

Gut- achten

09/2025

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines NORMA-Marktes in
Dargun, Demminer Straße 15-17**

Bebauungsplanverfahren für die
Ausweisung eines Sondergebiets
Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

**NORMA Lebensmittelbetrieb
Stiftung & Co. KG**
Zweigbetrieb Dummersdorf
Manfred-Roth-Straße 1
18196 Dummersdorf

VERFASSER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll**

Leipzig, 12.09.2025

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

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	6
3.1	Makrostandort	6
3.2	Mesostandort: Kernort Dargun	7
3.3	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	12
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	15
5	Vorhabendaten	17
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	17
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	18
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	19
6	Auswirkungsanalyse	24
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	24
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	25
6.3	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP M-V 2016)	28
6.4	Einordnung in die regionalplanerischen Rahmenvorgaben (RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011)	32
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	34
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Dargun ist die Erweiterung eines NORMA Lebensmitteldiscounters an der Demminer Str. 15-17 von aktuell 616 m² Gesamtverkaufsfläche auf perspektivisch 1.200 m² GVKF (zzgl. 100 m² Bäcker (inkl. Café-Bereich¹)) geplant.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist und die Konformität zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011² sowie zu den Zielen des LEP M-V 2016 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011,
- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP M-V 2016.

¹ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

² Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte. Im Folgenden als **RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011** bezeichnet.

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

Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel³ als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2025 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴.

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

³ Der Sortimentsbereich umfasst die Einzelsortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungsmittel, Reformwaren und Tabakwaren. Nachfolgend als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

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

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentsspezifischen Marktanteilskonzepts (=Marktanteilsmodell) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2025.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP M-V 2016.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung ausgewiesener oder faktischer zentraler Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer

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

Kenngößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Abrisses und Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung in Dargun zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen berücksichtigt und i. S. e. Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung sowie der weltweit multiplen Krisen weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Das Grundzentrum Dargun liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern. Es befindet sich am Rande der Mecklenburgischen Schweiz und nahe dem Kummerower See. Neben dem Hauptort Dargun gehören die Ortsteile Altbauhof, Brudersdorf, Dargun Ausbau, Dörgelin, Hohenbollentin, Karnitz, Lehnenhof, Neuendorf, Ringenwalde, Warsow, Wolkwitz, Zarrenthin und weitere kleinere Siedlungen zum Stadtgebiet. Der Vorhabenstandort ist im Hauptort Dargun verortet. Insgesamt leben im Stadtgebiet 4.100 Einwohner⁹.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

Die Region ist insgesamt als ländlich geprägt zu bewerten. Im Nordosten liegt die Gemeinde Grammendorf, im Osten folgt Nossendorf, anschließend im Südosten Warrenzin. Im Süden schließt sich die Gemeinde Verchen an, während im Südwesten die Stadt Neukalen angrenzt. Weiter im Westen befindet sich Altkalen, im Nordwesten liegt Finkenthal, und den Abschluss bildet im Norden die Gemeinde

⁹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2024), Stand: 31.12.2024

Behren-Lübchin. Dargun ist dem Mittelbereich der ca. 12 km östlich gelegenen Stadt Demmin zugehörig.

Die verkehrliche Erreichbarkeit Darguns erfolgt insbesondere über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 110 (Richtung Demmin im Osten und Gnoien im Westen) sowie die beiden Landesstraßen 20 und 231, welche eine Anbindung an die Nachbarkommunen Neukalen und Altkalen darstellen. Es besteht somit eine gute Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz.

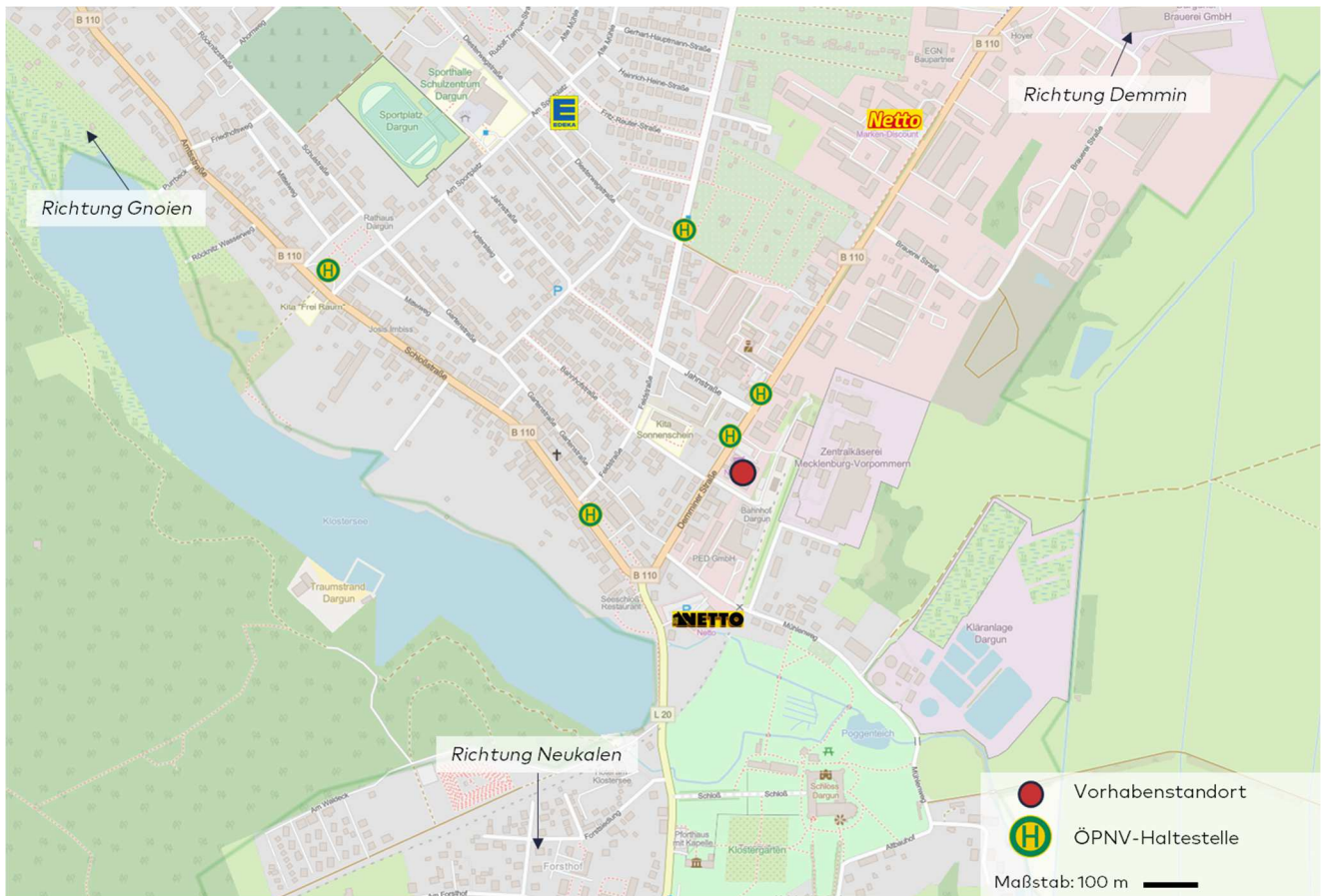
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über mehrere regionale Buslinien, unter anderem der MVVG (Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft). Ein eigener Bahnhof besteht in Dargun nicht mehr; die nächstgelegenen Bahnanschlüsse befinden sich in Demmin und Malchin, jeweils mit Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Neubrandenburg, Rostock und Stralsund.

3.2 MESOSTANDORT: KERNORT DARGUN

Im Kernort Dargun befindet sich aktuell vier strukturprägende Lebensmittelmärkte: das Planvorhaben NORMA sowie EDEKA, Netto Marken-Discount und Netto (Stavenhagen). Die drei Lebensmitteldiscounter befinden sich allesamt entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsachsen (B 110 und L 20) und profitieren demnach von Verkehrsfrequenzen aus dem ländlich geprägten Umland – insbesondere in Richtung der östlich gelegenen Stadt Demmin. Im Unterschied dazu befindet sich der einzige Lebensmittelvollsortimenter EDEKA nicht an einer solchen Verkehrsachse, sondern in stark wohnsiedlungsstrukturell geprägter Lage im Nordwesten des Kernortes. Dieser weist den mit Abstand höchsten Bezug zu Wohnbebauung innerhalb Darguns auf. Auch dem südlich gelegenen Netto (Stavenhagen) wie dem Planvorhaben NORMA ist noch ein nennenswerter Bezug zur umliegenden Wohnbebauung zuzusprechen, da diese unmittelbar an Wohnsiedlungsbereiche angrenzen. Der nordöstlich gelegene Netto Marken-Discount befindet sich jedoch in deutlich von Wohnbebauung abgesetzter Lage.

Eine nennenswerte Anbindung an den ÖPNV weist dabei lediglich das Planvorhaben NORMA auf, welches über eine Bushaltestelle in seiner unmittelbaren Nähe verfügt.

Abbildung 2: Standortstruktur Kernort Dargun



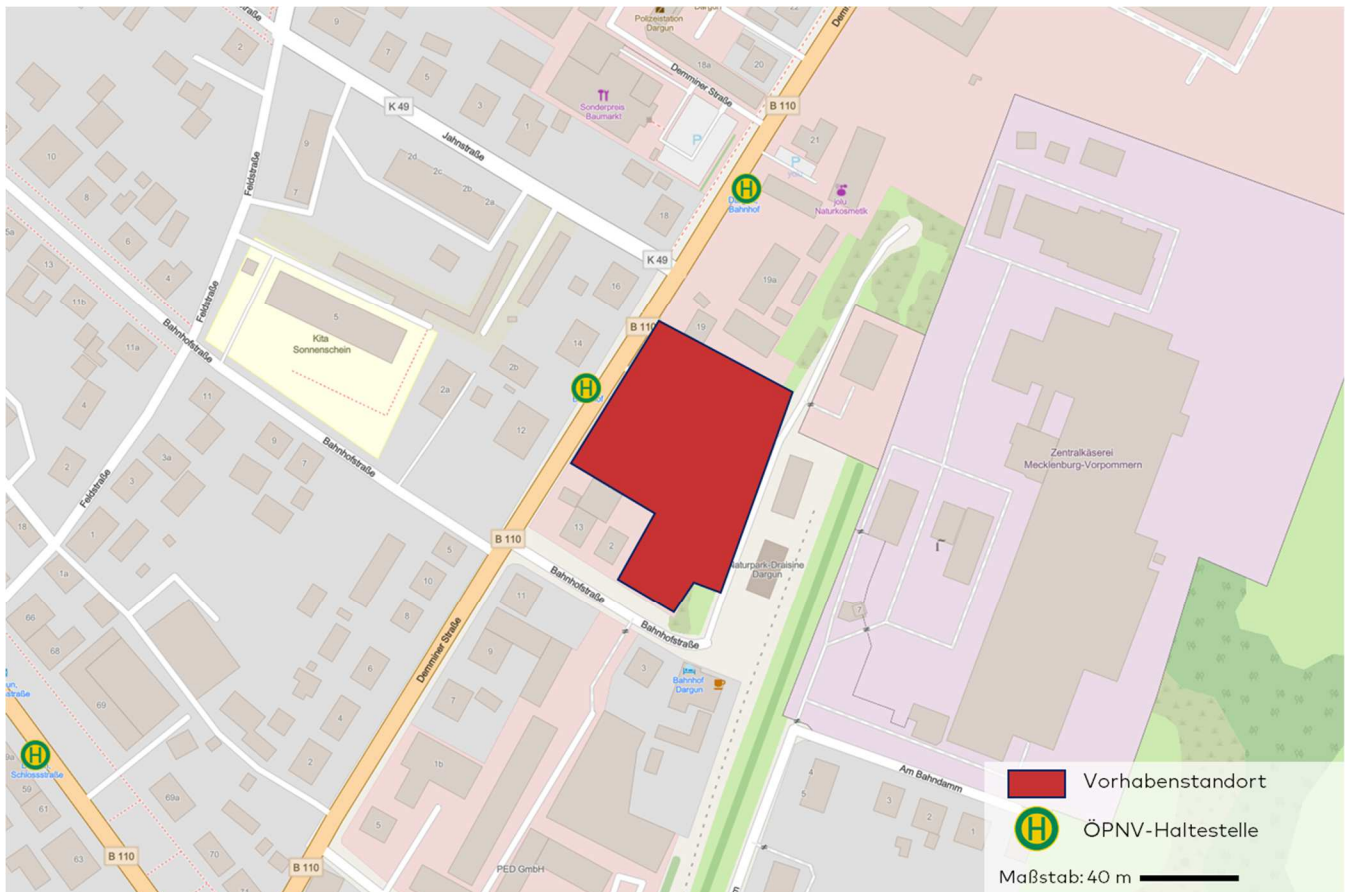
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Dargun weist nach fachlicher Einschätzung keinen Standortbereich auf, welcher den rechtlichen Anforderungen an einen *zentralen Versorgungsbereich* gerecht werden würde. Die benannten Magnetbetriebe sind hierfür nur unzureichend durch weitere Einzelhandelsangebote oder zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungen oder Gastronomie ergänzt. Auch ein „räumliches Zentrum“ wie eine historische Altstadt o. Ä. besteht in Dargun nicht. Lediglich entlang der Schloßstraße sind diverse kleinteilige Anbieter verortet – diesen fehlt jedoch ein entsprechender Magnetbetrieb. Somit ist insgesamt keine wesentliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes in Dargun ersichtlich, wenngleich sich ein Großteil der vorhandenen Betriebe im Bereich der beiden Verkehrsachsen B 110 und L 20 niedergelassen hat.

3.3 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Demminer Straße 15-17 (B 110). Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an, östlich befindet sich das Gelände der ehem. Zentralkäserei Mecklenburg-Vorpommern, welche jedoch Anfang des Jahres ihren Betrieb einstellen musste. Nördlich beginnt der großzügige Gewerbepark Dargun entlang der Demminer Straße/Brauereistraße.

Abbildung 3: Mikrostandort des Vorhabens



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

Der Vorhabenstandort ist angesichts seiner vergleichsweise zentralen Lage im Kernort Dargun sowie der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung als städtebaulich integriert zu bewerten. Wie auch die beiden Wettbewerber Netto Marken-Discount und Netto (Stavenhagen) profitiert das Planvorhaben dabei von der vergleichsweise hohen Verkehrsfrequenz aufgrund seiner Lage an der B 110 (in Richtung Demmin). Der Vorhabenstandort verfügt aktuell wie perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Dargun Bahnhof“ unmittelbar nördlich des Standortes (< 100 m). Von dort verkehren Busse der Linien 304 und 401, die eine Verbindung in Richtung Demmin, Malchin und Gnoien darstellen und eine Anbindung innerhalb des Stadtgebiets selbst ermöglichen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als ortsüblich zu bezeichnen.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter Netto (Stavenhagen) (rd. 300 m südlich) und Netto Marken-Discount (rd. 600 m nordöstlich). Der ebenfalls in Dargun verortete EDEKA-Markt befindet sich in rd. 850 m Entfernung nordwestlich des Vorhabenstandortes. In Dargun ist kein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich verortet.

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Zone I des Einzugsgebietes (= Kerneinzugsgebiet) umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Siedlungsbereiche der Stadt Dargun. Dabei bündeln sich sowohl die Einwohner als auch die Angebotsstrukturen überwiegend innerhalb des Kernortes. Die abgesetzten Ortsteile mit größtenteils sehr geringer Einwohnerzahl verfügen über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen, sodass hier aus dem gesamten Stadtgebiet Darguns von einer wesentlichen Einkaufsorientierung in Richtung des Kernortes und damit auch in Richtung des in Rede stehenden Planvorhabens NORMA auszugehen ist. In Dargun ist für das Vorhaben mit der aktuell wie perspektivisch höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst die westlich gelegene Gemeinde Finkenthal, welche über die B 110 eine sehr gute verkehrliche Anbindung in Richtung Dargun

aufweist und ebenfalls über keine eigene Nahversorgungsstrukturen verfügt. Aufgrund der vergleichbaren Nähe der Gemeinde zu den Anbietern in Gnoien ist hier von einer geringeren Marktdurchdringung als in Zone I auszugehen.

Zone III des Einzugsgebietes umfasst die Siedlungsbereiche der westlich gelegenen Gemeinde Altkalen, welche sich durch ihre disperse Siedlungsstruktur auszeichnet. Insgesamt verfügen die dortigen Wohnsiedlungsbereiche über eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung Dargun, sodass angesichts der nicht vorhandenen eigenen Nahversorgungsstrukturen von einer gewissen Einkaufsorientierung in Richtung des Planvorhabens NORMA auszugehen ist. In Zone III ist aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz eine geringere Marktdurchdringung als in den Zonen I und II zu erwarten.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts der Wettbewerbsstandorte in Gnoien, Neukalen und dem Mittelzentrum Demmin nicht anzunehmen. Über die abgebildeten Einzugsgebietszonen nimmt die Einkaufsorientierung in Richtung Dargun aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanz absehbar deutlich ab.

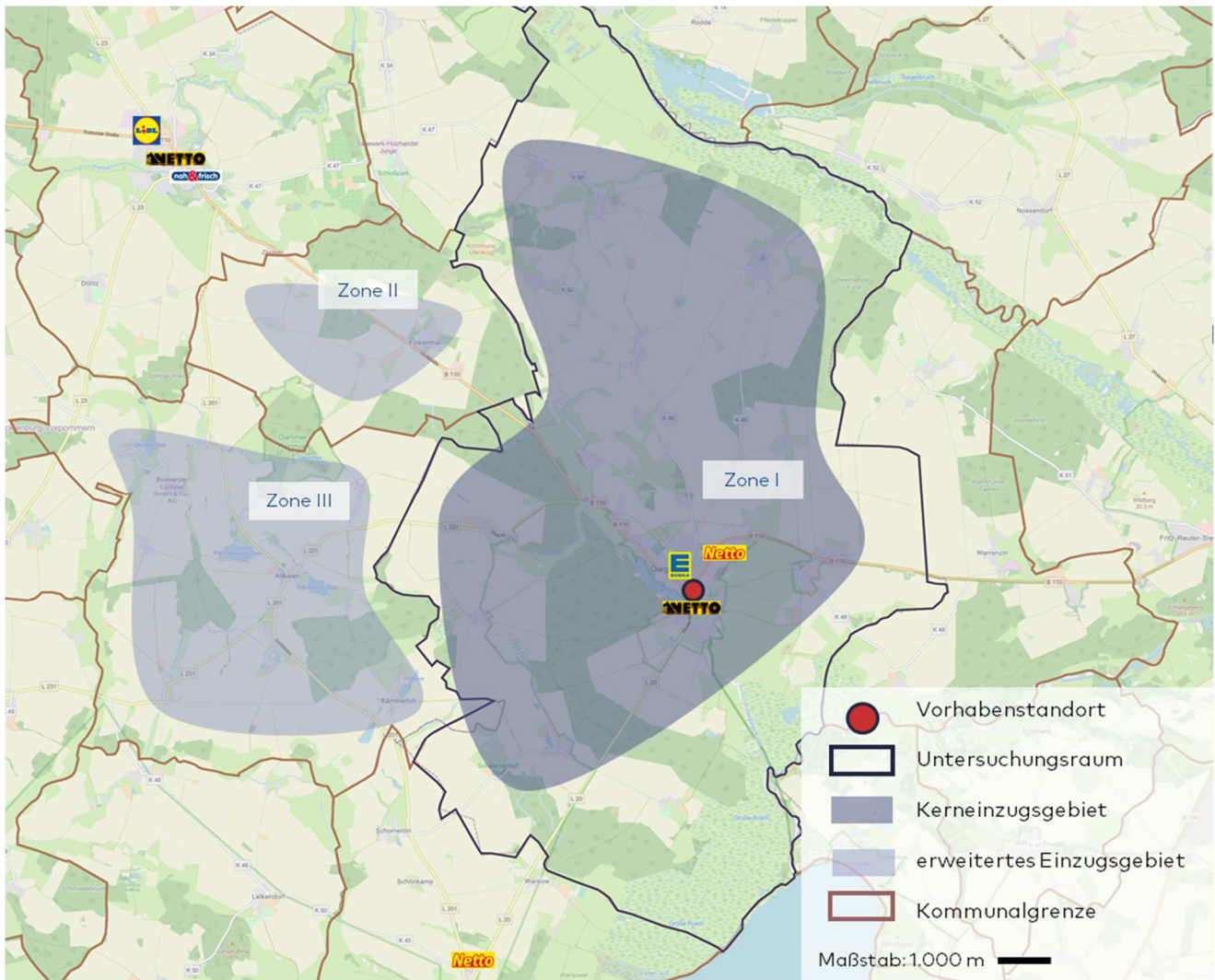
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich am Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings in der Regel weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Im vorliegenden Fall wird jedoch angesichts der ländlich geprägten Siedlungsstruktur und der starken Konzentration des vorhandenen Angebotes auf den Kernort Dargun von einer über die Stadt Dargun hinausgehenden Ausdehnung des Untersuchungsraumes abgesehen. Dies stellt insofern einen Worst Case-Ansatz dar, als dass sich die vorhabenbedingten Auswirkungen rechnerisch maßgeblich auf die vorhandenen Anbieter in Dargun konzentrieren, ohne dabei aufgrund des ländlich geprägten Raumes zu weit zu streuen.

Naturgemäß kommt es in der sozioökonomischen Realität auch zu Wechselwirkungen mit Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes (bedingt durch Mobilitätsaspekte wie Pendlerverkehre, Tourismus und Zufallseinkäufe o. Ä.) und damit auch dort zu Umsatzumverteilungseffekten. Diese werden im Zuge sogenannter „Streuauswirkungen“ berücksichtigt.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens (unterteilt in drei Zonen) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2025.

In Dargun wie auch dem weiteren Einzugsgebiet befindet sich kein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich. Die Nahversorgung wird durch Einzelstandorte in isolierten Lagen innerhalb des Kernortes gewährleistet.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Auswirkungsanalyse keine zu berücksichtigende Marktveränderungen bekannt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass vor knapp 10 Jahren bereits ALDI Nord mehrere Standorte u. a. in Dargun aber auch im Umfeld geschlossen hat (zusätzlich Malchin und Gnoien (dort auch Schließung EDEKA)). Dennoch besteht in Gnoien die Bestrebung einen neuen Markt zu eröffnen. Demnach wird – analog zur Nachfra-

gesituation (unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau) – grundsätzlich ein discountlastiges Angebot offeriert/nachgefragt¹⁰. Auch Netto Marken-Discount war an dem Standort interessiert. Dies zeigt, dass eine deutliche Trennung der Einzugsgebiete zwischen Dargun und Gnoien besteht (dort ist Netto Marken-Discount auch vertreten).

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

In Dargun sind, wie in Kapitel 3.2 bereits ausgeführt drei Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben NORMA) und ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 und 1.200 m² auf. Die durchschnittliche VKF der drei Discounter beträgt rd. 710 m². Das Planvorhaben NORMA stellt dabei den am geringsten dimensionierten Anbieter dar. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vereinzelte kleinteilige Anbieter arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als stark überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,81 m² VKF NuG/EW)¹¹. Zwar nimmt Dargun angesichts seiner ländlich geprägten Lage und der sehr guten verkehrlichen Verbindung in Richtung Demmin (Pendlerverkehre) eine über die Stadtgrenze hinausgehende Versorgungsfunktion ein, dennoch zeigt sich anhand der überdurchschnittlichen Ausstattung ein gewisser Wettbewerbsdruck – absehbar insbesondere unter den drei systemgleichen Lebensmitteldiscountern.

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

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

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Dargun	sonstige Lage (Planvorhaben NORMA, EDEKA, Netto (Stavenhagen), Netto Marken-Discount)	2.800	13,6
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben*		-	0,4
GESAMT**			13,9

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment (< 300 m²), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hof-Verkäufe, Bäcker/Metzger); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen (L 20 und B 110) und dort ausschließlich an Solitär-

¹⁰ <https://www.nordkurier.de/regional/mecklenburgische-schweiz/aldi-in-gnoien-2234494>

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,42 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

standorten. Einziger Anbieter fernab der Verkehrsachsen ist der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA. Dieser nimmt sowohl räumlich wie auch qualitativ eine gesonderte Versorgungsbedeutung innerhalb Darguns ein und steht in vergleichsweise geringem Wettbewerb mit den drei Lebensmitteldiscountern.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in der Stadt Dargun beträgt rd. 92 und liegt somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (IfH Köln 2024). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl von 4.100 Personen ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 11,6 Mio. Euro/Jahr.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit in Dargun aktuell rd. 120 %. Somit sind für die Stadt insgesamt Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, welche mit der überdurchschnittlichen VKF-Ausstattung korrelieren und ebenfalls aus der Versorgungsfunktion der Stadt für das ländlich geprägte Umland (sowie auch gewisse Tourismuseffekte) resultiert. Zudem generieren Mobilitätsaspekte (insb. Pendlerverkehre in Richtung Demmin) wesentliche Verkehrsfrequenzen entlang der B 110, was den in Dargun verorteten Lebensmittelbetrieben umsatzseitig zugutekommt. Auch die Darguner Brauerei als bedeutsamer Arbeitgeber in Dargun mit ca. 300 Mitarbeitern generiert Kaufkraftzuflüsse, von denen insbesondere die nahegelegenen Discounter an der Demminer Straße profitieren können. Der Zentralitätswert ist daher zu relativieren und spricht nicht für eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbieter.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Errichtungszeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2014 - 2024);

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2024).

Für den Mittelbereich der Stadt Demmin – und damit auch für Dargun – ergibt sich gem. 5. *Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040* bis zum Prognosehorizont 2028 eine leicht negative Bevölkerungsprognose i. H. v. rd. „minus“ 2,0 %.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum (= Stadt Dargun) eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. „minus“ 2,0 % bzw. rd. „minus“ 0,2 Mio. Euro auf rd. 11,4 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese leicht negative Kaufkraftentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

4.4 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung (Daumen hoch: das Vorhaben ist in der Lage Chancen zu heben; Ausrufezeichen: hier gilt es eine vertiefende Bewertung vorzunehmen):

- Aufgrund des Fehlens eines kommunalen (oder regionalen) Einzelhandelskonzeptes befindet sich in Dargun kein als solcher ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich. Unabhängig davon besteht jedoch auch faktisch im Stadtgebiet kein Bereich, der den rechtlichen Anforderungen an einen solchen gerecht werden würde. Somit verfügt Dargun über **keinen** aus städtebaulicher Sicht schützenswerten **zentralen Versorgungsbereich**. Die Angebotsstruktur in Dargun im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zeichnet sich ausschließlich durch **Solitärstandorten** ohne nennenswerte Kopplungseffekte aus. Dies wäre auch im Zuge des Planvorhabens weiterhin der Fall (projektierte Erweiterung).
- Drei der vier strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Dargun befinden sich entlang der Hauptverkehrsachsen B 110 und L 20. Dabei handelt es sich um drei systemgleiche Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben NORMA), die somit alle insbesondere auch auf **Durchgangsverkehre** ausgerichtet sind und in wesentlichem Wettbewerb zueinander stehen. Die Märkte profitieren von einer vergleichsweise **hohen Grundfrequenz**, insbesondere aufgrund der (Pendler-)Verkehre in Richtung Demmin. Der in vollumfänglich integrierter Lage befindliche Lebensmittelvollsortimenter EDEKA nimmt eine gesonderte Versorgungsbedeutung in Dargun ein und steht angesichts Lage und Betriebstyp in eher geringem Wettbewerb mit den drei Lebensmitteldiscountern.



- Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens bzw. der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Dargun umfasst aufgrund der verkehrlich günstigen Lage der Kommune (hier: Anbindung an Demmin) und des ländlich geprägten Umfeldes daher neben der Stadt Dargun selbst auch Teilbereiche ihres Umlandes. Insbesondere die westlich gelegenen Nachbarkommunen Altkalen und Finkenthal verfügen über keine eigenen Nahversorgungsangebote und weisen eine gute verkehrliche Anbindung nach Dargun auf. Es ist daher anzunehmen, dass die Bestandsbetriebe Darguns (und damit auch das Planvorhaben NORMA) die dortigen Einwohner zu einem wesentlichen Anteil mitversorgen. Entsprechend profitiert die Kommune von Kaufkraftzuflüssen (Zentralität: 120 %).



- Für das Planvorhaben ist perspektivisch ein **erhöhter Wettbewerbsdruck** anzunehmen:
 - Die **Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Dargun ist aktuell als beinahe doppelt so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt einzustufen (rd. 0,81 m² VKF NuG/EW). Dies ist teilweise durch die benannten **Kaufkraftzuflüsse** zu relativieren. Dennoch ist anzunehmen, dass insbesondere für die drei systemgleichen Lebensmitteldiscounter, die zudem allesamt in räumlicher Nähe zueinander liegen und vergleichbare Standortvorteile (Hauptverkehrsachsen) aufweisen, ein erhöhter Wettbewerbsdruck besteht (gleicher/ähnlicher Kundenstamm).
 - Das Planvorhaben NORMA stellt dabei aktuell den hinsichtlich seiner Verkaufsfläche am geringsten dimensionierten strukturprägenden Lebensmittelmarkt in Dargun dar, wenngleich sich alle drei Lebensmitteldiscounter unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegen. Das Planvorhaben weist aufgrund dessen, sowie seiner Lage „zwischen“ beiden den beiden Netto-Märkten aktuell die im Vergleich **geringste Gesamtattraktivität** auf.
 - Das unterdurchschnittliche **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum (rd. 92 vgl. IfH 2024) wirkt sich zudem ebenfalls negativ auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens sowie auch der Wettbewerber aus.



- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: absatzwirtschaftliche Auswirkungen werden sich zum Großteil für die beiden benachbarten Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount und Netto (Stavenhagen) und nur deutlich nachgeordnet für den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA ergeben. Wesentliche Auswirkungen auf Angebotsstrukturen in Umlandkommunen sind angesichts des bereits verdichteten Wettbewerbsumfeldes in Dargun nicht zu erwarten.

5 Vorhabendaten

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

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

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

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

Tabelle 2: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
NORMA				
Nahrungs- und Genussmittel	80	494	960	+ 466
Drogeriewaren	10	62	120	+ 58
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	62	120	+ 58
NORMA Gesamt	100	616	1.200	+ 584
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹³)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	nicht vorhanden	20	+ 20
GESAMT	100	616	1.220	+ 604
<i>NuG Gesamt</i>	-	<i>494</i>	<i>980</i>	<i>+ 486</i>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach (inkl. VKF des Bäckers) eine Gesamtverkaufsfläche von 1.220 m² (+ 604 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 980 m² projiziert (+ 486 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 120 m² erreicht (+ 58 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 120 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 58 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

¹³ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

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

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

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴ des Betreibers NORMA beträgt rd. 4.410 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 766 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes NORMA ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Dargun weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 92 (IfH 2024) auf. Damit liegt das Kaufkraftniveau rd. 8 % unter dem Bundesdurchschnitt.
- Wie in Kapitel 4.4 ausgeführt, besteht für das Planvorhaben NORMA ein erhöhter Wettbewerbsdruck, was sich mindernd auf seine derzeitige Leistungsfähigkeit auswirkt.

Angeichts des festzustellenden erhöhten Wettbewerbsdrucks ist eine verringerte Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers NORMA anzunehmen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Die Stadt Dargun befindet sich in einem überwiegend ländlich geprägten Umfeld, weist jedoch eine verkehrlich sehr gute Anbindung an das Mittelzentrum Demmin auf. Durch Dargun verlaufen dabei wesentliche Verkehrsachsen, die eine Verbindung zwischen Demmin und dem westlichen Umland darstellen.

¹⁴ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

- Das Planvorhaben NORMA befindet sich unmittelbar an einer solchen Verkehrsachse (B 110) und profitiert demnach von Durchgangs- und Pendlerverkehr sowie einer erhöhten Grundfrequenz.
- Jedoch befinden sich zwei weitere Lebensmitteldiscounter in vergleichbarer Lage an der L 20/B 110 – davon je einer nördlich und südlich des Planvorhabens. Diese fungieren somit aus beiden Richtungen als „Abfangjäger“.
- Am Vorhabenstandort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile (wie alle strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Dargun Solitärlage).
- Der in Rede stehende NORMA-Markt weist mit 616 m² GVKF eine für den Betreiber wie auch innerhalb Darguns unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung auf.

Angesichts der „Abfangjäger“ kann der NORMA-Markt nur eingeschränkt von der Verkehrsfrequenz der B 110 profitieren. Somit wird dieser vermeintliche Lagevorteil relativiert.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb NORMA eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.200 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Die Ermittlung der Marktanteile erfolgt auf Basis des in Kapitel 4.1 dargestellten Einzugsgebietes für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens. Es ist davon auszugehen, dass die offerierten Randsortimente im Zuge des Versorgungseinkaufes in einem vergleichbaren Rahmen nachgefragt werden und deren Strahlkraft nicht (wesentlich) über das beschriebene Einzugsgebiet hinausgehen wird.

Die folgende Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens berücksichtigt u. a. die mit der Erweiterung des NORMA-Marktes einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität. Gleichermaßen ist folgendes zu beachten:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.200 m² liegt rd. 57 % und damit deutlich über dem, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswert des Betreibers NORMA und ist nahezu doppelt so groß wie der aktuelle Bestandsbetrieb an der Demminer Straße. Es handelt sich demnach um eine sehr großzügige Verkaufsflächenerweiterung.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Im Zuge des avisierten Filialkonzeptes entsteht absehbar ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt, mit dessen Realisierung insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen einhergehen, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass es hierdurch zu einer Optimierung des Vorhabens in Relation zu den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird. Das Planvorhaben stellt perspektivisch den am großzügigsten dimensionierten Lebensmitteldiscounter in Dargun dar (bisher der am geringsten dimensionierte) und erhöht damit seine Gesamtattraktivität gegenüber dem Wettbewerb.
- Das Planvorhaben NORMA offeriert ein gegenüber dem Wettbewerb in Dargun nochmals preissensibleres und discountierteres Angebot und weist demnach einen eher „eigenen“ Kundenstamm auf. Auch bei nahezu Verdopplung der Verkaufsfläche ist nicht von einer erheblichen Anzahl Neukunden für den NORMA und damit einer nur leicht höheren Marktdurchdringung des Marktes in seinem derzeitigen Einzugsgebiet (welches sich ebenfalls nicht erweitern wird) auszugehen. Dennoch werden aufgrund des absehbar deutlich verbesserten Angebots/Marktauftritts grundsätzlich auch Neukunden und höhere Durchschnittsbons generiert.
- Bis zum Prognosehorizont 2028 ist im Untersuchungsraum ein Rückgang der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. „minus“ 2,0 % bzw. rd. „minus“ 0,2 Mio. Euro zu erwarten.

Der deutlich erweiterte NORMA-Markt wird eine (in Bezug auf den Bestandsmarkt) allenfalls leicht höhere Marktdurchdringung in seinem derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der deutlichen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 584 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt deutlich ab (nahezu Verdoppelung der GVKF).



Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;

- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „*Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung*“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „*Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.*“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „*auf den Branchenkenntnissen des Gutachters*“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„*Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.*“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„*Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.*“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar, wenngleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{15}$$

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben NORMA durchgeführt.

¹⁵ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter und -discounter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = GröÙte, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Tabelle 3: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben

Zone	MA =	KA	V	E	S	LFB
Zone I (Dargun)	20 %			93 %	95 %	
Zone II (Finkenthal)	11 %	90 %	29 %	51 %	90 %	86 %
Zone III (Altkalen)	8 %			47 %	70 %	
„Streuzufluss“*			15 %			

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 15,0 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024; * disperser Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes (bspw. durch weitere Pendlerverkehre).

Nachfolgend werden die hergeleiteten Marktanteile im Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) sowie die vom Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens nach Zonen (Prognose 2028)

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*	Umsatzanteil (am Planvorhaben)* in %
Zone I (Dargun)	4.016	11,4	20	2,3	76
Zone II (Finkenthal)	303	0,8	11	0,1	3
Zone III (Altkalen)	766	2,6	8	0,2	6
Zonen gesamt	5.085	14,8	-	2,6	85
Steuerzufluss i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Einzugsgebietes)				0,5	15
Umsatz inkl. Streuumsatz				3,0	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2024) und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2025; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die seitens Stadt + Handel gewählte Abschätzung der Marktanteile korreliert mit der modellhaften Betrachtung. Die Vorgehensweise entspricht dabei einem Worst Case-Ansatz.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 3,0 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 960 m² (bei 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche) des **NORMA-Marktes** ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 3.100 Euro/m² VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers NORMA in Deutschland (4.410 Euro/m² VKF).

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird als oberer Spannweitenwert eine Flächenproduktivität von **rd. 3.300 Euro/m² VKF** angenommen.

Für den avisierten **Bäcker** wird im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ein Umsatz von rd. 0,2 Mio. Euro angenommen.

Für die weiteren Randsortimente des Planvorhabens, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 5: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz (brutto) in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz (brutto) in Mio. Euro	
NORMA					
Nahrungs- und Genussmittel	4.200	2,1	3.300	3,2	+ 1,1
Drogeriewaren		0,3		0,4	+ 0,1
sonstige Sortimente (überwie- gend Aktionswaren)		0,3		0,4	+ 0,1
NORMA Gesamt		2,6		4,0	+ 1,4
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	nicht vorhan- den	-	0,2	+ 0,2
GESAMT*	-	2,6	-	4,2	+ 1,6
Nahrungs- und Genussmittel gesamt	-	2,1	-	3,4	+ 1,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025) sowie auf Basis der modellhaften Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 4,2 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 1,6 Mio. Euro). Max. 3,4 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ max. 1,3 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert (+ 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. 0,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ 0,1 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der integrierten Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für dispers gelegene Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes ("Streueauswirkungen") werden nachfolgend mit 10 % des vorhabenbedingten Mehrumsatzes angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Dargun	sonstige Lage* (EDEKA, Netto (Stavenhagen), Netto Marken-Discount)	11,3	1,2	10
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuauswirkungen“) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			0,1	-
GESAMT** (Worst Case)		11,8	1,3	-

Quelle: Stadt + Handel 01/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben NORMA; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 1,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die relevanten sonstigen Lagen in Dargun werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Dargun

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen in Dargun aus.

- Diese tangieren insbesondere die systemgleichen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount und Netto (Stavenhagen).
- Der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA wird aufgrund seines differenten Betriebstyps und seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage (nicht an einer Hauptverkehrsachse) von wesentlich geringeren Umsatzumverteilungen tangiert (geringerer Wettbewerb zum Planvorhaben NORMA).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben sind nicht zu erwarten:

- Der **Netto Marken-Discount** befindet sich rd. 600 m nordöstlich des Vorhabenstandortes und ebenfalls an der Demminer Straße (B 110). Der Markt ist dem Planvorhaben aus nördlicher Richtung kommend vorgelagert und kann davon bisher profitieren („Abfangjäger“). Aufgrund der deutlich zunehmenden Attraktivität des NORMA-Marktes im Zuge Planvorhabens, kann der Netto Marken-Discount zwar weiterhin von diesem Vorteil profitieren, dennoch ist aufgrund der Attraktivierung sodann eine insgesamt höhere Einkaufsorientierung in Richtung des NORMA-Marktes

anzunehmen als bisher. Der Netto Marken-Discount wird demnach eine nennenswerte Wettbewerbsverschärfung erfahren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planvorhaben NORMA um einen bereits langjährig im Wettbewerbsgefüge (mit den beiden weiteren Discountern in Dargun) vorhandenen Anbieter und keine Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes handelt. Der NORMA-Markt verfügt über einen von Netto Marken-Discount differenten Kundenstamm (nochmals preissensibler und discountorientierter) und spricht daher eine teilweise differente Zielgruppe an. Der vergleichsweise modern und marktgerecht aufgestellte Netto Marken-Discount wird die vorhabenbedingten Auswirkungen daher voraussichtlich verkraften können. Dies gilt insbesondere, da der Markt erst in den letzten Jahren modernisiert wurde, sodass hier von einer langfristigen Investitionsabsicht des Betreibers Netto Marken-Discount auszugehen ist (die Erweiterungsabsicht des NORMA-Marktes ist ebenfalls seit einigen Jahren bekannt).

- Ähnlich verhält es sich mit dem ca. 300 m südlich zum Vorhaben gelegenen **Netto (Stavenhagen)**. Dieser stellt derzeit den (gegenüber NORMA) attraktiveren „Abfangjäger“ aus südlicher Richtung dar und profitiert von seiner vergleichsweise integrierten Lage an der L 20 und in räumlicher Nähe zum Kreuzungsbereich L 20/B110) und einer entsprechend hohen Mantelbevölkerung. Auch der Netto (Stavenhagen) erfährt aufgrund der Attraktivierung des Planvorhabens eine nennenswerte Wettbewerbsverschärfung, die jedoch für den Netto (Stavenhagen) angesichts der teilweise differenten Ausrichtung (NORMA als nochmals discountorientierter) ebenfalls verkraftbar sein wird.
- Der **EDEKA** wird wie bereits ausgeführt angesichts seiner Lage und seines Betriebstyps von den monetär wie prozentual geringsten Umsatzumverteilungen tangiert und steht in vergleichsweise geringem Wettbewerb mit dem Planvorhaben NORMA. Auch hier ist somit keine Marktschließung zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Dargun** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten. Vielmehr dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes in Dargun.

Ergänzend hierzu ist festzuhalten:

Auch im Falle einer (jedoch nicht zu erwartenden) vorhabenbedingten Marktaufgabe eines systemgleichen Lebensmitteldiscounters in Dargun würden daraus keine städtebaulich negativen Auswirkungen resultieren:

- Der **Netto Marken-Discount** befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage in einem von Gewerbe geprägten Umfeld ohne unmittelbare Anbindung an Wohnbebauung. Es handelt sich um einen stark autokundenorientierten Standort, ohne unmittelbare räumliche Nahversorgungsfunktion (zwei weitere Lebensmitteldiscounter an der in Rede stehenden Verkehrsachse) für die Einwohner Darguns. Aus einer möglichen Marktaufgabe resultiert demnach keine räumliche Nahversorgungslücke.

- Der **Netto (Stavenhagen)** weist eine zum Planvorhaben NORMA vergleichbare städtebauliche Integration und Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche auf. Der Markt befindet sich in rd. 300 m Entfernung zum Vorhabenstandort, sodass aus einer Marktaufgabe keine wesentliche räumliche Nahversorgungslücke entstehen würde.
- Beide Anbieter weisen ein zueinander vergleichbares Sortiment und einen sehr ähnlichen Kundenstamm auf. Demgegenüber nimmt das Planvorhaben NORMA als sog. „Hard“-Discounter eine leicht differente, da nochmals preissensiblere Versorgungsfunktion ein (stärker discountiert, weniger Markenartikel). Der NORMA ergänzt demnach das Angebot der beiden Anbieter, sodass bei marktgerechter Aufstellung des Planvorhabens und möglicher Marktschließung von Netto Marken-Discount oder Netto (Stavenhagen) dennoch ein insgesamt noch positiver Effekt auf den Betriebs-typenmix in Dargun festzustellen ist.
- Das Planvorhaben dient der langfristigen Sicherung des einzig noch verbliebenden „Hard“-Discounters (seit Marktaufgabe des ALDI Nord vor ca. 10 Jahren) in Dargun. Dies wäre andernfalls mit der bestehenden, unterdurchschnittlichen GVKF von 616 m² bei dem festzustellenden Wettbewerbsdruck im Discountsegment (s. Kapitel 4.4) absehbar nicht zu gewährleisten.
- Auch im Falle einer vorhabenbedingten Marktschließung eines systemgleichen Lebensmitteldiscounters wäre die Nahversorgung in Dargun daher in räumlicher, qualitativer und quantitativer Hinsicht weiterhin gewährleistet.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Dargun** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten wären somit auch im Falle einer (jedoch nicht zu erwartenden) Marktaufgabe eines systemgleichen Lebensmitteldiscounters in Dargun nicht zu erwarten.

In Dargun befindet sich aufgrund des Fehlens eines kommunalen (oder regionalen) Einzelhandelskonzeptes kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich. Unabhängig davon besteht auch faktisch im Stadtgebiet kein Bereich, der den rechtlichen Anforderungen an einen solchen gerecht werden würde. Somit verfügt Dargun über **keinen** aus städtebaulicher Sicht schützenswerten **zentralen Versorgungsbereich**.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Dargun (oder Umlandkommunen) sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP M-V 2016)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP M-V 2016) dargestellt.

Ziel 1 Konzentrationsgebot

- *„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“*

Bzgl. des Planvorhabens ist festzuhalten:

- Die Stadt Dargun ist gemäß Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum definiert.

Das Planvorhaben ist konform zum Konzentrationsgebot des LEP M-V 2016.

Ziel 2 Kongruenzgebot

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

Bzgl. Ziel 2 ist festzuhalten:

- Der zugewiesene Nahbereich der Stadt Dargun umfasst das eigene Stadtgebiet und reicht nicht darüber hinaus. Dies entspricht Zone I des in Kapitel 4.1 dargestellten Einzugsgebietes.
- Wie in Kapitel 5.2 anhand des erstellten Marktanteilsmodells dargelegt, werden perspektivisch rd. 76 % des prognostizierten Umsatzes des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Dargun selbst generiert. Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann. Demnach werden absehbar maximal rd. 24 % des prognostizierten Vorhabenumsatzes aus den umliegenden Kommunen (Zone II und III) des Einzugsgebietes des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) sowie aus Streuumsätzen generiert. Der Verflechtungsbereich von Dargun wird demnach nicht wesentlich überschritten.
- Die Stadt Dargun verfügt über keinen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich (s. Kapitel 3.2), sodass hier keine Funktionsschädigung gegeben ist. Innerhalb des weiteren Einzugsgebiets des Planvorhabens sind ebenfalls keine zentralen Versorgungsbereiche verortet (s. Kapitel 4.1)

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertungen (s. Kapitel 6.1 und 6.2) werden durch das Planvorhaben zudem keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum ausgelöst.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot des LEP M-V 2016.

Ziel 3 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.“*

Bzgl. Ziel 3 ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß LEP M-V 2016 als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Die Stadt Dargun verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Auch faktisch verfügt Dargun aus fachlicher Sicht über keinen Bereich, der die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen könnte (s. Kapitel 3.2). Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist für das in Rede stehende Vorhaben demnach nicht möglich. Somit wird das Planvorhaben im Folgenden hinsichtlich der Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Sortimente eingeordnet.

Prüfung der Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zur Sicherung der (Nah-)Versorgung der Stadt Dargun beiträgt. Hierfür wird der Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Die Bewertungsmaßstäbe zur Abgrenzung des Nahbereichs sind gewissen Spannweiten unterworfen, die in der kommunalen Planungspraxis Anwendung finden. Gemäß LEP M-V 2016 ist *„bei allen raumbedeutsamen Planungen [...] die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen“*¹⁶.

Angesichts der sehr dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Dargun (Kernort Dargun sowie darüber hinaus deutlich abgesetzte Ortsteile) wird der zu versorgende

¹⁶ Vgl. LEP M-V 2016, S. 54.

Nahbereich der Stadt Dargun nachfolgend in zwei Zonen unterteilt. Zone I (= wohnortnaher Bereich) umfasst den Kernort Dargun, Zone II (= erweiterter Nahbereich) die abgesetzten Siedlungsgebiete der Stadt. Zone I weist demnach eine wesentliche Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf. Die Einwohner der Zone II sind angesichts des sehr ländlich geprägten Raumes absehbar auf MIV angewiesen. Angesichts der Bündelung aller Angebotsstrukturen im Kernort Dargun ist hier dennoch von einer wesentlichen Nahversorgungsfunktion der dortigen Lebensmittelmärkte für die abgesetzten Ortsteile auszugehen (keine eigenen Versorgungsstrukturen).

Bis zum Prognosehorizont 2028 leben im wohnortnahen Bereich (= Kernort Dargun) rechnerisch 2.477 Einwohner¹⁷, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 7,0 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment NORMA) entspricht. Mit EDEKA, Netto Marken-Discount und Netto (Stavenhagen) sind derzeit vier strukturprägende Wettbewerber im wohnortnahen Bereich des Planvorhabens verortet.

Im erweiterten Nahbereich leben weitere 1.539 Einwohner¹⁸ mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 4,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Innerhalb des erweiterten Nahbereiches befinden sich keine strukturprägenden Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Hinsichtlich der Abschöpfungsquoten wird für den wohnortnahen Bereich auf eine Bindung von max. 35 % und für den erweiterten wohnortnahen Bereich (aufgrund der höheren räumlichen Entfernung) von max. 25 % des Kaufkraftpotenzials abgestellt.

Tabelle 7: Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2028)

Parameter (Prognose 2028)	zu versorgender Bereich		Dargun gesamt
	wohnnortnah	wohnnortnah erweitert	
Einwohner	2.477	1.539	4.016
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	7,0	4,4	11,4
aus fachlicher Sicht angemessene Kaufkraftabschöpfung	35 %	25 %	Relation Umsatz NORMA (NuG) zur Kaufkraft (NuG) Stadt Dargun gesamt
angemessene Kaufkraftabschöpfung (NuG) im Nahbereich in Mio. Euro	3,5		
Umsatz NORMA (NuG) in Mio. Euro (Worst Case, inkl. Bäcker)	3,4		30 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024, Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024 und Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2025; Umsatzprognose s. Kapitel 5.2; Werte gerundet.

In diesem Zusammenhang ergibt sich ein rechnerisch abschöpfbares Kaufkraftpotenzial von rd. 3,5 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Umsatzprognose des

¹⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern 2025: Bevölkerung (Stichtag 31.12.2024) sowie 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 (Mittelbereich Demin).

¹⁸ Quelle: ebd.

NORMA-Marktes i. H. v. 3,4 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case, inkl. Bäcker) ist dem Vorhaben demnach ein Bezug auf die Nahversorgung zu attestieren.

Die Relation der Umsatzprognose des NORMA-Marktes i. H. v. 3,4 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel zur entsprechenden sortimentspezifischen Kaufkraft der Stadt Dargun beträgt rd. 30 %, was verdeutlicht, dass das Vorhaben auf die Nahversorgung der Stadt ausgerichtet und rechnerisch nicht auf wesentliche Zuflüsse von außerhalb Darguns angewiesen ist.

Das Vorhaben dient der langfristigen Sicherung des derzeit am geringsten dimensionierten Lebensmitteldiscounters in Dargun, welcher nach erfolgter Marktaufgabe des ehem. ALDI Nord den einzigen Anbieter mit dieser stark discountierten Ausrichtung innerhalb Darguns darstellt. Das Planvorhaben dient damit der Sicherung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes in Dargun (da mit Netto Marken-Discount und Netto (Stavenhagen) ansonsten nur zwei stark miteinander vergleichbare Anbieter im discountierten Segment vorhanden sind, s. Kapitel 6.2).

Die Stadt Dargun verfügt über keinen (faktischen) zentralen Versorgungsbe-
reich (s. Kapitel 3.2), sodass hier keine Beeinträchtigung gegeben ist. Innerhalb
des weiteren Einzugsgebiets des Planvorhabens sind ebenfalls keine zentralen
Versorgungsbereiche verortet (s. Kapitel 4.1) Entsprechend der erfolgten Ana-
lyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen
Bewertungen (s. Kapitel 6.1 und 6.2) werden durch das Planvorhaben zudem
keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Versorgung der Bevölkerung in
Dargun ausgelöst.

Das Vorhaben ist somit aus fachlicher Sicht konform zum Integrationsgebot
des LEP M-V 2016 (Ausnahmeregelung).

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen 1 bis 3 des LEP M-V 2016.

Ergänzend gilt es jedoch zu berücksichtigen:

Ziel 5 Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche

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.

Bzgl. Ziel 5 ist festzuhalten:

- Die Stadt Dargun verfügt über kein kommunales Einzelhandelskonzept.
- Dargun weist nach fachlicher Einschätzung jedoch auch unabhängig davon keinen Standortbereich auf, welcher den rechtlichen Anforderungen an einen *zentralen Versorgungsbereich* gerecht werden würde. Die vorhandenen Magnetbetriebe sind hierfür nur unzureichend durch weitere Einzelhandelsangebote oder zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungen oder Gastronomie ergänzt. Auch ein „räumliches Zentrum“ wie eine

historische Altstadt o. Ä. besteht in Dargun nicht. Lediglich entlang der Schloßstraße sind diverse kleinteilige Anbieter verortet – diesen fehlt jedoch ein entsprechender Magnetbetrieb. Somit ist insgesamt keine wesentliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes in Dargun ersichtlich.

- Die wesentlichen Nahversorgungsstrukturen in Dargun wurden im Zuge der vorliegenden Analyse beleuchtet sowie die für diese zu erwartenden vorhabenbedingten Auswirkungen des Planvorhabens ausgeführt und bewertet.

6.4 EINORDNUNG IN DIE REGIONALPLANNERISCHEN RAHMENVORGABEN (RREP MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE 2011)

Die Festlegungen im RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011 orientieren sich überwiegend an den Vorgaben des LEP M-V. Daher werden die relevanten Aspekte bereits in Kapitel 6.3 geprüft und im Folgenden somit nur knapp zusammengefasst.

***Z (1)** Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren, Einzelhandelsagglomerationen und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig.*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

Dargun ist als Grundzentrum ausgewiesen, die geplante GVKF liegt deutlich unter 5.000 m². **Das Vorhaben ist somit konform zu Z (1).**

***Z (2)** Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Agglomerationen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

Wie bereits in Kapitel 6.3 nachgewiesen, wird der Verflechtungsbereich der Stadt Dargun durch das Planvorhaben nicht wesentlich überschritten. **Das Vorhaben ist somit konform zu Z (2).**

***Z (3)** Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Wie bereits in Kapitel 6.3 nachgewiesen, trägt das Planvorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei (siehe Integrationsgebot). Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung des Kernortes Dargun.

- Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder Einschränkung des vollumfänglich integrierten EDEKA-Marktes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Im Falle einer möglichen Marktaufgabe eines der bestehenden Lebensmitteldiscounter an der L 20/B 110 sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Versorgungsstruktur in Dargun zu erwarten (s. Ausführungen in Kapitel 6.2).

Das Vorhaben ist somit konform zu Z (3).

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Dabei gilt: „Nahversorgungsrelevante Sortimente, wie insbesondere Lebensmittel, sollen grundsätzlich wohnortnah entwickelt werden.“

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß LEP M-V 2016 als nahversorgungsrelevant eingeordnet.
- Der Vorhabenstandort ist angesichts seiner vergleichweisen zentralen Lage im Kernort Dargun sowie der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Die Stadt Dargun verfügt über keinen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich (s. Kapitel 3.2), sodass hier keine Beeinträchtigung gegeben ist.

Das Vorhaben ist somit konform zu Z (4).

Zudem gilt (keine Ziele):

Einzelhandelsvorhaben sollen den Ausbau des Tourismus in der Planungsregion unterstützen. Das trifft sowohl für die Entwicklung und Attraktivitätsstärkung der historischen Altstädte als auch für die Tourismusorte zu.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben dient der vollumfänglichen Aufwertung eines zentral gelegenen und aufgrund der Lage an der B 110 gut sichtbaren Standortbereiches im Kernort Dargun. Somit kann das Vorhaben – wenngleich als zu erweiternder Lebensmittelmarkt eher eingeschränkt – zur Attraktivitätssteigerung Darguns beitragen. Eine historische Altstadt i. e. S. ist in Dargun nicht vorhanden.

Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Im Rahmen der Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiche festzulegen.

- Hier ist auf die Ausführungen in Kapitel 6.3 zu Ziel 5 des LEP M-V 2016 zu verweisen.

Das Planvorhaben ist als kongruent zu den relevanten Zielen des RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011 zu bewerten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Dargun ist die Erweiterung eines NORMA Lebensmitteldiscounters an der Demminer Str. 15-17 von aktuell 616 m² Gesamtverkaufsfläche auf perfektivisch 1.200 m² GVKF (zzgl. 100 m² Bäcker (inkl. Café-Bereich¹⁹)) geplant.

Stadt + Handel hat die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht, um letztlich bewerten zu können, ob mit negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche oder für die Versorgung der Bevölkerung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche²⁰ und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (LEP M-V 2016)

- Die Stadt Dargun ist gemäß Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum definiert. Das Planvorhaben ist **konform zum Konzentrationsgebot des LEP M-V 2016**.
- Angesichts der nur unwesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs (eigenes Stadtgebiet Dargun) sowie der nicht zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen auf die (nicht vorhandenen) (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums ist das Planvorhaben **konform zum Kongruenzgebot des LEP M-V 2016**.
- Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die **Ausnahmeregelung des Integrationsgebots** des LEP M-V 2016. Das Planvorhaben trägt nachweislich zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei und beeinträchtigt weder (faktische) zentrale Versorgungsbereiche noch die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum negativ.
- Dargun weist kein kommunales Einzelhandelskonzept auf, weshalb wesentliche, die Nahversorgung betreffende Aspekte, im Zuge der vorliegenden Auswirkungsanalyse dezidiert beleuchtet und bewertet wurden. Faktische zentrale Versorgungsbereiche waren dabei aus fachlicher Sicht nicht zu identifizieren (s. Kapitel 3.2).

Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten landesplanerischen Zielstellungen 1 bis 3 des LEP M-V 2016. Es ist jedoch auf das Fehlen eines kommunalen

¹⁹ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

²⁰ In Dargun nicht vorhanden.

Einzelhandelskonzeptes (fehlende Konformität zu Ziel 5 des LEP M-V 2016) zu verweisen.

Einordnung gemäß regionalplanerischer Grundlagen

Aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes im Grundzentrum Dargun, des nachweislichen Beitrags zur verbrauchernahen Versorgung sowie der nicht zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen ist das Planvorhaben konform zu den relevanten Festsetzungen des RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011.

Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform hinsichtlich der normativen Aspekte des § 11 Abs. 3 BauNVO, des LEP M-V 2016 sowie des RREP Mecklenburgische Seenplatte 2011.

Es gilt jedoch zu beachten, dass die Stadt Dargun kein Einzelhandelskonzept aufweist und damit eine fehlende Zielkonformität zu Ziel 5 des LEP M-V 2016 gegeben ist.

Die vorliegende Analyse beleuchtet die relevanten Aspekte – in einer im Rahmen einer Auswirkungsanalyse leistbaren Tiefe – und kann ggf. davon abweichend eine entsprechende Bewertungsgrundlage für das in Rede stehende Vorhaben darstellen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	6
Abbildung 2:	Standortstruktur Kernort Dargun	8
Abbildung 3:	Mikrostandort des Vorhabens.....	9
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	13
Tabelle 2:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	17
Tabelle 3:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben	22
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens nach Zonen (Prognose 2028)	22
Tabelle 5:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	23
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	25
Tabelle 7:	Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2028)	30

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

Hahn Gruppe (2024): Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

SONSTIGE QUELLEN

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (2022): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040. Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte.

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

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2025): Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 31.12.2024)

Abkürzungsverzeichnis

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

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43