



Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel ++49-(0)821/52 78 53
Fax ++49-(0)821/52 29 87
www.heider-swb.de
info@heider-swb.de

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße



Augsburg, 15. Januar 2024

GEMEINDE UNGERHAUSEN

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße

Auftraggeber: GEH Entwicklungs GmbH
Röhrwangstraße 27
87653 Eggenthal

Projektleitung und -bearbeitung: Dr. Manfred Heider

Projektmitarbeit: B.Sc. Geo. Florian Mahl

Daten- und Analysestand: Dezember 2023

Alle Fotos: Dr. Heider

Titelbild: Standort Edeka-Vorhaben an der Lindenstraße

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

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Branchenreport Lebensmittel	7
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	9
3.1	Relevante Standortrahmenbedingungen	9
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	11
4	Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebots- / Wettbewerbssituation	15
4.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	15
4.2	Lokale und überörtliche Angebotssituation im Lebensmittelbereich	18
5	Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse	24
5.1	Bauplanungsrechtliche Situation und Vorgehen	24
5.2	Bewertungskriterien und Methodik	25
5.3	Umsatz und Umsatzherkunft des Edeka-Marktes	29
5.4	Umsatzumverteilungen des Edeka-Marktes – ökonomische Wirkungsanalyse	32
5.5	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Marktes	34
6	Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit	37
6.1	Lage im Raum	38
6.1.1	Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)	38
6.1.2	Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde	39
6.2	Lage in der Gemeinde	39
6.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP	39
6.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes	40
6.3	Zulässige Verkaufsfläche	43
7	Zusammenfassung und Fazit	45

1 Aufgabenstellung

Die GEH Entwicklungs GmbH, Röhrwangstrasse 27, 87653 Eggen, plant die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Ungerhausen an der Lindenstraße, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka.

Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit Café / Imbiss soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.198 m² umfassen.

Das Vorhaben des Lebensmittelmarktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten, wenn die Geschossfläche – wie hier der Fall – 1.200 m² überschreitet. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, verweisen auf die Sondergebietspflicht sowie die relevanten Parameter, die als Bewertungsmaßstab großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind.

Das Erfordernis eines Sondergebietes dient dazu, dass keine Vorhaben entstehen, welche planungsrechtlichen Belangen entgegenstehen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gemeinde Ungerhausen – Im Hart' in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Bebauungsplanänderung mit Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, das für ein großflächiges Vorhaben eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich geeignet ist. Für die erforderliche Ausweisung eines Sondergebietes bedeutet dies, dass die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Einklang mit den vorstehenden raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen müssen. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Einordnung des Vorhabens in diese planungsrechtlichen Vorgaben dienen.

Als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) unterliegt das Vorhaben zudem den Zielen der Landesplanung in Bayern gemäß LEP.

Im Hinblick auf die raumordnerisch und städtebaulich erforderliche Verträglichkeit eines Vorhabens müssen wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen (aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) dürfen nicht vorliegen.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der mit dem Vorhaben etwaig einhergehenden städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wurde untersucht, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen und wie die Umsatzwirkungen im städtebaulichen Kontext zu bewerten sind.

Die Klärung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt durch Einordnung des Vorhabens in die raumordnerisch-landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Die Gutachtenerstellung erfolgte auf Basis der übermittelten Informationen zum Vorhaben.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Erfassung Standortrahmenbedingungen Einzelhandel (Makro- und Mikrostandort)
 - Erfassung der für das Vorhaben relevanten Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Standort-/Marktsituation sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Ungerhausens
 - Erfassung der Umfeldnutzungen sowie etwaiger Einzelhandelsnutzungen im weiteren Standortumfeld (Betriebstypen, Sortimente, Flächenprogramme)
 - Erfassung der kleinräumigen Standortssituation des Vorhabens
- ▶ Analyse der vorhabenrelevanten städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen
 - Erfassung und Bewertung der Ortsmitten- und Nahversorgungsfunktionalität in Ungerhausen und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- ▶ Nahversorgungs- und Wettbewerbsanalyse
 - Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Lebensmittel Einzelhandelsangebotes in Ungerhausen nach Standortlagen

- Erfassung und Umsatzschätzung des Einzelhandels in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- Bewertung der Nahversorgungsstrukturen und Nahversorgungsfunktionalität in Ungerhausen und in den vom Vorhaben etwaig tangierten Gemeinden des Umlands
- ▶ Ermittlung der Wirkungsfaktoren des Lebensmittelvorhabens
 - Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
 - Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze des Vorhabens bei Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)
- ▶ Wirkungsanalyse des geplanten Lebensmittelmarktvorhabens
 - Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den vorhabenrelevanten Einzelhandel in Ungerhausen (Varianten: Status-Quo; bei Vorhabenrealisierung)
 - Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens - ökonomische Wirkungsanalyse
 - Analyse und Bewertung der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungssituation in Ungerhausen und ggf. tangiertem Umland gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ Vorklärung der landesplanerischen Zulässigkeit
 - Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
 - Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Einordnung des Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen (insbesondere LEP Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3)
 - Bewertung und Einordnung des Vorhabens unter raumordnerisch und landesplanerischen Kriterien
- ▶ zusammenfassende Bewertung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie Landesentwicklungsprogramm Bayern und gutachterliche Empfehlung

2 Branchenreport Lebensmittel

Der **Lebensmitteleinzelhandel** befindet sich in einem anhaltenden **Konzentrationsprozess** – 2020 vereinten allein die vier größten Konzerne der Branche¹ gut 75 % der Umsätze in Deutschland auf sich.² Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels konnten in den letzten Jahren insbesondere Große Supermärkte³ sowie auch die weiteren Supermärkte⁴ mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot ihren Marktanteil zunehmend ausbauen – v.a. auch zu Lasten der vormals stetig an Bedeutung gewinnenden Lebensmitteldiscounter. Lebensmitteldiscounter binden gemäß EHI Angaben bundesweit derzeit ca. 44 % der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum beförderte diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nahm insbesondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Allerdings zeigen die seit dem Ukraine-Krieg eingetrübten Konsumaussichten in Folge hoher Inflation, Zinssteigerungen und erheblich gestiegener Energiekosten deutliche Auswirkungen im Einkaufsverhalten. Um Kosten zu sparen, werden vermehrt preisgünstigere Produkte nachgefragt und wieder zunehmend bei Lebensmitteldiscountern eingekauft.

Im Zuge der **Corona-Pandemie** waren im Lebensmitteleinzelhandel anfänglich deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Im Vergleich Dezember 2019/2020 ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von +6,3 % (real) bzw. +8,7 % (nominal) festzustellen⁵. Auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen anhaltenden Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Eher ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs wieder der leicht positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähert. Dies deuten auch entsprechende Zahlen des Statistischen Bundesamtes an. Von Januar bis Dezember 2021 liegt im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

¹ D.h. Edeka-, Rewe-, Schwarz- und Aldi-Gruppe.

² Quelle: Statista GmbH, 2022.

³ Verkaufsflächengröße > 2.500 m² (z.B. E Center, Rewe Center).

⁴ Verkaufsflächengröße 800-2.500 m², in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).

⁵ Bei den Lebensmittelmärkten waren es +7,1% (real) bzw. +9,5% (nominal) im Vergleich Dezember 2019/2020. Beim Facheinzelhandel lag die Steigerung deutlich niedriger (+0,5% real bzw. +3,1% nominal). Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01.Februar 2021, Abruf 12.02.2021

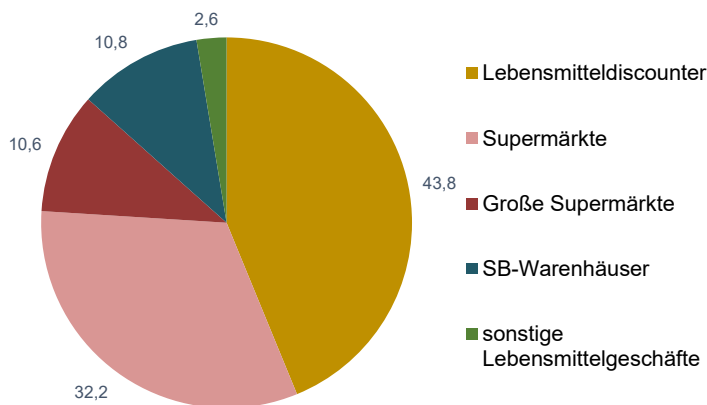
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_045_45212.html

real ein Umsatzrückgang von -1,1 % bzw. nominal ein moderates Wachstum von +0,8 % vor.⁶ Die Entwicklung des Jahres 2022 zeigt im Lebensmittelbereich zwar ein nominales Wachstum (+5,6%) dennoch liegt bei einem realen Rückgang (-4,6%) wertmäßig jedoch ein Rückgang der Lebensmittelumsätze vor.⁷ Dieser wertmäßige Rückgang der Lebensmittelumsätze setzt sich voraussichtlich weiterhin fort, im Oktober 2023 lagen diese 1,3% niedriger als im Vorjahresmonat.⁸

Inwieweit Inflation, gestiegene Energiekosten und wirtschaftliche Verunsicherung der Konsumenten das Einkaufsverhalten der Kunden auch längerfristig beeinflussen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Es zeichnet sich jedoch ein anhaltend preisorientiertes Einkaufsverhalten ab, mit entsprechenden Vorteilen der Lebensmitteldiscounter, auf welches die Lebensmittelvollsortimentsbetriebe mit verstärktem Einsatz von preisgünstigeren Eigenmarken reagieren.

Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimentsbetriebe der Betriebsformen Supermarkt und Große Supermärkte (inkl. Verbrauchermärkte) dominieren zu etwa gleichen Teilen den Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland. Sonstige Lebensmittelgeschäfte als Kleinbetriebsformen im Einzelhandel vereinen nur einen marginalen Marktanteil auf sich.

Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel* nach Betriebsformen 2020



* Lebensmitteleinzelhandel inkl. Nonfood

Quelle: EHI Retail Institute, Köln
Darstellung: Dr. Heider 2022

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2022, Abruf 20.04.2022
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_043_45212.html

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 31. Januar 2023, Abruf 05.03.2023
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/2023/01/PD23_039_45212.html

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 30. November 2023, Abruf 30.11.2023
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/11/PD23_460_45212.html

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen

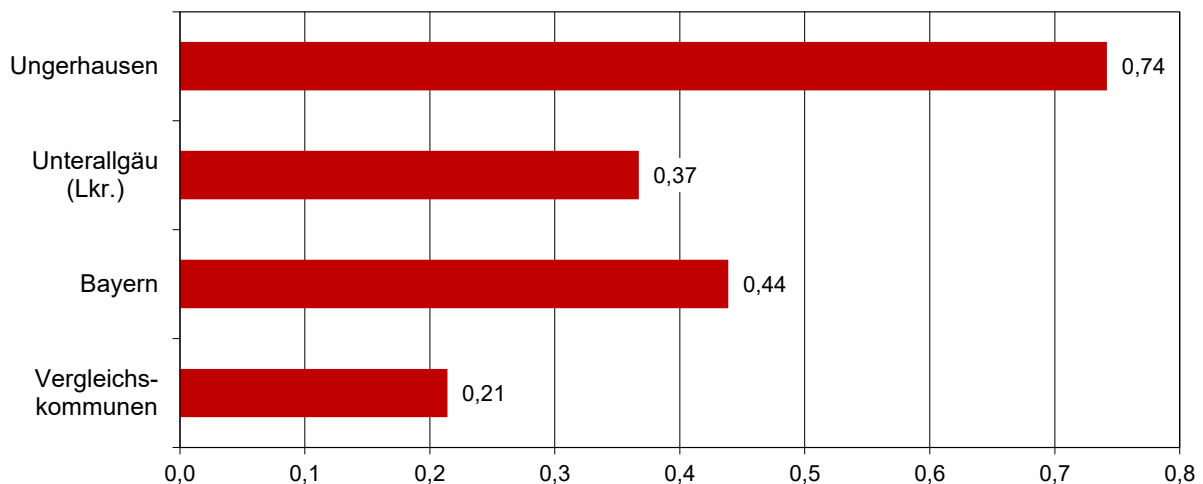
- ▶ Die im schwäbischen Landkreis Unterallgäu gelegene Gemeinde Ungerhausen verfügt laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik über 1.131 Einwohner⁹ und wies in den letzten fünf Jahren einen leichten Bevölkerungszuwachs von insgesamt ca. 0,8% auf. Während die Einwohnerzahlen dabei bis 2020 stagnierten bzw. leicht rückläufig waren, ist seit 2021 ein Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen.
- ▶ Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden die Einwohnerzahlen der Gemeinde Ungerhausen in den kommenden Jahren weiter zunehmen, der Landkreis Unterallgäu verzeichnet ebenfalls in den nächsten Jahren einen stetigen Einwohnerzuwachs. Auf Basis der aktuellen Vorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist von einer Bevölkerungszunahme bis 2028 von ca. 3,5% in Ungerhausen bzw. von einer Bevölkerungszunahme von ca. 4,8% im Landkreis Unterallgäu auszugehen.
- ▶ Bei Betrachtung der Alterszusammensetzung zeigt sich in Ungerhausen eine recht junge Bevölkerungsstruktur; der demografische Wandel in Ungerhausen fällt somit recht moderat aus. Dabei überwiegt der Anteil der unter 18-Jährigen sogar den Anteil der über 65-Jährigen. Seit 2017 steigt der Anteil der unter 18-Jährigen leicht an, der Anteil der über 65-Jährigen nimmt hingegen ebenfalls leicht zu. Während zum Zeitpunkt 2017 ca. 20,0% der Bevölkerung jünger als 18 Jahre alt waren, sind es heute ca. 21,2%. Der Anteil der über 65-Jährigen erhöhte sich leicht von ca. 19,3% damals auf ca. 19,7% heute. Im Landkreis Unterallgäu hingegen ist der demographische Wandel deutlicher ausgeprägt, so überwiegt der Anteil der über 65-Jährigen den Anteil der unter 18-Jährigen. Im bayernweiten und kommunalen Vergleich weist Ungerhausen damit eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur auf und zeigt dabei eine abweichende Entwicklung vom Landkreis Unterallgäu. Der bundes- und bayernweite Trend zur "(Über-)Alterung der Gesellschaft" trifft somit in Ungerhausen nur bedingt zu.
- ▶ In Ungerhausen sind ca. 839 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, womit die Gemeinde gemessen an der Gemeindegröße einen sehr starken Arbeitsplatzstandort darstellt.¹⁰ Die Beschäftigtendichte, also das Verhältnis der Arbeitsplätze je Einwohner, lag 2022 bei 0,74 und damit doppelt so hoch wie der bayerische Durchschnitt von 0,44 oder der Durchschnitt des Landkreises Unterallgäu. Seit 2017 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich erhöht. Dementsprechend wuchs auch die Arbeitsplatzbedeutung in den letzten Jahren stetig, was sich auch an den

⁹ Stand: 31.12.2022.

¹⁰ Stand: 30.06.2022.

Pendlerzahlen ablesen lässt. So konnte Ungerhausen den negativen Pendlersaldo aus dem Jahr 2017 (-108 Pendler) in einen deutlich positiven Pendlersaldo von +336 Pendlern im Jahr 2022 umkehren, was die relativ hohe Arbeitsplatzbedeutung der Stadt für die Region aufzeigt sowie zusätzliche Umsatzpotenziale für den Einzelhandel der Gemeinde bedeutet. Der größte Arbeitgeber der Gemeinde ist das Headquarter der Alois-Müller-Gruppe. Weitere wichtige Unternehmen in der Gemeinde stellen die cb-tec GmbH, die Azett GmbH sowie eine Niederlassung der Dachser SE dar. Für seine Standortgröße besitzt Ungerhausen somit, nicht zuletzt auch durch seine verkehrsgünstige Lage an der A96, ein stabiles Wirtschaftsgefüge mit anziehungsstarken Unternehmen und eine auch überörtlich bedeutsame Rolle als Arbeitsplatzstandort.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2022

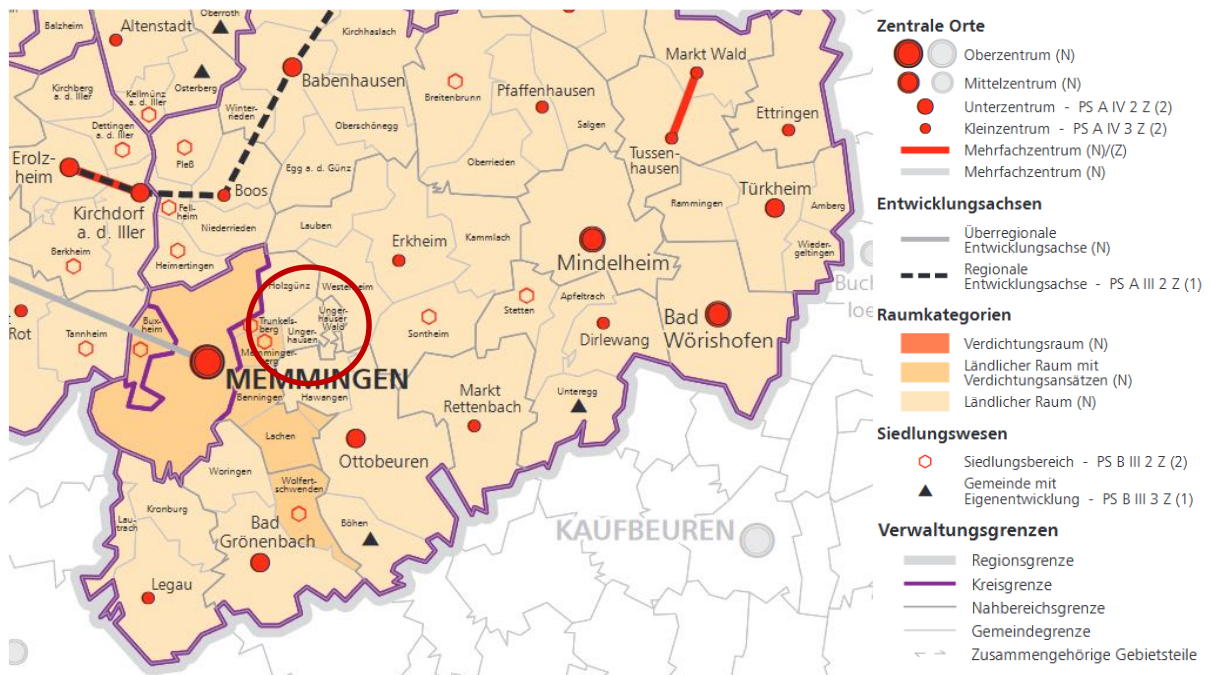


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023;
Berechnungen und Darstellung: Dr. Heider, 2023.

- ▶ Laut Regionalplan Donau-Iller befindet sich Ungerhausen im ländlichen Raum und ist **nicht als Zentraler Ort nach dem Landesentwicklungsprogramm¹¹** eingestuft. Ungerhausen ist Teil des Nahbereiches des Oberzentrums Memmingen. Der Gemeinde kommt demnach keine raumordnerisch zugewiesene überörtliche Versorgungsfunktion zu.

¹¹ Vgl. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller 2023 Kap. A IV

Regionalplan Donau-Iller (Ausschnitt)



- Ungerhausen weist nach der Schließung des ehemaligen Nah & Gut-Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte kaum Einzelhandelsbesatz auf, insbesondere liegt eine defizitäre Grund- und Nahversorgung für die eigene Bevölkerung vor.
- ☞ **Die Gemeinde Ungerhausen weist eine positive Bevölkerungsentwicklung bei prognostizierten weiteren Zuwächsen auf und ist gemessen an der Gemeindegröße ein sehr starker Arbeitsplatzstandort mit pendlerbedingten zusätzlichen Umsatzpotenzialen im Einzelhandel. Es fehlt eine Grund- und Nahversorgung für die eigene Bevölkerung.**

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- Die GEH Entwicklungs GmbH, Röhrwangstrasse 27, 87653 Eggen plant die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka.
- Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit Café / Imbiss soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.198 m² umfassen.

Lageplan des Lebensmittelmarktes in Ungerhausen



Quelle: Planunterlage des Vorhabenträgers

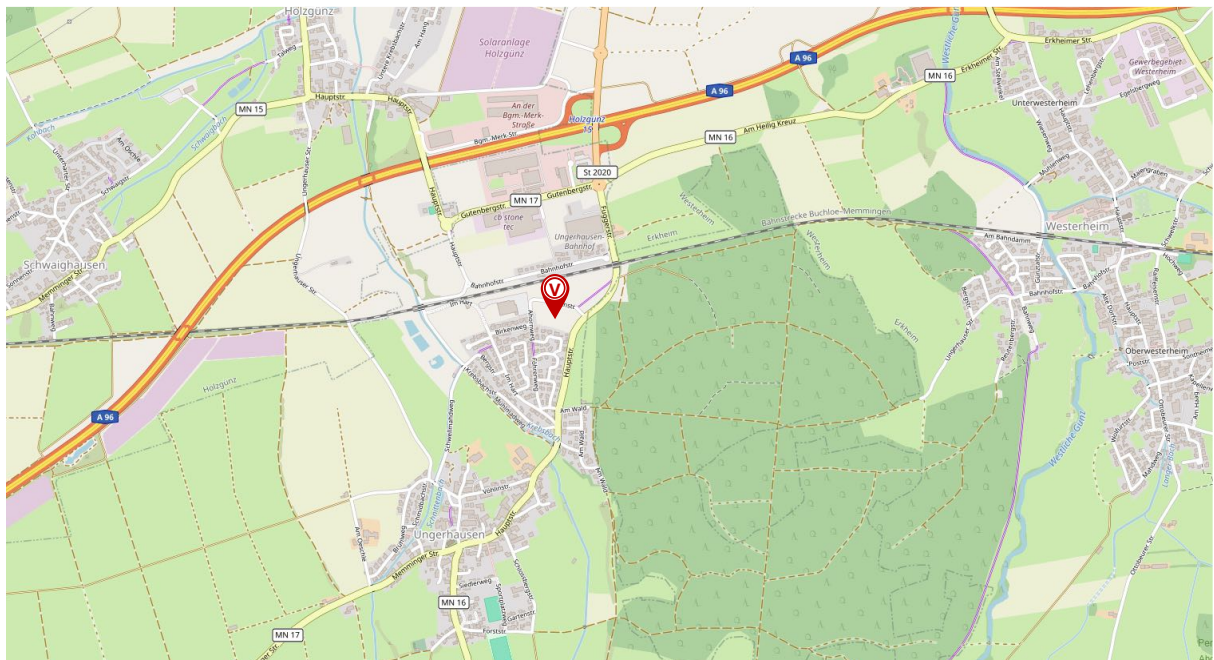
- ▶ Ziel des Vorhabens ist die Bereitstellung einer Nah-/Grundversorgung in der Gemeinde Ungerhausen, welche über keinen Nahversorgungsbetrieb mehr verfügt.

Vorhabenstandort an der Lindenstraße in Ungerhausen



- ▶ Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Ungerhausen direkt angrenzend an die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gemeinde Ungerhausen – Im Hart' auf einem unbebauten Grundstück in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- ▶ Das Standortumfeld südlich der Lindenstraße ist ausschließlich durch Wohnen gekennzeichnet. Einzig westlich des Vorhabenstandortes schließt eine gewerbliche Nutzung mit der Niederlassung der Spedition Dachser Group SE & Co. KG Cargoplus an. Direkt nördlich des Standortes, zwischen der Lindenstraße und der Bahnlinie befindet sich eine Freifläche.
- ▶ Nördlich des Vorhabenstandortes verläuft die Bahnstrecke Buchloe-Memmingen mit dem mittlerweile außer Betrieb befindlichen Bahnhof Ungerhausen. Hieran schließt direkt das Gewerbegebiet von Ungerhausen mit mehreren großen Unternehmen (u.a. Alois Müller GmbH, Azett GmbH, Cb-Tec GmbH) an. Die Autobahnauffahrt Holzgüenz der BAB 96 führt direkt durch das Gewerbegebiet und liegt somit nur ca. 900 Meter vom vorhabenrelevanten Standortbereich entfernt.
- ▶ Durch die Lage im Osten der Lindenstraße grenzt der Vorhabenstandort direkt an die Hauptstraße, welche die Haupterschließungs- und Hauptverkehrsachse Ungerhausens ist. Somit ist der Vorhabenstandort nicht nur innerhalb des Gemeindegebietes, sondern auch aus der Region gut im Individualverkehr zu erreichen (vgl. nachfolgende Karte).

Lage des Vorhabenstandortes im Gemeindegebiet



Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

- ▶ Es besteht auch eine den Bedingungen in der Gemeinde entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Bus-Haltestelle 'Ungerhausen Siedlung', welche von den Buslinien 810,811 und 953 des Verkehrsverbundes Mittelschwaben (VVM) angefahren wird, liegt etwa 500 Meter südlich des Vorhabenstandortes an der Fuggerstraße.¹²
 - ▶ Südlich beginnt in direkter Nachbarschaft des Vorhabenstandortes die ausgedehnte geschlossene Wohnbebauung Ungerhausens.¹³ Diese Wohngebiete sind über die Fuggerstraße bzw. Hauptstraße auch direkt fußläufig und mit dem Fahrrad vom Vorhabenstandort erreichbar. Damit weist der Vorhabenstandort neben einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung auch eine fußläufige Anbindung an die Wohnbevölkerung und eine Nahversorgungsbedeutung auf.
- ☞ **Das Vorhaben zur Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes hat die Wiederherstellung der lokalen Nah-/Grundversorgung Ungerhausens zum Ziel. Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die Wohnbebauung im Umfeld aus Betreibersicht als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben neben seiner gesamtörtlichen Versorgungsbedeutung auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort insbesondere durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr, aber auch durch eine passable ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Der Vorhabenstandort hat eine direkte fußläufige Anbindung an die Wohn- und Siedlungsbereiche von Ungerhausen.**

¹² Vgl. Kap. 6.2.2.

¹³ Vgl. Kap. 6.2.2.

4 Einzugsgebiet, Kaufkraft und Angebots- / Wettbewerbssituation

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potenzielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des Einzugsgebietes des Edeka-Vorhabens in Ungerhausen wurden speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▶ die Größe, Struktur und das zu erwartende Warenangebot
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen am Vorhabenstandort
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) Ungerhausens und der umliegenden Wettbewerbsstandorte
- ▶ die Lage umliegender Lebensmittelanbieter, insbesondere Lebensmittelmärkte
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Der Vorhabenstandort kann als Nahversorger das eigene Gemeindegebiet erschließen, auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Kreisstraße MN16 mit deren Anknüpfungen an die Kreisstraße MN17, die Staatsstraße 2020 und die Autobahn A96, kann der Standort zudem umliegende Gemeinden erreichen. Das durchschnittliche tägliche Kfz-Aufkommen an der MN16 im Bereich des Vorhabenstandortes liegt bei rund 3.000 Kfz¹⁴. Erklärend ist anzuführen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale

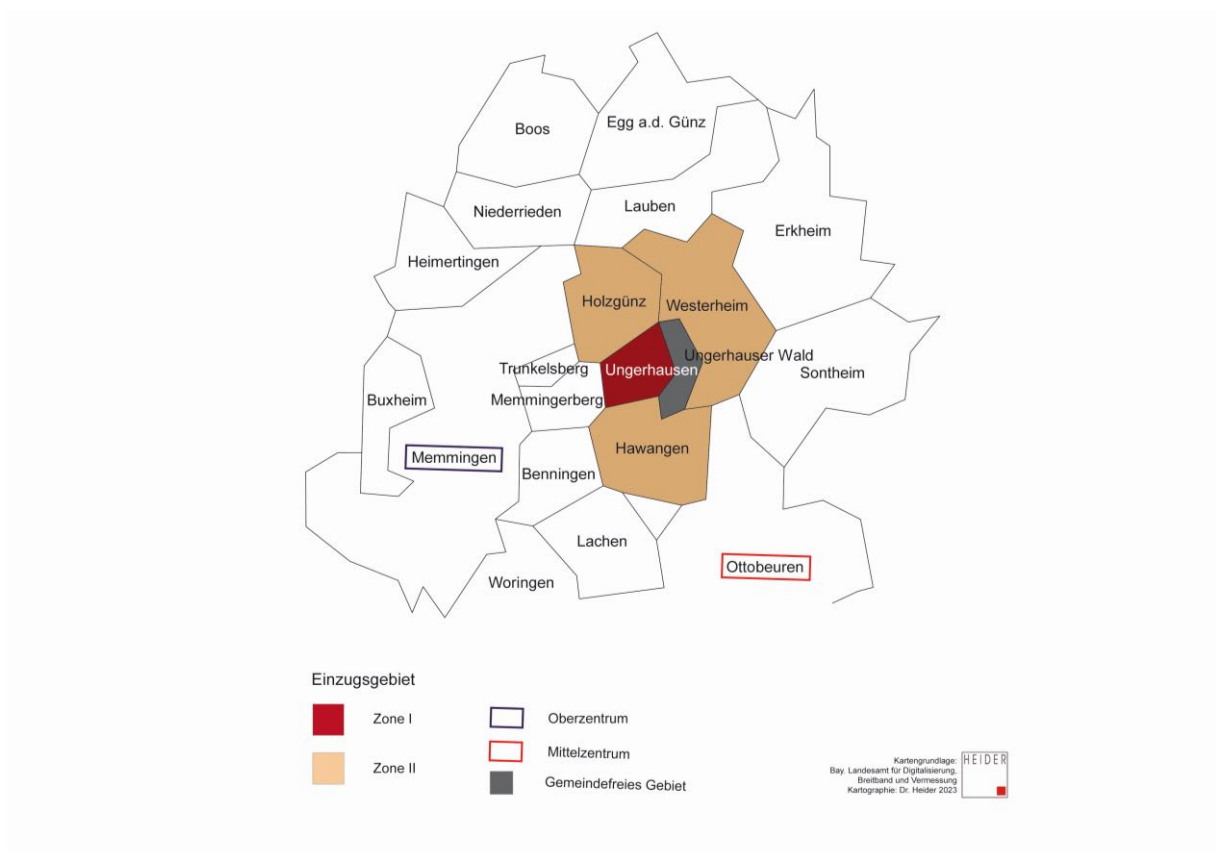
¹⁴ Quelle: Bayerische Straßenbauverwaltung | Bayerische Straßenbauverwaltung – BAYSIS (www.baysis.bayern.de), Jahr 2022

Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung drückt dies aus. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern, umliegend Beschäftigten und sonstigen Kunden/Besuchern), welche vorliegend aufgrund der Beschäftigtenzahlen im Standortumfeld sowie die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandortes durchaus von nennenswerter Bedeutung sind, werden in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Das zu untersuchende Edeka-Vorhaben kann folgendes **Einzugsgebiet** erschließen:

- ▶ Die Standortgemeinde Ungerhausen mit ca. 1.130 Einwohnern ist als Einzugsgebietszone I mit sehr hoher Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Die nördlich gelegene Gemeinde Holzgünz, die westlich und nördlich benachbarte Gemeinde Westerheim sowie die südlich gelegene Gemeinde Hawangen sind als Einzugsgebietszone II mit lage- und wettbewerbsbedingt bereits etwas verminderter Kundenbindung einzustufen. In der Einzugsgebietszone II leben ca. 5.050 Einwohner.

Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens in Ungerhausen



- ▶ Unter Berücksichtigung aktueller Pro-Kopf-Ausgabewerte sowie der Kaufkraftkennziffern der jeweiligen Gemeinden¹⁵ ergibt sich für das projektbezogene Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 16,7 Mio. €; hiervon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf Ungerhausen und ca. 13,6 Mio. € auf die Gemeinden der Einzugsgebietszone II.
 - ▶ Für Nonfood-Sortimente steht im projektbezogenen Einzugsgebiet (inkl. Ergänzungszone) ein Kaufkraftpotenzial von ca. 26,0 Mio. € bereit.
 - ▶ Streuumsätze als zusätzliche, von außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze sind u.a. durch Pendler / Beschäftigte im nahegelegenen Gewerbezentrum Ungerhausen und durch die zwischengemeindlichen und regionalen Verkehre über die Kreisstraßen MN16 und MN17 sowie die Staatsstraße 2020 mit der Autobahnanschlussstelle 'Holzgünz' auf die A96 zu erwarten.
 - ▶ Aufgrund der für Ungerhausen wie auch für die Kommunen des überörtlichen Einzugsgebietes im umliegenden Landkreis Unterallgäu, positiven Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik, ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Bis 2028 sind im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet dementsprechend ca. 0,8 Mio. € zusätzliche Kaufkraft im Lebensmittelbereich zu erwarten. Die aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden Kaufkrafteffekte können anteilig auch vom geplanten Edeka-Markt genutzt werden – ohne dass daraus negative Umsatzeffekte auf bestehende Betriebe resultieren würden.
- ☞ **Dem Edeka-Vorhaben in Ungerhausen steht im projektbezogenen Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I und II) gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 6.180 Personen mit einer Kaufkraft im projektrelevanten Lebensmittelbereich von ca. 16,7 Mio. € zur Verfügung. Aus der Bevölkerungsentwicklung sind in den kommenden Jahren kleinere Kaufkraftsteigerungen zu erwarten, welche teilweise im Vorhaben gebunden werden können.**

¹⁵ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer als Maß der Einzelhandelskaufkraft einer Raumeinheit in Relation zum Bundesdurchschnitt liegt in Ungerhausen mit ca. 100 im bundesdeutschen Durchschnitt (bspw. Angabe der GFK Geomarketing: 100,1), die Gemeinden der Einzugsgebietszone II liegen ebenfalls mit geringen Abweichungen im durchschnittlichen Bereich.

4.2 Lokale und überörtliche Angebotssituation im Lebensmittelbereich

Im Zuge der Erstellung dieser Untersuchung fand eine qualifizierte Überprüfung, Erfassung und Einschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels in Ungerhausen und Umland statt. Im Ergebnis setzt sich der Lebensmitteleinzelhandel im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- ▶ Insgesamt befinden sich im Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens (Ungerhausen, Holzgünz, Westerheim, Hawangen) sowie den weiteren möglicherweise vom Edeka-Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden Erkheim, Memmingerberg, Sontheim, Lachen, Benningen 32 Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich¹⁶ von ca. 5.740 m². Hinzu kommen die insbesondere durch reduzierte Kaufkraftorientierungen infolge des Edeka-Vorhabens erwartungsgemäß ebenfalls noch tangierten Zentren Memmingen und Ottobeuren. Ottobeuren mit 21 Lebensmittelanbietern und ca. 5.810 m² Verkaufsfläche, Memmingen als Oberzentrum mit einer Lebensmittelverkaufsfläche von überschlägig 35.000 m² in deutlich über einhundert Lebensmittelanbietern.
- ▶ Hauptanbieter und wesentliche Versorger für die Kommunen mit der höchsten Relevanz resultierend aus der Betroffenheit vom Edeka-Vorhaben - im Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens (Ungerhausen, Holzgünz, Westerheim, Hawangen) sowie in den weiteren möglicherweise vom Edeka-Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden Erkheim, Memmingerberg, Sontheim, Lachen, Benningen - sind die größeren, filialisierten Lebensmittelmärkte (V-Markt, Edeka, Feneberg, Penny). Hinzu kommen mehrere Getränkemärkte und Lebensmittelspezialbetriebe (z.B. Unverpacktladen, Feinkostladen, Käseerei) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger). Auch Tankstellenshops bieten Lebensmittel als Teilsortiment an. Eine Besonderheit in der Region stellen die Raiffeisenmärkte¹⁷ dar, welche neben dem landwirtschaftlichen Hauptsortiment eine große Lebensmittelverkaufsfläche (v.a. Getränke) besitzen. In mehreren Umlandgemeinden sorgen zudem ein Dorfladen und kleine Nah & Gut-Märkte bzw. Lebensmittelhandwerksbetriebe mit einem erweiterten Lebensmittelangebot für eine Basisversorgung vor Ort.
- ▶ In der Standortgemeinde **Ungerhausen** ist lediglich ein Anbieter mit einem Lebensmittelsortiment (Total Tankstelle) situiert. Nach der Schließung des Nah & Gut-Marktes in der Ortsmitte verbleibt Ungerhausen somit ohne einen Nahversorger bzw. klassischen Lebensmittelbetrieb.
- ▶ Im nördlich von Ungerhausen gelegenen Nachbarort Holzgünz befindet sich im Dorfzentrum der Dorfladen 'Nicole's Dorflädele & Café', welcher nach der Schließung des örtlichen Nah & Gut-Marktes im Ort die bestehende Grundversorgungslücke schließen konnte. Auf einer Fläche von ca. 200 m² werden dort regionale Produkte und Bio-Waren

¹⁶ Inkl. Getränke, aber ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente

¹⁷ Raiffeisenmärkte bieten eine große Auswahl aus den überwiegenden Sortimentsbereichen Garten, Baumarkt, Heimtier/Futtermittel, Saatgut/landwirtsch. Erzeugnisse und reg. Lebensmittel/Getränke an.

angeboten. Darüber hinaus fungiert der Dorfladen mit seinem integrierten Café als Anlaufstelle und Treffpunkt für das gesellschaftliche Leben im Ort.

Dorfladen in Holzgünz



- ▶ In Westerheim gibt es drei Betriebe, die Lebensmittel anbieten; die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich beträgt dort ca. 120 m². Bei den Anbietern handelt es sich um zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe mit einem erweiterten Lebensmittelsortiment und einen kleinen Getränkemarkt.
- ▶ In Hawangen bestehen drei Lebensmittelanbieter mit ca. 90 m² Verkaufsfläche. Bei den Anbietern handelt es sich um zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie einen Käseladen.
- ▶ In Erkheim befinden sich zwölf Einzelhandelsbetriebe mit einem Lebensmittelsortiment. Diese vereinen insgesamt 3.490 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich auf sich. Dabei ist insbesondere auf die drei filialisierten Lebensmittelmärkte (V-Markt, Penny, Edeka) sowie den Raiffeisenmarkt hinzuweisen, welche nahe der A96 in Gewerbegebietslage situiert sind. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot in Erkheim durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe, einen Unverpacktladen sowie eine Tankstelle. Damit stellt Erkheim außerhalb der Zentren Memmingen und Ottobeuren das größte Lebensmittelangebot im Umland von Ungerhausen.

Lebensmittelanbieter in Erkheim (Auswahl)



- Die an das Memminger Stadtgebiet angrenzende Gemeinde Memmingerberg, in welcher sich der Allgäu Airport befindet, besitzt mit dem Feneberg-Supermarkt einen leistungsfähigen Lebensmittelanbieter.

Lebensmittelmarkt in Memmingerberg



- ▶ Südlich von Erkheim entfallen fünf Anbieter mit ca. 540 m² Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf den Nachbarort Sontheim. Das Nahversorgungsangebot wird dabei vom örtlichen Nah & Gut-Markt (mitsamt zwei integrierten Lebensmittelhandwerksbetrieben) sowie ergänzend einem Getränkemarkt und einer Bäckerei getragen.

Lebensmittel- und Getränkemarkt in Sontheim



- ▶ In Ottobeuren besteht ein weit ausgebautes Nahrungs- und Genussmittelangebot. Insgesamt sind dort 21 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von 5.810 m² vorzufinden. Auf die historische Altstadt bzw. Innenstadt entfallen dabei ein Supermarkt (Feneberg), ein Getränkemarkt (Finkbeiner), sechs Lebensmittelhandwerksbetriebe und zwei Feinkostläden mit einer Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 1.585 m². In Gewerbegebiets- bzw. Streulage befinden sich drei große Lebensmittelmärkte (Rewe, Norma, Netto), ein Getränkemarkt (Fristo), ein Raiffeisenmarkt, zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie zwei Tankstellen. Dabei vereinen diese Betriebe mit ca. 4.100 m² den Großteil der städtischen Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich auf sich. Des Weiteren gibt es noch vereinzelt Betriebe aus dem Nonfood-Bereich (u.a. Drogeriemarkt), welche Lebensmittel als untergeordnetes Rand-/Teilsortiment an anbieten.

Lebensmittelanbieter in der Ottobeurer Innenstadt (Auswahl)

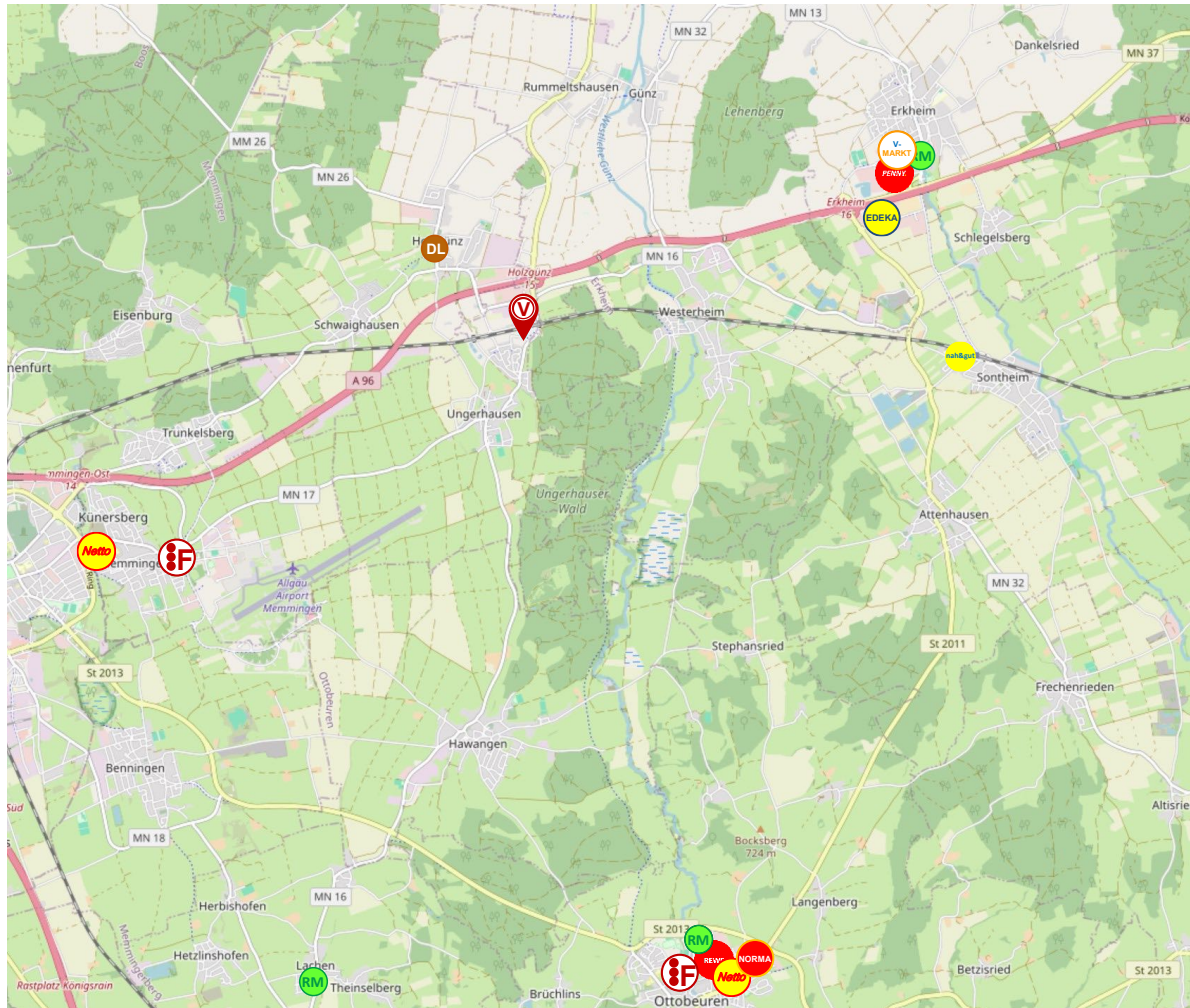


Lebensmittelmärkte und Raiffeisenmarkt in Ottobeuren in Gewerbegebietslage





- ▶ In den nordwestlich von Ottobeuren gelegenen Gemeinden Lachen, Benningen und Hawangen besteht das Lebensmittelangebot aus vier Lebensmittelhandwerksbetrieben, drei Lebensmittelspezialanbietern (Feinkost, Käserei, Weinhandlung) und einem Raiffeisenmarkt.
- ▶ Memmingen als Oberzentrum verfügt über ein umfassendes und weit ausgebautes Einzelhandelsangebot mit überschlägig 35.000 m² in deutlich über einhundert Lebensmittelanbietern. Aufgrund der Erreichbarkeit aus Ungerhausen und dem Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes sind hier insbesondere die Lebensmittelmärkte im Osten Memmingsens mit den Hauptanbietern Rewe und Netto in den Gewerbegebieten Ost und Nordost sowie Kaufland, Lidl und Aldi im an Amendingen grenzenden Gewerbegebiet relevant.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Ungerhausen und Umgebung



 **Vorhabenstandort** Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

-  **Das Lebensmittelangebot in Ungerhausen kann derzeit keine Versorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten. In den weiteren Gemeinden im Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens (Holgünz, Westerheim und Hawangen) besteht ebenfalls nur ein rudimentäres Grundversorgungsangebot. Im weiteren Umland liegt mit den Lebensmittelmärkten in Erkheim, Memmingeren, Ottobeuren und Memmingeren ein differenziertes und umfangreiches Angebot im Lebensmittelbereich vor.**
-  **Der geplante Edeka-Markt in Ungerhausen kann in der Standortgemeinde und den anderen Gemeinden des Einzugsgebietes eine deutliche Verbesserung der Nah- und Grundversorgung ermöglichen.**

5 Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation und Vorgehen

Der geplante neu zu errichtende Edeka-Markt ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, welches den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungskriterien großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind. Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Änderung des Bebauungsplanes 'Gemeinde Ungerhausen – Im Hart' mit dessen bisheriger Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO mit Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die Zulässigkeit des geplanten Edeka-Marktes unter Einzelhandelsaspekten erfordert, dass dieses Vorhaben mit den entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Vorgaben sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die gutachterliche Analyse und Bewertung zur Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfolgt in vorliegendem Kap. 5, die gutachterliche Analyse und Bewertung gem. § 1 Abs. 4 BauGB in Kap. 6 (Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit). Da keine städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wie insbes. ein Einzelhandelskonzept, vorliegt, ist dieses Kriterium nicht zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der mit dem Edeka-Vorhaben einhergehenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sowie deren Bewertung kann auf Basis einer ökonomischen Potenzial- und Wirkungsanalyse zu den durch das Vorhaben prognostisch ausgelösten Umsatzumverteilungen sowie deren städtebaulicher Bewertung erfolgen. Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern hierfür eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen (insbesondere im besonders vorhabenrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel) und dabei speziell

auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Ein Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist bauplanungsrechtliche Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens.

5.2 Bewertungskriterien und Methodik

Beim zu untersuchenden Edeka-Vorhaben in Ungerhausen sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende einzelhandelsbedingte Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit 'zentraler Versorgungsbereiche' in Ungerhausen sowie im überörtlichen Einzugsgebiet und im weiteren Umland der vom Vorhaben betroffenen Ortsmitten und Innenstädte soweit diese definiert bzw. funktional-städtebaulich erkennbar sind
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich die einzelhandels-/versorgungsbezogenen Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.3)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.4)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.5).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Umsätze des Edeka-Vorhabens und deren Herkunft werden unter besonderer Berücksichtigung der dortigen Einzelhandelssortimente durch die erreichbare Kaufkraft bzw. Kaufkraftbindung, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben

in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet und an die daran angrenzenden Räume bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird im Abgleich der dort erzielbaren Umsätze mit der für die Betriebe des Vorhabens zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Vorhabens wird das Marktanteilskonzept zugrunde gelegt, welches zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den Einzugsgebietsteilräumen des Vorhabens ermittelt. Darauf aufbauend werden unter Einbeziehung der vorhandenen bzw. erreichbaren Kaufkraft die erzielbaren Umsätze kalkuliert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Umsatzpotenzialen der Anbieter im zu untersuchenden Vorhaben (u.a. EHI Retail Institute, Hahn Retail Real Estate Report, IFH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels), einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der Wettbewerbssituation in Ungerhausen und dem Umland.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- ▶ Größe, Betriebstyp und Struktur des Edeka-Vorhabens
- ▶ Attraktivität des Lebensmittelmarktbetreibers Edeka bei Realisierung des Vorhabens
- ▶ Standortlage und Standortumfeld
- ▶ Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet (Ungerhausen, Einzugsgebiet und etwaig vom Vorhaben tangierte Umlandgemeinden)
- ▶ Lage umliegender Edeka-Märkte und Lebensmittelmärkte – unternehmensinterner bzw. betriebsformbedingter Wettbewerb
- ▶ Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte mit Relevanz der am Standort erreichbaren Kaufkraftpotenziale, z.B. Pendlersituation, Lage zu Arbeitsplätzen

Die Umsatzermittlung für das Vorhaben berücksichtigt die unter den vorliegenden Markt- und Standortbedingungen dort maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze, um im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** in der Wirkungsanalyse die Erfassung der maximal durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der städtebaulichen Auswirkungen abzubilden.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Werden durch Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bereits bisher in der Standortgemeinde oder in den Umlandgemeinden gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume, in denen diese situiert sind, zu erwarten ist. Die für den Einzelhandel und die betroffenen Standortbereiche relevant werdenden ökonomischen Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand aufgezeigt.

Die Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. 'Zentralen Versorgungsbereichen', die vom Vorhaben betroffen sind, kommt dabei aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu. Auch mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation werden untersucht. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde auch berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise auch die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der Umverteilungsgröße findet also auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche, statt.

Die abschließende Klärung, ob wesentliche negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zu verweisen.

Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse¹⁸ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.¹⁹

Eine allein auf der 10 Prozent-Schwelle basierende Beurteilungsmethodik ist jedoch zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend. Vielmehr hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzumverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.²⁰ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert für die möglichen Auswirkungen der voraussichtlichen Umsatzumverteilungen verstanden werden²¹, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Ungerhausen. Die 10 Prozent-Schwelle kann als Anhaltspunkt für die Abwägungserfordernis eines Vorhabens unter den vorliegenden spezifischen Rahmenbedingungen verstanden werden.

¹⁸ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

¹⁹ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

²⁰ Vgl. BVerwG 4 C7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

²¹ Zumal eine aktuelle Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich dieser Schwellenwert der Umsatzumverteilung (von 10% für zentrenrelevante Sortimente) grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

5.3 Umsatz und Umsatzherkunft des Edeka-Marktes

Für den geplanten Edeka-Markt lassen sich nachfolgende **Marktanteile und Umsätze (Worst-Case-Ansatz)** prognostizieren. Aufgrund der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines marktüblichen Lebensmittelvollsortimentsbetriebes Fa. Edeka u ist davon auszugehen, dass ein Umsatzanteil von ca. 10-12 Prozent des Edeka-Marktes auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich²² entfallen wird.

Marktanteile und Umsätze des geplanten Edeka-Marktes

Zone	Kaufkraft (in Mio. €) ²³	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone I	3,1	52,0	1,6	32,7
Food Einzugsgebietszone II	13,6	22,3	3,0	61,2
Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes	---	---	0,3	6,1
Summe Lebensmittel	---	---	4,9	100
Nonfood (10-12%)	---	---	0,6	---
Gesamtsumme	---	---	5,5	---

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

- Gemäß Marktanteilkonzept ist ein Umsatz des geplanten Edeka-Marktes von ca. 5,5 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 4,9 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 0,6 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.198 m² (inkl. Backshop) entspricht dies einer

²² Dabei ist zwischen dauerhaft angebotenen Randsortimenten, wie v.a. Drogeriewaren oder Tiernahrung (= Nonfood I) und sog. Aktionsware (meist Nonfood II), zu unterscheiden. Aktionswaren sind solche Artikel, die nur über einen stark begrenzten Zeitraum (eine Woche bzw. nur wenige Tage) zum Verkauf angeboten werden. Dabei handelt es sich i.d.R. um eine begrenzte Anzahl von Artikeln aus quasi allen Sortimentsbereichen, wobei pro Aktionszeitraum üblicherweise meist nur ein Sortimentsbereich angeboten wird (d.h. geringe Sortimentsbreite). Im Vergleich zum Fachhandel ist darüber hinaus auch die Sortimentstiefe je gerade angebotenen Sortiment stark begrenzt.

²³ Vgl. Kap. 4.1.

Flächenproduktivität von ca. 4.590 €/m². Diese liegt unter der durchschnittlichen Flächenleistung eines Edeka-Marktes in Deutschland (ca. 5.320 €/m² Verkaufsfläche²⁴). Gemäß den bei landesplanerischen Überprüfungen von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern²⁵ zugrunde zu legenden Struktur- und Marktdaten bewegt sich die Höhe der üblichen Flächenleistung eines Supermarktes zwischen 3.300 und 4.100 €/m² Verkaufsfläche. Unter den vorliegenden Standortbedingungen des ländlichen Raumes sowie eines im Vergleich eher kleinen Einzugsgebietes und der Gemeindegröße Ungerhausens bewegt sich der prognostizierte Umsatz in plausibler Größe.

- ▶ Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu erkennen, dass das Edeka-Vorhaben, neben seiner vorrangigen Bedeutung für die Lebensmittel-/Nahversorgung in der Standortgemeinde Ungerhausen (= Einzugsgebietszone I), auch der Versorgung der Gemeinden der Einzugsgebietszone II dienen wird. Hinzu kommen in geringem Umfang räumlich nicht verortbare Streuumsätze (durch Pendler, umliegend Beschäftigte von außerhalb des Einzugsgebietes, Zufallskunden etc.).

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der im Vorhaben prognostizierten Umsätze sowie in welchem Umfang dabei Umverteilungseffekte durch das zu untersuchende Vorhaben zu erwarten sind. Hierbei ist Folgendes zu erkennen:

- ▶ Vom zu erwartenden Umsatz des geplanten Vorhabens ist der weit überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze durch Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern zu generieren.
- ▶ Im Lebensmittelbereich werden ca. 4,5 Mio. € und im Nonfood-Bereich ca. 0,6 Mio. € gegenüber Wettbewerbern umverteilt.

²⁴ Vgl. Hahn RETAIL REAL ESTATE REPORT 2023/2024.

²⁵ Vgl. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020.

Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des geplanten Edeka-Marktes

Umsatzzusammensetzung des Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zusätzlicher, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale (Food) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	0,1
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Food)	0,3
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet bzw. der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Food)	4,5
Nutzung zusätzlicher, umverteilungsneutrale Kaufkraftpotenziale (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	<0,1
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	<0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet bzw. der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,6
Gesamtumsatz	5,5

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

- ☞ **Der geplante Edeka-Markt lässt einen Umsatz von ca. 5,5 Mio. € jährlich (davon ca. 4,9 Mio. € im Lebensmittelbereich) erwarten. Mit Ausnahme niedriger zusätzlicher Umsatzpotenziale - resultierend aus der prognostizierbaren Bevölkerungsentwicklung - sowie ebenfalls relativ niedrigen Streuumsätzen, deren Herkunft keine Umsatzumverteilung in den Einzugsgebietsgemeinden und den weiteren vom Edeka-Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden zuordenbar macht, wird mit ca. 4.5 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € im Nonfood-Bereich der überwiegende Teil der Umsätze des geplanten Edeka-Marktes gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet und den weiteren vom Edeka-Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe und Standorte im Umland gehen.**

5.4 Umsatzumverteilungen des Edeka-Marktes – ökonomische Wirkungsanalyse

Die für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand. In dieser wird untersucht, welche ökonomischen Auswirkungen durch die erwarteten, umverteilungsrelevanten Umsätze des geplanten Edeka-Marktes prognostisch eintreten werden.

Die nachfolgend dargestellte ökonomische Wirkungsanalyse im Lebensmittelbereich zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Edeka-Vorhabens aus dem bestehenden Einzelhandel – unterschieden nach Teilräumen des Einzugsgebietes und Umlandes.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch den geplanten Edeka-Markt nach Gemeinden / Wirkungsräumen

Lebensmittel-/Foodbereich (= Hauptsortiment des Edeka-Vorhabens)	Ist-Umsatz	4,5-Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Ungerhausen	k.A.*	k.A.*	6,7
Einzugsgebiet ohne Ungerhausen (Holzgünz, Westerheim, Hawangen)	2,1	0,2	8,6
Umland außerhalb des Einzugsgebietes ohne Memmingen und Ottobeuren	28,0	2,5	8,9
Umland Memmingen, Ottobeuren	190,0	1,8	0,9
gesamt	220,6	4,5	2,0

* keine Ausweisung aus Datenschutzgründen;
ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

- ▶ Die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich betreffen dabei in wesentlichem Umfang insbesondere Wettbewerber und Standortbereiche mit dort situierten Lebensmittelmärkten im Umland außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Edeka-Marktes. Dies resultiert daraus, dass sich die Bevölkerung des Einzugsgebietes des Edeka-Vorhabens bisher auf Angebote außerhalb des Einzugsgebietes orientieren musste, bei dem entstehenden Angebot in Ungerhausen ein wesentlicher Teil der in Lebensmittelmärkten getätigten Einkäufe künftig dort getätigt werden, entsprechend zu rückläufigen Einkaufsorientierungen im Umland führen werden. Die Auswirkungen auf die im Umland außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Edeka-Marktes bestehenden Anbieter liegen in einer Größenordnung die überwiegend in den von prognostizierten Umsatzumverteilungen betroffenen Standorten Umsatzumverteilungseffekte

erwarten lassen, die nicht in die Größenordnung einer Abwägungsrelevanz der Auswirkungen reichen. Lediglich in Erkheim sind prozentuale Umverteilungsquoten zu prognostizieren, die abwägungsrelevant sind und einer vertiefenden Betrachtung zu unterziehen sind (vgl. Kap. 5.5).

- ▶ Im Einzugsgebiet werden im Lebensmittelbereich in Ungerhausen, ebenso wie in Holzgünz, Westerheim und Hawangen trotz relativ niedriger Umverteilungssummen aufgrund des dort sehr geringen Angebotes merkliche prozentuale Umsatzwirkungen hervorgerufen. Da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in erster Linie gegenüber bestehenden, mit dem Edeka-Markt vergleichbaren leistungsfähigen Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes stattfinden werden – aus allen Gemeinden im Einzugsgebiet erfolgt der weit überwiegende Lebensmitteleinkauf bisher außerhalb der eigenen Gemeinde – liegen die Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet bestehenden Anbieter, welche einer Basis-Grundversorgung der eigenen Gemeinde dienen, in einer Größenordnung die überwiegend in den von prognostizierten Umsatzumverteilungen betroffenen Standorten des Einzugsgebietes Umsatzumverteilungseffekte erwarten lassen, die nicht in die Größenordnung einer Abwägungsrelevanz der Auswirkungen reichen. Lediglich in Holzgünz sind prozentuale Umverteilungsquoten zu prognostizieren, die abwägungsrelevant sind und einer vertiefenden Betrachtung zu unterziehen sind (vgl. Kap. 5.5).
- ▶ Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz ermittelte umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente²⁶ des Edeka-Vorhabens von ca. 0,6 Mio. € angesichts des in den Gemeinden des Einzugsgebietes kaum vertretenen Angebotes sowie der geringen Höhe und der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu minimalen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und der wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Betriebliche oder gar städtebauliche Negativauswirkungen können daher ohne weitere Vertiefung im Nonfood-Bereich durchwegs ausgeschlossen werden.
- ☞ **Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen in einer Höhe auszugehen, die bereits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in Holzgünz und Erkheim werden Umsatzumverteilungen in abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten sind. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.**

²⁶ Drogeriewaren, Tiernahrung sowie diverse sonstige, wöchentlich wechselnde Sortimente.

5.5 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Marktes

Wie unter Kap. 5.4 aufgezeigt, sind durch den geplanten Edeka-Markt Umsatzumverteilungen zu erwarten. Inwieweit diese städtebauliche Relevanz einnehmen bzw. gegen die Verträglichkeit des Vorhabens sprechen, hängt von deren strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen ab. Die Bewertung dieser Auswirkungen erfolgt unter den vorstehend dargestellten Standort-, Markt- und Strukturvoraussetzungen für das Vorhaben im Hinblick auf die städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind speziell die Auswirkungen auf die betroffenen zu schützenden 'zentralen Versorgungsbereiche' und die nahversorgungsbedeutsamen Strukturen und Standortbereiche relevant.

- ▶ In Ungerhausen liegt nach der Schließung des ehemals in der Ortsmitte situierten Nah & Gut-Marktes lediglich ein rudimentäres Angebot im Lebensmittelbereich vor. Von den ca. 3,0 Mio. € Kaufkraft in der Gemeinde im Lebensmittelbereich werden lediglich rund 1 bis 2 Prozent vor Ort gebunden. Als rechnerischer Effekt aufgrund der niedrigen Umsätze vor Ort ergibt sich trotz sehr geringer umzuverteilender Umsätze eine Umverteilungsquote von ca. 6,7%. Bei der vorliegend prognostizierten Umsatzumverteilung sind keine betrieblichen Auswirkungen zu erwarten, unabhängig davon käme dem betroffenen weder durch dessen Lage noch dessen Nahversorgungsbedeutung eine städtebauliche Relevanz zu. Der geplante Edeka-Markt in Ungerhausen ist geeignet eine Nah- und Grundversorgung in Ungerhausen zu ermöglichen. Für die Bewertung der durch das Edeka-Vorhaben in anderen Gemeinden zu erwartenden Umsatzauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass Teile der Umsätze des Edeka-Vorhabens aus Ungerhausen in Folge der Schließung des Nah & Gut-Marktes an die Lebensmittelanbieter in Einzugsgebiet und Umland gingen und mit dem Edeka-Markt wieder "zurückgeholt" werden könnten.
- ▶ Im Einzugsgebiet außerhalb von Ungerhausen, also in den Gemeinden Holzgünz, Westerheim und Hawangen, ist eine Basisversorgung im Lebensmittelbereich durch Kleinbetriebe gegeben. Auch in diesen Gemeinden des Einzugsgebietes fließt dennoch der weit überwiegende Teil der für Lebensmittel vorhandenen Kaufkraft derzeit ab. Von den ca. 13,6 Mio. € Kaufkraft im Lebensmittelbereich in den Gemeinden werden nur rund 15 Prozent vor Ort gebunden. In Holzgünz, als Standort mit zu erwartenden abwägungsrelevanten Umsatzwirkungen des Edeka-Vorhabens (erwartete Umsatzumverteilung ca. 11,0%), werden rund 20 Prozent der Lebensmittelkaufkraft vor Ort gebunden, auch hier finden die meisten Einkaufsorientierungen auf die Lebensmittelmärkte im Umland statt. Die vorliegend ermittelte Umverteilungsquote resultiert rechnerisch aus geringen umzuverteilenden Umsätzen in Folge des Edeka-Vorhabens, die auf einen relativ niedrigen Umsatz vor Ort treffen. Der hier relevante Dorfladen in Holzgünz ist ein Nischenanbieter, der als "Ersatzversorger" für kleinere Einkäufe sowie als Anbieter für

weniger mobile Kunden weitgehend auf die eigene Gemeindebevölkerung beschränkt ist und der sich mit seinem Konzept von den auch aus Holzgünz überwiegend aufgesuchten Lebensmittelmärkten im Umland abgrenzt. Durch den geplanten Edeka-Markt in Ungerhausen ergeben sich für den Dorfladen in Holzgünz keine wesentliche Veränderung der Marktstellung, da sich im Wesentlichen die Veränderungen der Einkaufsorientierungen zwischen den bisher aufgesuchten Lebensmittelmärkten und dem hinzu kommenden Edeka-Markt in Ungerhausen ergeben werden. Eine ursächliche Gefährdung des Dorfladens in Holzgünz durch das Edeka-Vorhaben in Ungerhausen ist nicht anzunehmen.

- ▶ Im Umland außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Edeka-Marktes stehen Kommunen mit leistungsstarken Lebensmittelanbietern, Erkheim, Memmingerberg sowie die Zentren Memmingen und Ottobeuren, neben Gemeinden mit weniger umfangreichem Lebensmittelangebot, Sontheim, Lachen, Benningen. Sontheim, Lachen und Benningen werden sowohl entfernungs- als auch mit deren Anbieterstruktur vom geplanten Edeka-Vorhaben in Ungerhausen nur in geringem Umfang tangiert. In diesen drei Gemeinden liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen bei maximal 3 Prozent, womit relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden können. Memmingerberg und Erkheim werden mit ihren Lebensmittelmärkten stärker vom Edeka-Vorhaben erfasst, wobei die Umsatzwirkung in Memmingerberg mit rund 8 Prozent keine Gefährdung des dortigen leistungsstarken Feneberg-Marktes erwarten lässt. In Erkheim liegt die Umsatzumverteilung mit ca. 10,7% in abwägungsrelevanter Höhe. Hier ist festzuhalten, dass die Auswirkungen sich auf die außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes gelegenen Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslagen konzentriert. Die höchste Umsatzwirkung in Erkheim ist als betriebstyp- und betreiberidentischer Markt für den Edeka-Markt zu erwarten. Trotz merklicher Umsatzwirkungen ist jedoch angesichts der Leitungsfähigkeit und Etablierung der Lebensmittelmärkte in Erkheim nicht von Betriebsgefährdungen auszugehen. V-Markt und Penny werden weniger stark betroffen, der Edeka-Markt ist ebenfalls nicht in existenzbedrohlicher Höhe von Umsatzumverteilungen erfasst, ein Fortbestand als Markt des selben Betreibers wie das Vorhaben in Ungerhausen ist zudem unter Aspekten der Marktabdeckung und Wettbewerbspositionierung hochwahrscheinlich. Ungeachtet betrieblicher Wirkungen auf einzelne Lebensmittelmärkte wäre durch das vorhandene Angebot in Erkheim die Nahversorgung auch bei Wegfall eines Betriebes gewährleistet, die hauptsächlich betroffenen Betriebe haben aufgrund ihrer Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kein besonderes städtebauliches Schutzbedürfnis. Die Umsatzauswirkungen des Edeka-Marktes auf die Lebensmittelanbieter in Memmingen und Ottobeuren liegt bei rund einem Prozent. Selbst unter Berücksichtigung, dass die Auswirkungen sich auf die Ungerhausen zugewandten Lebensmittelmärkte verdichten werden, ist angesichts der Vielzahl und Leistungsfähigkeit der in Memmingen und Ottobeuren damit vorrangig betroffenen Lebensmittelmärkte jegliche betriebliche Gefährdung in Folge des Edeka-Vorhabens auszuschließen.

- ▶ Für den **Nonfood-Bereich** können angesichts des gemessen an den betroffenen Anbietern geringen umverteilungswirksamen Umsatz, der im geplanten Edeka-Markt zu prognostizieren ist betriebliche oder gar städtebauliche Negative Auswirkungen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5.4).

- ☞ **Durch den geplanten Edeka-Markt werden aufgrund der im Worst-Case-Fall ermittelten Umsatzzumlenkungen keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen gefährdet. Für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen sind keine wesentlichen Negative Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt nicht nur für die Standortgemeinde Ungerhausen, sondern auch für die Umlandgemeinden. Dies gilt auch für die am stärksten tangierten Gemeinden Holzgünz und Erkheim, welche aufgrund der dortigen Betreiber- bzw. Standortstrukturen keine ursächliche Gefährdung durch den geplanten Edeka-Markt erwarten lassen. Unter Einzelhandelsaspekten sind durch den geplanten Edeka-Markt keine ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negative Auswirkungen zu erwarten.**

6 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die raumordnerischen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, ebenso wie im Hinblick auf eine mögliche Betrachtung des Vorhabens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) durch die Landesplanung in Bayern wird das Kap. 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)²⁷ relevant. *"...Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (Begründung Zu 5.3 (B)), mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3.*

Dies erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:

▶ **Lage im Raum (Z 5.3.1):**

Klärung des Vorliegens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte);
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Gemeinde Ungerhausen

▶ **Lage in der Gemeinde (Z 5.3.2):**

städtebauliche Integration des Standortes

▶ **zulässige Verkaufsflächen (Z 5.3.3):**

sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.


²⁷ Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, 'Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)' vom 22. August 2013, wurde nach Veröffentlichungen im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl) gemäß 'Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern' vom 21. Februar 2018 und vom 3. Dezember 2019 teilsfortgeschrieben. Die Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018 ist am 01. März 2018, die Änderungsverordnung vom 3. Dezember 2019 am 01.01.2020 in Kraft getreten. Alle in vorliegender Untersuchung die Ziele und Inhalte der Landesplanung in Bayern und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betreffenden Inhalte beziehen sich auf den vorstehend angeführten, zum Ausarbeitungsstand der Untersuchung gültigen Stand des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, geändert am 01.01.2020.

6.1 Lage im Raum

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z), gilt: *"Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. ..."*


6.1.1 Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes ist das Vorhaben als Betrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unter landesplanerischen Aspekten als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten.

 **Das Edeka-Vorhaben an der Lindenstraße in Ungerhausen ist aufgrund seiner Großflächigkeit als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.**



Eine **landesplanerische Agglomeration** im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt vor, wenn am Standort des zu betrachtenden Vorhabens, hier also des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens, ein **räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind**, besteht.

Das direkte Standortumfeld des zu untersuchenden Edeka-Marktes ist durch Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Es ist kein weiterer Einzelhandelsbetrieb situiert. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben liegt nicht vor. Damit ist der Edeka-Markt nicht als Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu bewerten.

 **Das Edeka-Vorhaben an der Lindenstraße in Ungerhausen ist nicht Teil einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).**

6.1.2 Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden, allerdings sind, abweichend von diesem Grundsatz, Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig. Mit dieser Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden ist ein Lebensmittelmarkt bis 1.200 m² Verkaufsfläche dementsprechend auch in Ungerhausen landesplanerisch zulässig.

-  **Ungerhausen ist für einen Nahversorgungsbetrieb bis 1.200 m² Verkaufsfläche – hier den geplanten Edeka-Markt - ein geeigneter Standort.**
-  **Das Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben für einen Lebensmittelmarkt bis 1.200 m² Verkaufsfläche erfüllt.**

6.2 Lage in der Gemeinde

6.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP

Gemäß LEP, Begründung zu 5.3.2 (B), bemisst sich die städtebauliche Integration folgendermaßen:

"...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. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV..."

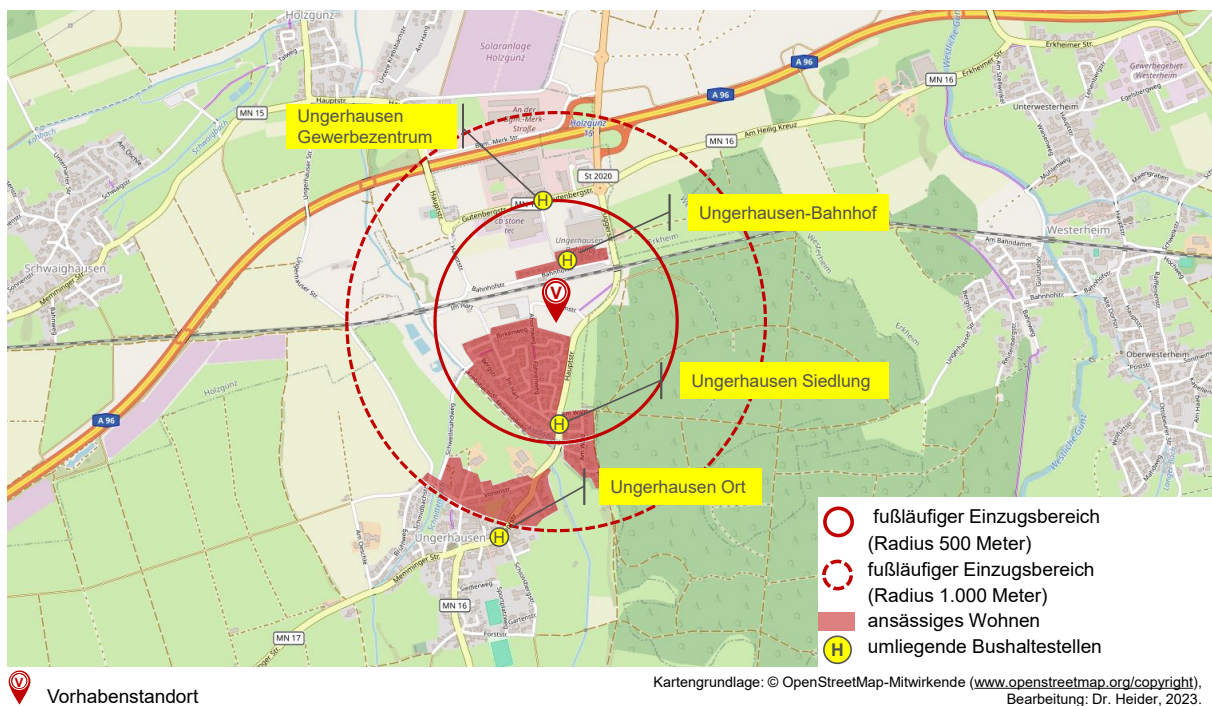
Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach...

- ▶ innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend (falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt) liegen,
- ▶ über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- ▶ eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

6.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene, städtebauliche Strukturen einfügt.

Siedlungszusammenhang, Wohnbebauung sowie fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV-Anschluss



Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der Edeka-Vorhabenstandort grenzt direkt an die zusammenhängende Wohnbebauung Gewerbebebauung im Norden des Hauptortes der Gemeinde Ungerhausen. Durch den

durchgängigen Siedlungszusammenhang zwischen dem Standortbereich des geplanten Edeka-Marktes sowie der unmittelbar südlich des Standortes angrenzenden Wohnbebauung kann für den vorliegenden verdichteten Siedlungszusammenhang angrenzend am Vorhabenstandort auch das Vorliegen wesentlicher Wohnanteile konstatiert werden. Dementsprechend liegt der Edeka-Vorhabenstandort nicht nur direkt angrenzend an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, sondern es sind auch wesentliche Wohnanteile in fußläufiger Nachbarschaft vom Vorhabenstandort vorhanden.

➔ Der Standort des Edeka-Vorhabens befindet sich direkt angrenzend an den verdichteten Siedlungszusammenhang des Hauptortes Ungerhausen und weist durch die fußläufige Nachbarschaft zur Wohnbebauung auch wesentliche Wohnanteile im Siedlungszusammenhang auf.

Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen. Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlicher Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.²⁸
- Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung²⁹ wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu An-

²⁸ S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund, 1990; zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

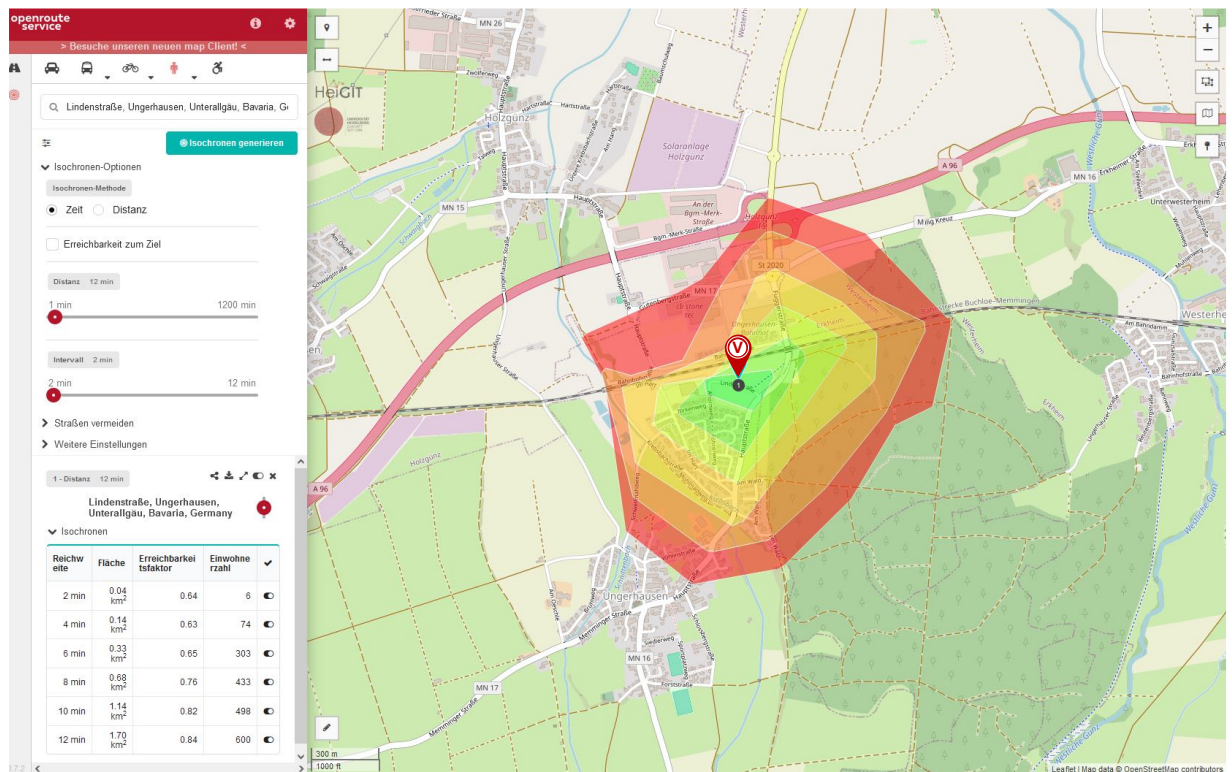
²⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16

forderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 m Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.

Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 Meter sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter eingegrenzt.

- ▶ In einer fußläufigen Entfernung von ca. 6 Gehminuten (entspricht ca. 500 Meter Fußweg) vom Edeka-Vorhabenstandort leben ca. 303 Einwohner, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 12 Gehminuten (entspricht ca. 1.000 Meter Fußweg) leben bereits ca. 600 Einwohner. Damit befindet sich etwa die Hälfte der Einwohner der Gemeinde In fußläufiger Entfernung zum geplanten Edeka-Markt Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich liegt somit durchaus vor.

Fußwege-Isochronen des Edeka-Vorhabenstandorts an der Lindenstraße



Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.


- Der Standort des Edeka-Vorhabens verfügt über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich; damit dient das Vorhaben auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.**

Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellt den dritten wesentlichen Aspekt für das Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar. Die Anbindung eines Vorhabens ist damit in Abhängigkeit von der bestehenden lokalen Gesamtanbindung einzustufen.

- ▶ Eine direkt am geplanten Edeka-Markt liegende Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs besteht zwar nicht, jedoch ist der Standort von mehreren fußläufig erreichbaren Haltestellen umgeben. Die nächstgelegenen Bus-Haltestellen 'Ungerhausen Siedlung' und 'Ungerhausen-Bahnhof' liegen rund 500 Meter entfernt (vgl. obige Karte).
- ▶ Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes entspricht den örtlichen Gegebenheiten und den vorliegenden Bedingungen im ländlichen Raum.


 **Am Vorhabenstandort besteht eine als ortsüblich einzustufende ÖPNV-Anbindung.**

 **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien als erfüllt eingestuft werden können. Das Edeka-Vorhaben entspricht damit dem Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).**

6.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden. Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen.

Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Diesen Schwellenwert hält der geplante Edeka-Markt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.198 m² ein, das Vorhaben wäre damit für eine entsprechende Freistellung geeignet.

-  **Voraussetzung für die landesplanerische Zulässigkeit des geplanten Edeka-Marktes in Ungerhausen ist, dass dessen Verkaufsfläche unter dem landesplanerischen Schwellenwert von 1.200 m² Verkaufsfläche liegt und damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen ist, der von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist. Die geplante Verkaufsfläche von 1.198 m² erfüllt diese Anforderung. Das Edeka-Vorhaben entspricht dem Ziel 5.3.3 zur zulässigen Verkaufsfläche des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).**

7 Zusammenfassung und Fazit

- ▶ In der Gemeinde Ungerhausen ist die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes an der Lindenstraße geplant, voraussichtlicher Betreiber ist die Fa. Edeka. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit Café / Imbiss soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.198 m² umfassen.
- ▶ Das Vorhaben der Neuerrichtung des Edeka-Marktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Der Standort des Vorhabens befindet sich in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Aufgrund des Vorliegens eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Bebauungsplanänderung mit Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, das für ein großflächiges Vorhaben eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich geeignet ist.
- ▶ Für die erforderliche Ausweisung eines Sondergebietes bedeutet dies, dass die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Einklang mit den raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen müssen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Zur Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens wurden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung die vorstehend genannten planungsrechtlichen Belange einer einzelhandelsfachlichen Begutachtung unterzogen.
- ▶ Das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes hat die Wiederherstellung der lokalen Nah-/Grundversorgung Ungerhausens zum Ziel. Die Standortsituation ist insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage sowie durch die Wohnbebauung im Umfeld aus Betreibersicht als attraktiv zu werten. Versorgungsstrukturell kommt dem Vorhaben neben seiner gesamtörtlichen Versorgungsbedeutung auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung zu. Hinsichtlich seiner Erreichbarkeit ist der Vorhabenstandort durch eine gute verkehrliche Anbindung im Individualverkehr, aber auch durch eine passable ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Der Vorhabenstandort hat eine direkte fußläufige Anbindung an die Wohn- und Siedlungsbereiche von Ungerhausen.
- ▶ Auf Basis der durchgeführten Struktur-, Wettbewerbs- und Markterhebungen erfolgte eine Modellrechnung der prognostizierbaren Umsatzumverteilungen des Vorhabens, um die möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen zu identifizieren und zu bewerten. Die ökonomische Wirkungsanalyse erfolgte im Worst-Case-Ansatz maximal erreichbarer Marktanteile und Umsätze. Durch den geplanten Edeka-Markt ist im Lebensmittelbereich für die von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte weit überwiegend von Umsatzumverteilungswirkungen auszugehen, die be-

reits durch deren Höhe bedingt keine strukturell oder städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten lassen. Nur in Holzgünz und Erkheim werden Umsatzumverteilungen in abwägungsrelevanter Höhe erreicht, welche vertieft auf deren mögliche strukturelle und städtebauliche Relevanz hin zu betrachten waren. Im Nonfood-Bereich können relevante Negativauswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

- ▶ Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Marktes zeigten, dass durch den geplanten Edeka-Markt keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen gefährdet werden. Für zentrale Versorgungsgebiete und Nahversorgungsstrukturen sind keine wesentlichen Negativauswirkungen zu erwarten. Dies gilt nicht nur für die Standortgemeinde Ungerhausen, sondern auch für die Umlandgemeinden. Dies gilt auch für die am stärksten tangierten Gemeinden Holzgünz und Erkheim, welche aufgrund der dortigen Betreiber- bzw. Standortstrukturen keine ursächliche Gefährdung durch den geplanten Edeka-Markt erwarten lassen. Unter Einzelhandelsaspekten sind durch den geplanten Edeka-Markt keine ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Negativauswirkungen zu erwarten.
- ▶ Die Vorprüfung der raumordnerisch/landesplanerisch relevanten Kriterien anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) spricht für eine Vereinbarkeit des geplanten Edeka-Marktes mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Ungerhausen ist für einen Nahversorgungsbetrieb bis 1.200 m² Verkaufsfläche ein geeigneter Standort, der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen, die geplante Verkaufsfläche liegt unter dem landesplanerischen Schwellenwert von 1.200 m² und ist damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen, der von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist.

FAZIT:

In Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben kann die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Ungerhausen festgestellt werden.