

Stadt ZIESAR

Flächennutzungsplan Ziesar

## 6. Änderung

„EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“

ENTWURF

### **Begründung**

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
Stadtplanung • Stadtforschung  
Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
Fon: (030) 56 58 34 27  
Fax: (030) 56 58 34 28

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>1. Einführung</b>	2
1.1 Allgemeine Aufgaben und rechtliche Bedeutung eines Flächennutzungsplanes	2
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung	3
1.3 Geltungsbereich der Änderung	4
<b>2. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	4
2.1 Landes-und Regionalplanung	4
2.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
2.3 Denkmalschutz	7
<b>3. Inhalt und Begründung der Änderung, Abwägung</b>	7
<b>4. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO</b>	8
4.1 Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG	8
4.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	8
4.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	9
<b>5. Umweltbericht</b>	10
5.1 Einleitung	10
5.1.1 Grundlagen	
5.1.2 Standortwahl	10
5.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des FNP	11
5.1.4 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	11
5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
5.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden sollen	21
5.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	22
5.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	22
5.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	22
5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes	23
5.10 Referenzliste der Quellen	23
<b>Abkürzungen</b>	24
<b>Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen</b>	24
<b>Anhang 1:</b> Auswirkungsanalyse	
<b>Anhang 2:</b> Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar	

## 1. Einführung

### 1.1 Allgemeine Aufgaben und rechtliche Bedeutung eines Flächennutzungsplanes

#### Aufgaben

Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt Ziesar die sich aus der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** ergebende **Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen** der Gemeinde **in den Grundzügen** dar (§ 5 Abs. 1, Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Stadt in Plan und Text.

Der Flächennutzungsplan hat neben der Aufgabe der "Programmierung" der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung ebenfalls eine "programmausführende" Aufgabe, indem Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie übergeordnete Fachplanungen aufzunehmen sind.

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind in § 1 Abs. 5 BauGB als wesentliche Aufgaben formuliert, dass der Flächennutzungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten hat sowie dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Aus dem Flächennutzungsplan oder parallel mit ihm (§ 8 BauGB) sollen Bebauungspläne entwickelt werden. Er bewirkt damit eine Selbstbindung der Gemeinde, die ihre verbindliche Bauleitplanung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsvorstellungen auszurichten hat. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Stadt in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen. Weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser in der Regel zu ändern.

#### Rechtliche Bedeutung

Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Ämtern und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber dem bauwilligen Bürger. Aus seinen Darstellungen lassen sich somit keinerlei Rechtsansprüche, beispielsweise auf Baugenehmigungen oder Entschädigung ableiten. Inhaltlich beschränkt sich seine Bindungswirkung auf die Grundstücksnutzung.

Rechtswirkungen für den Bürger ergeben sich nur mittelbar, bei

1. der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen dürfen (vgl. Aufgaben).
2. der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 35 Abs. 3 BauGB ein öffentlicher Belang sind.

### Darstellungssystematik

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung **in den Grundzügen** dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden. In der Regel erfolgt keine grundstücksscharfe Darstellung. In Umsetzung dieses Grundsatzes werden im Flächennutzungsplan von Ziesar in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha als Bau- bzw. Freiflächen berücksichtigt. Die Zweckbestimmung kleinerer Flächen wird, wenn der Standort von über- bzw. gesamtgemeindlicher Bedeutung ist, mittels Punktsignaturen dargestellt.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung**

Am westlichen Rand der historischen Altstadt der Stadt Ziesar befindet sich ein Edeka-Supermarkt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>. Dieser ist neben Discountmärkten der einzige Vollsortimenter in Ziesar. Der Strukturwandel im Lebensmittel-Einzelhandel hat dazu geführt, dass der bestehende Supermarkt nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter entspricht und nur ein begrenztes sowie nicht optimal präsentiertes Sortiment von rund 5.000 Produkten anbieten kann. Dies führt zu Angebotsdefiziten hinsichtlich spezifischer und qualitativ hochwertiger Sortimente. Ein qualitativ hochwertiges Lebensmittel-Vollsortiment mit entsprechenden Bedientheken für die Nahversorgung von mindestens rund 6.100 Einwohnern (Einwohnerzahl des Amtes Ziesar) umfasst in der Regel rund 10.000 bis 12.000 Produkte. Davon kommen 2.000 bis 3.000 Produkte aus der Region Berlin/Brandenburg. Für eine ansprechende Präsentation dieser Produktanzahl ist eine Verkaufsfläche von rund 2.100 m<sup>2</sup> erforderlich. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes ist nicht möglich. Es ist daher beabsichtigt, in der Nähe des bestehenden Standortes auf dem alten Sportplatz an der Schopsdorfer Chaussee/Ecke Paplitzer Chaussee einen modernen Supermarkt mit bis zu 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche werden nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten.

Die Stadt Ziesar verfolgt mit der beabsichtigten Entwicklung insbesondere folgende beiden Ziele:

1. qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im Einzelhandel durch Sicherung eines Lebensmittel-Vollsortiments für die Eigenversorgung insbesondere des Amtes Ziesar als ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Stadt und des Amtes als Wohn- und Arbeitsstandort,
2. funktionale Aufwertung der bestehenden Standortkonzentration von Super- und Discountmärkten.

Für die Errichtung des neuen Supermarktes ist insbesondere aus folgenden beiden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich:

1. Der neue Supermarkt ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Solche Betriebe sind außer in Kerngebieten (in Ziesar nicht vorhanden) nur in mittels Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten zulässig.
2. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Da das Vorhaben nicht nach § 35 BauGB zulassungsfähig ist, ist für die Neuerrichtung des Supermarktes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 20.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der beabsichtigte Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

### **1.3 Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst in den Grundzügen die Flurstücke 450 und 452 (jeweils vollständig) sowie das Flurstück 22/10 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Ziesar.

## **2. Planungsvorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### ***Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007***

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamttraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Stadt Ziesar sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2).
2. Durch Siedlungsentwicklung vor allem in Bereichen, die vom öffentlichen, insbesondere schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3).
3. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. (§ 5 Abs. 4).

4. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 1).
5. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großflächigen unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2).

### ***Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)***

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Stadt Ziesar selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Inhaltes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

#### **Großflächige Einzelhandelseinrichtungen:**

##### ***Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte***

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Ziesar als einem gemäß Ziel 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkt. Durch das Vorhaben wird eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> (1.500 m<sup>2</sup> gemäß Abs. 1 und zusätzlich 1.000 m<sup>2</sup> gemäß Abs. 2) nicht überschritten.

Das Plangebiet liegt in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 19.01.2021 das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung vom 12.10.2020 inkl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches von Ziesar beschlossen. Durch den Beschluss wurde dieses Strategiepapier zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches räumlich und inhaltlich definiert. Das Strategiepapier ist Anhang 2 zu entnehmen.

### **Siedlungsentwicklung:**

**Ziele** - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind, an.

**Grundsätze:** - Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Pkt. 5.1).

Das Plangebiet ist bereits zu 3 Seiten von durch Hochbauten geprägten Siedlungsgebieten umgeben. Der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ziesar eingebettete bestehende Sportplatz kann im raumordnerischen Sinne bereits den vorhandenen Siedlungsgebieten zugeordnet werden. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte zum LEP HR entsprechend in den Grundzügen als Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Ziesar und wurde durch die Stadt als Teil des zentralen Versorgungsbereiches festgelegt. Es ist somit davon auszugehen, dass der neue Versorgungsstandort insbesondere den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Bildung räumlich zugeordnet ist und zu einer insgesamt ausgewogenen Funktionsentwicklung beiträgt.

### **Freiraumentwicklung:**

**Grundsätze** - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. (Grundsatz 6.1)

Der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ziesar eingebettete bestehende Sportplatz kann im raumordnerischen Sinne bereits den vorhandenen Siedlungsgebieten zugeordnet werden. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte zum LEP HR entsprechend in den Grundzügen als Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Es wird somit davon ausgegangen, dass im raumordnerischen Sinne kein Freiraum in Anspruch genommen wird. Die Stadt Ziesar misst der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort ein höheres Gewicht bei als einer möglichen Freiraumentwicklung im Bereich des bestehenden Sportplatzes.

### ***Regionalplan Havelland-Fläming – Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“***

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Die Kernstadt bzw. der Ortsteil Ziesar ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

## **2.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.

## **2.3 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umgebungsbereich von Baudenkmalen. Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Sachstand nicht bekannt.

## **3. Inhalt und Begründung der Änderung, Abwägung**

Der neue Supermarkt ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Solche Betriebe sind außer in Kerngebieten (in Ziesar nicht vorhanden) nur in Sonderbauflächen bzw. Sondergebieten zulässig.

Die zu ändernde rund 1,2 ha umfassende Fläche wird entsprechend als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Supermarkt dargestellt. Durch die Änderung wird planungsrechtlich die Entwicklung des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der gegenwärtig überwiegend durch einen Sportplatz eingenommenen Fläche vorbereitet.

Die Planung dient der Neuerrichtung eines Supermarktes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb an der überregional bedeutsamen Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee/Papplitzer Chaussee westlich des historischen Stadtkerns von Ziesar. Sie führt städtebaulich u. a. zu einer Entwicklung des Angebotes im Einzelhandel insbesondere für nahversorgungsrelevante Sortimente in verkehrsorientierter Lage am Rande der Kernstadt Ziesar, verbunden mit einer Neugestaltung des entsprechenden Stadtquartiers.

Die IHK Potsdam hat sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 06.06.2021 insbesondere wie folgt geäußert: „Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen quantitativ guten Versorgung der Stadt Ziesar mit Waren des täglichen Bedarfs und der voraussichtlich zurückgehenden Einwohnerzahlen sowie der im Amt Ziesar geringen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sehen wir die Tragfähigkeit des Vorhabens kritisch. Es sind zudem keine Mängel bei der Absicherung der Nahversorgung in der Stadt Ziesar erkennbar.“

Bei Festhalten an dem Planvorhaben ist die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens erforderlich, .... Dabei sind auch mögliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen benachbarter zentraler Orte (Stadt Brandenburg, Bad Belzig, Genthin) zu ermitteln. Für die Stadt Ziesar selbst können durch das Vorhaben gleichfalls Beeinträchtigungen entstehen. Sie können sich beispielsweise in unerwünschtem Leerstand nach Geschäftsaufgaben an anderer Stelle im Stadtgebiet zeigen, was einen negativen Einfluss auf den Nahversorgungsstandort Ziesar als Ganzes haben kann. Zudem ist in die Betrachtung mit einzubeziehen, welche Nutzung im derzeit genutzten Gebäude zukünftig angesiedelt werden soll.“

Über die Nachnutzung des alten Edeka-Marktgebäudes rund 300 m nordöstlich des Plangebietes liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Der Vorhabenträger und Eigentümer beabsichtigt, das Altgebäude je nach Bedarf im Ganzen oder in



Nutzungseinheiten aufgeteilt an Fachhändler (z. B. Fahrradladen) und/oder an Dienstleister (z. B. Fitnessstudio) zu vermieten.

Die Stadt Ziesar hält auch angesichts der geäußerten Bedenken und Hinweise unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens (vgl. Kapitel 4.3 und Anhang 1) an der Planung fest. Sie geht davon aus, dass eine zeitnahe bedarfsgerechte Nachnutzung des alten Marktgebäudes realistisch ist und die erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche zu keinem Leerstand durch Geschäftsaufgaben an anderer Stelle der Stadt führen kann.

#### **4. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO**

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Supermarkt wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorbereitet, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

##### **4.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG**

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Supermarkt befinden sich Wohnhäuser. Für diese Wohnhäuser wurden im parallelen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Supermarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose<sup>1</sup> ermittelt und ausgewertet. Ein Ergebnis des Gutachtens ist, dass der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am geplanten Standort Belange des Immissionsschutzes nicht entgegenstehen. Es wurden erforderliche Maßnahmen benannt, die im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ mittels Festsetzungen zu sichern sind, damit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Es wurde somit nachgewiesen, dass die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ lösbar sind. Eine etwaige gleichzeitige Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG im geänderten Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

**Fazit:** Durch entsprechende Lärminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden und somit erhebliche nachteilige Lärmauswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ zu sichern.

##### **4.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Supermarktes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Schopsdorfer Chaussee als eine leistungsfähige Landesstraße innerhalb der

---

<sup>1</sup> Vgl. INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: Lärmimmissionsprognose Gewerbelärm Neubau EDEKA Supermarkt Alter Sportplatz Schopsdorfer Straße 14793 Ziesar, Berlin 06.08.2020, S. 22 f.

Ortsdurchfahrt. Die Neuanlage der Zufahrt erfordert eine erhebliche Umgestaltung des Straßenraumes der Schopsdorfer Chaussee im engeren Umfeld der beabsichtigten Zufahrt. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat dieser neuen Zufahrt mit Stellungnahme vom 28.06.2021 grundsätzlich zugestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die Schopsdorfer Chaussee als Landesstraße insbesondere im Bereich der neuen Zufahrt auch im Hinblick auf die Nähe zur Anbindung an die Bundesstraße B 107 (Kreisverkehr) nicht erheblich überlastet wird. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass allgemein die Funktionsfähigkeit der Schopsdorfer Chaussee durch die neue Zufahrt erheblich beeinträchtigt wird. Zur Untermauerung dieser Aussagen wird die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen als zuständigem Baulastträger vom 28.06.2021 ins Feld geführt, aus der sich straßenrechtlich und straßenplanerisch keine erheblichen Bedenken ableiten lassen.

Die nächste Bushaltestelle ist Ziesar-Frauentor in mehr als 500 m Entfernung zum Eingang des geplanten Supermarktes. Die Haltestelle wird durch 3 überörtliche regiobus-Linien frequentiert.

**Fazit:** Das Vorhaben lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr erwarten. Eine attraktive Anbindung an den ÖPNV ist aufgrund der relativ großen Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle derzeit nicht gegeben.

### 4.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden durch ein Fachgutachten<sup>2</sup> auf Grundlage einer Verkaufsfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> untersucht. Das zusammenfassende Fazit wird nachfolgend aus dem Fachgutachten (S. 39) zitiert:

„Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib von EDEKA in Ziesar langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.“

Die Auswirkungen des Vorhabens können im Einzelnen aus dem Fachgutachten in Anhang 1 auf Seite 31 ff. entnommen werden.

Das Plangebiet liegt in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 19.01.2021 das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung vom 12.10.2020 inkl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches von Ziesar beschlossen. Die Planung steht damit auch den Zielen der Raumordnung in Bezug auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht entgegen. Vergleiche hierzu Kap. 3.1.

Das Fachgutachten kommt ebenfalls zum Ergebnis, dass die Kriterien des Einzelhandels-erlasses Brandenburg (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot)

---

<sup>2</sup> GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar, Dresden, 10.02.2020

gemäß LEP HR eingehalten werden. Vergleiche hierzu im Einzelnen S. 40 ff. des Fachgutachtens im Anhang 1.

**Fazit:** Das Vorhaben lässt keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

#### **5.1.2 Standortwahl**

Die Stadt Ziesar hat zunächst Möglichkeiten geprüft, den Edeka-Supermarkt am bestehenden Standort (westlicher Rand der historischen Altstadt) zu erweitern. Diese Prüfung führte zum Ergebnis, dass eine hinreichende Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes aufgrund der begrenzten Flächenpotentiale nicht möglich ist.

Das Plangebiet wurde maßgeblich aus folgenden Gründen als neuer Standort für den erweiterten EDEKA-Supermarkt ausgewählt:

- Zusammenhängende hinreichend große verfügbare Fläche im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Ziesar,
- Sehr gute Möglichkeiten der Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz,
- Relativ zentrale Lage in der Kernstadt, die siedlungsstrukturell noch für die Entwicklung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches geeignet ist (vgl. auch Anhang 2),
- Bestehender Sportplatz ist an diesem Standort entbehrlich.

Weitere möglicherweise geeignete Standortalternativen sind nicht bekannt und wurden nicht geprüft.

### **5.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m westlich des historischen Stadtkerns der Stadt Ziesar unmittelbar an der überregional bedeutsamen Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee/ Paplitzer Chaussee.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung einer rund 1,2 ha großen Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Supermarkt anstelle eines bestehenden Sportplatzes

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Neuerrichtung eines Supermarktes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.100 m<sup>2</sup>.

### **5.1.4 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden**

#### **Landschaftsplan**

Die Stadt Ziesar verfügt über einen aufgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Im Landschaftsplan stellt die Gemeinde allgemein die konkreten Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für ihre Gemeindegebiet dar. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 6 Abs. 7g bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen

Gemäß der Karte Entwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Sonderbiotop dargestellt, für das als Zweckbestimmung „Funktion Erosionsschutz/Bodenschutz“ benannt wird. Für den nordwestlichen Grenzbereich im Übergang zum benachbarten Wohngrundstück ist der Erhalt von Gehölzstreifen dargestellt.

Die Stadt Ziesar berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsplanes bei der Wahl des Standortes für den neuen Supermarkt überwiegend nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 5.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsplanes. Ein erhaltenswerter Gehölzstreifen zum benachbarten Wohngrundstück besteht nicht. Die Stadt beabsichtigt auch nicht, einen solchen Gehölzstreifen zu entwickeln.

#### **Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde am 19.07.2006 vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genehmigt. Er stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar.

Für den bestehenden Sportplatz wird gemeinsam mit dem benachbarten Friedhof der Erhalt von Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum dargestellt. In Bezug auf das Landschaftsbild wird als Ziel für die bestehenden Lagerflächen südwestlich des Sportplatzes „Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung“ definiert.

Die Stadt Ziesar berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes bei der Wahl des Standortes für den neuen Supermarkt nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 5.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

### **Immissionsschutz**

§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes definiert den Trennungsgrundsatz aus dem übergeordneten Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Planung bzw. die Wahl des Standortes wird der Trennungsgrundsatz teilweise berücksichtigt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Supermarkt befinden sich Wohnhäuser. Für diese Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Supermarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Ein Ergebnis des Gutachtens ist, dass der Einwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am geplanten Standort Belange des Immissionsschutzes nicht entgegenstehen. Es wurden erforderliche Maßnahmen benannt, die im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ mittels Festsetzungen zu sichern sind, damit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Es wurde somit nachgewiesen, dass die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ lösbar sind.

### **Bodenschutz**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetz ist es, die Funktionen des Bodens aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für Mensch und Umwelt zu sichern oder wiederherzustellen. Daran knüpfen auch ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB an. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung berücksichtigt den Bodenschutz nur teilweise, indem der Boden im Plangebiet nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen wird. Der Bodenaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden.

### **Artenschutz**

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Mittels Artenschutzfachbeitrag wurde nachgewiesen, dass der parallel aufzustellende Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ artenschutzrechtlich vollziehbar ist.

## **5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

In der Folge wird das Plangebiet hinsichtlich der einschlägigen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### ***Schutzgut Mensch***

Das Plangebiet ist ein eingefriedeter Rasenfußballplatz. Dieser dient als Trainings- und Spielstätte für den beheimateten Fußballverein der Freizeitgestaltung und Körperertüchtigung insbesondere des eingeschränkten Personenkreises der Vereinsmitglieder. Eine gewisse Bedeutung für den Menschen ergibt sich auch aus der Nachbarschaft des Sportplatzes als Grünfläche zu Wohngrundstücken (Wohnumfeld). Im Ergebnis hat das Plangebiet gegenwärtig eine mittlere Bedeutung für den Menschen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Zustand erhalten bleiben.

### ***Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt***

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die umzäunte Anlage eines Fußballplatzes als Sportanlage. Sie ist in seiner Gesamtheit dem Biotoptyp Sportplatz (Zahlencode: 10171) zuzuordnen. Am Südrand der Sportanlage befindet sich eine rund 800 m<sup>2</sup> große von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägte Gehölzfläche, die dem Biotoptyp Feldgehölz armer Standorte mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (Zahlencode 071142) zugeordnet werden kann. Der nordwestliche Randbereich der Sportanlage wird durch ruderale Grasfluren (in einer kleineren Teilfläche auch mit Gehölzbewuchs) eingenommen. Die Rasenflächen des Sportplatzes bestehen aus artenarmen intensiv gepflegtem Scherrasen und haben eine nur geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Die Ruderalfluren im nordwestlichen Randbereich der Sportanlage und das Feldgehölz am Südrand des Sportplatzes weisen eine mittlere Biotopwertigkeit auf. Das Feldgehölz ist überwiegend aus florenfremden Gehölzen (hier: Robinien) aufgebaut.

Eine Fläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> im Südwesten des Plangebietes liegt außerhalb des eingefriedeten Sportplatzes. Es handelt sich überwiegend um Brachflächen, die ehemals als Bauhof der Stadt für die Ablagerung von Baumaterialien genutzt wurde.

Etwa 1.000 m<sup>2</sup> sind dem Biotoptyp Lagerflächen (Zahlencode 12740) in Kombination mit geschlossenen Hecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (071313) und Ruderalfluren (Zahlencode 032002) zuzuordnen. Auf dieser Fläche wird Steinmaterial gelagert. An den südwestlichen und nordwestlichen Grenzen der Lagerflächen bestehen überwiegend geschlossene bis zu rund 12 m breite Hecken aus Eschenahorn (*Acer segundo*), die teilweise mit den Ablagerungen verzahnt sind. Die mit Gehölzen bedeckte Fläche im Bereich der Lagerflächen umfasst rund 400 m<sup>2</sup>. Zwischen der Einfriedung des Sportplatzes und den Lagerflächen verläuft ein unregelmäßiger bis 3 m breiter Streifen aus Ruderalfluren. Im Bereich der Lagerflächen sind innerhalb des Plangebietes keine Gehölze mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr vorhanden.

Bei der südlichen Restfläche (rund 400 m<sup>2</sup>) handelt es sich um ruderale Wiesen (Zahlencode 051132) vor dem Tor zum Sportplatz, die auch als ungeordnete Stellplatzanlage für die Nutzer des Sportplatzes dienen. Auf der nordöstlichen zum Sportplatz hin abfallenden Böschung reihen sich einzelne Laubgehölze mit Eschenahorn und Robinie mit Stammumfängen bis rund 40 cm aneinander.

Die für die Planung relevante Fauna (insbesondere europäische Vogelarten, einzelne Säugetierarten, Amphibien und Reptilien) wurde durch einen Artenschutzbeitrag auf Grundlage mehrerer Begehungen erfasst<sup>3</sup>. Aus dem Artenschutzbeitrag geht hervor, dass das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung für die Fauna aufweist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige Zustand wahrscheinlich für absehbare Zeit erhalten bleiben.

### ***Schutzgut Boden***

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich von Grundmoränenbildungen der Haupteinheit des „Burg-Ziesar-Vorfläming“ am Nordrand des Fläming, die Ergebnis der Landschaftsgenese insbesondere der Saalekaltzeit sind. Es stehen im gesamten Plangebiet fein- bis grobkörnige Sande an.

An Bodentypen sind im Plangebiet gemäß dem Fachinformationssystem Boden ([www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)) überwiegend podsolige Braunerden zu erwarten.

Das Bodenpotential des Plangebietes ist durch die jahrzehntelange Nutzung als Sportplatz erheblich anthropogen überprägt und durch Schadstoffeinträge (Düngung, Verkehrsimmissionen) vorbelastet. Der Fußballplatz wird nach Angaben des Vorstandsvorsitzenden des lokalen Fußballvereins als reiner Trainingsplatz in der Regel 3 x in der Woche zu Trainingszwecken genutzt. Er wurde im Jahre 2006 komplett als Naturrasenplatz für einen Trainings- und Spielbetrieb mit relativ hoher Nutzungsintensität mit eingebauter Drainage erneuert. Er wird regelmäßig gedüngt und gewässert. Aufgrund des Ausbauszustands und der Nutzungsintensität sind die natürlichen Bodenfunktionen im Sportplatzbereich zum Teil bereits erheblich eingeschränkt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bewertet werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushalts. Hierzu gehören insbesondere die:

- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation und Bodenorganismen, insbesondere für seltene/gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Speicher- und Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion)
- Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen einschließlich der Wurzeln zur Verankerung der Pflanzen).

Die (potenzielle) Lebensraumfunktion ist ein Kriterium für die Seltenheit von Böden bzw. für Extremstandorte. Böden extremer Standorte führen häufig zur Ausbildung seltener und gefährdeter Pflanzengesellschaften und Biotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen solche Standorte nicht vor. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist daher im Geltungsbereich gering bis mittel.

Speicher- und Regelungsfunktion sowie Produktionsfunktion sind abhängig von Bodeneigenschaften (Nährstoffspeicherung, Wasserhaltevermögen, Adsorptionsvermögen, Durchlässigkeit, Durchlüftung) und dem physikalisch-chemischen Filtervermögen. Dem hohen Sandanteil entsprechend ist die Speicher- und Regelungsfunktion als gering zu bewerten.

Die Produktionsfunktion des relativ nährstoffarmen Sandstandorts ist gering bis mittel.

Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung ist mittel.

---

<sup>3</sup> PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in die geringe bis mittlere Wertstufe.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der gegenwärtige Zustand des Bodens nicht erheblich ändern.

### ***Schutzgut Wasser***

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Buckauer Hauptgraben, der rund 250 m östlich des Plangebietes verläuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern durch die Planung ist schon aufgrund der relativ großen Entfernung nicht zu erwarten.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Insbesondere aufgrund des hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt 3 bis 5 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft parallel zum Geländegefälle und ist nach Nordosten hin gerichtet. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund relativ durchlässiger Böden in Verbindung mit einem mittleren Grundwasserflurabstand relativ gering geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

### ***Schutzgut Luft / Klima***

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Der langjährige mittlere Jahresniederschlag liegt in Ziesar bei rund 600 mm. Die meisten Niederschläge fallen im Juni und Dezember. Die trockensten Monate sind im Mittel April, Mai, September und Oktober. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei rund 7 bis 8 °C. Die Jahresamplitude liegt bei etwa 22° C, so dass von einem kontinentalen Temperaturjahresgang gesprochen werden kann. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest.

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage in einem innerörtlichen Grünzug gekennzeichnet, der von mehr und weniger durchgrüntem Siedlungsgebieten eingerahmt ist. Die Luft ist insbesondere durch Schadstoff- und Staubemissionen von den benachbarten Hauptverkehrsstraßen her hygienisch vorbelastet. Der Grünzug fungiert insbesondere in Bezug auf die Nachbarschaft zu den Hauptverkehrsstraßen in gewissem Umfang als Luftgenerationsgebiet mit mikroklimatischer Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung. Die Grünfläche nimmt dabei im Zusammenwirken mit angrenzenden Gehölzflächen lufthygienische Ausgleichsfunktionen als kleineres Frischluftentstehungsgebiet und als Schadstofffilter mit unmittelbarem Bezug zu Siedlungsbereichen wahr. Aufgrund seiner relativen Kleinteiligkeit und des umgebenden Gehölzbestandes ist die Bedeutung des Grünzuges für den Luftaustausch eher begrenzt. In den angrenzenden Siedlungsbereichen mit ihren versiegelten Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzweiliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln).



In Zusammenfassung der vorgenannten Ausführungen kann die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes als mittelwertig eingestuft werden.

### ***Schutzgut Landschaft***

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist hauptsächlich von den beiden angrenzenden überregional bedeutsamen Straßen, den angrenzenden Wohngrundstücken und vom gegenüberliegenden Friedhof her wahrnehmbar. Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch einen durch hohe offene Einfriedungen umgrenzten Sportplatz bestimmt, der im Zusammenhang mit dem nordwestlich liegenden Friedhof und angrenzenden Gehölzbeständen als Bestandteil eines innerstädtischen Freiraumverbundes wahrgenommen wird.

Im Ergebnis erlangt die Fläche des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Die wesentlichen Merkmale des Landschaftsbildes würden bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

### ***Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter***

Im Plangebiet selber und im Umgebungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt.

Eine Änderung dieses Zustands ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht absehbar.

## **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### ***Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt***

Die Planung führt zur Neuerrichtung eines Supermarktes in ausgesprochen verkehrsorientierter Zentrums- und Kernstadtlage der Stadt Ziesar. Sie ist ein Baustein für die funktionale Aufwertung der Kernstadt Ziesar durch die qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im Einzelhandel. Die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Lebensmittel-Vollsortiments für die Eigenversorgung von Ziesar gilt als ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort für den Menschen. Durch die Planung wird die Verkaufsfläche in Ziesar für zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung um rund 1.000 m<sup>2</sup> erhöht. Über die Nachnutzung des alten Edeka-Marktgebäudes rund 300 m nordöstlich des Plangebietes liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Der Vorhabenträger und Eigentümer beabsichtigt, das Altgebäude je nach Bedarf im Ganzen oder in Nutzungseinheiten aufgeteilt

an Fachhändler (z. B. Fahrradladen) und/oder an Dienstleister (z. B. Fitnessstudio) zu vermieten.

Die Auswirkungen des neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch ein Fachgutachten untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben die Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt und verbessert. Das Vorhaben dient der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Der ruhende Verkehr mit den Ein- und Ausfahrten, die Belieferung des Supermarktes, das Türenschießen der Kfz und das Einschleppen der Einkaufswagen verursachen Lärm, der zusätzliche Immissionen für die benachbarten Wohngebäude zur Folge haben kann. Die benachbarten Baugebiete weisen teilweise den Gebietscharakter eines Mischgebietes und teilweise den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Eine weitere Entwicklung als Mischgebiet wird für alle angrenzenden Baugebiete mittels Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet. Zudem sind die Wohngebäude innerhalb dieser Baugebiete durch die Lage an einer relativ stark frequentierten Bundes- und Landesstraße in Bezug auf Verkehrsimmissionen in der Regel bereits vorbelastet.

Für die benachbarten Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Supermarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Ein Ergebnis des Gutachtens ist, dass der Einwirkung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am geplanten Standort Belange des Immissionsschutzes nicht entgegenstehen. Es wurden erforderliche Maßnahmen benannt, die im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ mittels Festsetzungen zu sichern sind, damit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Es wurde somit nachgewiesen, dass die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ lösbar sind. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose werden damit im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

**Fazit:** Das Vorhaben hat überwiegend positive Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt, führt jedoch zu einer umweltbezogenen Verschlechterung des Wohnumfeldes der in der Nachbarschaft wohnenden Bürger durch Emissionen.

### ***Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt***

Die Planung führt zu einem Verlust von bis zu rund 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und rund 2.000 m<sup>2</sup> weiteren Ruderal- und Grasfluren am Rand des Sportplatzes als mittelwertige Biotopflächen infolge von Neuversiegelung. Darüber werden rund 7.500 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Scherrasen des vorhandenen Sportplatzes als geringwertige Biotopflächen neu versiegelt.

Darüber hinaus kann die Fällung von 2 Laubbäumen (Eschenahorn), die dem Schutz der GehölzSchVO PM unterliegen, erforderlich werden.

Für die Anlage der Zufahrt ist außerhalb des Plangebietes die Fällung von mindestens 9 Straßenbäumen entlang der Allee an der Schopsdorfer Chaussee erforderlich. Es handelt sich um Jungbäume des Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit Stammumfängen von 30-40 cm (mindestens 4 Bäume entlang der nordwestlichen Straßenseite und mindestens 5 Bäume auf dem Mittelgrünstreifen), die etwa vor 13 Jahren im Zuge des damaligen Ausbaus der Schopsdorfer Straße als Kompensationsmaßnahme neu gepflanzt wurden. Die Anzahl der Straßenbäume, deren Fällung erforderlich ist, steht noch nicht genau fest. Diese wird im

Vollzug des Bebauungsplanes auch auf Grundlage der notwendigen Sichtdreiecke detailliert ermittelt.

**Fazit:** Das Schutzgut wird durch den Verlust von bis zu rund 3.000 m<sup>2</sup> mittelwertiger Biotopflächen infolge von Neuversiegelung und den Verlust von 2 geschützten Laubbäumen erheblich beeinträchtigt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen und zu sichern.

Mittels Artenschutzfachbeitrag wurde nachgewiesen, dass ein aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan artenschutzrechtlich vollziehbar ist<sup>4</sup>. Erforderliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens zu bestimmen und zu sichern.

**Fazit:** Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Fauna.

### ***Auswirkungen auf den Boden***

Die Planung ermöglicht nach gegenwärtigem Planungsstand eine Neuversiegelung von bis zu rund 9.000 m<sup>2</sup> gering- bis mittelwertiger Sandböden mit erheblicher Vorbelastung. Neuversiegelung verursacht den dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie der Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen), der Kreislauffunktion (Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen) und der ökologischen Regelungsfunktion (Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers).

Die erheblichen Eingriffe durch Neuversiegelung sind durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen und zu sichern.

**Fazit:** Das Schutzgut Boden wird durch Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

### ***Auswirkungen auf das Wasser***

Durch die Neuversiegelung von rund 9.000 m<sup>2</sup> Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es ist die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst beabsichtigt.

**Fazit:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich.

### ***Auswirkungen auf die Luft und das Klima***

Die Überbauung einer innerörtlichen Grünfläche durch Errichtung eines größeren Solitärbaus und einer größeren Stellplatzanlage (Neuversiegelung von insgesamt bis zu rund 9.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) wird das Lokalklima durch Verlust von Frischluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften bzw. die Zerschneidung eines Grünzuges mit Bedeutung für die Luftgeneration innerhalb der bestehenden Ortslage beeinträchtigt. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Verstärkung des Wärmeinseleffekts, extremeren Temperaturverläufen, geringeren Luftfeuchten und zu höheren Emissionen im unmittelbaren Umfeld des

---

<sup>4</sup> PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021, S. 21 f.

Vorhabens. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch kaum zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen auch unter Berücksichtigung der Einbettung in eine durch Gehölze geprägte Umgebung das Lokalklima nur relativ geringfügig beeinflussen.

**Fazit:** Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

### ***Auswirkungen auf die Landschaft***

Das Landschaftsbild wird durch die Neuerrichtung eines größeren eingeschossigen Supermarktgebäudes (Grundfläche rund 3.000 m<sup>2</sup>) mit vorgelagerter Stellplatzanlage anstelle eines Sportplatzes am Kreuzungsbereich von überörtlichen Straßen erheblich verändert.

### ***Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete***

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Buckau und Nebenfließe“ (rund 2,5 km südöstlich), das FFH-Gebiet „Fiener Bruch“ (rund 2,8 km nordwestlich) und das FFH-Gebiet „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming“ (rund 3,4 km südwestlich). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks der FFH-Gebiete durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung weitgehend ausgeschlossen werden.

Rund 250 m nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Fiener Bruch“. Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet liegen die Paplitzer Chaussee als Bundesstraße und ein bestehendes Gewerbegebiet. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist aufgrund der Entfernung und der bereits zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet gelegenen Nutzungen nicht abzusehen, dass das Vorhaben auch aufgrund seiner Größenordnung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes führen könnte.

Rund 200 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Rhin-Havelluch“.

**Fazit:** Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

### ***Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter***

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

### ***Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern***

Zur Vermeidung von Emissionen vgl. Kapitel 5.1.4 unter Immissionsschutz.

Der Betrieb des Supermarktes wird Abfall verursachen. Die Anforderungen an die Müllentsorgung sind in der aktuellen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark geregelt. Das Grundstück des neuen Supermarktes ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises und an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

Aus der Supermarktnutzung resultiert kein Umgang mit überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfällen.

***Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie***

Die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes beinhalten keine Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Plangebiet wird somit eine potentielle Nutzung von erneuerbaren Energien insbesondere aus solarer Strahlungsenergie z. B. durch Dachaufbauten nicht eingeschränkt.

***Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts***

Die Stadt Ziesar verfügt über einen aufgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Im Landschaftsplan stellt die Gemeinde allgemein die konkreten Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für ihre Gemeindegebiet dar. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 6 Abs. 7g bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen

Gemäß der Karte Entwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Sonderbiotop dargestellt, für das als Zweckbestimmung „Funktion Erosionsschutz/Bodenschutz“ benannt wird. Für den nordwestlichen Grenzbereich im Übergang zum benachbarten Wohngrundstück ist der Erhalt von Gehölzstreifen dargestellt.

Die Stadt Ziesar berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsplanes bei der Wahl des Standortes für den neuen Supermarkt überwiegend nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 5.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. Ein erhaltenswerter Gehölzstreifen zum benachbarten Wohngrundstück besteht nicht. Die Stadt beabsichtigt auch nicht, einen solchen Gehölzstreifen zu entwickeln.

Es sind keine für den Bebauungsplan relevanten Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

***Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden***

Es ist nicht zu erwarten, dass die Vorhaben aufgrund ihrer Lagemerkmale und ihres relativ begrenzten Umfangs zu einer signifikanten Veränderung der Luftqualität führen kann.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB**

Wirkfaktor: wirkt auf:	Mensch	Boden	Wasser	Luft/Klima	Biotope/ Fauna	Landschafts- bild	Kultur- güter
Mensch	Lärm- belästigung	Standort für Kulturpflanzen, Gehölze	Rückhaltung und Verwendung	Frischluf- zufuhr	Vielfalt erhöht Aufenthalts- attraktivität	Aufenthalts- qualität durch Einbindung in Landschaft	Identität mit der Stadt, Geschichts- wahrung
Boden	Belastung durch intensive Nutzung und Versiegelung		Einfluss auf Bodenart, Erosion	Erosion durch Wind und Niederschlag	Ganzjährige Vegetations- decke = Erosions- schutz	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ziesar

Wasser	Gefahr von Schadstoffeintrag	Schadstofffilter und -puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt		Einfluss auf Grundwasserneubildung	Vegetation erhöht Filter- und Speicherkapazität des Bodens	Wasser beeinflusst Topographie	
Luft/Klima	Belastung durch Emissionen	klimatisch ausgleichend	Verdunstung, Frischluftbildung		Windschutz, klimatisch ausgleichend,	Topographie beeinflusst Frischluft	
Biotope/ Fauna	Frequentierung durch Kunden als Störfaktor	Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitat, Vegetationsfläche	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf Vegetation	Einfluss auf die Artenzusammensetzung	Vegetation bedingt Zusammensetzung der Tierwelt	Biotopvernetzung	
Landschaftsbild	Einflussnahme durch Bebauung und Geländemodellierung	Standortfaktor für Vegetation, landschaftsbildprägend	Standortfaktor für Vegetation	Standortfaktor für Vegetation	Struktur- und Artenreichtum bedingen Natürlichkeit und Vielfalt		
Kulturgüter	Einflussnahme durch Bebauung und Geländemodellierung	Standort eines Bodendenkmals / Standortfaktor für Vegetation	Standortfaktor für Vegetation	Standortfaktor für Vegetation	Bepflanzung zur Einbindung in das angrenzende Stadtbild	Topographie am Stadtrand beeinflusst Silhouette der Altstadt	

Erhebliche Wechselwirkungen mit einem positiven oder negativen Wirkungsgefüge bestehen zwischen folgenden Schutzgütern:

- Mensch und Luft/Klima: Der Betrieb des Supermarktes mit den Ein- und Ausfahrten hat eine Erhöhung von Verkehrs- und Betriebslärm für die Bewohner der benachbarten Wohngebäude zur Folge. Die Planung kann außerdem zu einer Änderung des Lokalklimas durch Verstärkung des Wärmeinseleffekts führen.
- Boden und Wasser: Die zusätzliche Bodenversiegelung führt zu einer potentiellen Minderung der Niederschlagsversickerung.

Boden und Biotope/Fauna: Die Sicherung von unversiegelten Bodenflächen ist Voraussetzung von Pflanzmaßnahmen.

### **5.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden sollen**

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Verringerung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sollen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung insbesondere gesichert werden:

- Untersuchung von potentiellen Verbotstatbeständen des Artenschutzes im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages; Sicherung der sich aus dem Fachbeitrag ergebenden artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Neuversiegelung und Überdeckung mit baulichen Anlagen auf das erforderliche Maß.
- Sicherung einer maximalen Höhe für das Marktgebäude zur Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild.
- Erhalt des Feldgehölzes aus Robinien am südlichen Rand des Plangebietes.
- Begrünung der Stellplatzanlage.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Als Ausgleich für die mögliche Fällung von 2 dem Schutz der GehölzSchVO PM unterliegenden Robinien an der nordwestlichen Plangebietsgrenze soll in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die Pflanzung von Ersatzbäumen im Plangebiet gesichert werden.

Für die Anlage der Zufahrt ist außerhalb des Plangebietes die Fällung von Straßenbäumen entlang der Allee an der Schopsdorfer Chaussee erforderlich. Dafür soll in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die Pflanzung von Ersatzbäumen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen gesichert werden.

Das Schutzgut Boden wird durch Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist vollständig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen und verbindlich zu sichern.

### **5.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Vergleiche Kapitel 5.1.2 der vorliegenden Begründung.

### **5.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB**

Supermärkte sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind auch kaum Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen auf Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

### **5.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als methodische Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde Band 1 (Kartierungsanleitung und Anlagen) und Band 2 (Beschreibung der Biotoptypen) der Biotopkartierung Brandenburg vom April 2009 verwendet. Grundlagen für die Bestandsermittlung bildeten die Auswertung der Plangrundlage und Ortsbesichtigungen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des vorliegenden Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Gutachten, Messungen o.ä. zur Erhebung und Bewertung der Umweltsituation und der möglichen Auswirkungen der Planung beauftragt oder erstellt. Um einschätzen zu können, ob der aus dem geänderten Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungsplan arten- und immissionsschutzrechtlich vollziehbar ist, wurden das bereits vorliegende artenschutzrechtliche Gutachten und die Lärmimmissionsprognose zu dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan herangezogen. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange, wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und der Vor-Ort-Begehung von der Stadt festgelegt.

### **5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Das Amt Ziesar nimmt die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist vom

Amt Ziesar, den zuständigen Ämtern und dem Naturparkverein „Hoher Fläming“ festzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierzu soll mindestens alle 5 Jahre eine Qualitätskontrolle durch das Amt Ziesar erfolgen.

### **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Vorbereitung der Errichtung eines Supermarktes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Es wird ein rund 1,2 ha Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung Supermarkt dargestellt. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Landschaft eine mittlere bis hohe Bedeutung, für die Schutzgüter Mensch, Wasser und Luft/Klima eine mittlere Bedeutung, für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden eine geringe bis mittlere und für das Schutzgut Kulturgüter eine geringe Bedeutung. Die Planung führt für die Menschen der Stadt und seiner Umgebung insbesondere zu einer Verbesserung des Angebotes im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch das Vorhaben werden die Schutzgüter insbesondere durch Neuversiegelung von bis zu rund 9.000 m<sup>2</sup>, den Verlust von bis zu rund 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und rund 2.000 m<sup>2</sup> Ruderalfluren sowie den Verlust von Straßenbäumen und 2 Laubbäumen (> 60 cm Stammumfang) erheblich beeinträchtigt. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Änderung des Landschaftsbildes an einem gut wahrnehmbaren Knotenpunkt des regionalen Straßenverkehrs.

Diese Beeinträchtigungen sollen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung insbesondere durch die in Kapitel 6.4 aufgeführten Maßnahmen gemindert und kompensiert werden.

### **5.10 Referenzliste der Quellen**

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden für die Umweltprüfung ausgewertet:

- INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: Lärmimmissionsprognose Gewerbelärm Neubau EDEKA Supermarkt Alter Sportplatz Schopsdorfer Straße 14793 Ziesar, Berlin 06.08.2020
- GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar, Dresden, 10.02.2020
- PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Ziesar
- Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11.06.2019
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 07.06.2019
- Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenwesen vom 11.06.2019 und 28.06.2021
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände vom 11.06.2019.



## **Abkürzungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan

## **Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen**

### **Rechtliche Grundlagen**

#### ***Bundesrecht***

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

#### ***Landesrecht***

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I, Nr. 39, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I, Nr. 44)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019 (GVBl. II 2019, S. ...)

#### ***Kreisrecht***

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, genehmigt am 19.07.2006

Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark vom 29.09.2011

***Gemeinderecht***

Flächennutzungsplan der Stadt Ziesar

Landschaftsplan der Stadt Ziesar

***Sonstige Quellen***

INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: Lärmimmissionsprognose Gewerbelärm Neubau EDEKA Supermarkt Alter Sportplatz Schopsdorfer Straße 14793 Ziesar, Berlin 06.08.2020

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar, Dresden, 10.02.2020

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar, Dresden, 12.10.2020

I.B.S. INGENIEURBÜRO FÜR SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT UND STRAßENBAU GRÖLL, KRAUSE, KRÜGER, MALLON: Variantenvergleich Entwurf Straßenplanung, Beelitz November 2020

ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Geotechnischer Bericht BV 14793 Ziesar, Schopsdorfer Chaussee – Errichtung Edeka-Markt, Brandenburg an der Havel, 06.05.2021

INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH: Regenwasserkonzept für den Neubau eines EDEKA-Marktes in Ziesar, Hoppegarten, 28.06.2021

PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021



Auswirkungsanalyse  
zur geplanten Verlagerung  
und Erweiterung des  
EDEKA Lebensmittelmarktes  
in **Ziesar**

---

Auftraggeber: Prof. Dr. Frank Ohle, Bovenden

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 10.02.2020

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273  
Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Bauleitplanung – BauNVO	6
2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass	8
3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	9
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>12</b>
1. Makrostandort Ziesar	12
2. Mikrostandort „Mittelstraße“	14
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>19</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
<b>IV. Wettbewerbssituation</b>	<b>25</b>
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Ziesar	25
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	27
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	28
4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	30
<b>V. Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>32</b>
1. Umsatzprognose für den EDEKA Lebensmittelmarkt	32
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	34
2.1 Methodik	34
2.2 Umsatzumverteilungen	34
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	36
3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens	39

<b>VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung</b>	<b>40</b>
1. Bewertung des Konzentrationsgebotes	40
1.1 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (1) gem. LEP HR	40
1.2 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (2) gem. LEP HR	41
2. Bewertung des Kongruenzgebotes	42
3. Bewertung des Integrationsgebots	42
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	43
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>44</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Stadt Ziesar ist am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (Alter Sportplatz) der **Neubau eines EDEKA-Marktes** mit einer **Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.000 m<sup>2</sup>** (inkl. Backshop) geplant. Gleichzeitig soll die in Ziesar bestehende EDEKA-Filiale an der Schopsdorfer Chaussee 21 mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> geschlossen werden. Somit handelt es sich um eine Verlagerung bzw. den Ersatzneubau eines bereits in der Stadt bestehenden Lebensmittelmarktes bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient dabei einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums und einer optimierten Warenpräsentation gegenüber dem Bestandsmarkt. Damit soll die EDEKA Niederlassung in Ziesar zukunftsfähig aufgestellt und die Kundentreue des Marktes verbessert werden. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist im Zuge des Ersatzneubaus hingegen nicht geplant.

Die Realisierung des Neubaus erfolgt im Zuge der **Aufstellung eines Bebauungsplans** mit der Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Supermarkt<sup>1</sup>.

Zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Baumaßnahme bzw. des Markt-Neubaus wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, mit der Erarbeitung einer **Auswirkungsanalyse** beauftragt. Im Gutachten werden mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Effekte i. S. des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** untersucht.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse **folgende Aspekte** zu untersuchen:

- /// Darstellung der relevanten **Rechtsvorschriften**
- /// Beschreibung und Bewertung des **Makrostandortes Ziesar** und des **Mikrostandortes Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee**
- /// Berechnung des sortimentspezifischen **Kaufkraftpotenzials**
- /// Beurteilung der **gegenwärtigen Versorgungssituation** in Ziesar und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// **Umsatzprognose** und **Umsatzherkunft**

<sup>1</sup> Dazu liegt ein Vorentwurf vom März 2019 vor (Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“, Stadt Ziesar).

- /// Ermittlung der **Umsatzumverteilungen** im Untersuchungsraum
- /// **Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**
- /// **Raumordnerische Bewertung** i. S. der Landes- und Regionalplanung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Dezember 2019 bzw. Januar 2020 eine Begehung des Planstandortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Ziesar und im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde eine aktuelle Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und EHI Handelsdaten sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

## 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- /// Regionalplan Potsdam-Mittelmark
- /// Einzelhandelserlass 2014.

### 2.1 Bauleitplanung – BauNVO

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>2</sup> in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

### 2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Mit Beschluss der Landesregierungen im April 2019 ist die Rechtsverordnung für den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** am 01. Juli 2019 in Kraft getreten.

<sup>2</sup> Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).



Damit wird der bisherige LEP B-B 2009 abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR führt zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den Ziffern 2.6 bis 2.14 folgendes aus:

- „Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte**
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (**Konzentrationsgebot**).
- Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren**
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (**raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot**).
- G 2.8 Angemessene Dimensionierung**
- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (**Kongruenzgebot**).
- Z 2.9/10 [...]**
- G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**
- Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.
- Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte**
- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der **Standort in einem zentralen Versorgungsbereich** befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die **gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter** nicht überschreitet und auf **mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche** nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. **Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.**
  - (2) In den gemäß **Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten** ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die **zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter** nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.
- Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte [...]**
- Z 2.14 Einzelhandelsagglomeration**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**).<sup>3</sup>

Für die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen i. S. § 11. Abs. 1 BauNVO, die überwiegend der Nahversorgung dienen, wird **außerhalb Zentraler Orte somit zunächst eine Verkaufsflächengröße von 1.500 m<sup>2</sup> als zulässig** genannt (Z 2.12 (1)). Als **Öffnungsklausel** wird weiterhin die Möglichkeit eine auch darüber hinausgehenden Verkaufsflächengröße ausgeführt, wenn die Nachfragebasis in der Gemeinde dies zulässt (vgl. dazu Kapitel VI.1.1).

Der LEP HR führt das Thema der Grundversorgung weiter in Kapitel 3 aus. Es werden neben den Zentralen Orten sog. „**Grundfunktionale Schwerpunkte**“ thematisiert, die durch die Regionalplanung festgelegt werden:

### **Z 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung**

Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. **Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstraken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen.** Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsgemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.“

Für diese „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ wird in Ziel Z 2.12 (2) eine darüber hinausgehende Regelung genannt, die eine **zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> VK** ermöglicht (vgl. dazu Kapitel VI.1.2).

Weiterhin gibt der LEP HR eine **Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente** vor, die sich an den Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes orientiert.

## **2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass**

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist am 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Nunmehr wurde am 27.06.2019 die **Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** durch die Regionalversammlung beschlossen. Ein Entwurf liegt noch nicht vor.

Der **Einzelhandelserlass** (Runderlass vom 17.06.2014) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg weist darauf hin, dass die jeweils geltenden Raumordnungspläne maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind. Des Weiteren führt er aus:

<sup>3</sup> Der Planstandort von EDEKA ist als Solitärojekt einzustufen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben liegt nicht vor.

„Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind die in den Raumordnungsplänen (zurzeit Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungspläne) in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.“

### 3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur **Einordnung des geplanten EDEKA-Marktes** in Ziesar und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 399.

Im **deutschen Lebensmitteleinzelhandel** nehmen Lebensmitteldiscounter seit Langem den größten Marktanteil (rd. 46 % im Jahr 2018, gemessen am Umsatz) ein. Auf Supermärkte entfallen knapp 30 %, auf große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.<sup>5</sup> Diese Durchschnittswerte können regional je nach Rahmenbedingung abweichen.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird vor allem quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sogenannte „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 788 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Food</b>	<b>1.755</b>	<b>76 – 77</b>	<b>8.995</b>	<b>76</b>	<b>15.730</b>	<b>63</b>
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
<b>Nonfood insgesamt</b>	<b>540</b>	<b>23 – 24</b>	<b>2.835</b>	<b>24</b>	<b>9.275</b>	<b>37</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78

Das **Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern vor allem durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sogenannte Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfood-Sektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

<sup>5</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78; GMA-Berechnungen 2020.

Weiterhin bewegen sich die **Vollsortimenter** z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.). Supermärkte weisen i. d. R. eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> auf, wobei **bei Neuansiedlungen mittlerweile i. d. R. Verkaufsflächengrößen von über 1.800 m<sup>2</sup> angestrebt** werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Ziesar

Die **Stadt Ziesar** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark im westlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg. Im Westen grenzt der Kreis Jerichower Land des Landes Sachsen-Anhalt an das Stadtgebiet. Ziesar ist Sitz des gleichnamigen Amtes, welchem auch die südlich und östlich angrenzenden Gemeinen angehören.<sup>6</sup> Die Stadt Ziesar bündelt damit verschiedene zentrale Einrichtungen (u. a. Amtsverwaltung, Versorgung, Bildung, Kultur), so dass intensive Verflechtungen mit dem Umland bestehen. Dahingehend wurde die Stadt Ziesar im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (derzeit ungültig) als „Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung“ ausgewiesen. So stellt die Stadt das gewachsene Zentrum für das umgebende ländliche Gebiet dar. Das nächstgelegene Mittelzentrum in Brandenburg ist Brandenburg an der Havel, ca. 30 km nordöstlich. Das sachsen-anhaltinische Grundzentrum Genthin liegt rd. 23 km nordwestlich und das Grundzentrum Loburg (Einheitsgemeinde Möckern) rd. 24 km südwestlich.

**Siedlungsstrukturell** gliedert sich die Stadt Ziesar neben der Kernstadt in die Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpertz inkl. der zugehörigen Gemeindeteile und Wohnplätze. Während die Kernstadt Ziesar durch einen kompakten Siedlungskörper ausgehend vom historischen Stadtkern geprägt wird, weisen die Ortsteile dörfliche Strukturen auf. Abseits der Siedlungsbereiche dominieren agrarisch genutzte Flächen und Wald.

Die **Stadt Ziesar** zählt gegenwärtig **ca. 2.443 Einwohner**<sup>7</sup>. Die zugehörigen Amtsgemeinden weisen eine Bevölkerungszahl von ca. 3.594 Einwohnern auf, sodass ca. 6.037 Einwohner im Amt Ziesar leben. In den vergangenen 10 Jahren verzeichnete die Stadt ebenso wie die umliegenden Gemeinden eine negative Bevölkerungsentwicklung. So nahm die Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 210 Einwohner (ca. - 8 %) bzw. im Amt Ziesar um ca. 620 Einwohner ab (ca. - 9 %). In den letzten Jahren war dabei eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes zu verzeichnen.<sup>8</sup>

Zukünftig wird für das Amt Ziesar gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** ein weiterer Einwohnerrückgang auf ca. 5.020 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 17 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016).<sup>9</sup> In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und dem verlangsamten Einwohnerrückgang im vergangenen Jahr liegen Anhaltspunkte vor, dass eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

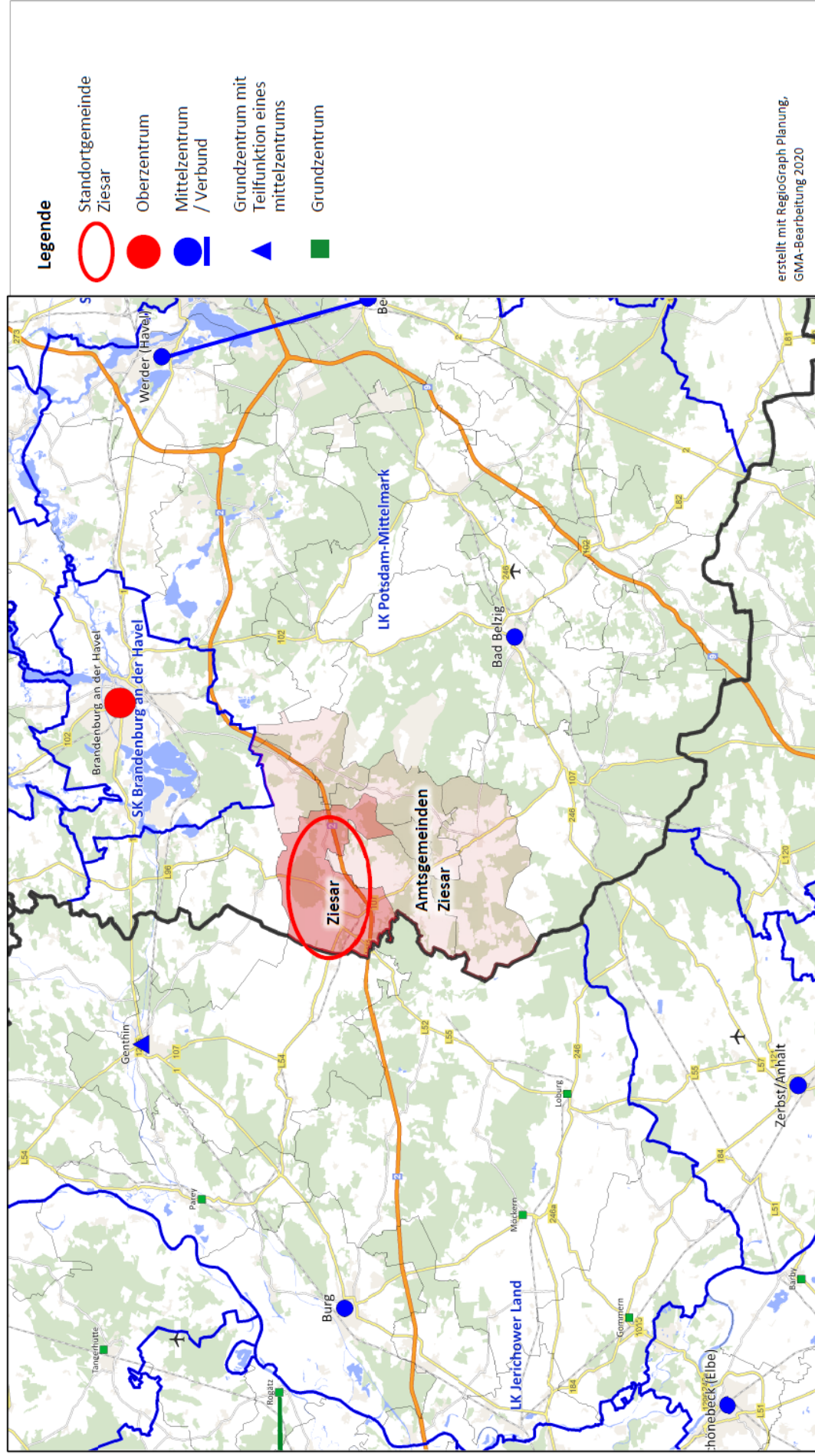
<sup>6</sup> Neben Ziesar (Stadt) gehören auch die Gemeinden Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow und Wollin zum Amt Ziesar.

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2018.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2008 und 31.12.2018.

<sup>9</sup> Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr.

**Karte 1: Lage von Ziesar und zentralörtliche Struktur der Region**



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Ziesar kann als sehr gut eingestuft werden. So verlaufen die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 107 durch das Stadtgebiet (u. a. Anschlussstelle Ziesar), so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die Stadt an die umliegenden Gemeinden an bzw. stellen die Anbindung der Ortsteile sicher. Im **ÖPNV** ist Ziesar über Busverbindungen u. a. nach Brandenburg an der Havel, Bad Belzig, Wusterwitz und Wiesenburg erreichbar.

Der **Einzelhandelsbesatz** von Ziesar konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt. Hier sind insbesondere die drei **Lebensmittelmärkte EDEKA, Norma und Netto Marken-Discount** zu nennen, die sich im Bereich Schopsdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee befinden. Die Lebensmittelmärkte übernehmen sowohl Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Ziesar als auch für das Umland. So sind die räumlich nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte, die eine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit i. S. eines Lebensmittelvollsortimenters bieten, erst in ca. 15 bis 25 km Entfernung gelegen. In Brandenburg sind dies Bensdorf / Wusterwitz, Wiesenburg / Mark und Brandenburg a. d. Havel. In Sachsen-Anhalt sind die nächsten Versorgungszentren Genthin und Loburg / Möckern. Die Stadt Ziesar stellt daher für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich nördlicher Fläming und Fiener Bruch im Umkreis von ca. 10 km das traditionelle Versorgungszentrum dar. Dies äußert sich nicht zuletzt im Hinblick auf die für die Einwohnerzahl vergleichsweise gute Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment.

Weiterhin ist auf den **historischen Stadtkern** mit der gewachsenen Hauptgeschäftslage im Bereich der Straße „Breiter Weg“ hinzuweisen. Hier sind aber nur wenige Einzelhandelsbetriebe verortet, so dass der Stadtkern nicht über die Ausstattungsmerkmale und die Versorgungsbedeutung eines zentralen Versorgungsbereiches verfügt (vgl. Kapitel IV.3). Dahingehend übernehmen die Standorte der o. g. Lebensmittelmärkte die Grundversorgung.

In den **übrigen Siedlungsbereichen** der Stadt sind nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Ausnahme bildet der Raiffeisenbaumarkt an der Brandenburger Landstraße am nordöstlichen Siedlungsrand.

## 2. Mikrostandort „Mittelstraße“

Der **Planstandort**, an den der EDEKA-Markt umgesiedelt werden soll, liegt im westlichen Teil der Kernstadt Ziesar und umfasst das Gelände des ehemaligen Sportplatzes. Das Areal befindet sich westlich des Kreisverkehrs von Schopsdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee (Landesstraße L 93 / Bundesstraße B 107). Die genannten Straßen begrenzen die Liegenschaft nach Nordosten bzw. Südosten. Nordwestlich und südwestlich begrenzen wohngenutzte Bereiche sowie östlich eine begrünte Brach- / Freifläche das Projektareal.



Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen zu charakterisieren (vgl. Karte 2). Nördlich der Paplitzer Chaussee befinden sich der Friedhof Ziesar sowie eine Netto-Filiale. Im weiteren Verlauf der Paplitzer Chaussee nach Nordwesten sind neben Wohnhäusern auch größere gewerbliche Areale zu nennen (u. a. Mertens Gartentechnik, alpha blech GmbH, Fiener Agrargenossenschaft).

**Foto 1: Planstandort Alter Sportplatz**



**Foto 2: Netto-Lebensmittelmarkt nördlich**



**Foto 3: Kreisverkehr am Planstandort**



**Foto 4: nördlich gelegene Wohn- und Gewerbenutzungen**



GMA-Aufnahmen 2020

In Richtung Südwesten ist auf kleinteilige Siedlungsbereiche hinzuweisen, die sich entlang der Schopsdorfer Chaussee und des Gehlsdorfer Weges fortsetzen. Der rückwärtige Bereich wird durch ein bewaldetes Gebiet geprägt. Durchmischte Nutzungsstrukturen befinden sich auch südöstlich der Schopsdorfer Chaussee. So ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf kleinteilige Wohnnutzungen bzw. einzelne Gewerbebetriebe hinzuweisen. Die Wohnsiedlungsbereiche setzen sich entlang der Straße Mühlentor bis zur Burg Ziesar fort. Östlich des Kreisverkehrs setzen sich auf der südöstlichen Straßenseite der Schopsdorfer Chaussee die kleinteiligen Wohnnutzungen fort, wobei ca. 300 m nordöstlich die Einzelhandelslage um die Lebensmittelmärkte EDEKA<sup>10</sup> und Norma etabliert ist. Daran schließen sich weitere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Ziesar an.

<sup>10</sup> Zu verlagernder EDEKA-Markt.

**Karte 2: Lage des Projektstandortes in Ziesar, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich**

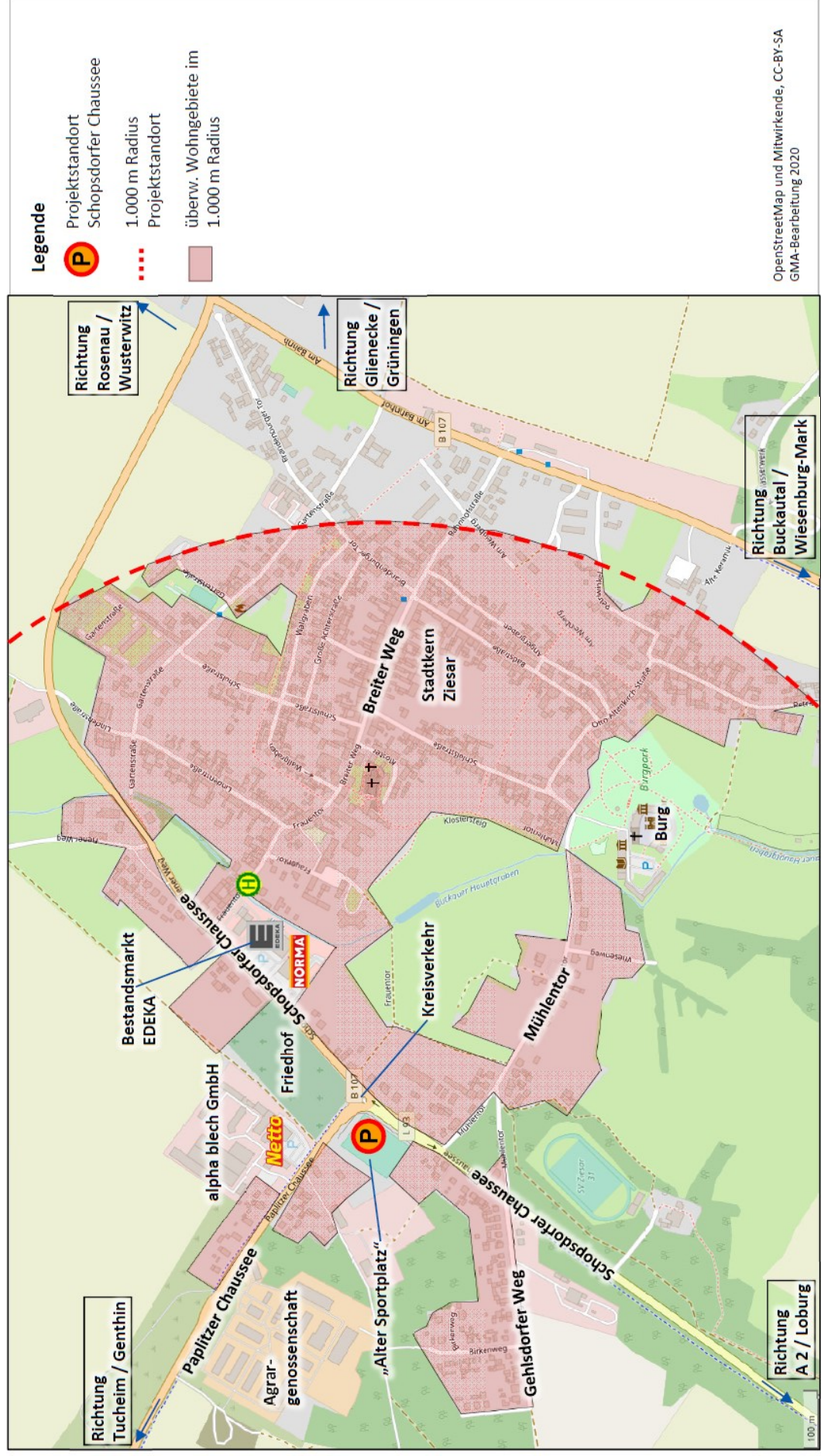


Foto 5: Zufahrt alpha blech GmbH nördlich



Foto 6: Wohngebäude nordwestlich des Standortes



Foto 7: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee östlich



Foto 8: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee südlich



GMA-Aufnahmen 2020

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes wird über die bereits genannten Verkehrsachsen Schopsdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee hergestellt.

- /// Ausgehend vom Kreisverkehr stellt die **Schopsdorfer Chaussee / der Fiener Weg** die Anbindung an die Kernstadt Ziesar her. Dabei wird die historische Kernstadt nördlich umfahren und eine schnelle Anbindung an den Straßen-Knotenpunkt Brandenburger Tor / Am Bahnhof hergestellt. Hier zweigen die Landesstraßen L93 nach Rosenau / Wusterwitz und L96 nach Glienecke / Grüningen ab. Ferner verläuft die B 107 von hier nach Süden in Richtung Buckautal.
- /// Ausgehend vom Planstandort nach Südwesten verläuft die **Schopsdorfer Chaussee** (Landesstraße L93) zum Gewerbepark Ziesar bzw. zur hier vorhandenen Autobahnanschlussstelle an die A 2 und weiter nach Loburg (Einheitsgemeinde Möckern).
- /// Die **Paplitzer Chaussee** überschreitet in Richtung Westen die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt und führt nach Tuchem bzw. Genthin.

**Insgesamt** ist der Planstandort am Knotenpunkt der wichtigen Ziesarer Verkehrsachsen verkehrlich günstig zu erreichen. Die **ÖPNV-Anbindung** des Planstandortes ist derzeit nur als eingeschränkt zu werten. So befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Frauentor“ bereits rd. 500 m nördlich entfernt, ist aber grundsätzlich noch fußläufig erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten von Ziesar ist über Fußwege entlang der angrenzenden Verkehrsachsen gewährleistet. Durch Wohngebietsstraßen (u. a. Gehlsdorfer Weg, Mühlentor) wird die fußläufige Anbindung aus dem Siedlungsbereich verbessert.

Für den Planstandort ist neben seiner gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.<sup>11</sup> Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen möglich.

In Anbetracht der überwiegend kleinteiligen aufgelockerten Siedlungsstrukturen in Ziesar und der Lage und Verteilung der Lebensmittelmärkte ist für den Planstandort eine **Nahversorgungsdistanz von bis zu ca. 1.000 m** anzusetzen. Somit befinden sich weite Teile der Kernstadt Ziesar in einer fußläufigen Entfernung zum Planstandort (vgl. Karte 4).

**Zusammengefasst** kann der **Planstandort** als **städtebaulich integriert eingestuft** werden, da er innerhalb der zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Ziesar liegt und sich in das Siedlungsgefüge einbindet. Durch die Anbindung an Wohngebietslagen bzw. die direkt angrenzenden Wohngebäude nordwestlich, südwestlich und südöstlich wird dies verdeutlicht. Der Standort ist verkehrlich zu Fuß, per ÖPNV und auch mit dem Pkw erreichbar.

---

<sup>11</sup> Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den verlagerten und erweiterten EDEKA Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

#### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur **Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes** werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// **wesentliche Strukturdaten** und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche und naturräumliche Barrieren)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes** auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens
- /// Ergebnisse einer **aktuellen Kundenwohnorterhebung am Bestandsmarkt von EDEKA** in Ziesar
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in der Region
- /// **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in der Region (u. a. Brandenburg a. d. Havel, Loburg, Genthin, Burg (bei Magdeburg)).

---

#### Exkurs zur Kundenwohnorterhebung

Zur Herleitung, Begründung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde am 10. und 11. Januar 2020 (Freitag, Samstag) am derzeitigen EDEKA-Markt in Ziesar, Schopisdorfer Chaussee 21 empirisch die Herkunft der Kunden ermittelt. Dazu wurde im Vor-

kassenbereich des EDEKA-Marktes eine Direktansprache der Kunden vorgenommen. Die Auswahl der Befragten erfolgte zufällig. Abgefragt wurde der Wohnort nach Gemeinde und z. T. Ortsteil. Insgesamt wurden an beiden Tagen binnen jeweils acht Stunden **insgesamt 865 Kunden** befragt, womit eine für die Fragestellung hinreichend großer Stichprobenumfang zur Verfügung steht.

**Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung**

Ort / Gebiet	Anzahl Befragte	Anteil der Befragten in %	Einwohnerzahl im Gebiet (ca.-Wert)	Anteil Befrage im Verhältnis zur Einwohnerzahl in %
Ziesar	366	42,3	2.440	15,0
Buckautal	60	6,9	490	12,3
Übrige Gemeinden im Amt Ziesar	96	11,1	3.110	3,1
Umliegende Ortsteile von Genthin, Möckern und Rosenau	168	19,4	4.710	3,6
<b>Potenzielles Einzugsgebiet</b>	<b>690</b>	<b>79,8</b>	<b>10.750</b>	<b>6,4</b>
außerhalb des potenziellen Einzugsgebietes	175	20,2	-	-
<b>Kunden insgesamt</b>	<b>865</b>	<b>100</b>	-	-

Ergebnisse GMA-Befragung 10. / 11.01.2020, Standort EDEKA Schopsdorfer Chaussee 21 in Ziesar

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass insbesondere in der **Stadt Ziesar** selbst ein hoher Anteil der Kunden wohnhaft ist (ca. 42,3 % bzw. 366 Befragte). Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt (ca. 2.440 Einwohner) wurden demnach ca. 15,0 % der Ziesar Einwohner bei der Kundenwohnortbefragung erfasst.<sup>12</sup> Ähnlich hoch war die Orientierung aus **Buckautal** (ca. 490 Einwohner): 60 Befragte (ca. 6,9 %) und damit rd. 12,3 % der Einwohner wurden erfasst (= Zone 1).

Aus den weiteren **Amtsgemeinden Ziesar** wurden 96 Befragte gezählt, was ca. 11,1 % der Befragten entspricht. Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden hier aber etwas über 3,1 % der ortsansässigen Bewohner im EDEKA-Markt befragt (= Zone II a).

Ferner ist aus den westlich und nördlich liegenden Gemeinden **Genthin, Möckern und Rosenau** eine hohe Kundenorientierung festzuhalten. Hier wurde jeweils auch der Ortsteil erfragt, um nach der Auswertung eine geeignete Einzugsgebietsabgrenzung bzw. Zuordnung der Ortsteile zur Einzugsgebietszone vornehmen zu können. Es wurde festgestellt, dass sich die Marktreichweite im Umland i. W. nach ca. 10 – 15 km erschöpft. Insgesamt stammen aus

<sup>12</sup> Mehrfacherfassung durch mehrmalige Befragung möglich. Daraus ergeben sich auch Hinweise auf die Marktdurchdringung des Bestandsmarktes von EDEKA.

diesem Gebiet 168 Befragte (ca. 19,4 % der Befragten) (= Zone II b). Bezogen auf die Wohnbevölkerung konnten ca. 3,6 % der Einwohner im Ziesauer EDEKA-Markt befragt werden. Damit liegt die Marktdurchdringung von EDEKA in Ziesar hier vergleichbar hoch wie in Zone II a.

Von den Befragten stammten **weiterhin 175 Personen** (ca. 20,2 %) nicht aus dem skizzierten Bereich. Sie waren überwiegend verstreut in den Land-/Stadtkreisen Potsdam-Mittelmark, Jerichower Land und Brandenburg a. d. H. wohnhaft. Aufgrund der diffusen Kundenherkunft werden diese nachfolgend als **Streukunden** berücksichtigt.

Die Kundenwohnorterhebung stellt somit die **Kundenherkunft für den Bestandmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK** dar. Da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen (u. a. regionale Wettbewerbssituation, Erreichbarkeit) keine wesentlichen Änderungen ergeben werden, ist davon auszugehen, dass auch der verlagerte und erweiterte Markt mindestens dieses Einzugsgebiet erschließen wird. Weiterhin ist zu prognostizieren, dass der neue Markt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK eine höhere Attraktivität für die Einwohner im Einzugsgebiet aufweisen wird und hier verstärkt Kunden binden kann. Dies wird absehbar zu einer Erhöhung der Kundenbindung innerhalb des Einzugsgebietes führen, die sich zum einen in Form von Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft äußert und zum anderen in Umsatzabzügen beim Wettbewerb im Einzugsgebiet selbst (vgl. Kapitel V). Eine wesentliche Einzugsgebietsausweitung bzw. eine Umorientierung von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes über das heutige Maß hinaus (ca. 20 % Streukundenanteil) wird in Anbetracht der großen Fahrdistanzen und der regionalen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten sein.

Unter Einbezug der Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung und der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das Einzugsgebiet für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den verlagerten und erweiterten **EDEKA-Markt in Ziesar am Standort „Alter Sportplatz“** folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 3):

/// <b>Zone I:</b> Stadt Ziesar, Gemeinde Buckautal	ca. 2.930 Einwohner
/// <b>Zone I:</b> übrige Gemeinden im Amt Ziesar	ca. 3.110 Einwohner
/// <b>Zone II:</b> Teile von Möckern <sup>13</sup> , Genthin <sup>14</sup> und Rosenau <sup>15</sup>	ca. 4.710 Einwohner
/// <b>Einzugsgebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 10.750 Einwohner.</b> <sup>16</sup>

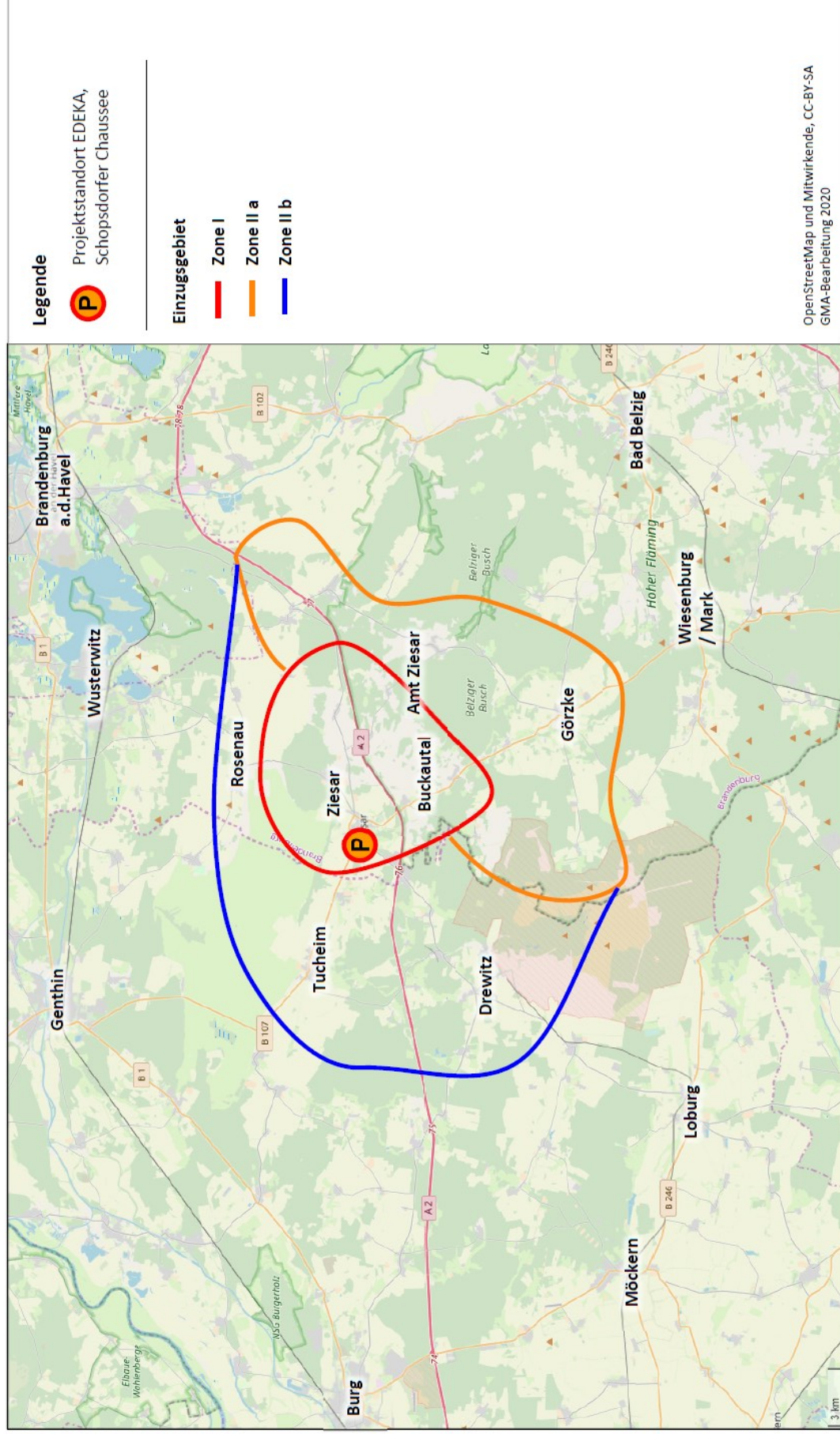
<sup>13</sup> Magdeburgerforth, Drewitz, Reesdorf, Wüstenjerichow jeweils inkl. Wohnplätze

<sup>14</sup> Schoppsdorf, Paplitz, Tuheim, Tuheim, Wülpen, Ringelsdorf jeweils inkl. Wohnplätze

<sup>15</sup> Karow, Rogäsen, Viesen jeweils inkl. Wohnplätze

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2018; Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018).

### Karte 3: Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Ziesar





Durch den verlagerten und erweiterten **EDEKA-Markt in Ziesar** wird ein **Einzugsgebiet** erschlossen, welches sich auf das Stadtgebiet von Ziesar und auf (Teile) umliegender Gemeinden erstreckt.

- /// In **Zone I** umfasst dabei das Stadtgebiet von Ziesar und die südlich liegende Gemeinde Buckautal. Hier wird die höchste Marktdurchdringung erzielt, was durch die Ergebnisse der Kundenwohnortbefragung unterlegt wird. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort aufgrund der räumlichen Nähe neben dem Pkw auch grundsätzlich zu Fuß (Kernstadt Ziesar) und mit dem Fahrrad (umliegende Ortsteile und Buckautal) aufgesucht werden kann.
- /// **Zone IIa** umfasst darüber hinaus die weiteren südlich und östlich umliegenden Gemeinden im Amt Ziesar. Hier ist bereits mit einer abnehmenden Kundenorientierung zu rechnen, was v. a. auf die zunehmende räumliche Entfernung und die damit verbundene Überlagerung von Einzugsgebieten anderer Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden zurückzuführen ist. Weiterhin verfügt die Gemeinde Görzke mit dem Anbieter NP über einen eigenen Lebensmittelmarkt.
- /// Weiterhin ist eine **Zone IIb** zu definieren, die sich auf die umliegenden Ortsteile der Städte und Gemeinden Genthin, Möckern und Rosenau erstreckt. Die erzielbaren Marktanteile sind vergleichbar zu Zone IIa, was insbesondere auf die verkehrliche Anbindung an den Planstandort bzw. die Stadt Ziesar zurückzuführen ist.

**In den Randbereichen des Einzugsgebietes** ist mit einer deutlich abflachenden Kundenorientierung zu rechnen, so dass die gewählte Einzugsgebietsabgrenzung der faktischen örtlichen Situation entspricht. Hier wohnen rd. 80 % der Kunden, was auch im Ergebnis der Kundenwohnortbefragung festzustellen ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem verlagerten und erweiterten EDEKA-Markt ein vergleichbares Einzugsgebiet erschlossen wird wie im Vergleich zum Bestandsmarkt. Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind als unregelmäßige Einkaufsbeziehungen zu erwarten, wobei sich diese hinsichtlich ihres Wohnortes diffus auf die umliegenden Bereiche der Landkreise Potsdam-Mittelmark und Jerichower Land bzw. auch darüber hinaus verteilen. Diese sind somit nachweislich als Streukunden einzustufen, die auch beim erweiterten EDEKA-Markt zu rd. 20 % des Umsatzes beitragen werden (defensiver Ansatz).

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die la-deneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.035.<sup>17</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ziesar, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

**ca. 2.210 €.<sup>18</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>19</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ziesar bei 82,3 und damit auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).<sup>20</sup> Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 20,1 Mio. €**.

Davon entfallen auf

- /// Zone I: ca. 5,5 Mio. €
- /// Zone IIa: ca. 5,7 Mio. €
- /// Zone IIb: ca. 8,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von EDEKA bei ca. 15 %.

<sup>17</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>18</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>19</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>20</sup> Kaufkraftkennziffern Umland: min.: Görzke 78,2; max.: Rosenau: 89,6

#### **IV. Wettbewerbssituation**

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Ziesar bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Dezember 2019 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für EDEKA gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder – ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / Große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

##### **1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Ziesar**

Im **Einzugsgebiet (Zone I und II)** ist im **Lebensmitteleinzelhandel** neben dem Bestandsmarkt von EDEKA, Schopsdorfer Chaussee, auf nachfolgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK) hinzuweisen (vgl. Karte 4):

###### **/// Ziesar**

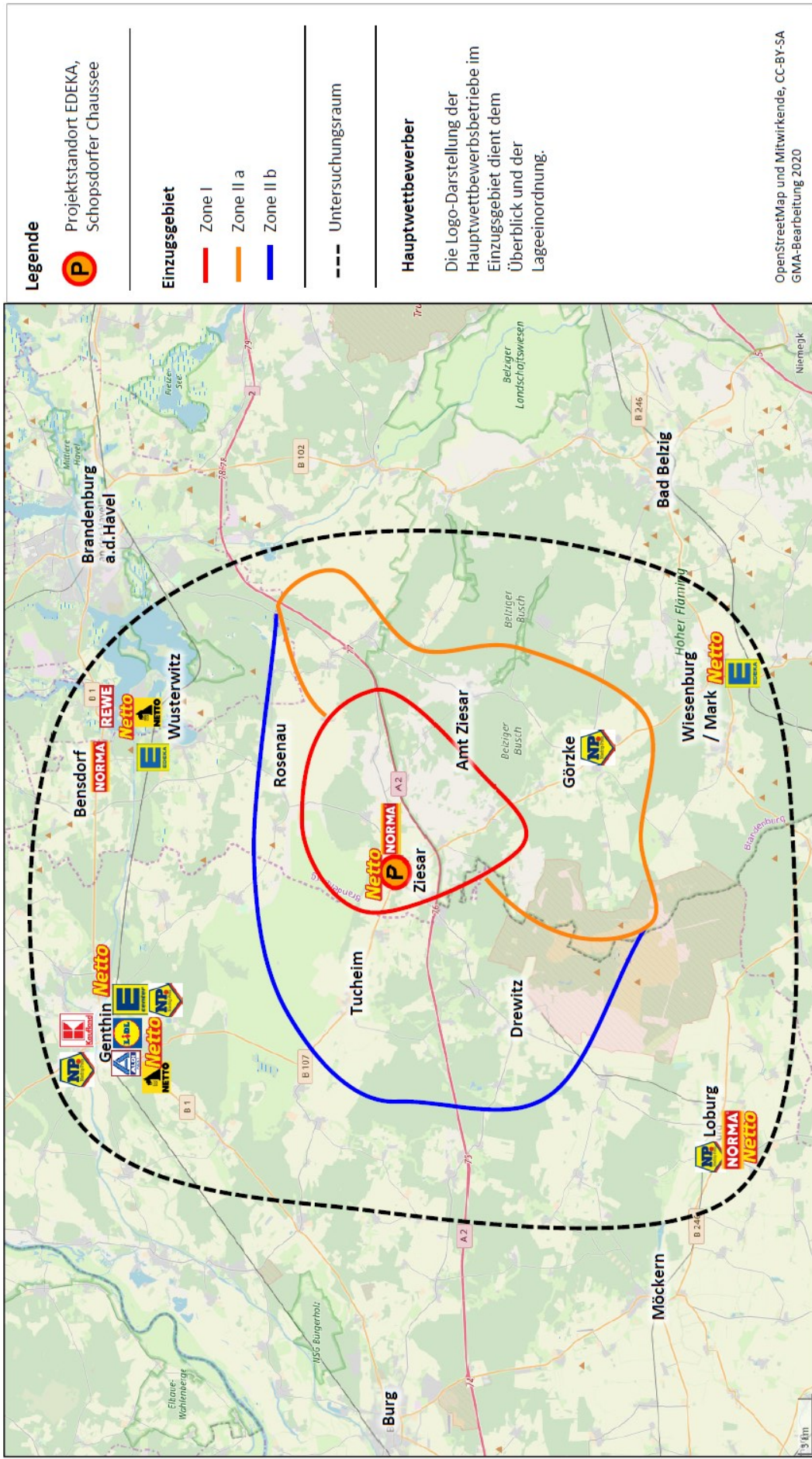
- (1) **Netto**, Paplitzer Chaussee
- (2) **Norma**, Schopsdorfer Chaussee

###### **/// Görzke**

- (3) **NP**, Weinbergstraße.

Weiterhin sind im Stadtgebiet von Ziesar sowie auch in den größeren Gemeinden Görzke, Wollin sowie in einigen Ortsteilen von Genthin, Möckern und Rosenau vereinzelt kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandels vorzufinden (u. a. Lebensmittelhandwerker, Tankstellenshop, Hofladen, Spezialanbieter), welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen. So verfügt beispielsweise Tuheim (Stadt Genthin) mit „KonsumKauf“ über einen kleinen Lebensmittelladen, der aber nur ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt.

### Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



**Legende**

**P** Projektstandort EDEKA, Schopsdorfer Chaussee

**Einzugsgebiet**

- Zone I
- Zone II a
- Zone II b

Untersuchungsraum

**Hauptwettbewerber**

Die Logo-Darstellung der Hauptwettbewerbsbetriebe im Einzugsgebiet dient dem Überblick und der Lageeinordnung.

## 2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus. Der **Untersuchungsraum** definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit Einzelhandelsstandorten in angrenzenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden. Hier wurde ein **ca. 20 – 25 min Minuten-Fahrzeitradius um den Planstandort in Ziesar** angesetzt. Innerhalb dieser Zeit sind die nächstgelegenen Versorgungsstandorte mit dem PKW erreichbar.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auf die Wettbewerbsstandorte in den umliegenden **Städten mit eigenen Lebensmittelmärkten** hinzuweisen. So verfügen u. a. auch Genthin, Wusterwitz / Bensdorf, Wiesenburg / Mark und Loburg (Stadt Möckern) über eigene leistungsfähige Lebensmittelmärkte. Insgesamt wirken die Standorte von Lebensmittelmärkten in diesen Städten als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes in Ziesar bzw. überlagern dieses (v. a. in Zone II) und sind daher auch von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Folgende **projektrelevante Hauptwettbewerber** (Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK) sind **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum** zu nennen:

### ■ Genthin

- (4) **Kaufland**, Am Legefild
- (5) **E-Center Matthews**, Geschwister-Scholl-Straße
- (6) **Lidl**, Geschwister-Scholl-Straße
- (7) **Netto**, Friedenstraße
- (8) **Netto**, Geschwister-Scholl-Straße
- (9) **Netto (dansk)**, Magdeburger Straße
- (10) **NP-Markt**, Altmärker Straße
- (11) **NP-Markt**, Uhlandstraße
- (12) **Aldi**, Bergzower Straße

### ■ Loburg (Möckern)

- (13) **Netto**, Münchentor
- (14) **Norma**, Münchentor
- (15) **NP-Markt**, Markt

**Wiesenburg / Mark**

- (16) **Netto**, Friedrich-Ebert-Straße
- (17) **EDEKA Jung**, Friedrich-Ebert-Straße

**Wusterwitz / Bensdorf**

- (18) **Norma**, Dorfstraße
- (19) **REWE Kopenhagen**, Koenigsmarckstraße
- (20) **EDEKA Melchert**, Ernst-Thälmann-Straße
- (21) **Netto**, Wusterwitzer Straße
- (22) **Netto (dansk)**, Am Gleisdreieck.

Im Sinne des Wort-Case-Ansatzes werden nur die genannten Hauptwettbewerber des Untersuchungsraumes bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes<sup>21</sup>, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem zur Erweiterung und Verlagerung vorgesehenen EDEKA-Markt in Ziesar aufweisen.

**3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist entsprechend den Vorgaben der BauNVO zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für Ziesar zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen. Die Stadt Ziesar verfügt über kein städtisches Einzelhandelskonzept. Daher ist bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen.

- Für die Stadt Ziesar ist auf den historischen Stadtkern im Umfeld des „Breiten Weges“ zu verweisen. Anhand der Vor-Ort-Begehung durch die GMA im Januar 2020 konnte dieser Bereich aufgrund seiner Einzelhandels- bzw. Komplementärausstattung und der Versorgungsbedeutung nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Es handelt sich zwar um die historische Hauptgeschäftslage der Stadt, im Lebensmitteleinzelhandel ist hier jedoch lediglich eine Bäckerei vorhanden. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind u. a. Apotheke, Optiker, Fahrradladen und Elektrogeschäft. Weiterhin sind u. a. Ärzte und Gesundheitsdienstleister, gastronomische / Imbissangebote sowie weitere konsumorientierte Dienstleister und Büronutzungen vorhanden.**

<sup>21</sup> Ausnahme bilden die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche. Hier werden alle Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einbezogen (vgl. Kapitel IV. 3).

Auch Teile der Stadtverwaltung sind am Breiten Weg ansässig. Insgesamt ist allerdings auf das Fehlen größerer strukturprägender Einzelhandelsgeschäfte und hier insbesondere eines Lebensmittelmarktes zu verweisen. **Eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion ist nicht festzuhalten.**

Foto 9: Breiter Weg (1)



Foto 10: Breiter Weg (2)



GMA-Aufnahmen 2020

- Für die weiteren **ländlichen Umlandkommunen von Ziesar** sind keine Standortlagen i. S. von faktischen zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen.

Aufgrund möglicher Wettbewerbswirkungen gegenüber Lebensmittelanbietern **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum**, ist auch für die umliegenden Städte zu prüfen, ob potenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auftreten. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass für die größeren Städte Genthin, Möckern / Loburg, Wiesenburg / Mark bzw. die Amtsgemeinden Wusterwitz keine Zentrenkonzepte vorliegen. Allerdings sind nach der Vor-Ort-Begehung durch die GMA die zentralen Lagen dieser Städte z. T. als faktische zentrale Versorgungsbereiche anzuerkennen.

- Für die **Stadt Genthin** ist innerhalb des Stadtkerns im Bereich Brandenburger Straße im Abschnitt zwischen Mühlenstraße im Westen und Querstraße im Osten anhand der tatsächlichen Nutzungsstrukturen der faktische zentrale Versorgungsbereich der Stadt zu identifizieren. Er umfasst im Wesentlichen den straßenbegleitenden Gebäudebesatz der Brandenburger Straße sowie den Bereich um den Marktplatz und die Mühlenstraße. Er kann als funktionales Zentrum der Stadt gewertet werden, der durch dichten Einzelhandels- und Komplementärbesatz geprägt wird. Größere Einzelhandelsbetriebe sind u. a. Rossmann, Tedi, ernsting's family und NKD. Weiterhin sind zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden (u. a. Optiker, Uhren / Schmuck, Foto, Elektroladen, Schreibwaren, Gardinen, Mode). Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind hier insgesamt vier Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden. Magnetbetriebe im Lebensmittelbereich (strukturprägende Lebensmittelmärkte) sind dagegen nicht vorhanden. Die Genthiner Lebensmittelmärkte befinden sich alle außerhalb des Stadt-

kerns, was im Wesentlichen auf die kleinparzellierten Bebauungsstrukturen zurückzuführen ist. Die **Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Genthin** wird durch seine Multifunktionalität hergestellt, die neben den Einzelhandelsbetrieben auch maßgeblich durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Verwaltungseinrichtungen sowie Arztpraxen geprägt wird. **Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion als stabil einzustufen.**

- Für die **Stadt Wiesenburg / Mark** ist im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Schlossstraße die wichtigste Geschäftsfläche der Stadt auszumachen. Im Umfeld des Goetheplatzes sind hier neben dem Lebensmittelmarkt EDEKA ergänzend auch eine Bäckerei, Sparkasse, Asia Textilien sowie Stadtverwaltung, Touristinformation und das Schloss Wiesenburg zu nennen. Der Netto-Lebensmittelmarkt gehört hingegen nicht mehr zum abgegrenzten Bereich. Der strukturprägende Lebensmittelmarkt EDEKA ist dabei als wirtschaftlich stabil einzustufen, eine Vorschädigung besteht nicht.
- Für die **Ortschaft Loburg** (Stadt Möckern) weist die Ortsmitte im Umfeld des Marktes Ansätze einer funktionalen Nahversorgungslage auf. Neben dem Lebensmittelmarkt NP ist hier u. a. auf das Rathaus, eine Apotheke sowie eine Bankfiliale hinzuweisen. Diesbezüglich übernimmt der NP-Markt v. a. integrierte, überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion für das Siedlungsgebiet von Loburg. Es ist eine stabile wirtschaftliche Situation festzuhalten.

**Insgesamt** ist für die vorhandenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie auch die solitären Nahversorgungsstandorte sowohl im als auch außerhalb des Einzugsgebietes eine wirtschaftlich nachhaltige Situation festzuhalten.

#### 4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet** für den EDEKA-Markt als mäßig einzustufen. So existieren mit Netto und Norma noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter in Ziesar, die ein vergleichbares Einzugsgebiet erschließen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter ergänzen die Nahversorgungsstrukturen.

Außerhalb des Einzugsgebietes trifft das Planvorhaben auf die Angebotsstrukturen in den **umliegenden Städten im Untersuchungsraum** (Genthin, Loburg, Wiesenburg / Mark, Amt Wusterwitz). Diese Orte verfügen über eigene teils großflächige Lebensmittelmärkte (u. a. auch des Betreibers EDEKA). Diese begrenzen und überlagern das betriebliche Einzugsgebiet des Planvorhabens und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen.



Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** dar.

**Tabelle 3: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum**

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)***	
	in m <sup>2</sup>	in %	In Mio. €	in %
<b>Anbieter im Einzugsgebiet*</b>	<b>3.250</b>	<b>14</b>	<b>11,5</b>	<b>15</b>
<i>davon Anbieter in Zone I</i>	1.850	8	6,1	8
<i>davon Anbieter in Zone II (a / b)</i>	1.400	6	5,4	7
<b>Anbieter im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes**</b>	<b>19.485</b>	<b>86</b>	<b>65,1</b>	<b>85</b>
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Genthin</i>	115	1	0,9	1
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Wiesenburg / Mark</i>	1.350	6	4,8	6
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Loburg</i>	605	3	1,9	2
<i>davon sonstige Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum</i>	17.415	77	57,5	75
<b>projektrelevante Anbieter insgesamt</b>	<b>22.735</b>	<b>100</b>	<b>76,6</b>	<b>100</b>

\* alle Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet, ohne EDEKA Bestandsmarkt, Schopsdorfer Chaussee

\*\* nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK und alle Anbieter in den relevanten ZVB

\*\*\* Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, GMA Erhebung und Berechnung 2020

## V. Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Umsatzprognose für den EDEKA Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand des erzielbaren Marktanteils mit Kunden im Einzugsgebiet.<sup>22</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Dabei wird eine **Maximalvariante** unterstellt, um ein Worst-Case-Szenario i. S. der stärksten potenziell auftretenden Auswirkungen darzustellen.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten und verlagerten EDEKA Lebensmittelmarkt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>23</sup>

**Tabelle 4: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	5,5	42 – 43	2,3 – 2,4	0,4	2,7 – 2,8	42
Zone IIa	5,7	14 – 15	0,8 – 0,9	0,1 – 0,2	0,9 – 1,0	15
Zone IIb	8,9	14 – 15	1,3	0,2 – 0,3	1,5 – 1,6	23
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>20,1</b>	<b>22</b>	<b>4,4 – 4,5</b>	<b>0,8</b>	<b>5,2 – 5,3</b>	<b>80</b>
Streuumsätze			1,1	0,2	1,3	20
<b>Insgesamt</b>			<b>5,5 – 5,6</b>	<b>1,0</b>	<b>6,5 – 6,6</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter EDEKA ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>22</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>23</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den erweiterten und verlagerten EDEKA-Markt (inkl. Backshop) mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK eine **Gesamtumsatzleistung von max. 6,5 – 6,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Dabei ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt seine Marktposition innerhalb des Einzugsgebietes gegenüber heute deutlich ausbauen kann. Aus dem perspektivisch abschöpfbaren Marktanteil von ca. 42 – 43 % innerhalb von Zone I wird die wichtige Grund- und Nahversorgungsbedeutung für Ziesar und Buckautal kenntlich. Damit hebt sich der projektierte Markt deutlich vom bestehenden Angebot der Discounter Netto und Norma in Ziesar ab. Von Bedeutung ist hier neben der Größe und Ausstrahlungskraft des Marktes auch seine Alleinstellung als einziger Vollsortimenter innerhalb des gesamten Einzugsgebietes. So sind weder der Betriebstyp Supermarkt noch größere Formate (Großer Supermarkt, SB-Warenhaus) vorhanden, so dass für den geplanten EDEKA-Format ein hoher Marktanteil erreichbar sein wird.<sup>24</sup> Ferner ist von Bedeutung, dass vergleichbare Anbieter erst in den umliegenden größeren Städten ansässig sind, die bereits deutlich entfernt liegen. Hier wird die besondere Versorgungsbedeutung von Ziesar für das Umland deutlich (vgl. auch Kapitel II.2 und III.1).

Innerhalb von **Zone IIa und IIb** wird dagegen ein deutlich niedrigerer Marktanteil von nur noch ca. 14 – 15 % erreicht. Hier überlagern bereits die Marktgebiete der umliegenden Handelsdestinationen (vgl. Kapitel IV. 3.) das Einzugsgebiet des Planvorhabens deutlich stärker.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von EDEKA bei ca. 5,5 Mio. €. Damit läge der Markt in Ziesar (inkl. Backshop) auf einem überdurchschnittlichen Niveau, was den zugrundeliegenden Worst-Case-Ansatz widerspiegelt. Eine noch höhere Umsatzleistung ist aber angesichts der nur eingeschränkten Nachfragebasis und des niedrigen Kaufkraftniveaus am Ort nicht realistisch.

Außerdem ist die großzügige Dimensionierung der Planung im Vergleich zu anderen EDEKA-Märkten zu berücksichtigen (gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 Ø VK 1.243 m<sup>2</sup>). Mit zunehmender Verkaufsfläche ist in der Regel kein proportionaler Umsatzzuwachs verbunden. Vielmehr entfällt ein großer Teil der zusätzlichen Flächen auf „unproduktive“ Bereiche wie den Eingangsbereich, breitere Gänge und Laufwege.

<sup>24</sup> Unterstellt wurde dabei der sog. realitätsnahe Worst-case-Fall, der von einem maximal erzielbaren Umsatz unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen ausgeht und so die größtmöglichen zu erwartenden Auswirkungen simuliert.

## 2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

### 2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei u. a. zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind u. a. auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die **aktuelle Einzelhandelsausstattung** im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die **Wettbewerbssituation in der Umgebung** inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die aktuellen Kaufkraftströme bzw. **Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse**.

### 2.2 Umsatzumverteilungen

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Für die Bewertung des erweiterten und **verlagerten EDEKA-Marktes** am Standort „Alter Sportplatz“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der erweiterte und verlagerte EDEKA Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> eine **Umsatzleistung von ca. 6,5 – 6,6 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der **Lebensmittelanbieter EDEKA bereits seit Jahren am Standort Schopsdorfer Chaussee 21, ca. 300 m nordöstlich des Planstandorts auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m<sup>2</sup>** (inkl. Backshop und Windfang) **ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,4 – 4,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK erweiterte EDEKA-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m<sup>2</sup> VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein.<sup>25</sup> Die Umsätze des Bestandsmarktes werden somit bereits heute in Ziesar generiert und auch weiterhin gebunden bzw. „mitgenommen“ werden, da sich mit dem Umzug auf ein benachbartes Grundstück an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der bestehenden Umsätze des EDEKA-Marktes bleibt demnach ein **Umsatzanteil von max. 2,1 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird**. Davon entfallen ca. 1,7 – 1,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Aufgrund der aktuell nur moderat ausgeprägten Einzelhandelsausstattung im Lebensmittelbereich in Ziesar bzw. im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass **derzeit ein gewisser Teil der örtlichen Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließt**. Mit der Neupositionierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes wird ein leistungsfähiger Vollsortimenter etabliert, der die gestiegenen Kundenansprüche erfüllt und so zukünftig Versorgungsfahrten in umliegende Städte reduziert. Damit wird bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft z. T. wieder in die Standortgemeinde zurückgeholt und so die Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet erhöht. Diese beträgt derzeit ca. 76 %.<sup>26</sup> Diese **Kaufkraftrückholung** wird sich in Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes niederschlagen.

<sup>25</sup> Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten EDEKA-Marktes stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dar (worst-case-Ansatz).

<sup>26</sup> Berechnung: Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet: ca. 20,1 Mio. €, Umsatz Nahrungs- und Genussmittel des Einzelhandels im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt Edeka) aktuell: ca. 15,3 Mio. €.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €	Umsatzum- verteilung/ -herkunft in Mio. €	Um- satzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes inkl. Streuumsätze	-	3,8	-
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter im Einzugsgebiet	11,5	0,7 – 0,8	6 – 7
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone I	6,1*	0,4 – 0,5	8
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II a und b	5,4	0,3	5
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	65,0	1,0	1 – 2
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Genthin	0,9	< 0,1	n. n.
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Wiesenburg	4,8	0,2	3 – 4
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Loburg	1,9	< 0,1	n. n.
	▪ davon ggü. sonstigen Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	57,5		
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	-	5,5 - 5,6	-
Nichtlebens- mittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes	-	0,6 – 0,7	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	-	0,3 – 0,4	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	-	1,0	-
<b>Umsatz erweiterter Markt insgesamt</b>		-	<b>6,5 – 6,6</b>	-

\* ohne EDEKA-Bestandsmarkt, Schopisdorfer Chaussee

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

### 2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von EDEKA zu erwarten:

- / Durch die geplante Erweiterung und Verlagerung des EDEKA-Marktes werden **Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von insgesamt max. 1,7 – 1,8 Mio. €** ausgelöst. Davon werden ca. 0,7 – 0,8 Mio. € innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes des EDEKA-Marktes umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 6 – 7 % entspricht.

- Die höchsten Umsatzumverteilungen (max. 8 %) werden dabei gegenüber den in Ziesar ansässigen Lebensmittelmärkten (Netto, Norma) in **Zone I** zu erwarten sein. Damit liegt die Umsatzumverteilung hier im Bereich des Orientierungswertes von ca. 10 % Umsatzumverteilung, ab dem zu prüfen ist, ob rein wettbewerbliche in schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Dies ist für die Anbieter Netto, Paplitzer Chaussee, und Norma, Schopsdorfer Chaussee, zu verneinen. So können beide Anbieter auch nach Realisierung des Planvorhabens ihre Versorgungsfunktion weiterhin erfüllen: Zum einen ergänzen sie als Discounter das Versorgungsspektrum des EDEKA-Vollsortimenters im Discountbereich, zum anderen konnten bei den Vor-Ort-Begehungen keine wirtschaftlichen Schwächen bzw. Vorschädigungen festgestellt werden. In Anbetracht der Höhe von max. 8 % Umsatzumverteilung ist somit die Aufgabe eines dieser Nahversorgungsstandorte als direkte Folge des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen liegen beide Anbieter außerhalb des Stadtkerns von Ziesar. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist ferner auszuschließen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebietes werden keine nachweislichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten haben.
- In **Zone IIa und IIb** des Einzugsgebietes werden noch max. 5 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Hier ist insbesondere der Anbieter NP in Görzke zu nennen, wobei dieser v. a. der Grundversorgung dieser Gemeinde dient und in Anbetracht der geringen Höhe von max. 5 % Umsatzumverteilung diese Funktion auch ungeachtet des Planvorhabens von EDEKA in Ziesar beibehalten wird. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist hier auszuschließen. Mit Bezug auf die weiteren in einigen Gemeinden ansässigen kleinteiligen Lebensmittelanbieter (z. B. KonsumKauf, Tucheim) werden keine nachweisbaren Größenordnungen bei der Umsatzumverteilung erreicht. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hier auszuschließen.

Für das **betriebliche Einzugsgebiet von EDEKA in Ziesar** ist zu konstatieren, dass hier die ansässigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter nicht im Bestand gefährdet sind. Schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Ziesar oder den Umlandgemeinden sind auszuschließen. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. der BauNVO sind ferner nicht vorhanden.

Mit Blick auf die derzeit nur moderate Einzelhandelsausstattung bzw. die geringe Kaufkraftbindung (ca. 76 %, vgl. Kapitel V.1) im Nahrungs- und Genussmittelsegment im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse durch den verlagerten leistungsfähigen EDEKA deutlich eingedämmt werden können. Diese **Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft wird im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam**. Diesbezüglich umfasst der Untersuchungsraum die umliegenden Städte und Gemeinden im ca. 20 – 25 Minuten-Fahrzeitradius (vgl. Kapitel IV.2). So ist

davon auszugehen, dass durch die Modernisierung / Erweiterung des EDEKA-Marktes eine gewisse Attraktivitätssteigerung für die lokale Bevölkerung eintritt und diese ihre Versorgungseinkäufe zukünftig verstärkt am Planstandort tätigt. Entsprechend werden diese Umorientierungen von Kunden zu geringen Umsatzrückgängen bei den umliegenden Wettbewerbsstandorten in Genthin, Loburg (Stadt Möckern), Wiesenburg / Mark und Bensdorf / Wusterwitz (Amt Wusterwitz) führen, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus Ziesar profitieren. Betroffen sind hier v. a. die strukturprägenden Hauptwettbewerber (vgl. Karte 4).

Mit einer **Umsatzumverteilung von insgesamt ca. 1,0 Mio. €** entspricht dies einem Rückgang von ca. 1 – 2 % bezogen auf den Bestandumsatz der Anbieter **im Untersuchungsraum**. Daraus sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung abzuleiten. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum auszuschließen.

- /// Gegenüber Anbietern im **faktischen ZVB Genthin** werden weniger als 0,1 Mio. € des Bestandumsatzes umverteilt, so dass hier keine gutachterlich nachweisbare Größenordnung erreicht wird. Dies ist auf das Fehlen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten zurückzuführen, die sich in Genthin alle außerhalb des historischen Stadtkerns befinden. Die im faktischen ZVB Genthin ansässigen Lebensmittelhandwerker werden somit nicht nachweislich von Umsatzeinbußen betroffen sein. Damit wird aus dem Vorhaben in Ziesar keine Schädigung dieses schützenswerten Bereiches resultieren. Die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des ZVB Genthin werden somit nicht negativ beeinflusst.
- /// Gegenüber Anbietern im **faktischen ZVB Wiesenburg / Mark** werden ca. 0,2 Mio. € Umsatzumverteilung zu erwarten sein, was ca. 3 – 4 % Umsatzrückgang entspricht. Davon ist insbesondere der betreibergleiche Lebensmittelmarkt EDEKA, Friedrich-Ebert-Straße, betroffen. Damit wird die 10 %-Orientierungsschwelle der städtebaulichen Verträglichkeit deutlich unterschritten. Der EDEKA-Markt in Wiesenburg / Mark, dessen Kerneinzugsgebiet sich nur partiell mit dem Planvorhaben in Ziesar überschneidet, wird somit keine existenzbedrohliche Situation zu erwarten haben. Funktion und Entwicklung des ZVB Wiesenburg / Mark sind somit nicht gefährdet.
- /// Innerhalb des Untersuchungsraumes ist der **Ortsteil Loburg der Stadt Möckern** gelegen. Auch hier wurde durch die lokalen Strukturen im Umfeld des Marktes ein faktischer ZVB identifiziert. Da die Umsatzumverteilung mit deutlich unter 0,1 Mio. € nicht nachweisbar ist, wird der hier vorhandene NP-Markt in seinem Bestand bzw. seiner Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt. Eine Schädigung des ZVB Loburg ist auszuschließen.



Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe 0,3 – 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

### **3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens**

**Zusammenfassend** ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib von EDEKA in Ziesar langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

## VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Ergänzend zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in diesem Kapitel eine Bewertung des Vorhabens in unter Zugrundelegung der **Prüfkriterien des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019** vorgenommen (vgl. Kapitel I.2.2).

### 1. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Ziesar dem sog. **Konzentrationsgebot des LEP HR** entspricht. Demnach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Z 2.6 (1) auch **außerhalb der Zentralen Orte** zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dabei darf die Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten wobei mind. 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen muss. Zunächst ist festzuhalten, dass auf mind. 75 % der Verkaufsfläche des erweiterten EDEKA-Marktes nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (vgl. Kapitel I.3).

#### 1.1 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (1) gem. LEP HR

Der erweiterte Edeka-Markt ist im Hinblick auf seine Größenordnung zweifelsfrei als großflächiges Vorhaben einzustufen. Mit einer avisierten Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK überschreitet er zwar zunächst die Schwelle von 1.500 m<sup>2</sup> VK, allerdings ist in Anbetracht der Sondersituation der Stadt Ziesar als faktisches Versorgungszentrum für das ländliche Umland von einer über die Stadtgrenze hinausgehenden Versorgungsbedeutung auszugehen:

- /// Anders als anderen Kommunen in Brandenburg wurde in **Ziesar keine Flächengemeinde** mit den Umlandgemeinden gebildet, sondern die Zusammenarbeit innerhalb des „Amtes Ziesar“ gewählt. Dieser Umstand verhindert eine entsprechend hohe Einwohnerzahl „auf dem Papier“.
- /// Unter **Hinzunahme der Amtsgemeinden** berechnet sich ein Nachfragevolumen, welches einen modernen Vollsortimenter rechtfertigt.
- /// Weiterhin konnte für den Bestandsmarkt von EDEKA durch die aktuelle Kundenwohnerhebung die **tatsächliche Kundenherkunft** nachgewiesen werden. Somit zählen auch Teile der umliegenden Kommunen Möckern, Genthin und Rosenau faktisch zum Einzugsgebiet von Ziesar.

Damit sind aus Sicht des Gutachters durchaus die **Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung des Ziels Z 2.6 (1) gegeben**, die eine auch größere Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung vorsieht, wenn dafür das entsprechende Kaufkraftpotenzial vorhanden ist und damit eine ausreichende Nachfragebasis besteht.

## 1.2 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (2) gem. LEP HR

Der **Absatz 2 des Ziels Z 2.6 birgt eine weitere Ausnahmeregelung**. So werden in Brandenburg keine Grundzentren durch die Raumordnungsbehörden festgelegt. Um den besonderen Siedlungsstrukturen im peripheren Raum Genüge zu tun, wird gemäß LEP HR (Z) 3.3 die Möglichkeit der **Festlegung sog. „Grundfunktionaler Schwerpunkte“** genannt (vgl. Kapitel I.2.2). Diese sollen unterhalb der Ebene der Mittelzentren gewisse zentralörtliche Funktionen bündeln. Sie sind von den regionalen Planungsgemeinschaften außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festzulegen.

Die Festlegung derartiger Schwerpunkte wurden nach gutachterlicher Einschätzung durch die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** bereits im Zuge der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes Havelland-Fläming 2020 getroffen (Veröffentlichung im Amtsblatt am 30. Oktober 2015). Dahingehend wurde die Stadt Ziesar bzw. die zentrale Ortslage des Kernortes als eben solcher Schwerpunkt ausgewiesen. Lediglich der Wortlaut ist im Vergleich zum LEP HR abgewandelt: Sie werden als **„Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“** tituiert (G 2.2.2). Den Begründungen zu G 2.2.2 hinsichtlich Anlass, Potenzial und Anwendung dieser Festlegung ist dabei eine starke Übereinstimmung mit der Intension des Ziels (Z) 3.3 LEP HR zu entnehmen. Zwar ist der Auftrag an die Planungsgemeinschaften zur Festlegung der „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ gemäß LEP HR erst postum verankert worden, allerdings entspricht diese Vorarbeit gemäß Regionalplan Havelland-Fläming 2020 nach gutachterlicher Einschätzung dem Zweck dieser die Zentralen Orte ergänzenden Versorgungsschwerpunkte im Raum.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist seit dem 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Mängel bei der Ausweisung der „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ wurden dabei nach vorliegenden Erkenntnissen nicht geltend gemacht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die damit verfolgten Planungen bzw. auch die Ausweisung fehlerfrei war.

Durch die Unwirksamkeit des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 besteht nunmehr formal eine Anwendungslücke für den LEP HR, die erst mit der Neuaufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 geschlossen wird. Dahingehend dürfte die Ausweisung der „Funktio-

onsschwerpunkte der Grundversorgung“ kongruent zum RP Havelland-Fläming 2020 ausfallen. Dies dürfte auch auf Ziesar zutreffen, wobei derzeit kein Entwurf des neuen Regionalplans vorliegt.

**Unter dieser Prämisse greift die Ausnahmeregelung des Ziels Z 2.6 (2), die eine zusätzliche Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> VK zu den außerhalb Zentraler Orte zulässigen 1.500 m<sup>2</sup> VK vorsieht. Das Vorhaben von EDEKA in Ziesar ist damit durchführbar, so dass das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt würde.**

## **2. Bewertung des Kongruenzgebotes**

Das **Kongruenzgebot lt. LEP HR** ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Dabei sind die spezifischen Standortrahmenbedingungen und die Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels für das ländliche Umland zu berücksichtigen. So wird der überwiegende Umsatzanteil mit Kaufkraft aus dem Amt Ziesar erwirtschaftet. Ferner wird die zentralörtlich gegliederte Versorgungsstruktur weder in Brandenburg noch in Sachsen-Anhalt nachhaltig beeinträchtigt. **Das Kongruenzgebot gemäß LEP HR wird eingehalten.**

Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11). Dahingehend ist festzuhalten, dass die Kaufkraftbindung des erweiterten EDEKA-Marktes innerhalb des Bezugsraumes oberhalb von 25 % liegen wird. Dieser Fakt ist in Anbetracht der Sondersituation des Standortes Ziesar abzuwägen. So stellt die Stadt Ziesar für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich nördlicher Fläming und Fiener Bruch das traditionelle Versorgungszentrum dar.

## **3. Bewertung des Integrationsgebots**

Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Vorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor.

Da Ziesar weder über einen per Einzelhandelskonzept ausgewiesenen noch über einen anhand der faktischen örtlichen Situation identifizierbaren zentralen Versorgungsbereich verfügt (vgl. Kapitel IV.3.1), kann dieser Vorgabe nicht entsprochen werden. Dahingehend übernehmen die im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Stadt und Umland. Der Planstandort am „Alten Sportplatz“ ist dahingehend **als integrierte Versorgungslage** zu charakterisieren. Er ist maßgeblich von Wohnbebauung umgeben (vgl. Kapitel II.2).

**Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird eingehalten.**

#### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7** vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:**

- Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung von EDEKA in Ziesar liegt die Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln bei max. 8 %. Im Untersuchungsraum werden max. 3 – 4 % Umsatzumverteilung erreicht (Wiesenburg/Mark). Eine Bestandsgefährdung von Nahversorgungsbetrieben ist daraus nicht abzuleiten. Die verbrauchernahe Versorgung wird weder in Ziesar noch in den Umlandkommunen negativ beeinträchtigt. Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche werden ihre Funktion beibehalten.
- Insgesamt werden weder die Funktion noch die Entwicklung benachbarter Zentraler Orte oder zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht geschädigt. Das Vorhaben führt grundsätzlich zu einer Stärkung der Grundversorgung in Ziesar und im Umland.

**Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gem. LEP HR, Ziel 2.7 wird eingehalten.**

## VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verlagerung des EDEKA-Marktes</b> in Ziesar vom Standort Schopsdorfer Chaussee 21 an den Planstandort „Alter Sportplatz“</li> <li>▪ <b>Erweiterung der Verkaufsfläche</b> von ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK (jeweils inkl. Bäckerei-Cafe und Windfang)</li> <li>▪ <b>städtebaulich integrierte Lage</b>, Wohngebiete im direkten und weiteren Standortumfeld, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für Teile des Stadtgebietes von Ziesar, Anschluss an das Gehwegenetz und an den ÖPNV vorhanden</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</b></li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Ziesar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Stadt Ziesar mit rd. 2.443 Einwohnern, Amt Ziesar mit ca. 6.037 Einwohnern</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> neben dem zu verlagernden EDEKA-Supermarkt zwei weitere Discounter (Netto, Norma) in der Kernstadt Ziesar ansässig, <b>Ortskern Ziesar</b> ohne über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung,</li> <li>▪ <b>Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels</b> im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere durch die etablierten drei Lebensmittelmärkte für die Amtsgemeinden Ziesar sowie umliegende Ortsteile von Genthin, Möckern und Rosenau</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Durchführung einer Kundenbefragung</b> zur Ermittlung der Kundenherkunft am Bestandsmarkt EDEKA in Ziesar</li> <li>▪ <b>Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes:</b> Ziesar und Umlandgemeinden, insgesamt ca. 10.750 Einwohner</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel</b> im Einzugsgebiet insg.: ca. 20,1 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK: ca. 6,5 – 6,6 Mio. €, davon ca. 5,5 – 5,6 Mio. € Food und ca. 1,0 Mio. € Nonfood</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innerhalb <b>Zone I:</b> max. 8 %</li> <li>▪ innerhalb <b>Zone II:</b> max. 5 %</li> <li>▪ im <b>Untersuchungsraum:</b> ca. 1 – 2 %               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im <b>ZVB Genthin:</b> nicht nachweisbar</li> <li>▪ im <b>ZVB Wiesenburg/Mark:</b> ca. 3 – 4 %</li> <li>▪ im <b>ZVB Loburg:</b> nicht nachweisbar</li> </ul> </li> </ul>
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegenüber Betrieben in <b>zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum</b> werden max. 3 – 4 % (faktisches ZVB Wiesenburg / Mark) des Umsatzes umverteilt. Der betroffene Lebensmittelmarkt EDEKA, Friedrich-Ebert-Straße, ist jedoch als wirtschaftlich stabil einzuschätzen, weshalb eine Abschmelzung auszuschließen ist. Das Vorhaben wird somit zu keiner Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen. <b>Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im Einzugsgebiet als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt.</b></li> <li>▪ Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib des einzigen Lebensmittelvollsortimenters in Ziesar langfristig gesichert.</li> </ul>

<b>Verzeichnisse</b>	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage von Ziesar und zentralörtliche Struktur der Region	13
Karte 2: Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich	16
Karte 3: Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Ziesar	22
Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	26
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung	20
Tabelle 3: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum	31
Tabelle 4: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt (ca. 2.000 m <sup>2</sup> VK)	32
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	36
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Planstandort Alter Sportplatz	15
Foto 2: Netto-Lebensmittelmarkt nördlich	15
Foto 3: Kreisverkehr am Planstandort	15
Foto 4: nördlich gelegene Wohn- und Gewerbenutzungen	15
Foto 5: Zufahrt alpha blech GmbH nördlich	17
Foto 6: Wohngebäude nordwestlich des Standortes	17
Foto 7: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee östlich	17
Foto 8: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee südlich	17
Foto 9: Breiter Weg (1)	29
Foto 10: Breiter Weg (2)	29

## Anhang 2: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar



## Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die **Stadt Ziesar**

---

**Auftraggeber:** Stadt Ziesar

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 12.10.2020

---





## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## 1. Einleitung, Anlass und Zielstellung

Die **Stadt Ziesar** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und stellt ein traditionelles Versorgungszentrum für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich des nördlichen Fläming und des Finer Bruchs dar. Demnach obliegt der Stadt die Aufgabe, die Grundversorgung sowohl der ortansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im Umland im Sinne der Daseinsvorsorge zu sichern. Diese Funktion soll im Zuge der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) und der Ausweisung von Ziesar als GSP planerisch bestätigt werden.

Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist die geplante **Neupositionierung des ortsansässigen Edeka-Supermarktes**, der einen Ersatzneubau am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee plant.<sup>1</sup> Diese geplante Verlagerung ist auf die am derzeitigen Standort fehlenden Entwicklungsperspektiven zurückzuführen.

Um dieses Vorhaben in einem gesamtörtlichen Ziel- und Handlungsrahmen der Stadt zu fassen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ziesar beschlossen, ein **Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung** erarbeiten zu lassen. Damit sollen Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt definiert werden. Basis hierfür bilden aktuell erhobene Einzelhandelsdaten sowie Vor-Ort Untersuchungen, auf deren Grundlage insbesondere der zentrale Versorgungsbereich von Ziesar abgegrenzt wird.

Mit dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung erhält die Stadt Ziesar erstmals ein informelles Planungsinstrument, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Gleichzeitig wird das Bebauungsplanverfahren der geplanten EDEKA-Verlagerung planungsrechtlich vorbereitet und den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

## 2. Standortrahmenbedingungen Stadt Ziesar

Die **Stadt Ziesar** liegt im Westen des Bundeslandes Brandenburg an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Ziesar ist Sitz des gleichnamigen Amtes, welchem auch die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow und Wollin angehören. Die Stadt Ziesar bündelt damit verschiedene zentralörtliche Einrichtungen (u. a. Amtsverwaltung, Versorgung, Bildung, Kultur), so dass intensive Verflechtungen mit dem Umland bestehen. Dies äußert sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, u. a. durch eine vergleichsweise gute Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment.

---

<sup>1</sup> Zum Vorhaben wurde durch die GMA eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, welche die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der EDEKA-Verlagerung untersucht; vgl. „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar“, Stand 22.09.2020

**Siedlungsstrukturell** gliedert sich die Stadt Ziesar (ca. 2.510 Einwohner<sup>2</sup>) neben der Kernstadt in die Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpernitz inkl. der zugehörigen Gemeindeteile und Wohnplätze. Während die Kernstadt Ziesar ausgehend vom historischen Stadtkern durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt wird, weisen die Ortsteile dörfliche Strukturen auf.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Ziesar kann als sehr gut eingestuft werden. So verlaufen die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 107 durch das Stadtgebiet (u. a. Anschlussstelle Ziesar), so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die Stadt an die umliegenden Gemeinden an bzw. stellen die Anbindung der Ortsteile sicher. Im **ÖPNV** ist Ziesar über Busverbindungen u. a. nach Brandenburg an der Havel, Bad Belzig, Wusterwitz und Wiesenburg erreichbar.

In der vergangenen Dekade verzeichnete die Stadt ebenso wie die umliegenden Gemeinden eine negative **Bevölkerungsentwicklung**. So nahm die Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 100 Einwohner ab (ca. -3 %). In den letzten Jahren war dabei eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes zu verzeichnen bzw. nahm die Einwohnerzahl im Jahr 2019 sogar deutlich zu.<sup>3</sup>

Zukünftig wird für das Amt Ziesar gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** ein weiterer Einwohnerrückgang auf ca. 5.020 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 17 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016).<sup>4</sup> In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und dem verlangsamten Einwohnerrückgang im vergangenen Jahr liegen Anhaltspunkte vor, dass perspektivisch eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

### 3. Angebotsstrukturen im Einzelhandel in Stadt Ziesar

Die **Stadt Ziesar** verfügt derzeit über **insgesamt 27 Einzelhandelsgeschäfte** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.425 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt entfallen statistisch ca. 10,8 Einzelhandelsbetriebe bzw. ca. 2.160 m<sup>2</sup> auf je 1.000 Einwohner, was einer für die Gemeindegröße im Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung entspricht.<sup>5</sup>

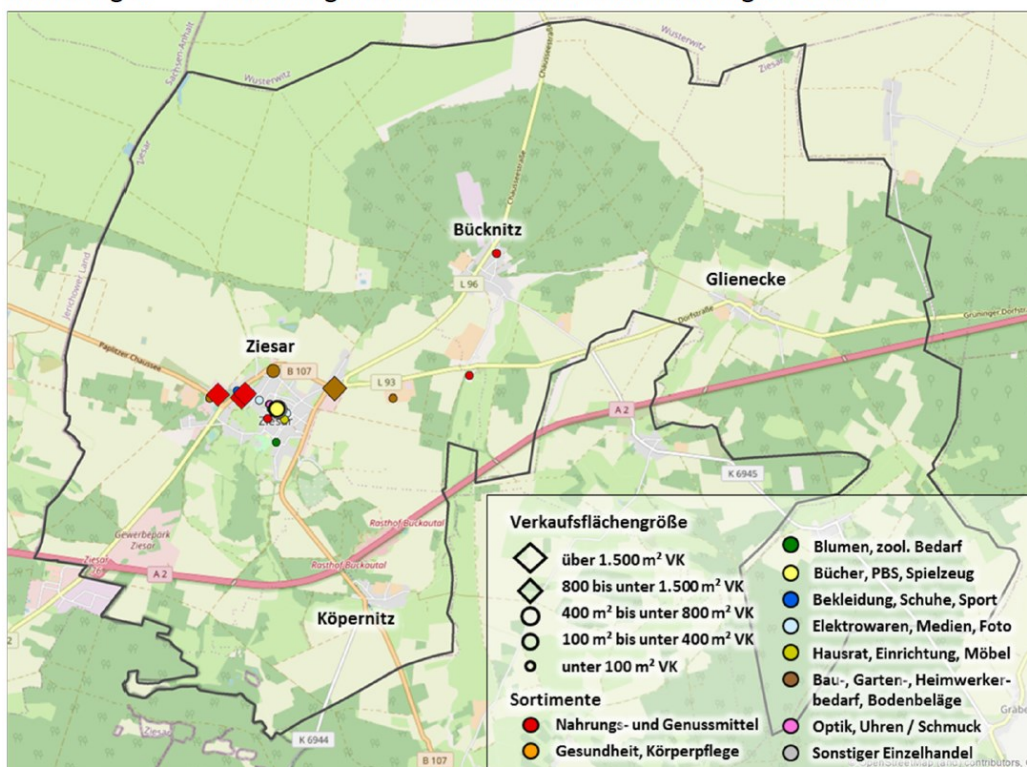
<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2009 und 31.12.2019.

<sup>4</sup> Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr.

<sup>5</sup> Vergleichskennziffer für Städte unter 5.000 Einwohner: Durchschnitt Anzahl Betriebe je 1.000 Einwohner: 7,86; Durchschnitt Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner: 1.214 m<sup>2</sup> VK; GMA-Grundlagenuntersuchung 2020

**Abbildung 1: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Ziesar**



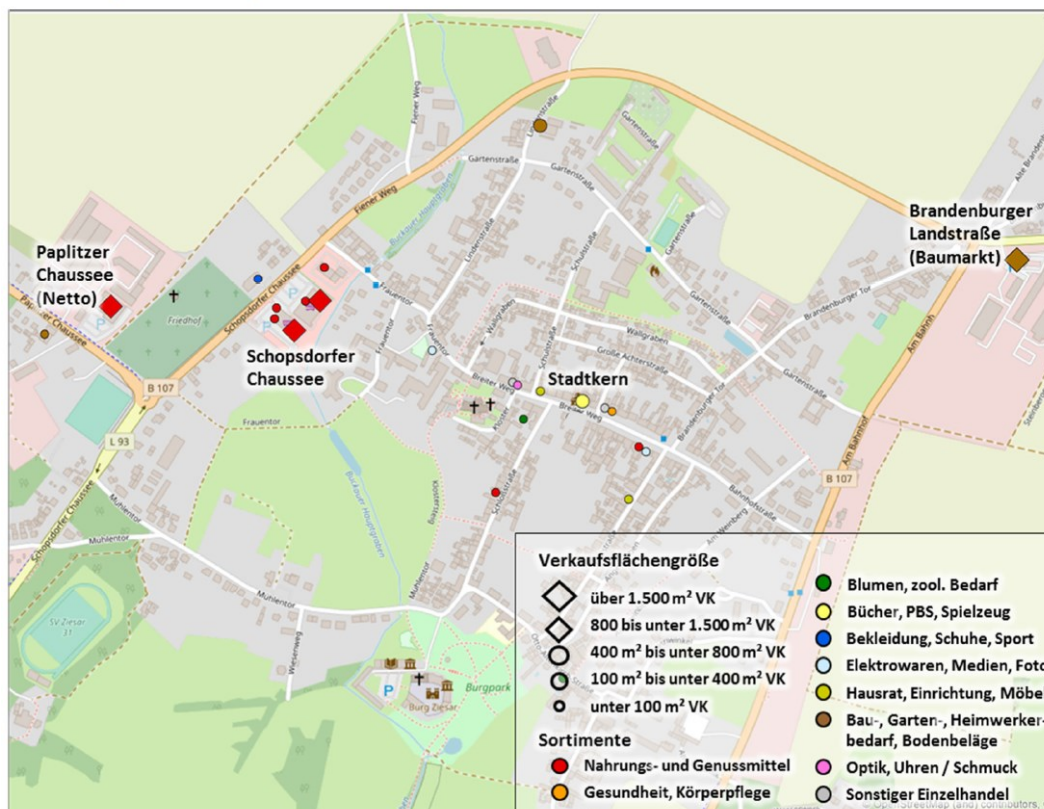
Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

Der **Einzelhandelsbesatz** konzentriert sich nahezu vollständig auf die Kernstadt. Hier sind folgende wesentliche Standortbereiche des Einzelhandels zu nennen (vgl. Abbildung 2):

- Der **historische Stadtkern** mit der gewachsenen Hauptgeschäftslage im Bereich der Straße „Breiter Weg“ weist einige kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Fahrradladen) auf, der durch komplementäre Nutzungen (Verwaltung, Gastronomie, Dienstleistung) ergänzt wird. Der Geschäftsbesatz ist lückenhaft ausgeprägt, wobei dem Einzelhandel nur eine eingeschränkte überörtliche Versorgungsfunktion zukommt.
- An der **Schopsdorfer Chaussee 20 - 21** befindet sich mit den Lebensmittelmärkten Norma und dem Edeka-Bestandsmarkt – ergänzt durch Lebensmittelhandwerker und weitere Fachgeschäfte – aktuell der Versorgungsschwerpunkt der Stadt. Faktisch ergänzt die Handelslage den historischen Stadtkern in seiner Einzelhandelsfunktion mit Fokus auf dem Nahrungs- und Genussmittelbereich.
- An der **Paplitzer Chaussee** ist mit dem Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount ein weiterer Versorgungsstandort etabliert. Dieser weist ein gewerblich geprägtes Standortumfeld auf.

- Im östlichen Stadtbereich ist am Standort **Brandenburger Landstraße** ein großflächiger Raiffeisen-Baumarkt ansässig.

**Abbildung 2: Lage der Einzelhandelsbetriebe der Kernstadt Ziesar**



Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

Darüber hinaus sind innerhalb der Kernstadt vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte diverser Branchen vorhanden. Die räumlich abgesetzten Orts- bzw. Siedlungsteile der Stadt weisen dagegen keinen Einzelhandelsbesatz auf.

**Tabelle 1: Verkaufsfläche des Ziesarer Einzelhandels nach Lagen**

Lage	Verkaufsfläche					
	kurzfristiger Bedarf		mittel- und langfristiger Bedarf		insgesamt	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Stadtkern (Breiter Weg)	85	3	270	14	355	7
Schopsdorfer Chaussee	2.270	66	60	3	2.330	43
sonstige Lagen	1.065	31	1.675	83	2.740	50
<b>Stadt Ziesar insg.</b>	<b>3.420</b>	<b>100</b>	<b>2.005</b>	<b>100</b>	<b>5.425</b>	<b>100</b>

ohne Autobahnraststätte Buckautal; GMA-Erhebung und Berechnung 2020

Im **Nahversorgungssegment** weist Ziesar bezogen auf die eigene Einwohnerzahl eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsausstattung auf: So sind allein elf der Betriebe dem Lebensmittelbereich zuzuordnen. Die Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels im Nahversorgungssegment ist zum einen auf die nur eingeschränkten Grundversorgungsangebote in den umliegenden, nur wenige Einwohner zählenden Gemeinden zurückzuführen. Zum anderen sind die nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte bereits rd. 15 bis 25 km entfernt (u. a. Wiesenburg / Mark, Wusterwitz, Genthin).

Die **Betriebstypenvielfalt im Nahrungs- und Genussmittelbereich** in Ziesar ist als ausgewogen einzustufen und wird neben zwei Discountmärkten durch einen Lebensmittelvollsortimenter sowie kleinteilige Einzelhandelsfachgeschäfte geprägt. Für den Edeka-Supermarkt am aktuellen Standort Schopsdorfer Chaussee 21 ist diesbezüglich kein den heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen entsprechender Marktauftritt zu bescheinigen. Mit der geplanten Neupositionierung von Edeka am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehem. Sportplatz) soll ein den heutigen Markterfordernissen entsprechender moderner Lebensmittelvollsortimenter, entstehen und somit die qualitative Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes langfristig gesichert werden.

#### 4. Nachfragestrukturen im Einzelhandel in der Stadt Ziesar

Nachfrageseitig verfügen die Einwohner der **Stadt Ziesar über eine Einzelhandelskaufkraft<sup>6</sup>** von insg. ca. 12,9 Mio. €. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche

- ca. 4,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 0,9 Mio. € für Gesundheit, Körperpflege
- ca. 0,4 Mio. € für Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften.

Die übrigen 6,8 Mio. € verteilen sich auf mittel- und langfristige Sortimente.

Darüber hinaus ist auf die **Nachfrageverflechtungen des Ziesarer Einzelhandels mit den umliegenden Gemeinden** hinzuweisen, für die der städtische Einzelhandel ebenfalls gewisse Versorgungsfunktion übernimmt. Diesbezüglich verfügen die (neben der Stadt Ziesar) dem Amt Ziesar zugehörigen Gemeinden mit ihren rd. 3.610 Einwohnern<sup>7</sup> über eine Einzelhandelskaufkraft ca. 18,7 Mio. €. Davon entfallen ca. 6,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.

Des Weiteren zählen faktisch auch Teile der Gemeinden Rosenau, Genthin und Möckern zum Einzugsgebiet des Ziesarer Einzelhandels. Diese Kaufkraftbasis steht anteilig auch dem Ziesarer Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung.

<sup>6</sup> Quelle: MB Research 2020

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019

## 5. Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung

Zusammenfassend lassen sich die **städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung** der Stadt Ziesar wie folgt darstellen:

### 1. Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion des Ziesarer Einzelhandels

Der Ziesarer Einzelhandel soll auch zukünftig die Grundversorgung sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im Umland sicherstellen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches und hier primär auf Nahrungs- und Genussmitteln. Für den weitergehenden Bedarf wird ein Erhalt und bestandsorientierter Ausbau des überwiegend kleinteiligen Facheinzelhandels angestrebt.

### 2. Weiterentwicklung der Anbieter -und Betriebstypenstrukturen für die Grundversorgung

Die schon heute ortsansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind als Träger der örtlichen Grundversorgung mit Waren des periodischen Bedarfes von hoher Bedeutung. Diesbezüglich soll den Anbietern eine bedarfsangepasste Weiterentwicklung eingeräumt werden, um die Grundversorgung in Ziesar qualitativ und quantitativ langfristig zu erhalten und zu verbessern.

### 3. Steuerung des Einzelhandels in Ziesar

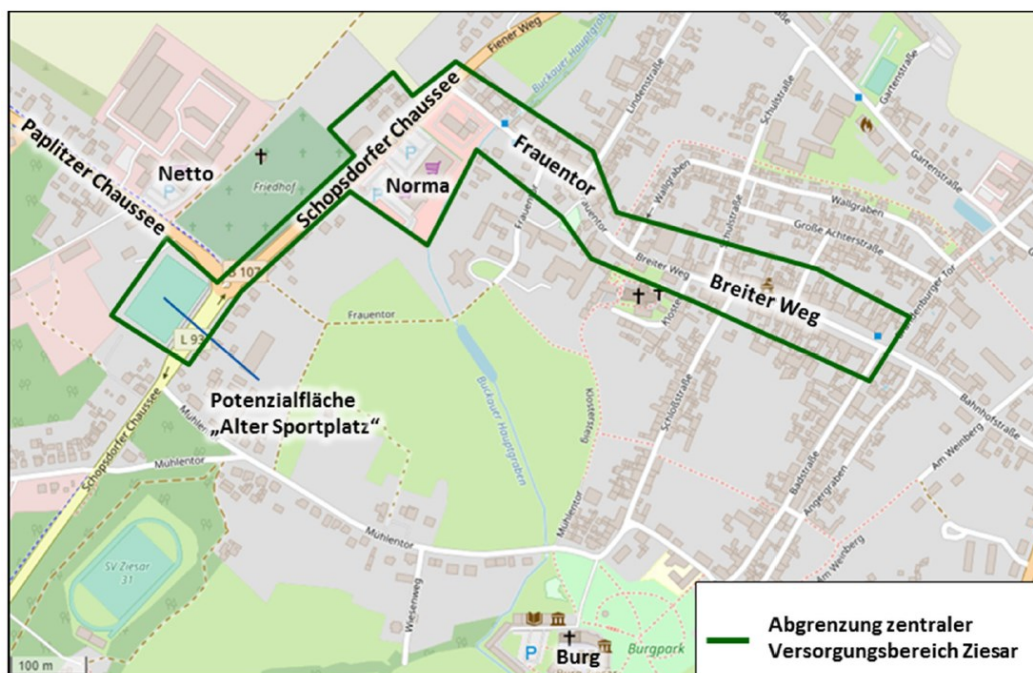
Mit dem Beschluss des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar wird der kommunalpolitische Wille zur Unterstützung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Edeka-Supermarktes an den Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehemaliger Sportplatz) dokumentiert. Durch die Ausweisung des Areals als Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ziesar werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Zukünftige (großflächige) Einzelhandelsvorhaben sollen vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entwickelt werden. Gleichzeitig sollen Einzelhandelsentwicklungen in anderen Standortlagen begrenzt bzw. aktiv gesteuert werden.

Aus diesen Zielen ist das **Standort- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** abzuleiten:

**Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ziesar:** Räumlich und inhaltlich wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Ziesar definiert (siehe Abbildung 3). Der Bereich umfasst den historischen Stadtkern im Umfeld Breiter Weg / Frauentor, die Handelslage Schopsdorfer Chaussee 20 – 22 sowie Potenzialfläche des geplanten EDEKA-Marktes an der Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehemaliger Sportplatz). Die Versorgungsfunktion konzentriert sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und wird i. W. durch die siedlungsintegrierten Standorte der Lebensmittelmärkte an der Schopsdorfer Chaussee geprägt.



Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Ziesar



Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

- Ortsspezifische Sortimentsliste der Stadt Ziesar:** Nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Landesliste gemäß LEP HR, sofern sie dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Stadt Ziesar dienen.
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Ziesar zur Ansiedlung und Erweiterung zulässig. Der Verträglichkeits- und Tragfähigkeitsnachweis ist unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben zu erbringen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind als Ergänzung auch in siedlungsintegrierten Lagen zulässig, da diese nicht als strukturprägend zu werten sind und der ergänzenden Grundversorgung dienen. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar wird durch einen Beschluss der Stadtverordneten zu einem **Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich definiert.

