



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

# Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ostseebad Koserow

## Untersuchungsbericht



Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)  
M.SC. Kilian Evers (Projektassistent)

Berlin, 12. Mai 2023

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Scharnhorststraße 24 10115 Berlin  
T (030) 221 841 450  
cima.berlin@cima.de

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

**[www.cima.de](http://www.cima.de)**

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die GMP GbR als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

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

### **Auftraggeberin**

- STOLZ Holding GmbH, Büro Gosen  
Am Müggelpark 25, 15537 Gosen Neu-Zittau

### **Untersuchungszeitraum**

- Februar bis April 2023

### **Vorbemerkungen zur Methodik**

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch cima-Analysten im März 2023

# Inhalt

<b>1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb .....</b>	<b>8</b>
2.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes .....	8
2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet .....	9
2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose .....	11
2.4 Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum .....	12
2.4.1 Gemeinde Koserow, ZVB „Ortszentrum Koserow“ .....	12
2.4.2 Gemeinde Zinnowitz, ZVB „Hauptgeschäftsber. Zinnowitz“ .....	13
2.4.3 Gemeinde Zinnowitz, sonstige Standorte .....	14
2.4.4 Gemeinde Ückeritz .....	14
2.4.5 Gemeinde Zempin .....	14
2.4.6 Gemeinde Loddin .....	14
<b>3 Wirkungsprognose.....</b>	<b>16</b>
3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes.....	16
3.2 Ökonomische Wirkungsprognose .....	17
3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote .....	17
3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte .....	19
<b>4 Einzelhandelskonzeptionelle &amp; raumordnerische Einordnung .....</b>	<b>22</b>
4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow 2022 .....	22
4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	24
<b>5 Zusammenfassung und Empfehlungen .....</b>	<b>26</b>
<b>6 Methodik.....</b>	<b>28</b>

# Abbildungen

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung .....	6
Abb. 2: Pkw- und Fahrrad-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes .....	6
Abb. 3: Lageplan des Vorhabens .....	7
Abb. 4: Anzahl der Übernachtungen im Jahr 2019 nach Monaten .....	10
Abb. 5: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose.....	11
Abb. 6: Netto (Dansk) im ZVB Ortszentrum Koserow .....	12
Abb. 7: Abgrenzung des ZVB „Ortszentrum Koserow“ .....	12
Abb. 8: Abgrenzung des ZVB „Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz“ .....	13
Abb. 9: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....	15
Abb. 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens .....	16
Abb. 11: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) ..	19
Abb. 12: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Nebensortiment Drogeriewaren) .....	19
Abb. 13: Die 31 cima-Sortimente.....	28
Abb. 14: Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....	29

# 1 Beschreibung des Planvorhabens und des Standortes

Das Ostseebad Koserow ist eine Gemeinde mit rd. 1.700 Ew. auf der Insel Usedom im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Aufgrund der attraktiven Lage an der schmalsten Stelle der Urlaubsinsel Usedom (zwischen Ostseeküste und Achterwasser) sowie der Prädikatisierung als Ostseebad kommt der Gemeinde Koserow eine hohe touristische Bedeutung zu. Im Vor-Corona-Jahr 2019 verzeichnete Koserow mehr als 600.000 Gästeübernachtungen<sup>1</sup> und mehr als 400.000 Tagesbesuche<sup>2</sup> (vgl. Kap. 2.2).

Die stetig steigende Zahl von Übernachtungs- und Tagesgästen führt auch zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist Koserow außerdem als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Das bedeutet, dass Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (Grundzentrum Zinnowitz, Mittelzentrum Wolgast) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen soll<sup>3</sup>. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die entsprechenden Angebote nachfragegerecht auszubauen, um die Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung und die Urlaubsgäste langfristig sicherzustellen.

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow (EHK 2022) wurde bereits ermittelt, dass ein Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.500-1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einerseits wirtschaftlich tragfähig und andererseits der Ortsgröße und touristischen Bedeutung Koserows angemessen wäre. Derzeit ist ein Netto (dansk) Lebensmitteldiscounter der einzige Nahversorger für die Gemeinde. Insbesondere während der Urlaubssaison kommt es hier zu langen Warteschlangen an den Kassen, zu überfüllten Gängen und zu leeren Regalen, da die Verkaufsfläche zu gering für das hohe Nachfrageaufkommen ist. Dies führt in der Konsequenz dazu,

dass viele potenzielle Kund:innen auf benachbarte Einkaufsorte ausweichen, also insbesondere nach Zinnowitz fahren. Seitens der Wohnbevölkerung und der Urlaubsgäste wird daher immer wieder der Wunsch nach einer ergänzenden Nahversorgungsmöglichkeit in Koserow geäußert.

Aus diesen Gründen bestehen derzeit Planungen, einen neuen, leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindegebiet anzusiedeln. Um einen geeigneten Standort zu identifizieren, wurde bereits im EHK 2022 eine Standortalternativen-Prüfung durchgeführt. Dort wurde als bestgeeigneter Standort eine Fläche zwischen dem Kölpinseer Weg im Norden, der Hauptstraße im Südwesten und dem Wohngebiet Am Waldwinkel im Südosten identifiziert. Dieser Standort schließt südlich direkt an die etablierten Nutzungen des Ortszentrums Koserow an und würde bei entsprechender Bebauung selbst Teil des zentralen Versorgungsbereichs werden<sup>4</sup>.

An diesem Standort ist nunmehr konkret die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die angestrebte Verkaufsflächengröße stellt wie erwähnt bereits einen im Rahmen des EHK 2022 abgeleiteten Kompromiss dar: Grundsätzlich weisen moderne, attraktive Lebensmittelvollsortimenter beim Neubau heute Größen von mindestens rd. 1.500 m<sup>2</sup> bis ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Diese Flächen sind notwendig, um ausreichend breite Gänge und niedrige Regalhöhen realisieren zu können sowie um Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse integrieren zu können. Kleinere Lebensmittelmärkte bieten Fleisch, Wurst und Käse zumeist nur SB-verpackt an.

Mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation wurde daher im EHK 2022 „eine Größenordnung von etwa 1.500-1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als guter Kompromiss zwischen einer leistungsfähigen und kunden-

<sup>1</sup> Quelle: Kurverwaltung Koserow 2022

<sup>2</sup> eigene Berechnungen auf Grundlage von: dwif e.V. 2013 und Kurverwaltung Koserow 2022

<sup>3</sup> vgl. Abschnitt 3.3 RREP VP 2010

<sup>4</sup> vgl. EHK 2022, Kap. 3.1

freundlichen Dimensionierung einerseits und einem verträglichen Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen andererseits“ empfohlen (a.a.O. S. 21).

Die Hauptstraße, an welcher sich der Vorhabenstandort befindet, ist die zentrale Haupteerschließungsachse des Koserower Kernsiedlungsgebietes. Sie zweigt von der südlich verlaufenden B 111 ab, verläuft dann als Haupteinkaufsstraße durch Koserow und mündet nordwestlich wieder in die B 111. Die B 111 ist die wichtigste Haupteerschließungsstraße des Nordteils der Insel Usedom und wird entsprechend stark durch Urlaubsgäste, aber auch durch Berufspendler:innen frequentiert<sup>5</sup>.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptstraße und nahe der B 111 verfügt der Vorhabenstandort über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit. Ebenso ist der Standort sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen: Die Fahrrad-Fahrzeit beträgt aus dem gesamten Kernort Koserow maximal acht Minuten.

Fußläufig ist der Vorhabenstandort ungefähr aus der südlichen Hälfte des Koserower Kernsiedlungsgebietes zu erreichen, während die Bewohner:innen der weiter nördlich gelegenen Siedlungsbereiche auf ein Verkehrsmittel (Pkw oder Fahrrad) angewiesen wären. Da sich in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort bereits ein NETTO Lebensmitteldiscounter befindet, würde die Realisierung des Vorhabens keine räumliche Lücke im Nahversorgungsnetz schließen. In qualitativer Hinsicht stellt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Ergänzung zu dem Discounter jedoch eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation dar.

In kurzer fußläufiger Distanz von rd. 350 m befindet sich der Koserower Bahnhof. Hier hält regelmäßig die Regionalbahn auf der Swinoujcie – Zinnowitz – Züssow sowie die Regionalbuslinie 283 zwischen Zinnowitz und Stadt Usedom. Somit ist der Vorhabenstandort gut an das regionale ÖPNV-Netz angebunden. Für die Nahversorgung spielt der ÖPNV in

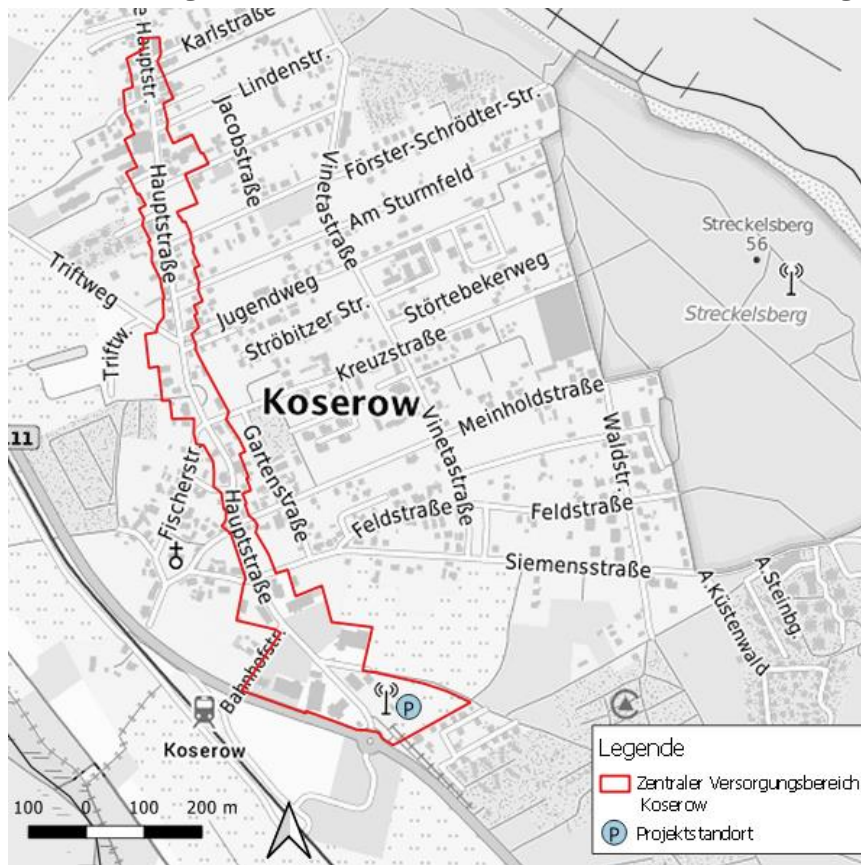
Koserow allerdings kaum eine Rolle, da es keine innerörtlichen Buslinien gibt, die den Standort an Wohngebiete anbinden würden.

---

<sup>5</sup> Bei der Verkehrszählung 2015 des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V wurde eine durchschnittliche Verkehrsmenge von 10.108 Kfz pro Tag gezählt.

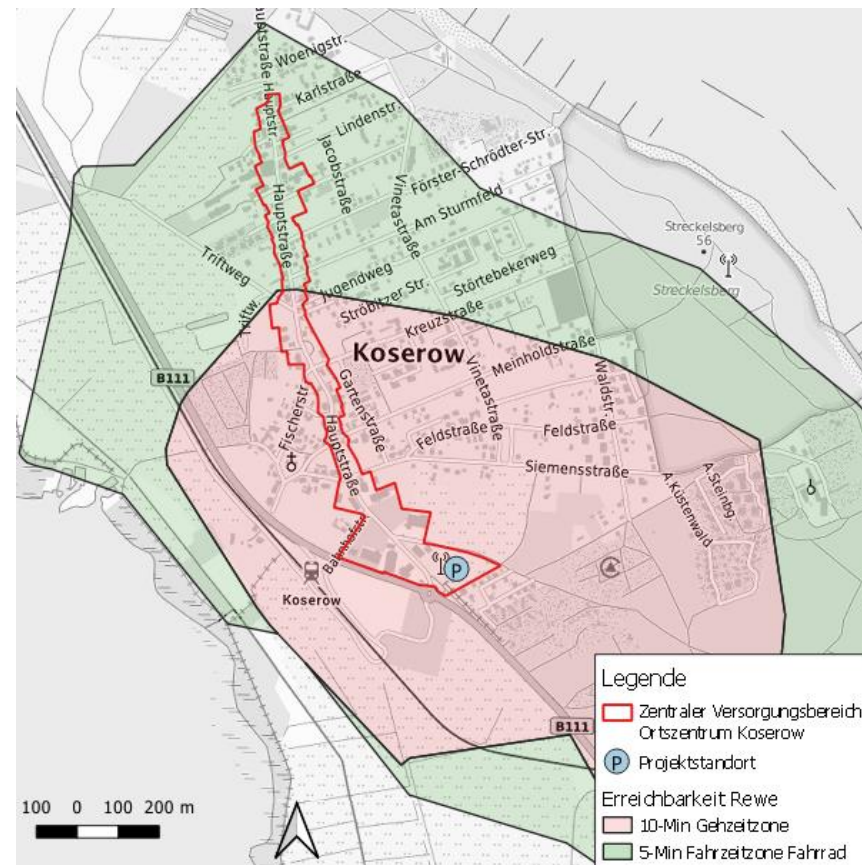


Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes mit städtebaulicher Einbindung



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023  
 ZVB nach: EHK für die Gemeinde Ostseebad Koserow, cima 2022  
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 2: Pkw- und Fahrrad-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023  
 ZVB nach: EHK für die Gemeinde Ostseebad Koserow, cima 2022  
 Fahrzeitzone: auf Basis von openrouteservice.org  
 Bearbeitung: cima 2023

**Abb. 3: Lageplan des Vorhabens**



Quelle: Architekt Dipl.-Ing. R. Eggenweiler, Stand 14.02.2023

## 2 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerb

### 2.1 Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft von Einzelhandelsbetrieben ist es notwendig, ein Einzugsgebiet abzugrenzen, in welchem die Konsument:innen – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad ihrer Fokussierung hängt vor allem vom Wettbewerbsumfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten ab.

Im Zuge der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelvollsortimenter an der Hauptstraße in Koserow wurden vor allem folgende Einflussfaktoren und Erkenntnisse berücksichtigt:

- Verkaufsflächengröße, Attraktivität und Wettbewerbsstärke des Planvorhabens
- Verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für verschiedene Verkehrsmittel (Pkw, ÖPNV, Fahrrad, fußläufig) – im Vergleich zur Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte
- Topografische, städtebauliche und infrastrukturelle Trennwirkungen (z.B. Gewässer, Straßen, Bahntrassen)
- Verteilung von Wettbewerbsbetrieben, insbesondere von Systemwettbewerbern (Lebensmittelvollsortimenter), falls vorhanden und allgemeine Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie darüber hinaus (vgl. dazu Ausführungen im Kap. 2.3).

Unter Berücksichtigung der genannten Einflussfaktoren hat die cima für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter an der Hauptstraße in Koserow ein **betriebswirtschaftliches Einzugsgebiet** prognostiziert, das sich im Kern auf das Gemeindegebiet des Ostseebades Koserow beschränkt.

In der westlich angrenzenden Gemeinde Zempin ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant<sup>6</sup>. Dieser Markt soll ebenfalls die örtliche Nahversorgung sicherstellen, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass Bewohner:innen sowie Urlaubsgäste der Gemeinde Zempin in größerem Umfang den Vorhabenstandort in Koserow aufsuchen würden. Die Gemeinde Zempin kann daher nicht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens in Koserow zugerechnet werden.

In der östlich an Koserow angrenzenden Gemeinde Loddin soll ebenfalls wieder ein Nahversorgungsmarkt etabliert werden. Hier besteht seit 2020 ein positiver Bauvorbescheid für den Ersatzneubau eines Teilbereichs eines ehemals hier ansässigen EDEKA-Marktes. Somit kann auch die Gemeinde Loddin nicht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens in Koserow zugerechnet werden.

Nördlich und südlich wird das Einzugsgebiet durch die Ostsee bzw. das Achterwasser begrenzt. Somit wird deutlich, dass der Vorhabenstandort primär die Nachfrage im Koserower Gemeindegebiet ansprechen wird.

**In dem so definierten betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet, dem Ostseebad Koserow, leben insgesamt 1.735 Einwohner:innen<sup>7</sup>.** Hinzu kommt eine Nachfrage der Urlaubsgäste, die einem Einwohneräquivalent von rd. 2.600 Personen entsprechen (vgl. Kap. 2.2)

<sup>6</sup> B-Plan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin, in Kraft seit 17.03.2022

<sup>7</sup> Quelle: StatA MV, 30.06.2022



## 2.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials im definierten Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen, touristischer Kennzahlen und der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet (= Gemeinde Koserow) liegt bei 91,8<sup>10</sup>. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Koserow zwar unter dem Bundesdurchschnitt (= 100), aber leicht über dem landesweiten Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern (90,3).

Es wird ein statistischer Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.803 € für das Jahr 2022 zugrunde gelegt. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer wird dieser an das örtliche Niveau in Koserow angepasst. Es ergibt sich somit ein lokaler Ausgabesatz im Einzelhandel von rd. 5.327 € pro Person und Jahr.

Für die 1.735 Einwohner:innen in der Gemeinde Koserow ergibt sich somit in der Summe ein Nachfragepotenzial im stationären Einzelhandel von rd. 9,2 Mio. € jährlich.

**Von dieser Kaufkraft der Bevölkerung im betriebswirtschaftlichen Kerneinzugsgebiet entfallen rd. 4,0 Mio. € auf das vorhabenrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weitere rd. 0,7 Mio. € auf das ebenfalls vorhabenrelevante Nebensortiment Drogeriewaren.**

Zusätzlich zur Kaufkraft der Wohnbevölkerung muss auch die Nachfrage der zahlreichen Übernachtungsgäste und Tagesbesucher:innen berücksichtigt werden: Im Vor-Corona-Jahr 2019 verzeichnete Koserow insgesamt 602.169 Gästeübernachtungen, davon 277.152 Übernachtungen<sup>11</sup> in gewerblichen Betrieben (Beherbergungsbetriebe mit mind. 10 Betten) und

325.017 Übernachtungen<sup>12</sup> in Privatunterkünften (z.B. Ferienhäuser-/wohnungen). Hinzu kommen rein rechnerisch rd. 1,5 Tagesbesuche je gewerblicher Übernachtung, also insgesamt rd. 424.000 Tagesbesuche – ohne Berücksichtigung der Sondereffekte des Karls Erlebnis-Dorf.

Die **Übernachtungs- und Tagesgäste** haben über das Jahr verteilt ein **Nachfragevolumen von rd. 6,1 Mio. € für Lebensmitteleinkäufe**<sup>13</sup>. Das entspricht rechnerisch einem **Einwohneräquivalent von rd. 2.629 Personen**.

Allerdings ist das Tourismusaufkommen nicht gleichmäßig auf das Jahr verteilt, sondern unterliegt starken saisonalen Schwankungen. Während von November bis März jeweils weniger als 20.000 Übernachtungen monatlich verzeichnet werden, sind es im August rd. 116.000 und im Juli sogar rd. 137.000 (vgl. Abb. 4). Das entspricht einem Einwohneräquivalent von 7.173 Personen im Monat Juli. Mit anderen Worten: Im Juli hat Koserow im Bezug auf die Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel nicht 1.735 Einwohner:innen, sondern 8.908 Einwohner:innen.

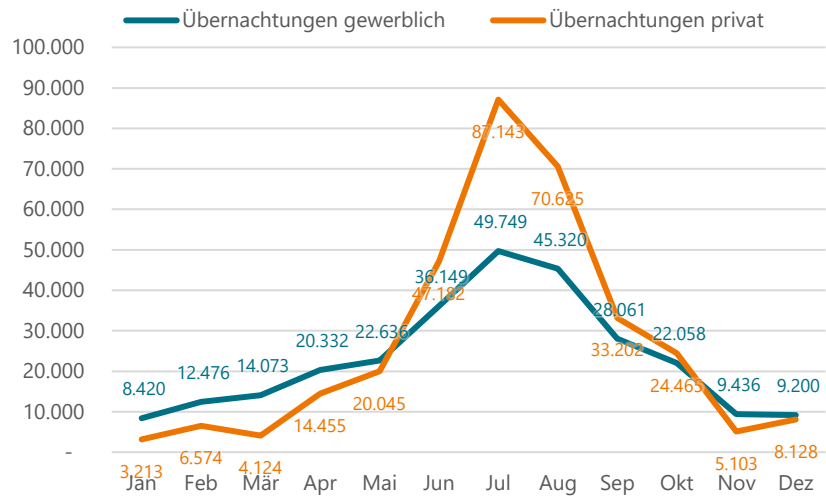
<sup>10</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für das Postleitzahlgebiet 14471; Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022, basierend auf Statistisches Bundesamt

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

<sup>12</sup> Quelle: Kurverwaltung Koserow 2022

<sup>13</sup> Quellen: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, dwif e.V. Schriftenreihe 53/2010; Tagesreisen der Deutschen, dwif e.V. Schriftenreihe 55/2013; eigene Berechnungen

**Abb. 4:** Anzahl der Übernachtungen im Jahr 2019 nach Monaten



Quellen: Kurverwaltung Koserow 2022,  
 Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2023

## 2.3 Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Die CIMA geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes (vgl. Kap. 2.1) mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen in der Prognose abbilden zu können, wird für die vorliegende Analyse ein **Untersuchungsraum** festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

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

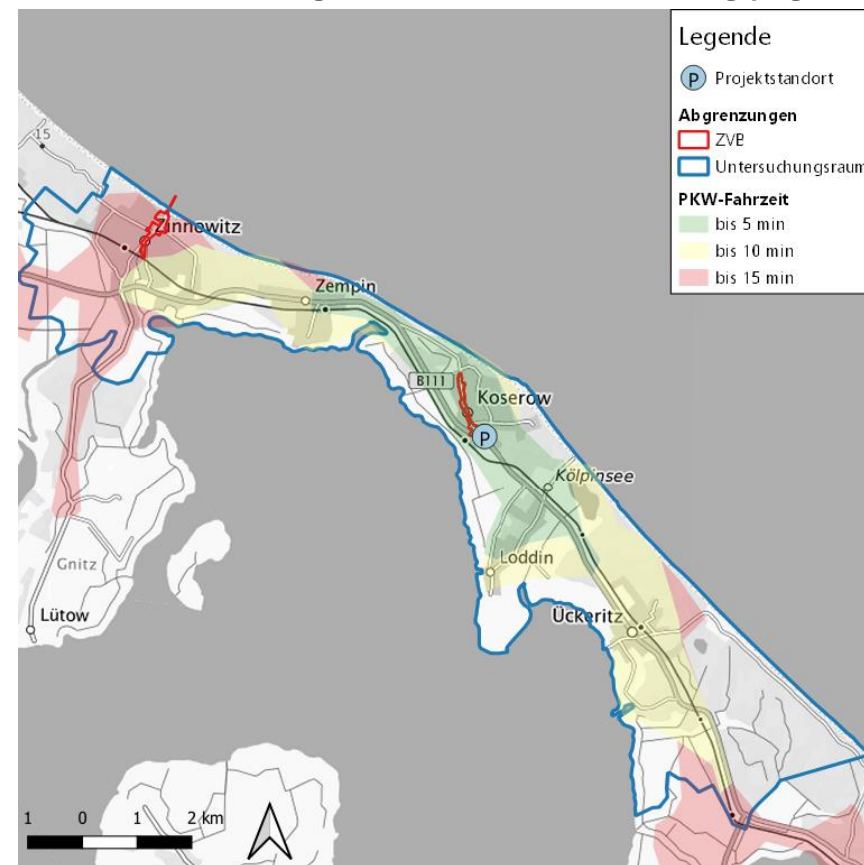
Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes bzw. der Wettbewerbsstandorte haben.

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

Als relevanter Untersuchungsraum wird für die vorliegende Auswirkungsanalyse im Ergebnis ein Gebiet definiert, das neben der Gemeinde **Koserow** auch die Gemeinden **Loddin**, **Ückeritz**, **Zempin** und **Zinnowitz** umfasst.

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

Abb. 5: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023  
Bearbeitung: CIMA 2022

In den nachfolgenden Kapiteln 2.4.1 bis 2.4.6 werden kurz die Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsraum beschrieben, wobei sich die Beschreibung schwerpunktmäßig auf die untersuchungsrelevanten Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bezieht.

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum Koserow“ erstreckt sich nördlich der B111 hauptsächlich entlang der Hauptstraße und reicht bis zur Kreuzung Karlstraße. Es handelt sich um eine „gewachsene“, deutlich touristisch geprägte Einkaufslage, die sich nahezu durch den gesamten Kernort von Koserow erstreckt.

**Abb. 6: Netto (Dansk) im ZVB Ortszentrum Koserow**



Weitere Lebensmittel-Betriebe im Ortszentrum Koserow sind ein Getränkemarkt, zwei weitere Bäckereien, ein Teeladen, ein Kiosk sowie ein Tankstellenshop. Das Sortiment Drogeriewaren wird lediglich als Randsortiment des Netto-Marktes, des Kaufhauses STOLZ sowie in einer Apotheke angeboten.

**Einzelhandelsbetriebe**

- nahversorgungsrelevant
- zentrenrelevant
- nicht-zentrenrelevant
- ▨ ZVB Ortszentrum Koserow

**nördlicher Abschnitt:**  
4 Betriebe,  
320 m<sup>2</sup> Vklf.

**mittlerer Abschnitt:**  
2 Betriebe,  
100 m<sup>2</sup> Vklf.

**südlicher Abschnitt:**  
22 Betriebe,  
4.785 m<sup>2</sup> Vklf.

Koserow

0 250 500 Meter

Bearbeitung: Cima, Einzelhandelskonzept Koserow 2022



### 2.4.2 Gemeinde Zinnowitz, ZVB „Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz“

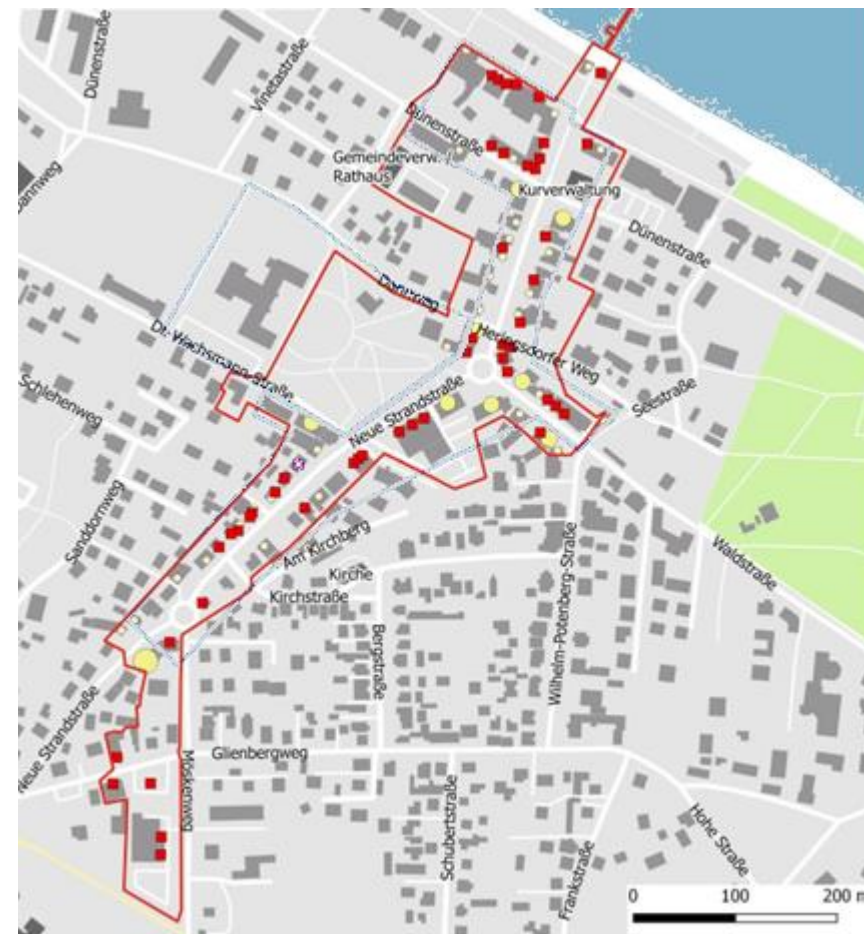
Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz“ befindet sich zentral im Siedlungsgebiet des Ostseebades und erstreckt sich vom Möskeweg im Süden über die Neue Strandstraße bis zur Seebrücke Zinnowitz im Norden. Es handelt sich um den bedeutendsten Angebotsstandort des Grundzentrums Zinnowitz sowohl unter qualitativen als auch quantitativen Gesichtspunkten. Der hier ansässige Einzelhandel spielt eine wichtige Rolle bei der Versorgung sowohl der Zinnowitzer Bevölkerung als auch der zahlreichen Urlaubsgäste.

Hier sind zwei vorhabenrelevante Wettbewerber ansässig: An der Neuen Strandstraße befindet sich ein EDEKA Supermarkt, am Möskeweg ist ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter ansässig. Im Vorkassenbereich des Netto-Marktes befinden sich zudem eine Bäckerei und eine Fleischerei. Die beiden Lebensmittelmärkte sind attraktiv und leistungsfähig aufgestellt und leisten einen entscheidenden Beitrag zur Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftsbereichs Zinnowitz als leistungsfähigem zentralem Versorgungsbereich.

Über die genannten Betriebe hinaus bieten im Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz lediglich zwei weitere Bäckereien das Sortiment Lebensmittel an. Das Sortiment Drogeriewaren wird außer als Randsortiment der Lebensmittelmärkte auch von einem Rossmann Drogeriemarkt angeboten, der somit einen der Ankerbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs von Zinnowitz darstellt.

Darüber hinaus ist der Hauptgeschäftsbereich – wie für viele Ostseebäder typisch – von kleinteiligen und oft inhabergeführten Fachgeschäften und einer Vielzahl von Gastronomiebetrieben geprägt.

Abb. 8 Abgrenzung des ZVB „Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz“



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz – Fortschreibung 2018, Junker+Krusse Stadtforschung Planung; eigene Bearbeitung



### 2.4.3 Gemeinde Zinnowitz, sonstige Standorte

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz“ befinden sich in dem Ostseebad zwei weitere relevante Wettbewerber an solitären Nahversorgungsstandorten:

Am Salzhornweg, in siedlungsstrukturell integrierter Lage im westlichen Gemeindegebiet ist ein LIDL Lebensmitteldiscounter ansässig. Er weist mit rd. 1100 m<sup>2</sup> eine zeitgemäße Dimensionierung auf und hat ein ansprechendes, modernes Erscheinungsbild. Somit ist der LIDL-Markt insgesamt als leistungsfähig einzustufen.

Am südlichen Möskeweg, rd. 300 m südlich des zentralen Versorgungsbereiches, ist ein ALDI Lebensmitteldiscounter ansässig. Es handelt sich hierbei um einen Solitärstandort in siedlungsstruktureller Randlage. Mit rd. 750 m<sup>2</sup> weist der ALDI-Markt eine tendenziell unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf, kann aber dennoch als hinreichend zeitgemäß und leistungsfähig eingeordnet werden.

### 2.4.4 Gemeinde Ückeritz

In der Gemeinde Ückeritz befindet sich ein Koppelstandort aus einem EDEKA Supermarkt mit rd. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein ALDI Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund der sehr verkehrsgünstigen Lage direkt an B 111 und dem Bahnhof Ückeritz spricht dieser Standort neben der örtlichen Bevölkerung vor allem die Pkw-Frequenzen auf der Bundesstraße an. Beide Betriebe weisen außerdem ein hinreichend modernes Erscheinungsbild auf und können insgesamt als wettbewerbsfähig eingestuft werden.

### 2.4.5 Gemeinde Zempin

In der Gemeinde Zempin existieren Planungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. An dem Standort zwischen Strandstraße und Fischerstraße existierte bereits früher ein Lebensmittelmarkt (EDEKA). Nunmehr wurde Baurecht für einen neuen Lebensmittelmarkt mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen<sup>14</sup>.

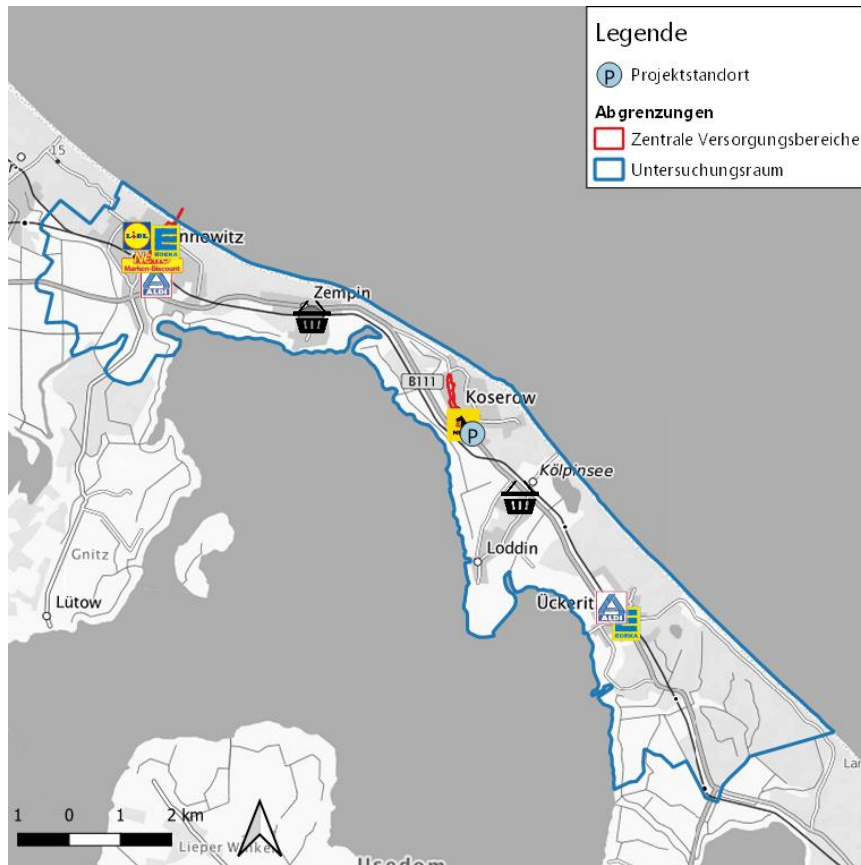
Da es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und Planungen für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses an dieser Stelle existieren, kann davon ausgegangen werden, dass der Lebensmittelmarkt in Zempin bereits vor dem hier zu beurteilenden Planvorhaben am Markt sein wird. Für die vorliegende ökonomische Wirkungsprognose wird der Lebensmittelmarkt in Zempin somit als Bestand unterstellt.

### 2.4.6 Gemeinde Loddin

In der Gemeinde Loddin (Ortsteil Kölpinsee) existierte früher ebenfalls bereits ein Lebensmittelmarkt (EDEKA). Hier besteht seit 2020 ein positiver Bauvorbescheid für den Ersatzneubau eines Teilbereichs des früheren Marktes. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass der Ersatzneubau bereits vor dem Koserower Planvorhaben am Markt sein dürfte, weshalb der Lebensmittelmarkt in Loddin für die vorliegende ökonomische Wirkungsprognose bereits als Bestand angenommen wird.

<sup>14</sup> B-Plan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin, in Kraft seit 17.03.2022

**Abb. 9: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum**



Kartenbasis: Geobasis DE / BKG 2023  
Bearbeitung: cima 2023

## 3 Wirkungsprognose

### 3.1 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

In der Gemeinde Ostseebad Koserow wird derzeit die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Hauptstraße diskutiert. Die Größe des geplanten Marktes soll rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen.

Damit handelt es sich um ein großflächiges Planvorhaben (> 800 m<sup>2</sup> Vkfl.) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. In der ökonomischen Wirkungsprognose soll daher geprüft werden, ob das Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO hätte, also insbesondere wesentliche negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung im definierten Untersuchungsraum.

Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarktes würde sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs liegen: Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit vergleichbaren Märkten in der Region gehen wir davon aus, dass rd. 85 % (1.275 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen und rd. 10 % (150 m<sup>2</sup>) auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflege, Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel). Auf sonstige Randsortimente entfallen somit nur rd. 5 % (75 m<sup>2</sup>), davon 15 m<sup>2</sup> auf die ebenfalls periodische Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen und 60 m<sup>2</sup> auf die kumulierten Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Schreibwaren, Haushaltswaren, Tiernahrung usw.).

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

sowie des bedeutsamen Nebensortiments Drogeriewaren ermittelt. Das bedeutet, dass die Warengruppen Zeitschriften, Schnittblumen und die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs nicht gesondert betrachtet werden.

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

Für den geplanten Lebensmittelmarkt geht die cima von einer Umsatzleistung von maximal rd. 5,9 Mio. € (brutto, p.a.) aus, was bei einer Verkaufsflächengröße von 1.500 m<sup>2</sup> einer Flächenproduktivität von 3.900 €/m<sup>2</sup> entspricht.

**Abb. 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens**

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.275	4,8
Drogeriewaren	150	0,6
<i>sonstige Randsortimente (kumuliert)</i>	75	0,4
<b>Summe</b>	<b>1.500</b>	<b>5,9</b>

Quelle: cima 2023

## 3.2 Ökonomische Wirkungsprognose

### 3.2.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.<sup>15</sup> Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).<sup>16</sup>

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.<sup>17 18</sup>

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>19</sup> Jedoch haben auch diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes, sie markieren jedoch nicht zwangsläufig schon die Obergrenze für

noch zumutbare Auswirkungen.<sup>20</sup> Denn prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.<sup>21</sup> Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Städtebaulich relevant sind demnach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>22</sup> Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann wesentlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Ein tauglicher Maßstab sind hierbei die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse.

Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt

<sup>15</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>16</sup> OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

<sup>17</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

<sup>18</sup> OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

<sup>19</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>20</sup> OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 16.12.1998 – 3 B 116/98; OVG Koblenz, Beschluss vom 08.01.1999 – 8 B 12650/98; OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2002 – 1 MN 4128/01

<sup>21</sup> OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12, Rn 94; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG, Rn 75; VGH Mannheim, Beschluss vom 09.12.2010 – 3 S 2190/10, Rn 6

<sup>22</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07, Rn 14; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08, Rn 13

insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.<sup>23</sup> Relevant ist dabei vor allem die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.<sup>24</sup>

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne der wesentlichen Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

---

<sup>23</sup> BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11, Rn 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16, Rn 4; Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

<sup>24</sup> Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08, Rn. 15



### 3.2.2 Umsatzumverteilungseffekte

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter an der Hauptstraße in Koserow würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Kap. 2.3) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsgebiete oder auf die wohnortnahe Versorgung ausgelöst werden würden.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff<sup>25</sup> zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Koserow spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Raums (bspw. Wolgast, Bansin, Heringsdorf oder Ahlbeck).

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

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

**Abb. 11: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)**

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €   in %	
Koserow	ZVB Ortszentrum	5,2	0,8	16 %
Zinnowitz	ZVB Hauptgeschäftsbereich	12,4	0,9	7 %
	sonstige Lagen	12,8	1,2	9 %
Ückeritz	sonstige Lagen	9,5	0,8	8 %
Loddin	sonstige Lagen	2,6	0,1	5 %
Zempin	sonstige Lagen	3,8	0,2	5 %
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen		0,7		

Quelle: cima 2023

**Abb. 12: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Nebensortiment Drogeriewaren)**

Drogeriewaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €   in %	
Koserow	ZVB Ortszentrum	0,4	< 0,1	15 %
Zinnowitz	ZVB Hauptgeschäftsbereich	3,5	0,2	7 %
	sonstige Lagen	1,0	< 0,1	8 %
Ückeritz	sonstige Lagen	1,0	< 0,1	8 %
Loddin	sonstige Lagen	0,2	< 0,1	5 %
Zempin	sonstige Lagen	0,4	< 0,1	5 %
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen		< 0,1		

Quelle: cima 2023

<sup>25</sup> Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Hauptstraße in Koserow messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise im abwägungsrelevanten Bereich (> rd. 10 % Umsatzumverteilung) liegen oder an diesen heranreichen.

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

#### Nahrungs- und Genussmittel:

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 1.275 m<sup>2</sup> und einen Umsatz von rd. 4,8 Mio. €.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wird mit rd. 16 % für den zentralen Versorgungsbereich **Ortszentrum Koserow** prognostiziert, innerhalb dem auch der Vorhabenstandort befindet. Der hier ansässige Wettbewerber (Netto dansk) generiert als derzeit einziger Lebensmittelmarkt des Ostseebads eine überdurchschnittlich hohe Umsatzleistung, sodass er auch nach der prognostizierten Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben noch wirtschaftlich agieren könnte. Somit sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches lediglich als absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu werten, die keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die positiven Effekte infolge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters deutlich überwiegen würden, der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Koserow also durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung (Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet) in der Summe deutlich profitieren würde.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz** wurde eine Umsatzumverteilungsquote prognostiziert, die mit rd. 7 % leicht unter dem Abwägungsschwellenwert liegt. Die dort ansässigen Wettbewerber (EDEKA und Netto Marken-Discount) sind insgesamt

attraktiv und zeitgemäß aufgestellt und generieren – auch aufgrund der touristischen Kaufkraft – gute Umsatzleistungen. Infolge der Vorhabenrealisierung würden zwar die Kaufkraftflüsse von Koserow nach Zinnowitz reduziert werden, die örtliche Kaufkraft (Zinnowitzer Bevölkerung und Urlaubsgäste) würden aber weiterhin für eine gute Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich sorgen. Somit ist auch hier nur von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen, die keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.

Die beiden in den **sonstigen Lagen von Zinnowitz** ansässigen solitären Nahversorger ALDI und LIDL weisen ebenfalls sehr gute Umsatzleistungen auf und präsentieren sich insgesamt attraktiv und wettbewerbsfähig. Obgleich die prognostizierte Umsatzumverteilung hier mit rd. 9 % nur knapp unter dem Abwägungsschwellenwert liegt, sind hier keinerlei wesentliche Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen, also insbesondere eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungssituation in Zinnowitz, können ausgeschlossen werden.

Der EDEKA/ALDI-Koppelstandort in **Ückeritz** stellt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage ebenfalls einen bedeutenden Wettbewerbsstandort dar, zu welchem derzeit nennenswerte Kaufkraftanteile aus Koserow abfließen. Ein Teil dieser abfließenden Kaufkraft könnte durch die Realisierung des Planvorhabens zukünftig in Koserow gebunden werden. Für den Wettbewerb in Ückeritz würde das absatzwirtschaftliche Auswirkungen in Höhe von rd. 8 % Umsatzumverteilung bedeuten. Die Betriebe würden dadurch nicht wesentlich in ihrer Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt werden, sodass negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden können. Die wohnortnahe Versorgung in Ückeritz wäre also durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die perspektivischen Nahversorgungsstrukturen in **Zempin** und **Loddin**, wo jeweils ein kleinflächiger Lebensmittelnahversorger geplant ist, würden durch das Vorhaben nicht wesentlich in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden. Da es sich jeweils um Neubauten handeln soll, ist davon auszugehen, dass die beiden Märkte attraktiv und leistungsfähig aufgestellt sein werden. Sie sprechen jeweils die örtliche

Kaufkraft an und sind nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden angewiesen. Daher würden die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen von jeweils rd. 5 % keine mehr als absatzwirtschaftlichen Effekte auslösen. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

#### **Drogeriewaren:**

Im Sortiment Drogeriewaren umfasst das Vorhaben rd. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rd. 0,6 Mio. € Umsatz.

Für den zentralen Versorgungsbereich **Ortszentrum Koserow**, innerhalb dem sich auch der Vorhabenstandort selbst befindet, wurde eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 15 % prognostiziert. Bei den hier tangierten Wettbewerbsstrukturen würde es sich, wie oben erwähnt, lediglich um die Randsortimentsflächen ansässiger Betriebe handeln. Durch die Realisierung des Planvorhabens würde das Drogeriewaren-Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich deutlich verbessert und somit seine Attraktivität erheblich gestärkt werden. Eine mehr als absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der Bestandsstrukturen ist jedenfalls nicht zu erwarten, mithin können negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden.

Im zentralen Versorgungsbereich **Hauptgeschäftsbereich Zinnowitz** wäre neben den Randsortimentsflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte vor allem der dort ansässige Drogeriemarkt durch die prognostizierte Umsatzumverteilung tangiert. Alle Wettbewerbsstrukturen hier weisen eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf, sodass rein absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind, die nicht in negative städtebauliche Effekte umschlagen würden.

In den **sonstigen Lagen von Zinnowitz** sowie in der Gemeinde **Ückeritz** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 8 % zu erwarten. Hier sind lediglich die Randsortimente der jeweils dort ansässigen Lebensmittelmärkte von den Umverteilungswirkungen tangiert. Da die Wettbewerber insgesamt leistungsfähig aufgestellt sind, sind hier keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen

können ausgeschlossen werden, d.h. die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Zinnowitz und Ückeritz würden nicht gefährdet werden.

Auch bei den perspektivischen Nahversorgungsstrukturen in Loddin und Zempin wären lediglich Randsortimentsflächen der geplanten Lebensmittelmärkte durch die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von jeweils rd. 5 % tangiert. Die beiden Standorte wären dadurch nicht wesentlich in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt. In der Folge können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

**Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Hauptstraße im Ostseebad Koserow zu messbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des definierten Untersuchungsraums führen würde. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher Folgen konnte jedoch festgestellt werden, dass an keinem Standort wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Das bedeutet, dass weder zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit bedroht wären noch die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden würden.**

**Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt auch, dass es durch das Vorhaben gelingen würde, die derzeit aus Koserow abfließende Kaufkraft in wesentlichem Umfang an das Gemeindegebiet zu binden: Von den rd. 4,0 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, die das Vorhaben aus anderen Gemeinden nach Koserow umverteilen würde, dürften nach Einschätzung der CIMA mehr als 80 % auf örtliche Kaufkraft (Wohnbevölkerung + Urlaubsgäste) entfallen. Weniger als 20 % dieser Kaufkraft würden demnach auf Zuflüsse aus anderen Gemeinden zurückzuführen sein, hier insbesondere auf sporadisch durchreisende Urlaubsgäste.**

## 4 Einzelhandelskonzeptionelle & raumordnerische Einordnung

### 4.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow 2022

Da bereits im Jahr 2021 Planungen bestanden, die Nahversorgungsstrukturen in Koserow durch einen Lebensmittelvollsortimenter zu ergänzen und zu stärken, wurde zur Vorprüfung bereits ein kommunales Einzelhandelskonzept<sup>26</sup> (EHK) in Auftrag gegeben, in dessen Rahmen nicht nur die Angebots- und Nachfragesituation im Ostseebad analysiert und bewertet wurde, sondern auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines möglichen Supermarktes untersucht und verschiedene Prüfstandorte hinsichtlich ihrer Standorteignung bewertet.

In dem Einzelhandelskonzept wurde zunächst festgestellt, dass unter Einbeziehung der touristischen Nachfrage bei einer Einzelhandelszentralität von 52 und einer Verkaufsflächendichte 0,40 m<sup>2</sup>/Ew. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine quantitative Unterversorgung bestehe (vgl. a.a.O., S. 20), dass aber auch in qualitativer Hinsicht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als Ergänzung zu dem ansässigen Lebensmittel-discounter wünschenswert sei, da Vollsortimenter i.d.R. ein deutlich breiteres Sortiment und eine größere Sortimentstiefe anbieten (ebd.).

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse wurde ein Verkaufsflächenrahmen von rd. 1.460 bis 1.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als wirtschaftlich tragfähig identifiziert. Diese Größe berücksichtigt nur die Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste, fokussiert sich also nur auf die Nahversorgung und kommt ohne Kaufkraftzuflüsse aus den Nachbargemeinden aus (a.a.O. S. 21). Die nunmehr angestrebte Zielgröße von rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde im EHK bereits als erforderliche Mindestgröße beschrieben, wenn in dem Supermarkt bspw. Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse unterbringen zu können, aber auch um ausreichend breite Gänge und niedrige Regalhöhen zu realisieren (a.a.O., S. 20). Die nun angestrebte Größe ist demnach im Sinne des EHK ein „guter Kompromiss

zwischen einer leistungsfähigen und kundenfreundlichen Dimensionierung einerseits und einem verträglichen Einpassen in die örtlichen Einzelhandelsstrukturen andererseits“ (a.a.O. S. 21).

Der Planvorhabenstandort an der Hauptstraße wurde im Rahmen der Standortalternativen-Prüfung anhand verschiedener Bewertungskriterien bereits als am besten geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Koserow identifiziert, „da der Bereich der südlichen Hauptstraße bereits heute den Einzelhandelsschwerpunkt von Koserow bildet [...] und somit die Einzelhandelslagen nicht durch einen neuen Standort ‚zerrissen‘ werden würden. Der Standort [...] kann zwar keinen maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgungssituation in Koserow leisten, er ermöglicht den Kund:innen dafür das Erledigen verschiedener Einkäufe an einem Ort (a.a.O., S. 29). Alle anderen untersuchten Standorte weisen eine weniger gute Standorteignung auf, da sie sich entweder nicht im zentralen Versorgungsbereich bzw. einer integrierten Lage befinden und/oder hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Flächengröße ungeeignet sind.

Im Kapitel 4.1 des EHK wurden schließlich die **übergeordneten städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Koserow** definiert. Demnach trägt das Planvorhaben mittelbar zu dem Ziel „*Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ‚Ortszentrum Koserow‘ in seiner Funktion als dominierender Einzelhandelsstandort der Gemeinde und mit seiner vielfältigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe.*“ bei (a.a.O., S. 30). Es entspricht außerdem dem Ziel „*Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste durch Erhalt des Einzelhandelsschwerpunktes im südlichen Abschnitt des zentralen Versorgungs-*

<sup>26</sup> Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostseebad Koserow, cima 2022

*bereiches in seiner bedeutsamen Funktion für (Nah-)Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Dies schließt auch Neuansiedlung eines am örtlichen Bedarf (inkl. Tourist:innen) ausgerichteten Lebensmittelvollsortimenters ein“ (ebd.).*

Der örtliche Bedarf beträgt, wie oben ausgeführt (vgl. Kap. 2.2), rd. 10,1 Mio. € jährlich. Der Umsatz in Koserow liegt aktuell bei rd. 5,2 Mio. € jährlich und würde durch das Vorhaben auf maximal rd. 9,2 Mio. € jährlich steigen (vgl. Abb. 11). Auch nach der Vorhabenrealisierung würde es also in Koserow keine „Übersorgung“ im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel geben. Es würde weiterhin ein „ungebundenes“ Nachfragepotenzial von mindestens rd. 0,9 Mio. € für Kaufkraftabflüsse bspw. in das Grundzentrum Zinnowitz verbleiben.

Allerdings könnten die Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet um rd. 3,4 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel reduziert werden (Kaufkraft-Rückholeffekte). Weitere rd. 0,8 Mio. € würden aus Umverteilung innerhalb des Gemeindegebietes stammen. Und rd. 0,6 Mio. € des Vorhabenumsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel können auf „diffuse“ Zuflüsse zurückgeführt werden, also auf Kaufkraft insbesondere von sporadisch auf der B 111 durchreisenden Urlaubsgästen, die nur „zufällig“ ihren Versorgungseinkauf an diesem Standort erledigen würden. Dies verdeutlicht, dass es mit dem Vorhaben gelingen würde, die qualifizierte Nahversorgung für die eigene Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste in Koserow nachhaltig zu stärken.

Schließlich entspricht das Vorhaben auch **den Steuerungsgrundsätzen für Einzelhandelsvorhaben** des EHK. Die Steuerungsgrundsätze für nahversorgungsrelevante Sortimente besagen: *„Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ‚Ortszentrum Koserow‘ zulässig, welcher bereits heute den Schwerpunkt der qualifizierten Nahversorgung für das Gemeindegebiet darstellt und in dieser Funktion auch zukünftig erhalten und gestärkt werden soll“* (a.a.O., S. 31)

**Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass das Vorhaben den konzeptionellen Zielvorstellungen wie auch den städtebaulichen Entwicklungszielen und den Steuerungsgrundsätzen des Koserower Einzelhandelskonzeptes entspricht.**



## 4.2 Einordnung in das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

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

### Konzentrationsgebot

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

Die Gemeinde Koserow ist kein Zentraler Ort im Sinne der Raumordnung. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm ist der Gemeindehauptort Koserow allerdings als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In dieser Funktion soll Koserow als Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Grundzentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen (vgl. Abschnitt 3.3 RREP VP 2010). In der Begründung heißt es dazu: „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“ (Begründung zu Abschnitt 3.3 RREP VP 2010). Neben „technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur“ (ebd.) müssen dazu auch Angebote des Lebensmitteleinzelhandels zählen, da diese gewissermaßen als „Grundausstattung“ zur Versorgung der zahlreichen Urlaubsgäste zu betrachten sind.

Als bedeutender Wirtschaftsfaktor wird der Tourismus in der Region Vorpommern nur funktionieren können, wenn die entsprechende infrastrukturelle Ausstattung vorhanden ist, wozu neben dem Gastgewerbe, der Verkehrsinfrastruktur oder Kultur- und Freizeitangeboten eben auch der Einzelhandel gehört.

Nicht zuletzt spielen angemessene Versorgungsangebote auch vor dem Hintergrund der Tourismusakzeptanz bei den Einheimischen eine bedeutende Rolle (Stichwort „Overtourism“). Auch in Koserow hat sich gezeigt, dass die einheimische Bevölkerung insbesondere deshalb unzufrieden mit der örtlichen Nahversorgungssituation ist, weil der derzeit einzige Nahversorger (Netto dansk) während der Urlaubssaison als deutlich überlastet empfunden wird. Die lokalen Versorgungseinrichtungen müssen also so dimensioniert sein, dass sie die Nachfrage der Einheimischen und der Urlaubsgäste gleichermaßen decken können.

Oben wurde bereits dargelegt, dass die geplante Größe des Lebensmittelvollsortimenters auch unter Einbeziehung der vorhandenen Angebotsstrukturen der örtlichen Nachfrage (Wohnbevölkerung + örtliche Tourist:innen) entspricht. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben der Funktion bzw. dem Versorgungsauftrag Koserows als „touristischer Siedlungsschwerpunkt“ entspricht.

**Das Vorhaben steht voraussichtlich im Einklang mit dem Konzentrationsgebot.**

### Kongruenzgebot

*„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)*

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter, welcher vorrangig der Nahversorgung in der Gemeinde Ostseebad Koserow einschließlich ihrer touristischen Gäste dienen soll. Die geplante Größe von rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in Bezug auf branchenübliche Dimensionierungen bei Neubauprojekten von Lebensmittelvollsortimentern als unteres Ende der Größenskala zu betrachten<sup>27</sup>. Dass die beabsichtigte Größe der örtlichen Nachfrage entspricht, wurde oben bereits dargelegt (siehe Kap. 4.1).

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Koserow konnte im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 3.2.2). Hier ist vielmehr davon auszugehen, dass die positiven Effekte deutlich überwiegen werden, da die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Koserow deutlich stärken würde.

Zudem wurde im Rahmen der gutachterlichen Bewertung der ökonomischen Auswirkungen festgestellt, dass weder der zentrale Versorgungsbereich des benachbarten Grundzentrums Zinnowitz noch die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch das Vorhaben wesentlich beeinträchtigt würden. Dies trifft auch auf die Entwicklungsfähigkeit der beiden Einzelhandelsprojekte in Zempin und Loddin zu.

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

### **Integrationsgebot**

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

*Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)*

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Der Vorhabenstandort an der Hauptstraße ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“ und schließt direkt dort bereits etablierte Einzelhandelsnutzungen an.

**Das Integrationsgebot wird erfüllt.**

<sup>27</sup> Branchenüblich sind bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben gegenwärtig ca. 1.500 bis 1.800 m<sup>2</sup> Vkf.; vgl. EHK Koserow 2022, S. 20f

## 5 Zusammenfassung und Empfehlungen

In dem Ostseebad Koserow (1.735 Ew.) wird derzeit die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Hauptstraße diskutiert. Mit der geplanten Ansiedlung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die örtliche Nahversorgungssituation an die vorhandene Nachfrage anzupassen und in dieser Hinsicht ihrer Funktion als „touristischer Siedlungsschwerpunkt“ zukünftig besser gerecht werden zu können. Denn neben der Wohnbevölkerung sind auch zahlreiche Übernachtungs- und Tagesgäste zu versorgen. Diese entsprechen einem Einwohneräquivalent von rd. 2.600 Personen – in Spitzenmonaten sogar bis zu 8.900 Personen, was sich in einer saisonalen Überlastung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen und zahlreichen Einkaufsfahrten in Nachbarorte (Zinnowitz, Ückeritz) bemerkbar macht.

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> haben und den in Koserow ansässigen Lebensmitteldiscounter nicht nur entlasten, sondern auch qualitativ ergänzen. Denn Vollsortimenter bieten ein deutlich breiteres Sortiment und eine größere Sortiments-tiefe an als Lebensmitteldiscounter.

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Teil der Hauptstraße, unweit des Abzweigs von der B 111. Er wird vom Kölpinseer Weg im Norden, der Hauptstraße im Südwesten und dem Wohngebiet Am Waldwinkel im Südosten umgrenzt und ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Ortszentrum Koserow“. Im direkten Standortumfeld befinden sich weitere relevante Einzelhandelsbetriebe, wie bspw. der Netto (dansk) Lebensmitteldiscounter sowie das Kaufhaus STOLZ.

Aufgrund seiner Lage verfügt der Standort nicht nur über eine gute Pkw-Erreichbarkeit, er ist auch aus dem gesamten Gemeindegebiet in kurzer Fahrzeit mit dem Fahrrad zu erreichen. Und fußläufig wird der Standort auch Wohn- und Ferienwohngebiete versorgen, für die bislang kein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Distanz zu erreichen ist. Fußläufig kann der

Standort ungefähr die südwestliche Hälfte des Koserower Kernsiedlungsbereiches versorgen.

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

Die einzelhandelskonzeptionelle Einordnung hat gezeigt, dass das Vorhaben den konzeptionellen Überlegungen, den städtebaulichen Entwicklungszielen und den Steuerungsgrundsätzen des Koserower Einzelhandelskonzeptes entspricht. Insbesondere würde es durch das Vorhaben gelingen, die Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet erheblich zu reduzieren und damit einen wesentlichen Beitrag zu dem Entwicklungsziel „Sicherung und Ausbau einer qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sowie die Übernachtungs- und Tagesgäste“ zu leisten.

Die Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat außerdem ergeben, dass das Vorhaben voraussichtlich die Vorgaben des LEP M-V 2016 erfüllen würde. Es würde voraussichtlich im Einklang mit dem Konzentrationsgebot stehen und alle relevanten Aspekte des Kongruenzgebots sowie das Integrationsgebot erfüllt.

Als touristischer Siedlungsschwerpunkt hat Koserow die Aufgaben, in Ergänzung zu den Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte (hier: Ortszentrum Zinnowitz) besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Region Vorpommern gestärkt werden, was nur dann gelingen kann, wenn

die entsprechende infrastrukturelle Ausstattung vorhanden ist. Dazu gehört neben dem Gastgewerbe, der Verkehrsinfrastruktur oder Kultur- und Freizeitangeboten beispielsweise auch der Einzelhandel und hier insbesondere der Nahversorgungseinzelhandel als „Grundausstattung“ zur Versorgung Urlaubsgäste.

**Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Folgen erwarten, würde aber erwartbar die Lebensmittelversorgung im Ostseebad Koserow nachhaltig verbessern. Damit könnte das Vorhaben nicht nur einen Beitrag dazu leisten, eine adäquate Daseinsvorsorge in dem touristischen Siedlungsschwerpunkt Koserow sicherzustellen. Es würde auch zur Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes „Ortszentrum Koserow“ beitragen.**

## 6 Methodik

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

Die Ermittlung der Daten auf der Angebotsseite erfolgte auf Basis bestehender cima-Daten, welche für die vorliegende Untersuchung im März 2023 vorhabenrelevant aktualisiert und fortgeschrieben wurden.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

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

**Abb. 13: Die 31 cima-Sortimente**

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

Quelle: cima 2023



**Abb. 14: Die von der cima differenzierten Betriebstypen**

#### **Fachgeschäft**

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

#### **Fachmarkt**

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

#### **Lebensmittel-Discounter**

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

#### **Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)**

- Ca. 1.200 bis 2.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch.

#### **Verbrauchermarkt**

- Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

#### **Fachmarktzentrum**

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

#### **SB-Warenhaus**

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

#### **Warenhaus**

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

#### **Kaufhaus**

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

#### **Shopping-Center**

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

Quelle: cima 2022

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

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %  
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
  - Periodischer Bedarf: 3.105 € /Ew. p. a.
  - Aperiodischer Bedarf: 2.698 € /Ew. p. a.
  - Ausgabesatz gesamt: 5.803 € /Ew. p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz  
(gewichtet mit der KKZ)