

Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes in Oberaudorf

für die

Gemeinde Oberaudorf
Kufsteiner Straße 6
83080 Oberaudorf

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
(Leiter BBE Standortforschung)

Tel +49 89 55118-176
Fax +49 89 55118-153
E-Mail wotruba@bbe.de

Dennis Nergerr, M.Sc. Wirtschaftsgeographie
(Projektleitung)

Tel +49 89 55118-189
Fax +49 89 55118-153
E-Mail nergerr@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 4. Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Projektplanung und Projektdaten	5
3	Makrostandort Oberaudorf	6
4	Mikrostandortanalyse	10
5	Angebotssituation	13
5.1	Angebotssituation in Oberaudorf	13
5.2	Angebotssituation in Kiefersfelden	14
5.3	Angebotssituation im weiterem Umland	15
5.4	Zusammenfassung zur Angebotssituation	15
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	17
6.1	Einzugsgebiet	17
6.2	Marktpotenzial	19
6.3	Umsatz-Kaufkraft-Relation	20
7	Auswirkungsanalyse	22
7.1	Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen	22
7.2	Umsatzprognose.....	24
7.2.1	Flächenleistung	24
7.2.2	Marktanteilskonzept	25
7.3	Methodische Vorgehensweise.....	26
7.4	Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	27
7.5	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	29
7.6	Landesplanerische Beurteilung / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung ..	30
8	Fazit	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektplanung und derzeitige Ansicht der Anbieter5
 Abbildung 2: Lage der Gemeinde Oberaudorf 6
 Abbildung 3: Lage der Gemeinde Oberaudorf und zentralörtliche Gliederung 7
 Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Kiefersfelden sowie im Umland 8
 Abbildung 5: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld 10
 Abbildung 6: Fußläufige & verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes 11
 Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in Oberaudorf (Auswahl) 13
 Abbildung 8: Lebensmittelanbieter in Kiefersfelden (Auswahl) 14
 Abbildung 9: Lebensmittelanbieter im regionalen Umfeld (Auswahl) 15
 Abbildung 10: Wettbewerbssituation (Auswahl) 16
 Abbildung 11: Einzugsgebiet der Projektentwicklung 18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten des Vorhabenstandorts 6
 Tabelle 2: Angebotssituation nach untersuchten Lagen 16
 Tabelle 3: Marktpotenzial für das Gesamtvorhaben im Einzugsgebiet 20
 Tabelle 4: Marktpotenzial, Umsatz und Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsbereich des Vorhabens 20
 Tabelle 5: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben 23
 Tabelle 6: Prospektive Raumleistung 24
 Tabelle 7: Marktanteilsprognose Gesamtvorhaben mit 2.600 m² Verkaufsfläche 26
 Tabelle 8: Umsatzverteilung Gesamtvorhaben 28
 Tabelle 9: Umsatzumlenkung durch Planvorhaben 28

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Oberaudorf verfügt bei rd. 5.200 Einwohnern über einen kleinflächigen (< 800 m² Verkaufsfläche (VK)) Edeka Markt, einen Nahkauf (ca. 250 m² VK), zwei Metzgereien, zwei Bäckereien und eine Konditorei. Oberaudorf liegt als Luftkurort naturräumlich bevorzugt und verfügt über eine große Zahl an Gästeübernachtungen, die bei der Nahversorgung eine zusätzliche touristische Nachfrage darstellen.

Aktuell ist in Oberaudorf die Verlagerung und Vergrößerung des Edeka-Marktes geplant. Der neue Markt soll 1.500 m² Verkaufsfläche haben. Daneben soll ein Drogeriemarkt entstehen. In den alten Edeka-Markt soll ein Discounter einziehen. Die Verkaufsfläche im Lebensmittelhandel würde sich in der Gemeinde damit um bis zu 1.500 m² erhöhen. Für den Planstandort des neuen Edeka-Marktes existiert derzeit noch kein Bebauungsplan. Im Laufe des weiteren Planungsprozesses wird die Aufstellung eines Bebauungsplans Sondergebietes angestrebt.

Die Gemeinde Oberaudorf möchte für die politische Willensbildung durch ein Einzelhandelsgutachten prüfen lassen, welche Auswirkungen die Planungen haben können. Die BBE Handelsberatung berät bundesweit Einzelhändler und Kommunen mit ähnlicher Fragestellung. Darüber hinaus ist die BBE im Auftrag von Ministerien und Genehmigungsbehörden tätig. Somit kann die BBE eine ausgewogene und fundierte Auswirkungsanalyse des Vorhabens anbieten und Empfehlungen geben.

Im Zuge der umfassenden **Auswirkungsanalyse** werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit, etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
- Welchen Einzugsbereich hat das geplante Vorhaben?
- Welche Festlegungen aus kommunalen Entwicklungsleitlinien (z.B. Entwicklungskonzepten) kommen zum Tragen?
- Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten? Welche Auswirkungen sind auf Versorgungszentren in der Ansiedlungsgemeinde und in benachbarten Gemeinden zu erwarten?

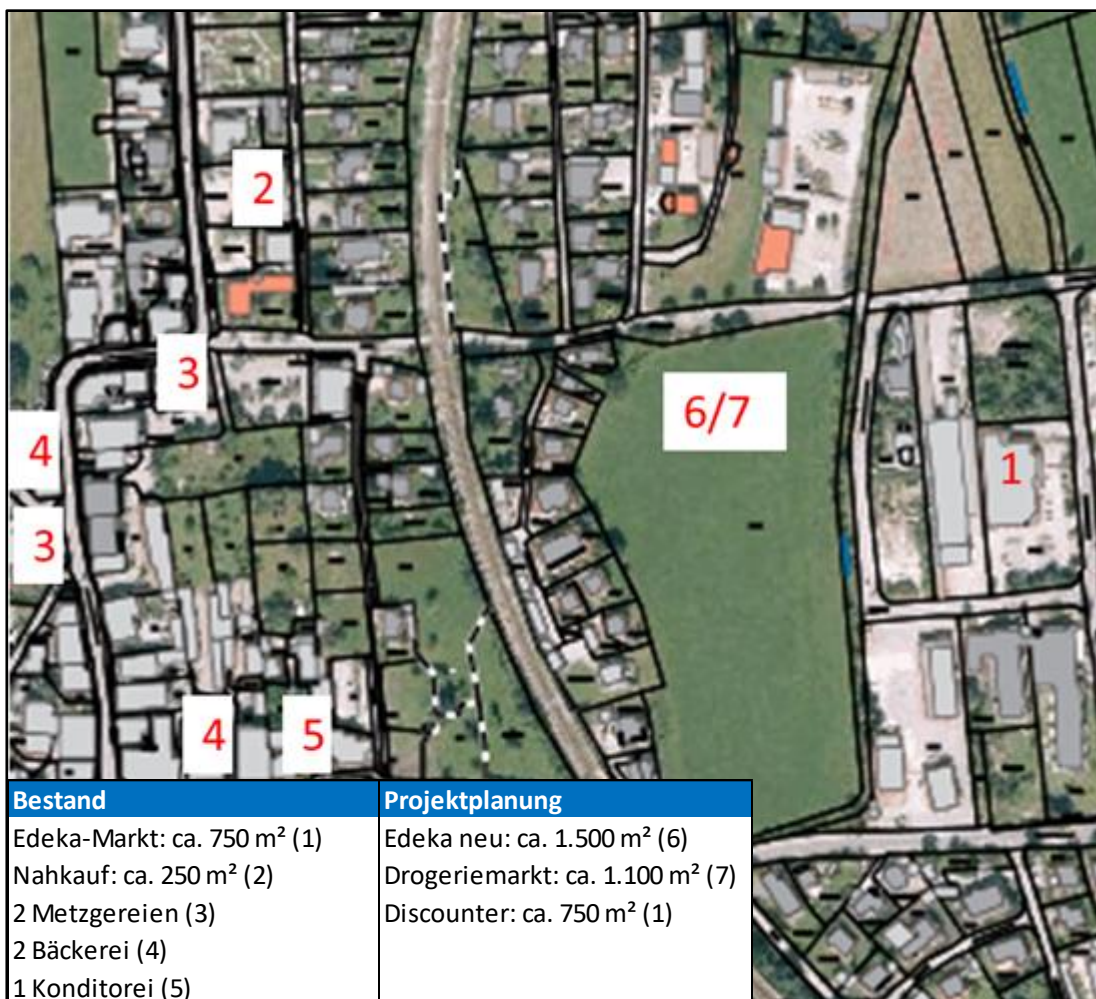
Die Aussagen der vorliegenden Analyse basieren auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Ansiedlungsstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Die Planunterlagen wurden durch den Auftraggeber bereitgestellt. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung (IfH) Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

2 Projektplanung und Projektdaten

Die Projektentwicklung beinhaltet die Verlagerung und damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche des ansässigen Edeka-Marktes. Zusätzlich soll am Standort, des neuen Edekas ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. In der Immobilie des bestehenden Edeka-Markts ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters beabsichtigt. Die derzeitigen Verkaufsflächen des Supermarktes entsprechen nicht mehr den aktuellen Kundenbedürfnissen. Die angestrebte Verkaufsflächenvergrößerung ist verbunden mit einer großzügigeren Warenpräsentation, einer verbesserten Kundenführung und einer Optimierung der internen Logistikabläufe.

Die Verkaufsfläche der Edeka-Filiale soll dabei von derzeit 750 m² auf 1.500 m² erweitert werden. Der geplante Drogeriemarkt soll über eine Verkaufsfläche von 1.100 m² verfügen. Oberaudorf würde mit der Umsetzung des Planvorhabens über einen modernen und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandort verfügen, der sich durch ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot (Lebensmittel-Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt) auszeichnet,

Abbildung 1: Projektplanung und derzeitige Ansicht der Anbieter



Quelle: Auftraggeber

3 Makrostandort Oberaudorf

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Projektstandort liegt.

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten des Vorhabenstandorts

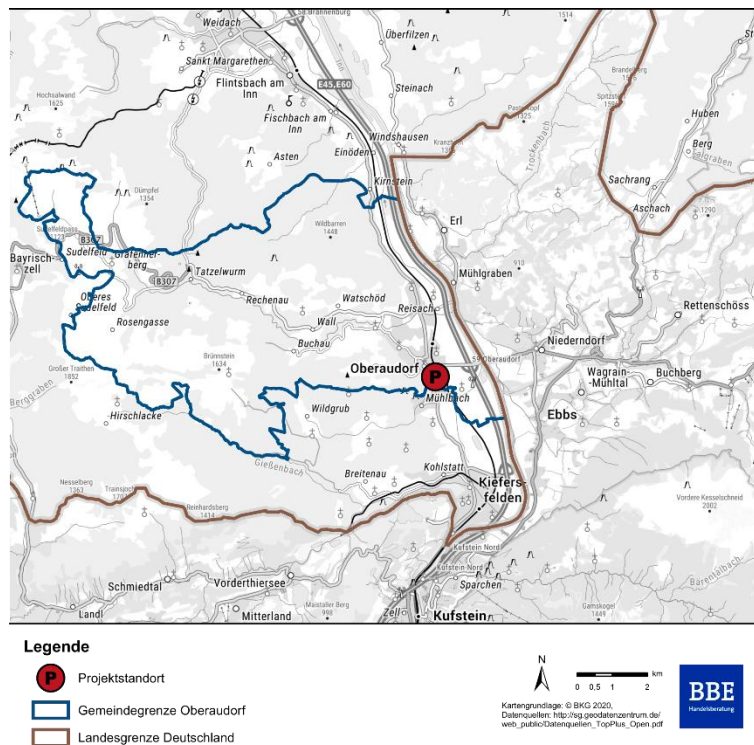
Einwohnerzahl ¹ (12/2019)	■ 5.236
Bevölkerungsentwicklung ¹ (2010-2019)	■ + 5,82 %
Bevölkerungsprognose ¹ (2019-2037)	■ + 3,1 % auf 5.400 Einwohner
Pendlersaldo ² (2018)	■ - 488
Zentralörtliche Einstufung ³	■ Doppel-Unterzentrum mit Kiefersfelden
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ⁴ (2019)	■ 99,6

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik; ² Bundesagentur für Arbeit; ³ Regionalplan Südostoberbayern; ⁴BBE!CIMA!MB-Research

Geographische Lage und Erreichbarkeit

Die Gemeinde Oberaudorf ist im Süden Bayerns direkt an der Grenze zu Österreich im Regierungsbezirk Oberbayern gelegen. Im Süden grenzt Oberaudorf an die Gemeinde Kiefersfelden und im Osten an die österreichischen Gemeinden Weidau, Hucking und Ebbs, des Bundeslands Tirol. Oberaudorf ist dem Landkreis Rosenheim zugehörig.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Oberaudorf



Quelle: BKG 2020, BBE Handelsberatung GmbH, eigene Darstellung und Bearbeitung.

Durch das Gemeindegebiet verläuft im Osten, in nord-südlicher Richtung, die Bundesautobahn BAB 93 (Inntal Autobahn), die Oberaudorf mit Innsbruck, der BAB 8 (München-Rosenheim-Salzburg) und der österreichischen Autobahn A 13 Richtung Brenner (Italien) verbindet. Die BAB 93 verläuft in Richtung Süden in Österreich weiter als A 12.

Außerdem verläuft die Staatsstraße 2089 parallel zur BAB 93, ebenfalls in nord-südlicher Richtung durch das Ortsgebiet Oberaudorf. Diese fungiert als Hauptverkehrsstraße durch das Stadtgebiet sowie als Verbindungsstraße zu den Nachbargemeinden Kiefersfelden in südlicher Richtung und Auerbach in Richtung Norden, wobei die Staatsstraße 2089 auf österreichischem Gebiet als Landesstraße B 171 weitergeführt wird.

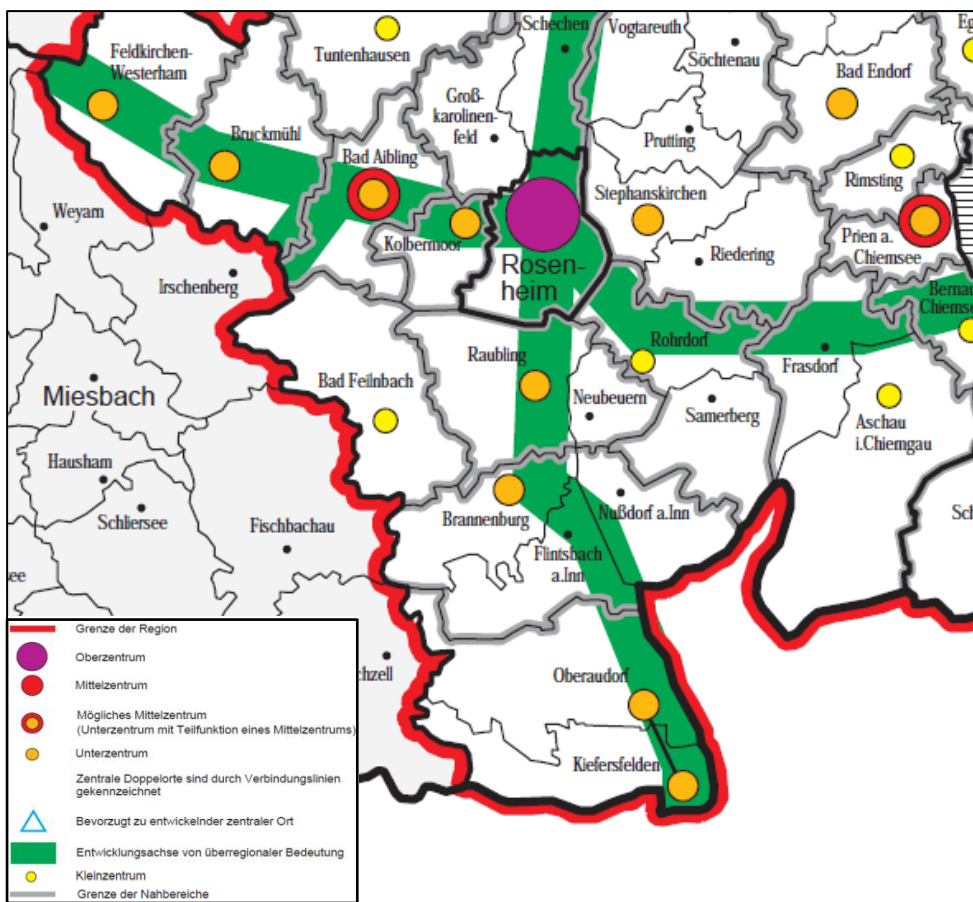
Die Gemeinde Oberaudorf ist außerdem auch durch den Schienenverkehr angeschlossen. Mit dem Meridian ist Kiefersfelden in fünf Minuten, Kufstein in neun Minuten, Rosenheim in 20 Minuten und München in einer guten Stunde zu erreichen. Zudem ist Oberaudorf mit der Buslinie 9577 an den Regionalverkehr Oberbayern angeschlossen. Sie verbindet Oberaudorf mit den umliegenden Gemeinden Kiefersfelden, Brannenburg, Flintsbach, Raubling und Rosenheim, sowie auf österreichischer Seite mit Kufstein.

Landesplanerische Einstufung

Gemäß dem Regionalplan Südostoberbayern stellt die Gemeinde Oberaudorf gemeinsam mit der Gemeinde Kiefersfelden ein Unterzentrum dar. Oberaudorf und Kiefersfelden kommt somit die landesplanerische Aufgabe zu, die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Gebrauchs gewährleisten.

Zudem bilden Oberaudorf und Kiefersfelden einen gemeinsamen Nahbereich.

Abbildung 3: Lage der Gemeinde Oberaudorf und zentralörtliche Gliederung

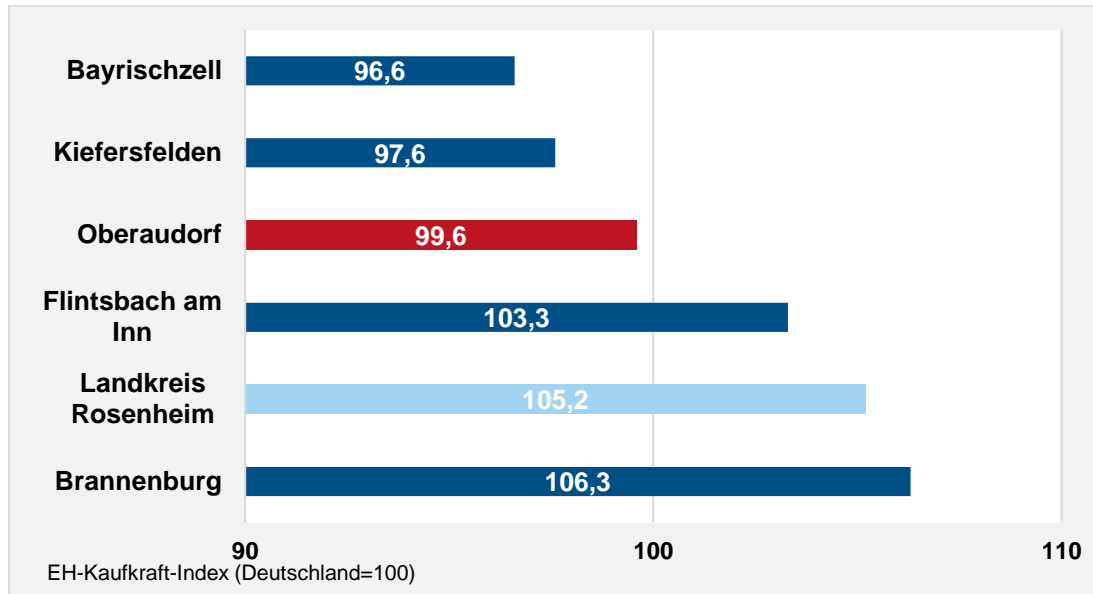


Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Strukturkarte I.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Gemeinde Oberaudorf beträgt 99,6 (D= 100). Sie liegt somit unter dem Wert des Landkreises Rosenheims (105,2), welchem Oberaudorf zugehörig ist und auch unter dem bundesweiten Durchschnittswert (100). Dies bedeutet, dass den Einwohnern Oberaudorfs im Vergleich zu Gesamtdeutschland ein unwesentlich (um rd. 0,4 %) niedrigerer Betrag für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Kiefersfelden sowie im Umland



Quelle: BBE!CIMA!MB-Research (Stand 2020); BBE Handelsberatung GmbH, eigene Darstellung und Bearbeitung

Tourismus

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Oberaudorf. Die Stadt ist Teil der Tourismusregion Chiemsee-Alpenland, welche jährlich über eine Million Tagesbesucher zählt. Oberaudorf selbst konnte im Jahr 2019 rund 221.460 Übernachtungen verzeichnen. Dabei profitieren die Gastbetriebe in Oberaudorf besonders von den örtlichen Bergbahnen Sudelfeld sowie Hoheck.

Fazit zum Makrostandort Oberaudorf

- Die Standortkommune Oberaudorf ist geprägt durch ihre Lage im Süden Bayerns im Grenzgebiet zu Österreich.
 - Aktuell leben 5.236 Menschen in der Gemeinde Oberaudorf, die seit Jahren eine wachsende Bevölkerung verzeichnet. In Zukunft wird ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert.
 - Über die BAB 93, die St2089, sowie den Meridian und den Regionalbus 9577 ist die Gemeinde innerhalb der Region sowohl auf der Straße als auch auf der Schiene gut angebunden.
 - Es besteht eine im Bundesvergleich nur unwesentlich unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
 - Es bestehen Kaufkraftzuflüsse aus Österreich und erhebliche touristische Nachfragepotenziale.
 - Zusammenfassend sind der Gemeinde Oberaudorf grundsätzlich gute einzelhandelsspezifische Rahmenbedingungen in der Grundversorgung zu attestieren.
-

4 Mikrostandortanalyse

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

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im Osten des Hauptortes Oberaudorf an der Ecke Röthelbachstraße/Geigelsteinstraße. Aktuell wird der Projektstandort als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Gegenüber des Projektstandortes, in der Naunspitzstraße 3, befindet sich ein Edeka-Markt, welcher auf das Projektgrundstück verlagert werden soll.

Der Standort ist auf östlicher Seite von Gewerbe (Autowerkstatt, Hotels) und Einzelhandel (Supermarkt, Fahrradgeschäft) umgeben. Auf westlicher Seite wird das Projektgrundstück von Wohnnutzung sowie Bahngleisen begrenzt. Nördlich und südlich grenzen zudem die Geigelsteinstraße bzw. Tiroler Straße das Projektgrundstück ein.

Abbildung 5: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen.

Verkehrliche Situation

Der Standort ist sowohl über die Tiroler Str. als auch über die Geigelsteinstr. erschlossen. Der Standort ist über beide Straßen sehr gut mit dem westlich von Standort gelegenen Siedlungskern verbunden. Die Tiroler Straße stellt zudem eine der Hauptverkehrsachsen Oberaudorfs dar. Durch die Autobahnausfahrt „Oberaudorf“, der Autobahn 93 (Rosenheim – Kiefersfelden) ist das Projektgrundstück sehr gut überörtlich angebunden. Insbesondere führen die Touristenverkehre zwischen der Autobahn und den Bergbahnen Hocheck über die Tiroler Straße am Standort vorbei. Über die Tiroler Straße gelangen Besucher aus Tirol über den Inn (Bundesgrenze) in wenigen Minuten nach Oberaudorf).

Insgesamt ist der zentral im Siedlungsgebiet von Oberaudorf gelegene Mikrostandort somit für das gesamte Gemeindegebiet sowie überörtliche Verkehre sehr gut zu erreichen.

Versorgungsfunktion

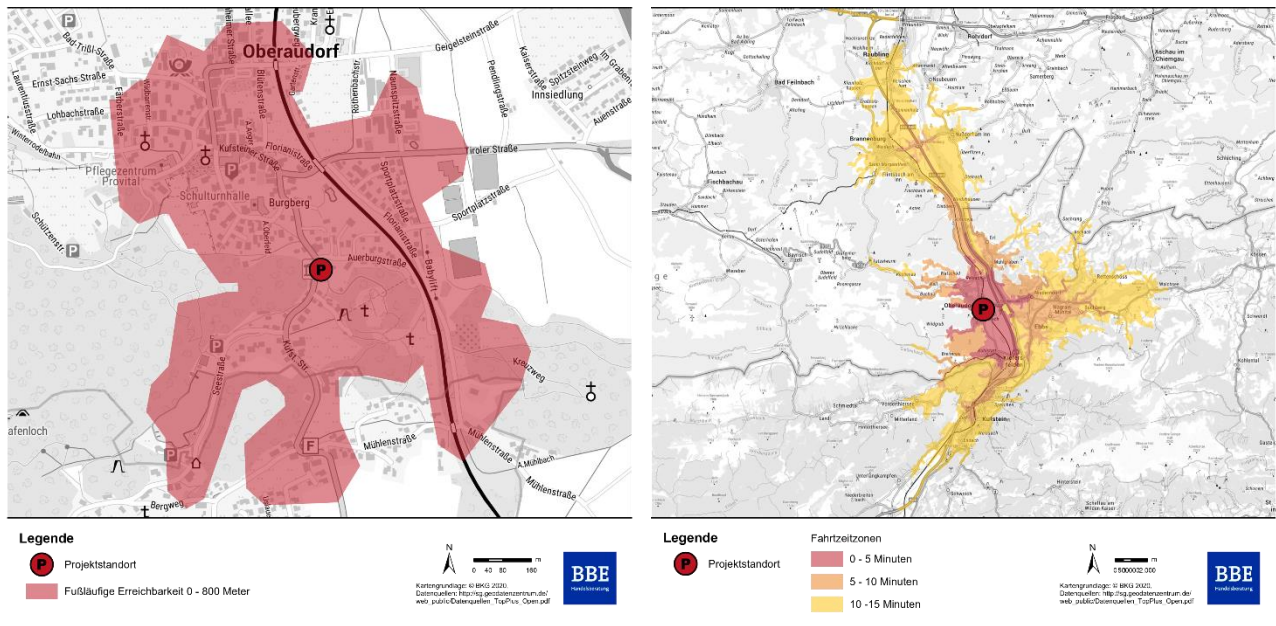
Es handelt sich mit dem bestehenden Edeka-Markt bereits heute um einen etablierten Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung, der zukünftig durch die Neuaufstellung als Verbundstandort mit einem Drogeriemarkt gestärkt werden soll. Der ansässige Edeka-Markt stellt schon heute den einzigen Vollsortimenter in Oberaudorf dar. Durch die Verlagerung und damit verbundene Vergrößerung verbessert sich die Versorgung der Gemeinde deutlich. Der geplante Drogeriemarkt ergänzt das Angebot zudem. Derzeit befindet sich kein Drogeriemarkt in Oberaudorf. Der Standortverbund wird eine wichtige Marktstellung im Bereich der Nahversorgung erlangen.

Auswirkungsanalyse Projektentwicklung Oberaudorf

Der Standort verfügt über Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich. In einem Umfeld von rd. 800 m Gehweg leben derzeit rd. 1.065 Menschen und somit rd. 20 % der Einwohner von Oberaudorf (siehe Abb. 6)¹. Damit handelt es sich – unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte – um einen typischen Nahversorgungsstandort.

Innerhalb einer Fahrzeit-Isochrone von 5 Minuten können 8.499 Einwohner den Standort erreichen, innerhalb von 10 Minuten sogar 12.868 Anwohner. Die hohe Anzahl an Einwohnern in den Fahrzeit-Isochronen unterstreicht die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes, wengleich es sich nicht um einen verkehrsorientierten Standort handelt.

Abbildung 6: Fußläufige & verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes



Quelle: BKG 2020, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

Flächennutzungsplan und Baurecht

Aktuell ist für das Projektgrundstück kein Bebauungsplan vorhanden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Projektgrundstück derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Gemeinde möchte für das Planvorhaben einen Bebauungsplan aufstellen. Für großflächigen Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) ist in der Regel ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Standort befindet sich nach den Kriterien des LEP Bayern in integrierter Lage zentrumsnah im östlichen Gemeindegebiet von Oberaudorf.
- Es handelt sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort, welcher heute bereits von einem Edeka-Markt genutzt wird.

¹ Der (fußläufig zu erreichende) Nahbereich kann laut Leitfaden der Fachkommission Städtebau des RP Freiburg in den ländlichen Bereichen eine Entfernung bis zu 2.500 m betragen. In der Regel ist laut Fachkommission bei einer Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von einer Gehzeit von 10-15 Minuten auszugehen, was etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht (Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels. RP Freiburg. 2017. S. 10/11).

-
- Der Planstandort ist trotz seiner integrierten Lage und seiner Wohnortnähe auch gut mit dem PKW erreichbar. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist insgesamt als sehr gut zu bewerten.
 - Im Zuge der weiteren Planungen sind eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines B-Plans notwendig. Für das Vorhaben empfiehlt sich die Ausweisung eines Sondergebietes.
 - Neben den Bewohnern Oberaudorfs spricht der Standort auch Touristen an, die den „Erlebnisberg Hocheck“ über die BAB 93 anfahren.
 - Daneben kann der Standort innerhalb weniger Minuten von Kunden aus dem angrenzenden österreichischen Bundesland Tirol erreicht werden.
 - Vor dem Hintergrund der touristischen Attraktivität der Region trägt der Standort zur Versorgung von Tages- und Übernachtungsgästen bei.
-

5 Angebotssituation

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die teilweise dezentralen, jedoch strukturprägenden Angebotsstandorte bzw. Standorträume gelegt.

Die Angebotssituation im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde im Januar 2021 erfasst.

In den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte eine Totalerhebung aller projektrelevanten Anbieter, d.h., es wurden alle Einzelhandelsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Vorhaben aufweisen.

Ferner wurden außerhalb zentraler Bereiche filialisierte und flächengrößere inhabergeführte Lebensmittelmärkte betrachtet, die ein mit dem Vorhaben vergleichbares Sortiment führen. Dies ist aus der Tatsache abzuleiten, dass vor allem die filialisierten Betriebe untereinander in einer Konkurrenzsituation stehen, und somit durch die Vorhabenrealisierung vor allem angebotsaffine Märkte betroffen sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Feinkostläden, Obst- und Gemüsehändler).

5.1 Angebotssituation in Oberaudorf

In der Gemeinde Oberaudorf sichern die zwei Supermärkte Edeka und Nahkauf die Nahversorgung der Bevölkerung. Beide Supermärkte sind kleinflächig und insbesondere der Anbieter Nahkauf weist eine eingeschränkte Verkaufsflächengröße und Parkplatzanzahl auf. Während sich der Edeka in teilintegrierter Gewerbegebietslage befindet, ist der Nahkauf in der Ortsmitte angesiedelt. Hier befinden sich auch weitere Angebote der Nahversorgung (Lebensmittelhandwerk, Apotheken), weitere Einzelhandelsgeschäfte (Schreibwaren, Sportwaren, Elektrowaren) sowie Dienstleistungsbetriebe.

Insgesamt fehlt es der Gemeinde an einem modernen Nahversorger sowie an einem Anbieter aus dem Bereich Drogeriewaren. Das Planvorhaben würde damit deutlich zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung beitragen und vorhandene Lücken im Nahversorgungsangebot schließen. Am Projektstandort könnte ein zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot aus einem Vollsortimenter, einem Discounter und einem Drogeriemarkt entstehen, welches zur adäquaten Versorgung der örtlichen Bevölkerung beiträgt.

Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in Oberaudorf (Auswahl)



Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2019, Januar 2021.

5.2 Angebotssituation in Kiefersfelden

In Kiefersfelden wird die Nahversorgung von mehreren Lebensmitteldiscountern (Lidl, Norma und Penny) und Supermärkten (2x Rewe und nah & gut) sichergestellt. Die Zahl der Märkte ist – angesichts der Einwohnerzahl – bereits ein Indiz für eine wichtige Versorgungsfunktion bzw. eine gesteigerte Nachfrage von außerhalb der Gemeinde.

Lidl und Rewe befinden sich im nördlichen Gemeindegebiet des Hauptortes und liegen in relativer Nähe zueinander. Die beiden Märkte sollen durch eine neue Standortentwicklung zukünftig besser aufgestellt werden. Aktuell weist insbesondere der Rewe-Supermarkt kein modernes Flächenlayout auf.

Die weiteren filialisierten Lebensmittelanbieter in Kiefersfelden befinden sich entlang der Rosenheimer Straße, die durch den Hauptort führt und die zentrale Hauptverkehrsstraße darstellt. Es handelt sich dabei durchweg um kleinflächige Verkaufsfächen, die wichtige Nahversorger für die umliegende Bevölkerung darstellen. Die Anbieter weisen jeweils eigene Parkplätze auf, die Anzahl ist jedoch eingeschränkt. Penny befindet sich in einem Verbundstandort mit dem Drogeriemarkt Rossmarkt. Das Angebot wird in der Ortsmitte durch Anbieter des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Abbildung 8: Lebensmittelanbieter in Kiefersfelden (Auswahl)



Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2019, Januar 2021.

5.3 Angebotssituation im weiterem Umland

Aufgrund der Lage von Oberaudorf im ländlichen Raum ist das Angebot an Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten im Umland stark beschränkt. Neben dem gemeinsamen Grundzentrum Oberaudorf-Kiefersfelden befinden sich lediglich in der ca. 10 km nördlich gelegenen Gemeinden Flintsbach am Inn sowie in der ca. 15 km nördlich gelegenen Gemeinde Brannenburg weitere Systemwettbewerber.

In **Flintsbach am Inn** beschränkt sich das Angebot jedoch auf einen Penny-Discounter, welcher einen Standortverbund mit einem Frito Getränkemarkt bildet.

In **Brannenburg** herrscht ein umfangreiches Angebot im Bereich der Nahversorgung vor (u.a. Netto, nah&gut, Edeka, Rossmann). Die Anbieter sind zum größten Teil modern und entsprechen den aktuellen Flächenlayouts der jeweiligen Anbieter. Insbesondere das Edeka-Center Prechtl stellt einen modernen Standort dar, welcher durch die Kopplungspotenziale mit dem angrenzenden Rossmann zusätzlich gestärkt wird.

Abbildung 9: Lebensmittelanbieter im regionalen Umfeld (Auswahl)



Penny & Frito in Flintsbach am Inn
Quelle: eigene Aufnahmen, Januar 2021.



Edeka Prechtl in Brannenburg



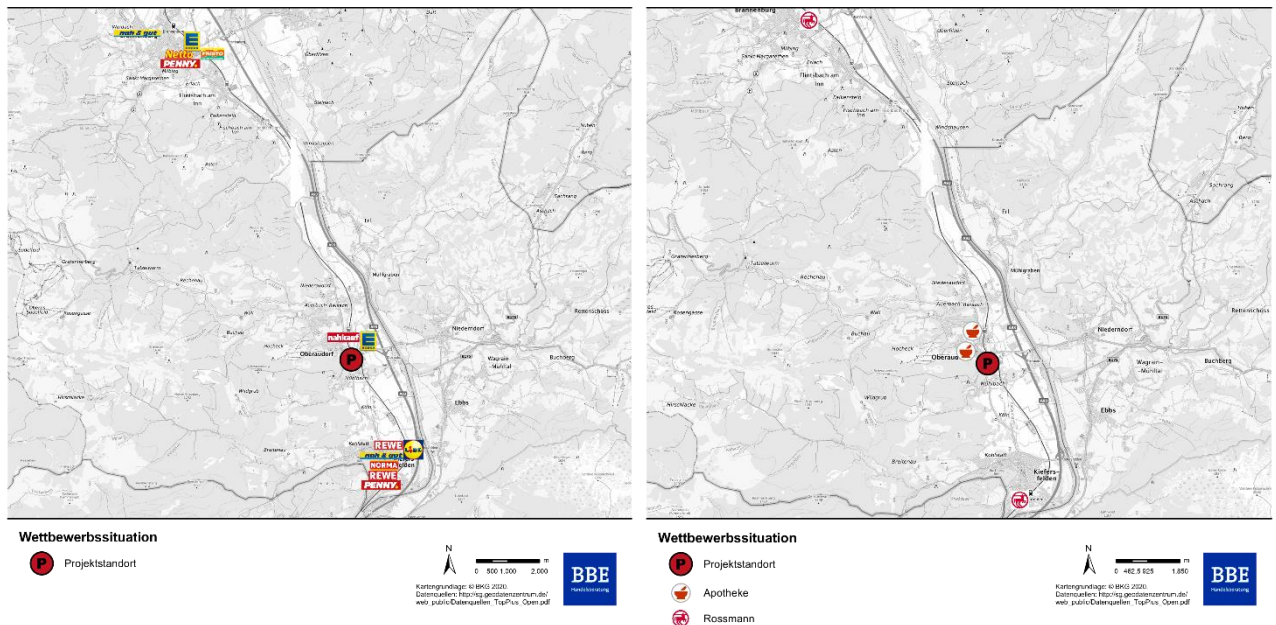
Rossmann in Brannenburg

5.4 Zusammenfassung zur Angebotssituation

Die dargestellte Angebotssituation zeigt eine vielfältige Angebotsstruktur. Das Nahversorgungsangebot wird insbesondere durch filialisierte Anbieter geprägt, ergänzt durch kleinflächige Nahversorger.

Folgende Karte verdeutlicht die Angebotssituation in Oberaudorf und in den Umlandkommunen.

Abbildung 10: Wettbewerbssituation (Auswahl)



Quelle: BKG 2020, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

Tabelle 2: Angebotssituation nach untersuchten Lagen

Standortlage im Untersuchungsgebiet	Lebensmittel			Drogeriewaren		
	Relevante Verkaufsfläche	Umsatz	Umsatzanteil	Relevante Verkaufsfläche	Umsatz	Umsatzanteil
	m ²	in Mio. €	in %			
Oberaudorf ¹	1.200	5,0	9,8%	140	2,1	11,3%
Kiefersfelden Nord ²	3.003	14,4	28,2%	-	0,0	0,0%
Kiefersfelden Ortsmitte ³	2.700	11,7	23,0%	858	9,0	47,7%
Flintsbach am Inn ⁴	1.240	7,3	14,4%	-	0,0	0,0%
Brannenburg ⁵	2.889	12,4	24,5%	739	7,7	41,1%
Gesamt	11.032	50,9	100%	1.737	18,8	100,0%

¹ inkl. u.a. Nahkauf, Edeka
² inkl. u.a. Aldi, Rewe, Rewe Getränkemarkt
³ inkl. u.a. nah & gut, Penny, Rewe, Norma, Rossmann
⁴ inkl. u.a. Penny, Friso
⁵ inkl. U.a. Edeka, Netto, Rossmann, nah&gut

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung (2021) und Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich.

Die Tabelle zeigt auf, dass die Einzelhandelslagen in Kiefersfelden eine starke Stellung innerhalb des Untersuchungsraums einnehmen und als strukturprägend bewertet werden können. Zudem ist die nördlich gelegene Gemeinde ein starker Nahversorgungsstandort. Insbesondere der Standortverbund aus Edeka-Prechtl und Rossmann stellt einen starken Wettbewerbsstandort dar.

Das Angebot in Oberaudorf ist demgegenüber relativ beschränkt und richtet sich lediglich an die örtliche Bevölkerung. Ein Drogeriemarkt fehlt gänzlich. Die ansässigen Apotheken sowie die Parfümerie Bayerschmidt decken nur einen kleinen Teil des Bedarfs an Drogeriewaren ab. Für eine vollumfängliche Versorgung mit Drogeriewaren müssen die Einwohner Oberaudorfs derzeit den Weg in die umliegenden Gemeinden auf sich nehmen.

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

6.1 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen weitere wichtige Bezugspunkte für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand²,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und dem Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder stadträumlichen Gegebenheiten (auch Gemeindegrenzen).

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes ist neben der Erreichbarkeit insbesondere die regionale Angebotsstruktur vergleichbarer Lebensmittelanbieter.

Grundsätzlich ist das abgegrenzte Einzugsgebiet nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des Vorhabens stammt. Aus darüber hinausgehenden Bereichen ist mit Streuumsätzen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) zu rechnen. Diese Bereiche sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsdichte deutlich nachlässt und mit verstärkten Einflüssen alternativer Einkaufsstandorte zu rechnen ist.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet des Projektvorhabens im Vergleich zu dem der bestehenden Edeka-Filiale vergrößern wird. Insbesondere durch die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes gewinnt der Standort an Attraktivität und spricht auch Kunden aus räumlich weiter entfernten Wohngebieten an. Im Detail umfasst das Einzugsgebiet:

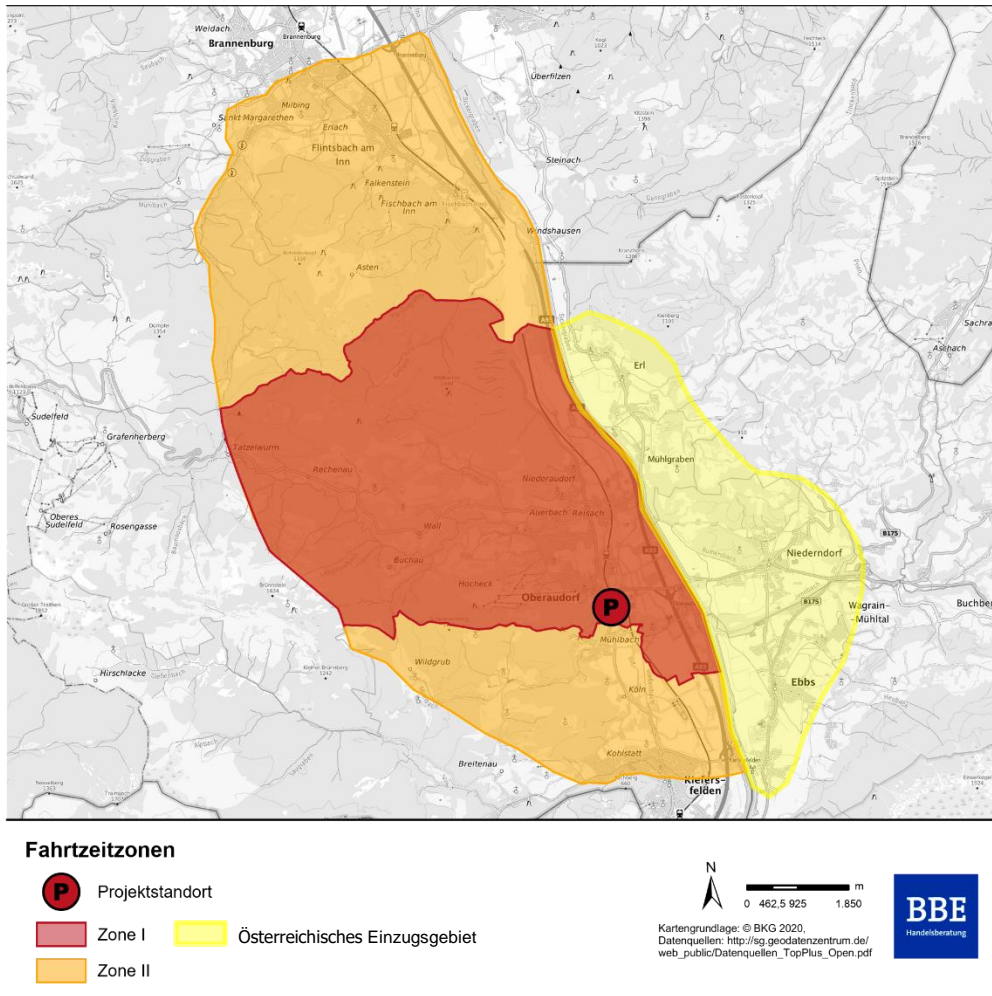
- **Zone I (= Naheinzugsgebiet)** umfasst den östlichen Bereich der Stadt Oberaudorf, aus welchem die Anwohner den Vorhabenstandort innerhalb einer Fahrzeit-Isochrone von 5 Minuten erreichen können. In dem Naheinzugsgebiet wohnen rd. 5.178 Einwohnern. Aufgrund der Nähe zum Planstandort erreicht das Vorhaben hier die höchste Marktdurchdringung.
- **Zone II (= Kerneinzugsgebiet)** umfasst die nördlich sowie südlich angrenzenden Siedlungskerne, welche den Projektstandort innerhalb einer Fahrzeit von maximal 10 Minuten erreichen können. Die Marktdurchdringung ist im Vergleich zu Zone I geringer. Dies begründet sich insbesondere durch die zunehmende Entfernung zum Vorhabenstandort und die Nähe zu weiteren Standorten mit Lebensmittelmärkten sowie Drogeriemärkten. Das Kerneinzugsgebiet umfasst rd. 6.630 Einwohner.
- Zusätzlich zu dem deutschen Einzugsgebiet wird der Standort auch Kunden aus den angrenzenden **österreichischen Nachbarkommunen** ansprechen. Diese können den Standort innerhalb weniger

² Verbraucher akzeptieren zum Einkauf von Waren des Grundbedarfs (Lebensmittel) größtenteils eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Minuten.

Minuten erreichen. Innerhalb einer Fahrzeit von 10 Minuten können rd. 10.800 Einwohner aus den österreichischen Nachbarkommunen den Projektstandort erreichen.

- Insgesamt kann das Vorhaben auf ein Einzugsgebiet mit aktuell 11.808 Einwohnern zurückgreifen. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Abgrenzung des Einzugsgebietes.

Abbildung 11: Einzugsgebiet der Projektentwicklung



Quelle: BKG 2020, eigene Bearbeitung, BBE Handelsberatung GmbH.

6.2 Marktpotenzial

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

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen pro Jahr errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag pro Jahr, bewertet mit der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer³ (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung betragen im Jahr 2020 für Lebensmittel bundesweit 2.516 €⁴ pro Jahr und für Drogeriewaren 355 €⁴.

Aufgrund der besonderen Ausgangssituation des Makrostandorts Oberaudorf im touristisch geprägten Umfeld, wird das Kaufkraftpotenzial der vor Ort lebenden Bevölkerung im Bereich Nahversorgung durch Tages- und Übernachtungstouristen, die sich vor Ort versorgen, erweitert. Aufgrund der touristischen Bedeutung mit über 200.000 Übernachtungen pro Jahr und rd. eine Million Tagesgästen im (deutschen) Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes, ist dieses Potenzial ebenso zum Gesamtkaufkraftvolumen hinzuzuzählen.

Das touristische Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet lässt sich wie folgt herleiten:

- Die durchschnittliche Ausgaben von **Übernachtungsgästen (Unterkünfte ab 10 Betten)** liegen bei 126,60 € pro Tag, wovon 18,8 % in den Einzelhandel fließen (Quelle: Wirtschaftsfaktor Tourismus für Oberbayern, IHK München und Oberbayern, 2016).
31.819 Übernachtungen pro Jahr in Kiefersfelden, 193.121 Übernachtungen pro Jahr in Oberaudorf = 224.940 Übernachtungen im deutschen Einzugsgebiet
5,4 Mio. € einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial.
- Die Ausgaben pro Kopf und Tag von **Übernachtungsgästen in Privatunterkünften** (Unterkünfte unter 10 Betten) liegen bei 29,50 €, wovon 47,9 % dem Einzelhandel zufließen.
10.337 Übernachtungen pro Jahr in Kiefersfelden, 30.403 Übernachtungen pro Jahr in Oberaudorf = 40.740 Übernachtungen in Privatunterkünften im deutschen Einzugsgebiet = 0,6 Mio. € einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial.
- **Tagestouristen** geben im Chiemsee-Alpenland am Tag 1,20 € für Lebensmitteleinkäufe aus (Quelle: Tagesreisen der Deutschen, Dwif, 2014). Bei rd. 1 Mio. Tagesgästen pro Jahr (Übernachtungsgäste x Faktor 4,4) in Kiefersfelden und Oberaudorf ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von rund 1,2 Mio. €.
- Insgesamt ergibt sich ein touristisches Kaufkraftvolumen von rd. 7,1 Mio. € im projektierten (deutschen) Einzugsgebiet des Vorhabens.

³ Anmerkung: Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt. Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

⁴ Quelle: IFH Köln.

Tabelle 3: Marktpotenzial für das Gesamtvorhaben im Einzugsgebiet

Zone	Einwohner	Kaufkraft in €		Marktpotenzial in Mio. € p.a.
		Lebensmittel	Drogeriewaren	
Zone I	5.178	2.526	346	14,9
Zone II	6.630	2.504	349	18,9
Österreich	10.800	2.516	355	31,0
Touristen	-	-	-	7,1
Zone I und Zone II gesamt	11.808	-	-	71,9

Quelle: BBE/CIMA/MB-Research. IFH Köln. Rundungsdifferenzen möglich.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet in den vorhabenbezogenen **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** aktuell ein solides Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 71,9 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rd. 14,9 Mio. € auf Zone I, rd. 18,9 Mio. € auf Zone II, rd. 31,0 Mio. € auf das österreichische Einzugsgebiet und rd. 7,1 Mio. € auf Touristen im Einzugsgebietes.

6.3 Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Gegenüberstellung der vorhandenen Marktpotenziale im Einzugsgebiet sowie der hier generierten Umsätze zeigt auf, zu welchem Anteil die örtliche Kaufkraft gebunden ist (Umsatz-Kaufkraft-Relation).

Tabelle 4: Marktpotenzial, Umsatz und Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsbereich des Vorhabens

Zone	Marktpotenzial	Realisierter Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %
Zone I	14,9	7,1	48
Zone II	18,9	21,4	113
Österreich	31,0	k.A.	k.A.
Touristen	7,1	-	-
Zone I und Zone II gesamt	71,9	28,5	40

Quelle: eig. Erhebung und Bearbeitung 2021, Rundungsabweichungen möglich, inkl. Bestandsfiliale Edeka.

In Oberaudorf erreicht das bestehende Angebot einen Umsatz von rd. 7,1 Mio. €, bei einer Kaufkraft von 14,9 Mio. €. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation erreicht damit einen Wert von 48 %. Somit kann das bestehende Marktpotenzial zu einem Großteil (52 %) nicht in Oberaudorf gebunden werden. Die unterdurchschnittliche

Kaufkraftbindung lässt sich zum einem durch die geringe Verkaufsflächengröße im Bereich Lebensmittel erklären und zum anderen fehlt es derzeit in Oberaudorf an Anbietern aus dem Bereich Drogeriewaren. Die Einwohner Oberaudorfs müssen somit auf andere Standorte außerhalb der Stadt zurückgreifen, um sich umfassend mit Drogeriewaren und Lebensmitteln zu versorgen. Das geplante Vorhaben würde eine Angebotslücke in Oberaudorf schließen und die Kaufkraft im Bereich Lebensmittel sowie Drogeriewaren vor Ort halten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Zone II ist dementsprechend überdurchschnittlich hoch. Einem Marktpotenzial von 18,9 Mio. € steht ein realisierter Umsatz von 21,4 Mio. € gegenüber. Dies zeigt, dass die Kaufkraft aus Oberaudorf derzeit außerhalb der Gemeinde gebunden wird.

Insgesamt besteht eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 40 %. Ein nicht unerheblicher Teil des Umsatzes wird daher insbesondere im Bereich Drogeriewaren aus Kaufkraftrückholprozessen gegenüber Standorten außerhalb des Einzugsgebietes, bspw. in Österreich, entstammen. Das Vorhaben am Projektstandort wird dazu beitragen die abfließende Kaufkraft in Oberaudorf zu binden und die Attraktivität der Gemeinde als Nahversorgungsstandort deutlich zu erhöhen.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Weiter heißt es dazu: „Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen.“

Es sind somit mögliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf den Erhalt und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Oberaudorf oder in anderen Kommunen abzuwägen.

Dabei spielen insbesondere die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.⁵ In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.⁶

⁵ Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

⁶ Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

Tabelle 5: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg

Die vorstehend ausgewiesenen Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.⁷

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der projektrelevanten Bestandsfläche, die Entfernung des Vorhabenstandortes zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.⁸

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.⁹

7 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

8 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

9 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.

7.2 Umsatzprognose

Zur Berechnung einer Umsatzprognose für einen Einzelhandelsbetrieb existieren verschiedene Methoden. Üblicherweise werden Umsätze auf Basis durchschnittlicher Flächenleistungen oder mittels des Marktanteilskonzepts berechnet.

Bei der Umsatzprognose auf Basis branchenüblicher Flächenleistungen basiert die Raumleistung auf Durchschnittswerten, die durch den Gutachter auf Basis der Standortrahmenbedingungen angepasst werden müssen.

Beim Marktanteilskonzept wird das vorhandene Marktpotenzial im Betrachtungsraum auf Basis der Wettbewerbssituation anteilig den Anbietern zugeordnet. Der Vorteil ist, dass das Marktpotenzial auf Basis der Verbrauchsausgaben, der Kaufkraftkennziffern und der Einwohnerzahl statistisch präzise erfasst ist. Durch das Marktanteilskonzept werden Kaufkraftunterschiede und die Angebotssituation berücksichtigt. Damit wird eine hohe Prognosesicherheit erreicht.

7.2.1 Flächenleistung

Nachfolgend werden die prospektive Raumleistung und die daraus resultierenden Umsatzprognose für die die aktuelle sowie die geplante Betriebsfläche am Vorhaben vorgestellt.

Tabelle 6: Prospektive Raumleistung

Vorhaben Edeka & Drogeriemarkt	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Bestandsmarkt Edeka	750	5.000	3,8
Erweiterung Edeka	750	4.100	3,1
Edeka gesamt	1.500	4.550	6,8
Neubau Drogeriemarkt	1.100	5.500	6,1
Vorhaben gesamt	2.600	4.950	12,9

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, Werte gerundet.

Die prognostizierte Raumleistung der Edeka-Filiale liegt über dem durchschnittlichen Vergleichswert. Hier liegt die Raumleistung im Durchschnitt bei 3.600 €/m², mit einer Spanne von 3.300 €/m² bis 4.100 €/m².¹¹ Die Raumleistung des bestehenden Edeka Marktes liegt aufgrund der Kleinflächigkeit des Marktes deutlich über den Vergleichswerten. Der Markt profitiert zusätzlich vom vorhandenen touristischen Marktpotenzial. Mit zunehmender Verkaufsfläche sinkt in der Regel die Flächenproduktivität. Bei einer Verkaufsflächenerweiterung steigt der Umsatz daher nicht proportional zur Fläche an. Die Vergrößerung verfolgt vielmehr das Ziel, das Flächenlayout zu modernisieren und eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung zu ermöglichen. Deswegen ist die jeweilige Bestandsfiliale mit einer etwas höheren Raumleistung zu bewerten als die Erweiterungsflächen.

Die Raumleistung des Drogeriemarktes orientiert sich jedoch an den Durchschnittswerten der Raumleistung eines Drogeriemarktes von 5.500 €/m². Zwar profitiert auch der Drogeriemarkt von den touristischen Kaufkraftzuflüssen, allerdings ist der Drogeriemarkt vergleichsweise groß. Mit zunehmender Verkaufsfläche nimmt die Flächenleistung ab. Die beiden Effekte heben sich somit gegenseitig auf.

In Summe beläuft sich der theoretische (rechnerische) Umsatz des Gesamtvorhabens auf rd. 12,9 Mio. € p.a. Eine darüber hinausgehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der Wettbewerbssituation und dem damit zusammenhängenden erreichbaren Marktanteil auszuschließen.

In diesem Sinne handelt es sich um einen **Worst-Case-Ansatz**. Insofern ist davon auszugehen, dass im Folgenden eine Überzeichnung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Mit anderen Worten: der gewählte Ansatz garantiert, dass ein ausreichender Sicherheitspuffer besteht. Die tatsächliche Umsatzleistung des Betriebs wird aufgrund der dargestellten Marktsituation unter der Umsatzprognose liegen.

7.2.2 Marktanteilkonzept

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Umsätze im Einzugsgebiet sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil¹⁰.

Nachfolgend wird zur Überprüfung der oben ermittelten Prognoseumsätze eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage der möglichen erzielbaren Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets des Vorhabens erstellt. Die Marktanteile ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nehmen Marktanteile mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab, die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Folgende Tabelle stellt die Umsatzprognose des Gesamtvorhabens dar.

¹⁰ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

Tabelle 7: Marktanteilsprognose Gesamtvorhaben mit 2.600 m² Verkaufsfläche

Kundenherkunft	Lebensmittel		
	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in Mio. €		in Mio. €
Zone I	14,9	28%	4,1
Zone II	18,9	17%	3,1
Einzugsgebiet Deutschland	33,8	21%	7,2
Österreichisches Einzugsgebiet	31,0	10%	3,1
Streuumsätze (20%) u.a. durch Touristen	-	-	2,6
Gesamtumsatz	-	-	12,9

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen. Rundungsdifferenzen möglich.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass touristische Kaufkraft rd. 20 % des Umsatzes ausmacht. Auch die zufließende österreichische Kaufkraft wird im Folgenden als Streuumsatz bezeichnet.

Das Planvorhaben erreicht bei einem Umsatz im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren von 10,3 Mio. € p.a. einen Marktanteil von rd. 31 % im Einzugsgebiet. Aufgrund der Angebotssituation ist dieser Marktanteil als maximal erreichbar zu bewerten. Eine darüber hinausgehende Umsatzleistung ist aufgrund der dargestellten Faktoren als unrealistisch einzustufen, so dass das gutachterlich eingeschätzte Umsatzniveau die Obergrenze abbildet.

7.3 Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung / -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist im Wesentlichen die Überprüfung möglicher Umsatzumlenkungsprozesse, welche aus zentralen Versorgungsbereichen induziert werden könnten, von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, welche durch die Vorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Anbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Nach der Umsetzung der Vorhaben wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Untersuchungsraum nicht wesentlich verändern. Dennoch werden sich in Folge der hinzutretenden Verkaufsfläche Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (quantitative Analyse), welche dann in einem zweiten Schritt auf Grundlage der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen (qualitative Analyse). Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Projektes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Es ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung zwar üblich, nur den Zusatzumsatz zu betrachten, da der Lebensmittelmarkt Edeka bereits seit vielen Jahren Bestandteil des lokalen Einzelhandelsangebots in diesem Gebiet sind. Demzufolge sind die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen am Markt schon eingetreten bzw. der Wettbewerb hat sich auf die langjährig etablierten Anbieter eingestellt.¹¹ Allerdings ist die Ansiedlung eines Discounters auf der Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes geplant. Durch das Gesamtvorhaben entstehen somit 1.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Lebensmittelhandel in Oberaudorf. Demnach ist für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der gesamte Umsatz des Planvorhabens von Relevanz.

Damit ergibt sich ein wettbewerbswirksamer zusätzlicher Planumsatz im Bereich Lebensmittel in Höhe von rd. 6,8 Mio. € p.a. sowie ein wettbewerbswirksamer zusätzlicher Planumsatz im Bereich Drogeriewaren von 6,1 Mio. €.

7.4 Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die vom Vorhaben ausgehenden Umlenkungseffekte für die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Dies bedeutet, dass im Falle des Lebensmittelmarktes vergleichbare Märkte durch Auswirkungen betroffen sind. Erst nachfolgend werden andere Lebensmittelanbieter (u.a. Lebensmittelhandwerker) Auswirkungen unterliegen. Gleiches gilt für die Betrachtung der Auswirkungen auf Drogeriemärkte. Vergleichbare Konzepte und Märkte sind primär von der Neuansiedlung betroffen. Erst werden andere Anbieter (u.a. Apotheken, Parfümerien) Auswirkungen unterliegen.

Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 7,3 Mio. € p.a. (Planumsatz [rd. 12,9 Mio. € p.a.] abzgl. Kaufkraftrückholungen außerhalb

¹¹ Das BVerwG hat dazu u.a. in einem Urteil ausgeführt, dass „... bei der Prognose der Auswirkungen [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“ (vgl. BVerwG [4 B 3.09] vom 12.02.2009). In einem Urteil schreibt des OVG Nordrhein-Westfalen, dass „...im Rahmen der Prognoseentscheidung über schädlichen Auswirkungen im konkreten Einzelfall jedoch zu berücksichtigen [ist], dass die Klägerin bereits am Erweiterungsstandort ein genehmigtes Lebensmittel-discountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 727,97 m² seit 1995 betreibt und sich der Markt hierauf eingestellt hat. In die Prognose ist somit nicht die Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 899,40 m² einzustellen, sondern die Erweiterung eines Geschäftes mit 727,97 m² um 171,43 m², das dadurch großflächig wird.“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1417/07] vom 06.11.2008). Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zur Erweiterung eines Shopping-Centers aus: „Das Gutachten prognostiziert zu Recht nur die durch die geplante [...] - Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und plausibel.“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 D 148/04.NE] vom 06.06.2005).

des Einzugsgebietes [3,0 Mio. €] abzgl. des Streuumsatzes [rd. 2,6 Mio. € p.a.] umgelenkt wird. Tabelle 8 verdeutlicht die Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens.

Tabelle 8: Umsatzverteilung Gesamtvorhaben

Umsatzherkunft Gesamtvorhaben	Umsatz	
	in Mio. € p. a.	in % des Umsatzes
Umsatz des Vorhabens	12,9	100%
Neuumsatz Edeka-Markt	6,8	53%
davon Umsatzlenkung gegenüber Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (Kaufkraftückholung)	0,0	0%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb (= Streuumsatz aus österreichischen EZG und Touristen)	1,4	11%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe im deutschen Einzugsgebiet	5,4	42%
Neuumsatz Drogeriemarkt	6,1	47%
davon Umsatzlenkung gegenüber Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (Kaufkraftückholung)	1,5	12%
davon erhöhter Umsatzzufluss von außerhalb (= Streuumsatz aus österreichischen EZG und Touristen)	1,2	9%
davon Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe im deutschen Einzugsgebiet	3,4	26%

Die Auswirkungen auf die einzelnen Standortlagen sind in Tabelle 9 modelltheoretisch berechnet.

Tabelle 9: Umsatzumlenkung durch Planvorhaben

Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:	Lebensmittel		Drogeriewaren			
	aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung	aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung		
Oberaudorf ¹	5,0 Mio. €	8%	0,4 Mio. €	2,1 Mio. €	16%	0,3 Mio. €
Kiefersfelden Nord ²	14,4 Mio. €	12%	1,7 Mio. €	0,0 Mio. €		0,0 Mio. €
Kiefersfelden Ortsmitte ³	11,7 Mio. €	9%	1,1 Mio. €	9,0 Mio. €	19%	1,7 Mio. €
Flintsbach am Inn ⁴	7,3 Mio. €	8%	0,6 Mio. €	0,0 Mio. €		0,0 Mio. €
Brannenburg ⁵	12,4 Mio. €	12%	1,5 Mio. €	7,7 Mio. €	18%	1,4 Mio. €
Umsatzumverteilung Lebensmittel durch Erweiterungsvorhaben	50,9 Mio. €		5,4 Mio. €	18,8 Mio. €		3,4 Mio. €
Kaufkraftückholprozesse			0,0 Mio. €			1,5 Mio. €
Streuumsatz des Erweiterungsvorhabens			1,4 Mio. €			1,2 Mio. €
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			6,8 Mio. €			6,1 Mio. €

¹ inkl. u.a. Nahkauf, Edeka
² inkl. u.a. Aldi, Rewe, Rewe Getränkemarkt
³ inkl. u.a. nah & gut, Penny, Rewe, Norma, Rossmann
⁴ inkl. u.a. Penny, Friso
⁵ inkl. u.a. Edeka, Netto, Rossmann, nah&gut

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich.

Es zeigt sich, dass das Projektvorhaben einen Großteil seines Umsatzes aus den bestehenden Angebotsstrukturen in den gut ausgestatteten Nachbarkommunen Kiefersfelden und Brannenburg zieht. Die Betriebe in der Stadt Oberaudorf sind hingegen nur von geringen Umsatzumverteilungen betroffen.

Rd. 4,5 Mio. € werden gegen die Standortlagen in Kiefersfelden. Im Bereich Nahrungsmittel entfällt der Hauptteil auf das Gewerbegebiet Kiefersfelden Nord (1,7 Mio. € bzw. 12 %). Im Bereich Drogeriewaren ist die Ortsmitte Kiefersfelden, mit 1,7 Mio. € bzw. 19% deutlich stärker von Umsatzumverteilungen betroffen. Es zeigen sich somit Umsatzumverteilungen, die leicht oberhalb der Abwägungsschwelle schädlicher Aus-

wirkungen (10 %) liegen. Ebenso sind die Umsatzumverteilungen gegenüber der nördlich gelegenen Gemeinde Brannenburg auf 18 % zu beziffern. Die absoluten Umsatzumverteilungen liegen jedoch auf einem moderaten Niveau. Zudem profitieren die Märkte außerhalb von Oberaudorf derzeit von einem starken Kaufkraftzufluss aus Oberaudorf. Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben im Detail betrachtet.

7.5 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Insgesamt dürften rd. 9 % des Bestandsumsatzes in **Oberaudorf** umverteilt werden. Dieser Wert liegt damit unterhalb des **Abwägungsschwellenwerts der Unverträglichkeit** von rd. 10 % (vgl. Tab. 4). Die Umsatzverlagerungen belaufen sich im Einzelnen auf 0,4 Mio. € bzw. 8 % im Bereich Nahrungsmittel sowie 16 % (0,3) Mio. € im Bereich Drogeriewaren. Die hohen prozentualen Umverteilungen können im Bereich Drogeriewaren darauf zurückgeführt werden, dass das derzeitige Angebot in Oberaudorf lediglich in Nebensortimenten der ansässigen Lebensmittelhändler sowie Apotheken beschränkt ist. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes würden diese Einkäufe verlagert werden. Zudem ist das Angebot an Drogeriewaren zu gering, um die Kaufkraft vor Ort vollständig binden zu können. Die Bewohner von Oberaudorf müssen somit auch, wie derzeit schon praktiziert, teilweise ihre Einkäufe in den Nachbarkommunen tätigen. Das Vorhaben wird damit vor allem Kaufkraftrückholprozesse mit sich bringen und seinen Umsatz aus den Standortlagen der Nachbarkommunen ziehen. Städtebaulich schädliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die weiteren Gemeinden im Untersuchungsraum wie folgt interpretiert werden:

Rd. 1,7 Mio. € werden gegenüber die Standortlage **Kiefersfelden Nord** umverteilt. Dies begründet sich dadurch, dass die Betriebe Rewe und Lidl aufgrund der räumlichen Nähe zu Oberaudorf sowie der hohen Attraktivität der Märkte derzeit einen starken Kaufkraftzufluss aus Oberaudorf erfahren. Die Umsatzverlagerungen gegenüber der Standortlage Kiefersfelden Nord beschränken sich auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Ein Drogeriemarkt ist nicht vorhanden. Die Umsatzumlenkungen, welche leicht oberhalb der Abwägungsschwelle liegen, werden nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen führen. Die ansässigen Betriebe Lidl und Rewe erwirtschaften derzeit einen deutlich überdurchschnittlichen Umsatz am Standort Kiefersfelden Nord und werden den Standort auch zukünftig wirtschaftlich betreiben können.

Die Standortlage **Ortsmitte von Kiefersfelden** wird durch das Erweiterungsvorhaben rd. 2,8 Mio. € verlieren, was einer Umverteilungsquote von rd. 9 % im Bereich Lebensmittel bzw. rd. 19 % in Drogeriewaren-Segment entspricht. Die Betroffenheit begründet sich durch die Betriebstypenüberschneidung sowie die relative Nähe zum Planstandort. Die Betriebe dort sind zwar kleinflächig, stellen jedoch aufgrund der integrierten Lagen wichtige Nahversorger dar, die auch weiterhin von den Kunden aufgesucht werden. Die Betriebe verfügen somit über eine hohe Wettbewerbsfähigkeit. Zudem profitiert die Standortlage von Kopplungspotenzialen zu weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie zu weiteren innerstädtischen Nutzungen (z.B. Apotheken, Cafés, Rathaus, Schwimmbad). Ein Wegfall eines der Betriebe ist durch das Vorhaben am Projektstandort nicht zu erwarten. Die wettbewerblichen Auswirkungen werden nicht zu städtebaulich schädlichen Auswirkungen umschlagen.

Die deutlichsten Betriebstypenüberschneidungen gibt es mit den Betrieben in **Brannenburg**. Folglich sind die Standortlagen hier am stärksten von Umsatzumlenkungen betroffen. Im Bereich Lebensmittel betragen diese 12 % und im Bereich Drogeriewaren 18 %. Die Umverteilungsquoten liegen deutlich oberhalb der Abwägungsschwelle. Jedoch befinden sich die umsatzstarken Märkte (Rossmann, Edeka Prechtl) nicht in

schützenwerten integrierten Lagen, sondern in nicht integrierten Gewerbegebietslagen. Sie unterliegen damit nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Zudem bilden die ansässigen Betriebe einen wichtigen Baustein für die örtliche sowie regionale Nahversorgung und erzielen deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen. Die Umsatzumlenkungen liegen daher zwar oberhalb des Abwägungsschwellenwertes, führen jedoch nicht dazu, dass die Betriebe nicht mehr wirtschaftlich rentabel sind.

Weitergehende Auswirkungen gegenüber anderen Standorten, insbesondere in der nördlich an Oberaudorf angrenzenden Gemeinde **Flintsbach a. Inn**, sind nicht zu erwarten.

Existenzbedrohungen sind aus den einzelnen örtlichen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, sodass lediglich mit einer Intensivierung des Wettbewerbes zu rechnen ist. Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung des Vorhabens zurückzuführen. Ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand) ist daher auszuschließen.

Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann ausgeschlossen werden.

7.6 Landesplanerische Beurteilung / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Für die Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus landes- und regionalplanerischer Sicht sind folgende Zielsetzungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP BY 2020) zu berücksichtigen:

- Ziel 5.3.1 - Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Da Oberaudorf als Unterzentrum ausgewiesen ist, ist die Gemeinde zweifellos ein geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts. Folglich wird das landesplanerische Ziel 5.3.1 erfüllt.

- Ziel 5.3.2 - Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Wie in der Mikroanalyse dargestellt, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten. Denn der Projektstandort ist in die lokalen Bebauungsstrukturen integriert. Zudem befinden sich innerhalb des fußläufigen Standortumfeldes Wohngebiete. Für diesen Personenkreis kann das Vorhaben zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung beitragen. Die Erreichbarkeit des Standortes ist als sehr gut zu bezeichnen. Der Standort stellt einen etablierten Einzelhandelsstandort dar, der heute schon eine sehr gute infrastrukturelle Verkehrsanbindung und Erschließung aufweist. Letztendlich können so vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden.

■ Ziel 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen

Die gemäß Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte kommunenspezifisch maximal zulässigen Verkaufsflächen sind bei Nahversorgungsbetrieben erst bei Verkaufsflächen ab 1.200 m² anzuwenden (vgl. LEP Bayern Kap. 5.3.1 und vgl. hierzu auch Begründung (B) zu 5.3.3). Darüber hinaus dürfen Nahversorgungsbetriebe 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei dem Einzelhandelsprojekt handelt es sich um die Ansiedlung von einem Drogeriemarkt (Innenstadtbedarf) und einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Nahversorgungsbedarf).

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter soll über eine Verkaufsfläche von 1.500 m² verfügen. Er unterliegt dem LEP-Ziel 5.3.3. Gemäß den LEP Bayern darf der Lebensmittelmarkt maximal 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen. Für die Ansiedlung eines Supermarktes in Oberaudorf ergibt sich daraus eine mögliche Verkaufsfläche nach LEP-Methode von **1.934 m²**. Der geplante Markt liegt damit rd. 434 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche und steht in Einklang mit dem Ziel 5.3.3.

Der projektierte Drogeriemarkt unterliegt ebenfalls der Steuerung des Ziels 5.3.3, da es sich bei Drogeriewaren um Innenstadtbedarfe handelt. Betriebe aus dem Bereich des Innenstadtbedarfs sind in Gewerbegebieten sowie in einem Sondergebiet kleinflächiger Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Oberhalb der 800 m² Grenze handelt es sich bei Drogeriemärkten um Einzelhandelsgroßvorhaben, deren zulässige Verkaufsfläche sich aus dem LEP Bayern. Die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Drogeriemärkte berechnet sich aus einer Abschöpfungsquote von 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich. **Für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oberaudorf ergibt daraus sich eine maximale landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 270 m².**

Die BBE Handelsberatung empfiehlt daher die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Gewerbegebiet, oder alternativ zu einem Sondergebiet kleinflächiger Einzelhandel, sowie die parallele Aufstellung eines Bebauungsplans für den Grundstücksteil des Drogeriemarktes. Damit wäre der Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² nicht Gegenstand der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung.

Gemäß der durchgeführten Analyse der betriebswirtschaftlichen Umverteilungseffekte und ihrer städtebaulichen Bewertung sind keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standorte der wohnortnahen Versorgung in Oberaudorf und in den Umlandkommunen zu erwarten.

Das Planvorhaben erfüllt die Ziele 5.3.1 bis 5.3.3 der Landesplanung.

8 Fazit

Die Analyse des Makro- und Mikrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes sowie eines Drogeriemarktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO genehmigungsfähig.

- Der Planstandort stellt heute schon einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Oberaudorf dar. Es handelt sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort.
- Die Projektentwicklung und die damit verbundene Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Oberaudorf dienen dazu, derzeit in andere Gemeinde abfließende Kaufkraft in der Gemeinde Oberaudorf zu halten und die wohnortnahe Versorgung zu sichern.
- Das Planvorhaben bietet insgesamt die Chance die Nahversorgungssituation für die Einwohner Oberaudorfs deutlich zu verbessern und Angebotslücken zu schließen. Durch das Vorhaben würde ein moderner und zukunftsfähiger Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Drogeriemarkt und einem Discounter entstehen. Der Standort würde eine Vollversorgung im Grundbedarf ermöglichen. Dies ist derzeit in Oberaudorf nicht möglich.
- Abschließend wird nochmals ein zusammenfassender Blick auf die wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes vorgenommen:
 - **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebots**

Die verbrauchernahe Nahversorgung erfährt durch das Planvorhaben eine Stärkung. Dies liegt insbesondere auch daran, dass derzeit kein adäquates Angebot im Bereich Drogeriewaren besteht. Diese Angebotslücke kann durch die Ansiedlung geschlossen werden.
 - **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Oberaudorf können wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Auch in den anderen Städten und Gemeinden im Standortumfeld können aufgrund der vorwiegend lokalen Bedeutung des Vorhabens negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dennis Nerger
Wirtschaftsgeographie, M.Sc.
Bearbeitung
BBE Standortforschung

i.V. Markus Wotruba
Diplom-Geograph
Projektleitung
BBE Standortforschung

München, 4. Februar 2021