden haben, bzw. 2020 stattfinden werden.²⁰

Darüber hinaus ist das Fremdenverkehrsaufkommen im perspektivischen Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes zu berücksichtigen, das sich auf die unmittelbar angrenzenden Kommunen auf der Halbinsel Wittow erstreckt und die Gemeinden Breege, Wiek, Putgarten und Dranske umfasst. In diesen Gemeinden konnten im Jahr 2019 in Summe rd. 900.000 Gästeübernachtungen (siehe Tabelle 2) verzeichnet werden. Wie in Kapitel 4 bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass sich der positive Trend auf der Halbinsel Wittow im Übernachtungssektor mittel- bis langfristig auch weiter fortsetzen wird.

²⁰ Nach Auskunft des Amtes Nord-Rügen werden für die Gemeinde Altenkirchen keine jährlichen Übernachtungszahlen oder Tagesgäste erfasst.

8.2. Projektrelevantes Nachfragevolumen

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (4.076 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (Ifh-BBE Markt- und Strukturdaten) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (Ifh-BBE-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Altenkirchen liegt mit einer Kaufkraftkennziffer (Kaufkraft-Index) von 73,9 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 12,6 Mio. Euro im Jahr zur Verfügung.

Tabelle 4: Einwohner und Nachfragevolumen im perspektivischen Einzugsgebiet

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen		
	Zone I	Zone II	Gesamt
Einwohner absolut	924	3.152	4.076
Warengruppe	in Mio. €	in Mio €	in Mio €
Periodischer Bedarf ¹⁾	2,6	10,0	12,6
Gesamt	2,6	10,0	12,6

¹⁾ Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriebedarf
 Quelle: BBE Handelsberatung 2020, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2019), eigene Berechnung.

Übernachtungsgäste

Durchschnittlich geben deutsche Übernachtungsgäste an der Ostseeküste von Mecklenburg-Vorpommern 83,20 Euro aus.²¹ In den Ausgaben sind Reise- und Unterkunftskosten, Ausgaben von Tagesausflügen und Eintrittspreisen, Restaurantbesuche, Shoppingtrips, Souvenirs und Trinkgelder enthalten. Gemäß der "Evaluation und Weiterentwicklung der Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern" aus dem Jahr 2016 entfallen auf die Ausgaben bei Lebensmittel 6,5 % der Gesamtausgaben.²²

Nachfolgend wird die Berechnung des projektrelevanten Nachfragepotenzials aus Übernachtungsgästen für die Gemeinde Altenkirchen abgebildet:

²¹ BAT Stiftung für Zukunftsfragen (2017): Durchschnittliche Ausgaben für Urlaubsreisen* der Deutschen im Inland im Jahr 2016 nach ausgewählten Regionen (in Euro)

²² dwif-Consulting GmbH (2016): Evaluation und Weiterentwicklung der Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern, S.19

Tabelle 5: Projektrelevantes Nachfragepotenzial der Übernachtungsgäste in Altenkirchen

Projektrelevante Nachfrageplattform Übernachtungsgäste in Altenkirchen	
Gästeübernachtungen 2019	100.000
Ausgaben pro Tag und Person	83,20 Euro
Umsatz in Euro	8.320.000 Euro
Anteile Umsatz	
Lebensmittel (6,5 %)	540.800 Euro
Gesamt	540.800 Euro
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, 2020	

Damit verfügt die Gemeinde Altenkirchen über ein projektrelevantes Marktpotenzial von rd. 540.800 Euro, welches aus den Gästeübernachtungen resultiert.

Nachfragepotenzial gesamt

Wie in der nachstehenden Tabelle deutlich wird, ergibt sich für das perspektivische Einzugsgebiet ein projektrelevantes Nachfragevolumen von insgesamt rd. 18,03 Mio. Euro.

Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet aus Einwohner, Übernachtungs- und Tagesgästen

	Zone I	Zone II	Gesamt
Einwohner	924	3.152	4.076
Übernachtungsgäste	100.000	904.967	1.004.967
Potenzial Lebensmittel			
aus Einwohnern	2,6 Mio. Euro	10,0 Mio. Euro	12,6 Mio. Euro
aus Übernachtungsgästen	540.800 Euro	4.894.062 Euro	5.434.862 Euro
Gesamt	3,14 Mio. Euro	14,89 Mio. Euro	18,03 Mio. Euro
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, 2020			

Weiterhin ist die positive Entwicklung des Tourismus zu beachten. Auf Grundlage der erwarteten Entwicklung (vgl. Kapitel 3 und 4) ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg des Nachfragepotenzials zu rechnen. Im Sinne einer **“Worst-Case-Betrachtung”** der vorliegenden Potenzialanalyse bleiben diese zusätzlichen, positiven Einflüsse auf die absolute Höhe und Entwicklung der Nachfrage jedoch unberücksichtigt.

8.3. Einzelhandelszentralität und Ableitung der Bedarfe

Der örtliche Verkaufsflächenbesatz durch Lebensmittelanbieter kann durch die Gegenüberstellung der erwirtschafteten Umsätze und des vorhandenen Nachfragepotenzials bewertet werden.

Vorab möchten wir zu den berechneten Umsatzpotenzialen der ansässigen Anbieter anmerken, dass es aufgrund der touristischen Nachfrage, zu extremen Jahreszeitlichen Schwankungen kommt. Wir gehen davon aus, dass die Anbieter im Jahresmittel mit durchschnittlichen Umsätzen - auch im Sinne eines Worst-Case-Szenarios – am Markt agieren.

Tabelle 7: Zentralitäten im Einzugsgebiet

	Zone I*	Zone II*	Gesamt*
Nachfragepotenzial in Mio. Euro	3,1	14,9	18,0
Nahversorgungsrelevanter EH-Umsatz in Mio. Euro	5,0	6,5	11,5
Zentralität in %	160,5	43,5	63,8
Saldo in Mio. Euro	1,9	-8,4	-6,5
* inkl. Nahversorgungsrelevanten Potenzial Fremdenverkehr (ohne Potenzial Tagestouristen)			
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH 2020; Rundungsdifferenzen möglich			

Ableitung eines standortadäquaten Vertriebskonzeptes

Mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 64 % wird deutlich, dass die Halbinsel Wittow über ein sehr hohes Maß an aktuell nicht vor Ort gebundener Kaufkraft (rd. 6,5 Mio. Euro) für das nahversorgungsrelevante Sortiment verfügt. Hierzu trugen insbesondere die positive Entwicklung der Touristenzahlen in den letzten Jahren sowie die gering ausgeprägten Versorgungsstrukturen bei.

In der Zone I separat betrachtet, werden derzeit Kaufkraftzuflüsse verzeichnet; dies ist dem vorhandenen Netto-Lebensmitteldiscounter zuzuschreiben. Da die Fahrtwege in dem gesamten Einzugsgebiet kurz sind, ist an dieser Stelle zur Bewertung eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen.

Um eine Größenordnung von rd. 6,5 Mio. Euro zumindest anteilig zu binden, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angezeigt.

Auch vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung ist hier ein Konzept, welches grundsätzlich in der Lage ist auf die entsprechende Nachfrage zu reagieren (Regionalität, Qualität und Frischekompetenz) sowie mitunter starke Schwankungen in der Nachfrage kompensieren zu können (Saisonspitzen), gefragt. Ein kleinerer Lebensmittelvollsortimentsbetrieb könnte diese Anforderungen nachhaltig und langfristig erfüllen. Die entsprechenden Vertriebskonzepte verfügen i.d.R. über Verkaufsflächen ab rd. 1.200 bis 1.500 m².

9. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben voraussichtlich von Relevanz sind.

9.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Mit einer avisierten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist der geplante EDEKA-Markt zunächst flächenseitig als großflächig einzustufen, sodass das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen und Grundsätze sowie die Ziele des Landesentwicklungsprogramms zu beachten sind.

Die Beurteilung des geplanten Lebensmittelmarktes richtet sich insofern nach § 11 Abs. 3 BauNVO:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Planvorhabens und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstgerichtlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.²³
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

²³ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... *insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*“

9.2. Landes- und Regionalplanung

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016 trifft im Kapitel 4 „Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ unter Punkt 4.3.2. „Einzelhandelsgroßprojekte“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die Gemeinde Altenkirchen ist dem Tourismus-schwerpunktraum zugeordnet und als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Für diese werden in Abschnitt 4.6 ebenfalls Ziele und Grundsätze formuliert. Nachfolgend werden die für das vorliegende Planvorhaben relevanten Ziele dargestellt:

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

(2) 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. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

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.

[...]

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)

(6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Die Gemeinde Altenkirchen ist als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Hierzu wird unter 3.3 des RREP Vorpommern folgendes ausgeführt:

(2) In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.

Die Gemeinde Altenkirchen überschreitet mit mehr als 100. 000 Übernachtungen (inkl. nicht-gewerblicher Bereich) deutlich die Anforderung von mindesten 50.000 Übernachtungen/ 1.000 Einwohner im Jahr und ist damit Tourismusschwerpunkt und hat demnach für die Versorgung der Touristen eine wichtige Funktion. Die Kompatibilität des Planvorhabens mit der Landes- und Regionalplanung wird in Kapitel 12.1 geprüft.

10. Auswirkungsanalyse

10.1. Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform, die Größe des Vorhabens und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der EDEKA-Markt nach Realisierung rd. 38 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet (Zone I/ca. 3,14 Mio. Euro Kaufkraft) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II/ ca. 14,89 Mio. Euro Kaufkraft) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 15 % deutlich niedriger liegen.

Der geplante EDEKA-Markt dient somit in erster Linie der Versorgung der in der Gemeinde Altenkirchen und auf der Halbinsel Wittow lebenden Bevölkerung sowie dem örtlichen Fremdenverkehrsaufkommen und entspricht damit einem standortadäquaten Vertriebskonzept (vgl. hierzu auch Kapitel 9.3).

Mit Kunden aus der Gemeinde Altenkirchen sowie dem örtlichen Fremdenverkehrsaufkommen (Zone I) kann der geplante Lebensmittelmarkt voraussichtlich einen Umsatz von rd. 1,2 Mio. Euro p.a. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielen. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des geplanten EDEKA-Marktes entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 27 %.

Ein Anteil von rd. 50 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 2,2 Mio. Euro p.a.) wird mit Kunden aus den Nachbargemeinden (Zone II) generiert.

Die (diffusen) Streuumsätze belaufen sich auf eine Größenordnung von rd. 23 % und resultieren in erster Linie aus dem Fremdenverkehrsaufkommen in Form von Tagestouristen.

Tabelle 8: Marktanteile und Umsatz des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes

Kundenherkunft	Erwarteter Umsatz in Mio.	Umsatzanteil vom Gesamtvorhaben in %	Nachfragepotenzial in Mio. € ¹	Erwartete Marktabschöpfung in %
Zone I (Einwohner und Übernachtungsgäste)	1,2	27	3,1	38,2
Zone II (Einwohner und Übernachtungsgäste)	2,2	50	14,9	14,8
Diffuse Zuflüsse (Tagestouristen)	1,0	23	-	-
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	4,4	100	18,0	24,4
Nonfood-Sortimente	0,4	-	-	-
Summe	4,8	-	-	-

¹ Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, 2020

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer EDEKA-Filiale in Deutschland rd. 5,5 Mio. Euro (inkl. Nonfood-Sortimente). Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 1.245 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 4.460 Euro je m² Verkaufsfläche.²⁴

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante EDEKA-Markt mit einer unterdurchschnittlich großen Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz unterdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche erzielen wird. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 4,4 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. Euro.

Die unterdurchschnittliche Flächenproduktivität spiegelt zwar zum einen die 'überschaubare' Nachfrageplattform im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Altenkirchen) des geplanten Lebensmittelmarktes wider, dokumentiert zum anderen jedoch auch, dass eine Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² als **standortadäquat** zu bewerten ist. Diese gutachterliche Einschätzung wird durch die Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet von rd. 40 %) untermauert, die zwar als durchaus ambitioniert zu bewerten ist, jedoch angesichts der fehlenden Wettbewerbsstrukturen im Gemeindegebiet - mit Ausnahme des Netto-Lebensmitteldiscounters - sowie der stetig wachsenden touristischen Nachfrageplattform, als realistisch einzustufen ist.

Zudem wird dies durch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von nur rd. 64 % auf der Halbinsel Wittow unterstrichen (siehe Tabelle 7), womit per Saldo ein Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 6,5 Mio. Euro einhergeht. Ein hoher Anteil dieser Kaufkraftabflüsse könnte zukünftig vor Ort gebunden werden.

In diesem Kontext ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass ein größer dimensionierter Lebensmittelmarkt in Altenkirchen wirtschaftlich 'an seine Grenzen' stoßen dürfte und für den Standort Altenkirchen als überdimensioniert zu bewerten wäre. Demgegenüber würde ein flächenseitig kleineres Vertriebskonzept in der Hauptsaison an die Grenzen der Leistungsfähigkeit stoßen.

²⁴ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2019/ 2020

Der geplante EDEKA-Markt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion im Rahmen des stetig wachsenden Fremdenverkehrsaufkommens auf der Halbinsel Wittow und insbesondere in Altenkirchen, das als ausgewiesener Tourismusschwerpunkt eine entsprechende Versorgungsfunktion mit periodischen Bedarfsgütern aufweisen sollte.

Darüber hinaus ist im Zuge der Lebensmittelmarkt-Planung auch ergänzend eine Bäckerei/Café geplant. Wie bereits in Kapitel 5 skizziert, handelt es sich dabei um eine eigenständige Betriebseinheit, die über eigene Ein- und Ausgänge, eine eigenständige Anlieferung sowie eigene Personalräume (inkl. WC) verfügt und demnach als selbstständige Funktionseinheit zu bewerten ist. Die für den Gastraum vorgesehene Nutzfläche nimmt den überwiegenden Bereich der Verkehrsflächen ein, die Verkaufsflächen für den Straßenverkauf von Backwaren ordnen sich der gastronomischen Nutzung deutlich unter. Vor diesem Hintergrund sind rd. 20 m² als reine Verkaufsfläche für den Verkauf von Backwaren mit einem Mehrwertsteuersatz von 7 % einzustufen, während der Sitzbereich als Gastronomiefläche mit einem Mehrwertsteuersatz von 19 % zu bewerten ist.

Vor dem Hintergrund der standortseitigen Rahmenbedingungen wird von Seiten der Gutachter für die geplante Bäckerei/Café eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 7.500 Euro je m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Damit beläuft sich die Umsatzleistung für die geplante Bäckerei/Café auf rd. 0,15 Mio. Euro p.a.

In Summe resultiert daraus für das gesamte Planvorhaben (EDEKA Lebensmittelmarkt zzgl. Bäckerei/Café) ein Brutto-Umsatzvolumen in einer Größenordnung von knapp 5,0 Mio. Euro p.a., wobei rd. 4,6 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen und rd. 0,4 Mio. Euro auf die Nonfood-Sortimente. In diesem Angebotssegment (Nonfood-Sortimente) werden die Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten im weiteren Umfeld des Planstandortes gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr marginalen Maß wettbewerbsfähig tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels nicht gefährdet wird.

Tabelle 9: Umsatzanteile des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes zzgl. Bäckerei/ Café

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatzerwartung in Mio. €
Edeka-Lebensmittelmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren	1.100	4,4
sonstige Sortimente (Nonfood)	100	0,4
Bäckerei/Café		
Nahrungs- und Genussmittel	20	0,2
Gesamt	1.220	5,0

Quelle: BBE-Handelsberatung GmbH; eigene Berechnung 2020; Rundungsdifferenzen möglich

Nachfolgende Tabelle 10 dokumentiert die Marktanteile/ Kaufkraftbindungsquoten für den geplanten Lebensmittelmarkt zzgl. Bäckerei/ Café. Demnach können voraussichtlich rd. 1,3 Mio. Euro des nahversorgungsrelevanten Umsatzes in der Zone I erzielt werden, was - gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz - einem Kunden- bzw. Umsatzanteil von rd. 28 % entspricht. Die Kaufkraftbindungsquote in Zone I steigt marginal auf rd. 41 %.

Tabelle 10: Marktanteile und Umsatz des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes zzgl. Bäckerei

Kundenherkunft	Erwarteter Umsatz in Mio.	Umsatzanteil vom Gesamtvorhaben in %	Nachfragepotenzial in Mio. € ¹	Erwartete Marktabschöpfung in %
Zone I (Einwohner und Übernachtungsgäste)	1,3	28	3,1	41,4
Zone II (Einwohner und Übernachtungsgäste)	2,3	50	14,9	15,4
Diffuse Zuflüsse (Tagestouristen)	1,0	22	-	-
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	4,6	100	18,0	25,5
Nonfood-Sortimente	0,4	-	-	-
Summe	5,0	-	-	-

¹ Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, 2020

10.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der EDEKA-Markt nach Realisierung im Gemeindegebiet von Altenkirchen und der Halbinsel Wittow übernehmen kann. Demnach dient der geplante Lebensmittelvollsortimenter in erster Linie dem hohen Fremdenverkehrsaufkommen auf der Halbinsel und der wohnungsnahen Grundversorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung.

Für die Betrachtung der zu erwartenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.

Im Falle der Realisierung des geplanten EDEKA-Marktes zzgl. Bäckerei/ Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.220 m² ist im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** insgesamt ein Brutto-Umsatz in Höhe von ca. 4,8 Mio. Euro p.a. für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente zu prognostizieren.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Altenkirchen in erster Linie die vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsgebiet anzusehen sind, d.h., in diesem Fall der Edeka-Markt in Sagard als einziger vergleichbarer Anbieter. Darüber hinaus sind hier auch die filialisierten Anbieter im Untersuchungsgebiet betroffen, dazu zählen Norma, Netto schwarz, Netto rot sowie die kleineren Anbieter real Inselmarkt und der Edeka-Markt in Wiek
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte in der Regel ab. Dies bedeutet, dass systemgleiche Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren als Güter des täglichen Bedarfs eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies erklärt sich daraus, dass Kunden ihre Nahrungsmittel sehr häufig einkaufen und die durchschnittlichen Einkaufsbeträge vergleichsweise gering sind.

Insbesondere aufgrund der hohen Einkaufsfrequenz sind die Verbraucher nicht bereit, beim Einkauf größere Distanzen zu akzeptieren. Die Folge ist, dass auch größere Lebensmittelmärkte nur in einem engeren Einzugsgebiet höhere Kaufkraftbindungsquoten generieren können und mit zunehmender Distanz die Bindungsintensität sprunghaft absinkt.

Demgemäß werden sich die durch das Planvorhaben maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im näheren Standortumfeld (Netto-Markt am Standort Altenkirchen) sowie auf die filialisierten Anbieter an den attraktiven Pkw-orientierten Versorgungsstandorten in Dranske (Norma-Markt) und Glowe (Netto-Markt) und z.T. auch Sagard (insb. Edeka-Markt) beziehen. Dagegen sind für die Grundversorgungsstrukturen sowie für die kleinteiligen Nahversorgungseinrichtungen in Breege und Wiek geringere Wettbewerbseffekte zu erwarten.

Auf Basis der Umverteilungsprognose können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des EDEKA-Marktes in der Gemeinde Altenkirchen in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Aspekte wurde ein Prognosemodell erstellt und die bei der Realisierung des EDEKA-Lebensmittelmarktes zzgl. Bäckerei/Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.220 m² Verkaufsfläche zu erwartenden Umsatzverlagerungen ermittelt. Die Prognoserechnung führt zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 11: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² *	Umsatz Nahversorgung in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in Mio. €	Max. Umsatz- umverteilung in %
Hauptgeschäftszentrum Altenkirchen	1.320	5,0	0,9	16 - 18 %
Wiek	**	**	0,1	8 - 10%
Breege	**	**	< 0,1	10 - 12%
Glowe	1.480	5,1	0,5	9 - 11%
Sagard	4.160	18,2	1,9	9 - 11%
Dranske	1.540	4,5	0,3	5 - 7 %
Gesamt	9.060	34,8	3,8	9 - 11%
diffuse Umsatzverteilung außerhalb des Einzugsgebiets z.B. durch Pendler und Tagestouristen	-	-	1,0	-
Gesamt	9.060	34,8	4,8	9 - 11%

* nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
 ** Datenschutz
 Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich, 2020

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet/ Einzugsgebiet zugrunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario).

- In der **Standortkommune Altenkirchen** wird der geplante EDEKA-Markt zzgl. Bäckerei/ Café bei Realisierung aller Voraussicht nach Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von 0,9 Mio. Euro auslösen. Im Fokus steht dabei der Netto-Lebensmitteldiscounter in direkt benachbarter Lage nach Projektrealisierung. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen liegen zwischen 16 und 18 %, dies sind relativ hohe Werte, die deutlich spürbar sein werden; da der Markt derzeit auf einem sehr hohen Niveau agiert, ist ein Marktaustritt nicht zu erwarten.
- Der kleine Edeka-Markt in Wiek ist überwiegend auf fußläufiges Kundenpotenzial ausgerichtet und leistet einen wichtigen Beitrag zur haushaltsnahen Grundversorgung. Aus gutachterlicher Sicht ist

zwar davon auszugehen, dass das kleine Lebensmittelgeschäft über eine tradierte Stammkundschaft verfügt, die sich insbesondere aus den Bewohnern der umgebenden Ferienappartements/ Wohnungen generiert. Dennoch dürfte die Realisierung eines EDEKA-Marktes in Altenkirchen mit spürbaren Umsatzeinbußen für den Anbieter einhergehen. Die Gutachter prognostizieren hierbei Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von mindestens rd. 8 bis 10 %. Der Edeka-Markt in Wieck plant interne betriebliche Veränderungen und wird voraussichtlich in das Förderprogramm Neue Dorfmitte des Landesministeriums aufgenommen. Unter der Prämisse, dass der Anbieter weiterhin in bisheriger Form agiert, kann ein Umsatzrückgang von 8 bis 10 % erwartet werden; sollten die geplanten Umstrukturierungen durchgeführt werden, wird der Umsatzrückgang prozentual höher ausfallen. Eine gänzliche Aufgabe des Standortes aufgrund der Edeka-Ansiedelung in Altenkirchen ist gleichwohl eher unwahrscheinlich.

- Der südlich des Vorhaben-Standortes gelegene real-Inselmarkt in Breege ist ebenfalls überwiegend auf fußläufiges Kundenpotenzial ausgerichtet und leistet einen wichtigen Beitrag zur haushaltsnahen Grundversorgung in Breege. Es ist zwar davon auszugehen, dass das kleine Lebensmittelgeschäft über eine tradierte Stammkundschaft verfügt, die sich zum einen aus den in Breege lebenden Personen, insbesondere aber auch aus den Bewohnern der umgebenden Ferienappartements/ Wohnungen zusammensetzt; dennoch dürfte die Realisierung eines EDEKA-Marktes in Altenkirchen mit spürbaren Umsatzeinbußen für diesen Anbieter einhergehen. Die Gutachter prognostizieren hierbei Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von mindestens rd. 10 bis 12 %, diese Wettbewerbsverschärfung wird zwar deutlich spürbar sein, eine Betriebsaufgabe kann aber ausgeschlossen werden.
- Für die projektrelevanten Anbieterstrukturen in der Nachbargemeinde Dranske (Norma Lebensmitteldiscounter inkl. Bäckerei und Getränkemarkt) wird ein maximaler Umsatzverlust von rd. 0,3 Mio. Euro prognostiziert. Dieser Wert entspricht maximal rd. 5 - 7 % des derzeitigen Umsatzes. Damit dürfte der ortsansässige Norma-Markt zwar die Realisierung eines EDEKA-Marktes in der Nachbargemeinde Altenkirchen 'zu spüren' bekommen, jedoch handelt es sich nicht um einen systemgleichen Hauptwettbewerber, sondern um einen preisorientierten Anbieter. Zudem verfügt der Lebensmitteldiscounter über eine USP-Funktion (Alleinstellungsmerkmal) im Gemeindegebiet mit einer entsprechend stabilen Umsatzleistung und ist erste 'Anlaufadresse' für den Versorgungseinkauf des örtlichen Fremdenverkehrsaufkommens im Gemeindeteil Dranske.
- Im Hinblick auf die discountorientierten Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Glowe (u.a. Netto Nord, Netto Markendiscounter, Getränkeland) ist mit einer maximalen Umverteilungsquote von rd. 9 - 11 % zu rechnen. In Summe sind dies rd. 0,5 Mio. Euro. Auch hier ist mit spürbaren Umsatzeinbußen für den örtlichen Lebensmitteleinzelhandel zu rechnen, jedoch sind diese auf einzelbetrieblicher Ebene absolut tragfähig und stellen keine existenzielle Gefährdung für die gemeindlichen Versorgungsstrukturen dar. Damit bewegen sich die prognostizierten Auswirkungen aus Sicht der Gutachter in einem Rahmen, der grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist.
- Die absolut höchsten Umsatzumverteilungen ergeben sich in der Summe erwartungsgemäß zu Lasten der Angebote am **Fachmarktstandort in Sagard**. Insgesamt werden hier rd. 1,9 Mio. Euro umverteilt, was einer Umverteilungsquote von rd. 9 - 11 % entspricht. Der hier ansässige Ankerbetrieb EDEKA sowie die arrondierenden Anbieter Aldi und Lidl werden dadurch jedoch keinesfalls in einer existenzgefährdenden Größenordnung betroffen, die Anbieter stellen sich leistungsstark dar und der Standortverbund spricht ein weitläufiges Einzugsgebiet an.

- Bei den in Sagard ansässigen Lebensmittelanbietern handelt es sich in erster Linie um zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord und Lidl) sowie um den systemgleichen Anbieter Edeka (Vollsortimenter); dieser stellt den - vom Vorhabenstandort aus gesehen - nächstgelegenen systemgleichen Anbieter dar. Da es sich ebenfalls um einen Markt des Anbieters Edeka handelt, werden spürbare Umverteilungseffekte auftreten; derzeit hat der Edeka-Markt als einziger Vollsortimenter im nördlichen Rügen eine Alleinstellung, die hohe Umsätze generiert. Für die gesamte Agglomeration ist mit einer maximalen Umverteilungsquote von rd. 9 - 11 % zu rechnen. In Summe sind dies rd. 1,9 Mio. Euro. Dementsprechend ist mit spürbaren Umsatzeinbußen für den örtlichen Lebensmittel Einzelhandel zu rechnen, jedoch sind diese auf einzelbetrieblicher Ebene absolut tragfähig und stellen keine existenzielle Gefährdung für die gemeindlichen Versorgungsstrukturen dar. Damit bewegen sich die prognostizierten Auswirkungen aus Sicht der Gutachter in einem Rahmen, der grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist.
- Darüber hinaus wird ein Umsatzanteil in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro aus **diffusen Kaufkraftzuflüssen** für das Planvorhaben in Ansatz gebracht. Dabei handelt es sich in erster Linie um Streuumsätze aus dem gesamten Inselgebiet Rügen sowie aus Übernachtungsgästen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes.

Insgesamt wird damit deutlich, dass der prognostizierte Planumsatz des Vorhabens einerseits aus der Umverteilung bestehender Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, andererseits auch aus der stärkeren Erschließung/ Bindung offener Marktpotenziale im perspektivischen Einzugsgebiet - insbesondere der Halbinsel Wittow - resultiert.

Aus Sicht der BBE Handelsberatung können auf Basis der prognostizierten ökonomischen Auswirkungen des geplanten EDEKA Lebensmittelvollsortimenters zzgl. Bäckerei/ Café betriebsbedingte Absiedlungen im Untersuchungsraum nicht abgeleitet werden, wenngleich z.T. mit einer Intensivierung des Wettbewerbs in den angrenzenden Nachbarkommunen zu rechnen ist.

10.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²⁵

Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Realisierung des EDEKA-Marktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in Zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters zzgl. Bäckerei/ Café am Standort Altenkirchen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Durch die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes zzgl. Bäckerei/ Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.220 m² werden keine schädlichen Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten Zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnortnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum wird durch das Ansiedlungsvorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr würde die Realisierung des Projektvorhabens die Chance bieten, das Ortszentrum in der Gemeinde Altenkirchen zu stärken.

²⁵

Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

- Der nächste Zentrale Versorgungsbereich befindet sich außerhalb des perspektivischen Einzugsgebietes in Glowe. Neben einem Netto Lebensmitteldiscounter und einer Filiale des Getränkemarktes Getränkeland sind hier ausschließlich kleinteilige und spezifische Lebensmittelangebote (z.B. Ladenhandwerk, Spirituosenhändler) lokalisiert. Bei einer Umverteilungsquote von 9 -11 % und einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 0,5 Mio. Euro können schädliche Auswirkungen auf das „Zentrum“ von Glowe ausgeschlossen werden.
- In der Nachbargemeinde Dranske gibt es nur einen discountorientierten Lebensmittelanbieter, der auf die Grundversorgung der örtlichen Einwohner sowie auf den Tourismus ausgerichtet ist. Aufgrund der begrenzten Verkaufsflächen kann hier kein Lebensmittelvollsortiment angeboten werden, weshalb die Wettbewerbsverflechtungen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung begrenzt sind. Die Umverteilungsquoten von rd. 5 - 7 % für den Norma-Discountmarkt in Dranske bewegen sich somit in einem wirtschaftlich tragfähigen Rahmen, der grundsätzlich noch als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente/ Nonfood-Sortimente ist mit einer Umsatzsteigerung von rd. 0,4 Mio. Euro zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerbsfähig tangiert.
- Die positive Nachfrageentwicklung in den letzten Jahren durch den deutlichen Anstieg der Touristenzahlen auf der Insel Rügen sowie auch die zukünftigen positiven Prognosen sind als weiterer Sicherheitspuffer für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu bewerten.

Im Fazit gewährleistet die Realisierung des EDEKA-Marktes eine adäquate Versorgungsausstattung für den ausgewiesenen Tourismusschwerpunkt Altenkirchen mit hohen Wachstumsraten im Übernachtungsgewerbe. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnah Versorgung im Untersuchungsraum sind für den Realisierungsfall des Vorhabens auszuschließen.

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer standortadäquaten Größenordnung (rd. 1.200 m² VKF) mit Blick auf die Realisierung eines marktgängigen Formates (Unterschwelle) für einen Lebensmittelvollsortimenter und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

11. Bewertung und Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

11.1. Kompatibilität mit der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm 2016 des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern verbindlich geregelt. Darüber hinaus werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch in den Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert. Im Folgenden wird die Kompatibilität der Planvorhaben mit dem Landesentwicklungsprogramm 2016 geprüft.

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

Der geplante EDEKA Lebensmittelmarkt zzgl. Bäckerei/ Café überschreitet mit einer Gesamtdimensionierung > 800 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit.

Die Gemeinde Altenkirchen hat keine zentralörtliche Einstufung vorgenommen, ist jedoch im Raumentwicklungsprogramm aufgrund der hohen touristischen Bedeutung als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen.

(2) 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. (Z)

Der geplante Lebensmittelmarkt weist zunächst eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die Gemeinde Altenkirchen und die Halbinsel Wittow auf. Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Breege, Dranske und Wiek gefährden nicht die örtliche Nahversorgung, sondern ergänzen diese. Das Planvorhaben dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Altenkirchen und auf der Halbinsel Wittow und überschreitet den Nahbereich nicht wesentlich. Der Umsatz wird überwiegend auch aus touristischen Umsätzen generiert, deshalb ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Zentralen Orte nicht zu erwarten.

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

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.*

Aus Sicht der Gutachter existiert in der Gemeinde Altenkirchen ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich, der den Projektstandort beinhaltet, eine integrierte Lage ist somit gegeben. Der Projektstandort verfügt über unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, ein fußläufiges Nahpotenzial sowie eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann die vorhandene Nahversorgung für Einwohner und Touristen zukünftig gestärkt werden. Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung an weiteren Standorten werden dabei nicht gefährdet.

Die Gemeinde Altenkirchen befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Hierzu wird unter 4.6 des Landesentwicklungsprogramms „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ folgendes ausgeführt:

(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)

Der geplante Lebensmittelmarkt ermöglicht eine standortadäquate Lebensmittelversorgung der Touristen vor Ort, die bislang nur eine unzureichende Qualität aufweist. Der Lebensmittelvollsortimenter trägt mit seinem breiten Angebot selbst zur Steigerung der Attraktivität für Touristen in der Gemeinde Altenkirchen an einem etablierten Einzelhandelsstandort bei. Das Vorhaben fügt sich somit idealtypisch in die beiden obigen Sätze 4 und 5 ein.

In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Laut dem regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern aus dem Jahr 2010 wird der Gemeinde Altenkirchen die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugewiesen.

Die Gemeinde Altenkirchen hat bereits im Jahr 2006 mit Mitteilung an den Regionalen Planungsverband nachgewiesen, dass sie die Kopplungsschwelle von 100.000 Übernachtungen erfüllt und auf Grundlage dessen als touristischer Siedlungsschwerpunkt eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund werden im Regionalplan für den Einzelhandel folgende Festlegungen getroffen:

„Einzelhandelsvorhaben sollen die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der Zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.“

„Der Einzelhandel ist ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus. Das gilt gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5) sowie der touristischen Siedlungsschwerpunkte (RREP 3.3 (3)) genutzt werden.“²⁶

²⁶ vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Seite 51f.

Aufgrund der deutlichen Distanz zum nächstgelegenen zentralen Ort (= Grundzentrum Sagard in knapp 21 km Entfernung), muss/ kann die Gemeinde Altenkirchen Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet sowie die angrenzenden Kommunen übernehmen.

12. Zusammenfassung

Die Potenzial- und Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung hat die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen der geplanten Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters zzgl. Bäckerei/ Café in der Gemeinde Altenkirchen geprüft. Im Ergebnis konnte aufgezeigt werden, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer standortadäquaten Größendimensionierung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar ist.

Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen wurde von Seiten der Gutachter dargelegt, dass durch die im Realisierungsfall induzierten Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens keine Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum negativ beeinträchtigt werden.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Im Zusammenhang mit der wachsenden Zahl der Übernachtungsgäste/ Tagestouristen sowie dem Tourismusboom im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, steht die Gemeinde Altenkirchen vor der Herausforderung, ihre touristische Infrastruktur kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dabei zeigt sich im Hinblick auf die vorhandene Angebotsausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ein deutliches Entwicklungspotenzial. Aktuell verfügt die Halbinsel Wittow lediglich über Lebensmitteldiscounter und damit über eine überschaubare Angebotskompetenz im Lebensmittelsegment, die angesichts der stark wachsenden Übernachtungsgäste mittel- bis langfristig als nicht standortadäquat zu bewerten ist.
- In diesem Kontext hat sich das Unternehmen EDEKA bereit erklärt, einen entsprechenden Lebensmittelmarkt zu realisieren. Für eine erfolgreiche Umsetzung wird von Seiten der Betreiber eine Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche zu Grunde gelegt (Unterschwelldwert), um ein entsprechendes Lebensmittelvollsortiment marktgerecht am Standort abbilden zu können.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmittelmarkt ein Gros seiner Umsatzleistung aus dem Tourismus generieren wird und hierbei in erster Linie in den Sommermonaten. Vor diesem Hintergrund werden die Besucherzahlen des Lebensmittelmarktes insbesondere in den Monaten Mai bis September besonders hoch ausfallen und in den Wintermonaten spürbar absinken. Daher ist auch eine entsprechende Mindestgröße der Verkaufsfläche zwingend notwendig, um in den Hochfrequenzzeiten des Fremdenverkehrs einen marktgerechten Einkauf zu ermöglichen und einer standortseitigen Überlastung entgegen zu wirken. Zur 'Abrundung' des Angebotes ist darüber hinaus eine Bäckerei/Café mit Sitzgelegenheiten im Innen- und Außenbereich geplant.²⁷
- Die Zahl der Gästeübernachtungen ist im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 um +14 % angestiegen und unterstreicht damit eindrucksvoll die rasant wachsende Bedeutung der Insel Rügen als beliebte Urlaubsdestination. Demnach konnte die Ostseeinsel im vergangenen Jahr 2019 knapp 7.154.000 Gästeübernachtungen verzeichnen.

²⁷ Davon sind rd. 20 m² als reine Verkaufsfläche für den Verkauf von Backwaren mit einem Mehrwertsteuersatz von 7% einzustufen, während der Sitzbereich als Gastronomiefläche mit einem Mehrwertsteuersatz von 19% zu bewerten ist.

- Der Planstandort verfügt über eine integrierte Lage, eine fußläufige ÖPNV-Anbindung und ermöglicht zudem eine reibungslose straßenverkehrliche Anbindung in alle Gemeindeteile. Aus Sicht der Gutachter kann der Planstandort eine zentrale Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet sowie für das Fremdenverkehrsaufkommen in Altenkirchen übernehmen
- Der geplante Lebensmittelmarkt ist in erster Linie auf die Nahversorgung der Einwohner und Touristen der Gemeinde Altenkirchen und der Halbinsel Wittow ausgerichtet. Die derzeitige Ausstattung mit Gütern des periodischen Bedarfs fokussiert sich auf Lebensmitteldiscounter sowie zwei kleinere Anbieter und kann nur unzureichend die Nachfrage der Einwohner und Touristen abdecken. Insbesondere in der Hauptsaison ist eine qualitative Versorgung der Bevölkerung und der Touristen nicht mehr möglich, da überproportional mehr Kunden insbesondere den Netto-Markt am Planstandort aufsuchen als in den Monaten mit dem geringstem Kundenaufkommen.
- Da in der touristischen Hauptsaison die Nachfrage nicht allein in den zentralen Orten gedeckt werden kann, wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) Tourismusschwerpunkte ausgewiesen. Die Gemeinde Altenkirchen erfüllt mit mehr als 100.000 Übernachtungen (inkl. nicht-gewerblicher Bereich) die Anforderung und ist damit Tourismusschwerpunkt. Demnach hat die Gemeinde Altenkirchen für die Versorgung der Touristen eine wichtige Funktion, die auch eine standortadäquate Angebotsausstattung im Bereich der periodischen Bedarfsgüter umfasst. Das nördliche Rügen hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt, dies zeichnet sich in den konstant steigenden Übernachtungszahlen ab. Diese werden nicht nur in der Hauptreisezeit induziert, sondern sind auch Beleg dafür, dass die Übernachtungszahlen ebenfalls in der Nebensaison permanent steigen. Für die Sicherung und den Ausbau dieser Entwicklung bedarf es auch eines gezielten Ausbaus der touristischen Infrastruktur, in der Einzelhandelsangebote eine wichtige Rolle spielen.
- Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante EDEKA-Markt mit einer unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz unterdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche erzielen kann. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 4,4 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. Euro.
- Die unterdurchschnittliche Flächenproduktivität spiegelt zwar zum einen die 'überschaubare' Nachfrageplattform im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Altenkirchen) des geplanten Lebensmittelmarktes wider, dokumentiert zum anderen jedoch auch, dass eine Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² als standortadäquat zu bewerten ist. Diese gutachterliche Einschätzung dokumentiert sich in der Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet von < 40 % (rd. 38 %), die zwar als durchaus ambitioniert zu bewerten ist, jedoch angesichts der stetig wachsenden touristischen Nachfrageplattform als realistisch einzustufen ist. Dies wird auch anhand der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von rd. 64 % im Gesamteinzugsgebiet des Vorhabens unterstrichen, womit derzeit ein spürbarer Kaufkraftabfluss von rd. 6,5 Mio. Euro einhergeht.
- In diesem Kontext ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass ein größer dimensionierter Lebensmittelmarkt in Altenkirchen wirtschaftlich 'an seine Grenzen' stoßen dürfte und für den Standort Altenkirchen als überdimensioniert zu bewerten wäre.

- Darüber hinaus ist im Zuge der Lebensmittelmarkt-Planung auch eine Bäckerei/Café geplant. Es handelt sich dabei um eine eigenständige Betriebseinheit, die über eigene Ein- und Ausgänge, eine eigenständige Anlieferung sowie eigene Personalräume (inkl. WC) verfügt und demnach als selbstständige Funktionseinheit zu bewerten ist. Die für den Gastraum vorgesehene Nutzfläche nimmt den überwiegenden Bereich der Verkehrsflächen ein, die Verkaufsflächen für den Straßenverkauf von Backwaren ordnen sich der gastronomischen Nutzung deutlich unter.
- In Summe resultiert daraus für das gesamte Planvorhaben (EDEKA Lebensmittelmarkt zzgl. Bäckerei/ Café) ein Brutto-Umsatzvolumen in einer Größenordnung von knapp 5,0 Mio. Euro p.a., wobei rd. 4,6 Mio. Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen und rd. 0,4 Mio. Euro auf die Nonfood-Sortimente.
- Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.
- Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimenters zzgl. Bäckerei/ Café am Standort Altenkirchen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung im Untersuchungsraum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Aus der durchgeführten Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Es wird deutlich, dass der prognostizierte Planumsatz des Vorhabens einerseits aus der Umverteilung bestehender Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, andererseits aus der stärkeren Erschließung/ Bindung bislang nicht vor-Ort gebundener Marktpotenziale im perspektivischen Einzugsgebiet resultiert.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Andreas Weidmann

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung



i.V. Gyde Thönnessen

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

Hamburg, den 23. Oktober 2020

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

- - -