



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachterliche Stellungnahme
zur geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes
in Buggingen
im Auftrag der Gemeinde Buggingen**

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorgehensweise	3
2.2 Worst-case-Ansatz	5
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT)	6
4. IST-SITUATION IN BUGGINGEN UND IN DEN NACHBARGEMEINDEN	8
4.1 Ist-Situation in Buggingen.....	8
4.2 Ist-Situation in Müllheim und Heitersheim (Teilerfassung)	10
5. ERFORDERLICHKEIT DES VORHABENS FÜR DIE GRUNDVERSORGUNG	11
6. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS	13
7. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (KONGRUENZGEBOT)	15
8. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)	16
9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	19



FOTOS

Foto 1: Bestehender Lebensmittelmarkt von Südwesten - links die B 3	6
Foto 2: Bestehender Lebensmittelmarkt von Südosten	6
Foto 3: Bestehender Lebensmittelmarkt von Südwesten - Wohnbebauung im Hintergrund	7
Foto 4: Wohnbebauung östlich des Marktes	8
Foto 5: Wohnbebauung östlich des Marktes	8

KARTE

Karte 1: Planstandort	7
-----------------------------	---

TABELLEN

Tab. 1: Ist-Situation in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie in der Standortgemeinde Buggingen: VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	9
Tab. 2: Ist-Situation in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im benachbarten Mittelzentrum Müllheim (nur größere Betriebe): VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	10
Tab. 3: Ist-Situation in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im benachbarten Kleinzentrum Heitersheim (nur größere Betriebe): VKF in m ² (Werte auf 25 m ² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	10
Tab. 4: Kaufkraft in der Gemeinde Buggingen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent	16
Tab. 5: Umsätze in den Nachbargemeinden Müllheim und Heitersheim, maximale zusätzliche Planumsätze sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent	17



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Gemeinde Buggingen (rd. 4.400 Einwohner¹), im Ländlichen Raum im engeren Sinne² im Mittel- sowie Nahbereich Müllheim³ gelegen, möchte die Fa. Edeka Sutter ihre Filiale durch einen Anbau in südwestlicher Richtung erweitern.

Der bestehende Edeka-Markt im Brückleweg 15a (Flur-St. 5099) liegt zentral in der Gemeinde im Norden des Kernortes, südöstlich der B3 in Nähe zum nordwestlich der B3 gelegenen Siedlungsgebiet (vgl. auch Kap. 3). Die Filiale befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans "Lebensmittelmarkt" aus dem Jahr 2008. Dieser begrenzt die zulässige Verkaufsfläche (VKF) auf 1.554 m²; künftig soll der Markt 1.977 m² VKF umfassen, sodass sich eine Erweiterung um rd. 425 m² VKF ergibt.

Ursprünglich war vorgesehen, die nach Schließung des Schlecker-Marktes entstandene Versorgungslücke in der Gemeinde im Drogeriebereich durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Budni mit ca. 800 m² VKF) gegenüber dem bestehenden Edeka-Markt zu schließen.

Zu diesen ursprünglichen Planungen hatte am 11.10.19 ein Gespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg sowie dem Regionalverband und der IHK Südlicher Oberrhein stattgefunden. Im Ergebnis war ein solcher Drogeriemarkt vor dem Hintergrund der verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung nicht für möglich gehalten worden. Alternativ könne die Lücke durch eine Erweiterung des Edeka-Marktes mit Schwerpunkt auf Drogeriewaren geschlossen werden.

Die Gemeinde Buggingen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur aktuell vorgesehenen Erweiterung beauftragt.

Da der zu beurteilende Markt großflächig ist, ist dieser als Einzelhandelsgroßprojekt im Hinblick auf die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung⁴ zu beurteilen.

¹ Sämtliche Einwohnerdaten in dieser Stellungnahme nach Statistisches Landesamt, Stand 30.09.20.

² Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Anhang zu Plansatz 2.1.1 (Ziel), Ländlicher Raum (S. A11); vgl. auch Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie), Plansatz 2.1.3.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

³ LEP 2002, Anhang zu Plansatz 2.5.9 (Ziel), Mittelbereiche (S. A20); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.3.2 (nachrichtliche Übernahme 4) sowie Begründung zu Plansatz 2.3.4 (Ziel).

⁴ LEP 2002; Regionalplan Südlicher Oberrhein.



- Da der Gemeinde Buggingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird das Konzentrationsgebot zunächst nicht eingehalten.
Da Buggingen nicht im Verdichtungsraum liegt, müsste für den erweiterten Markt eine Erforderlichkeit für die Grundversorgung abgeleitet werden.
- Der Markt muss das Integrationsgebot erfüllen, d.h. einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung aufweisen. Da beim Termin im Oktober 2019 von den Beteiligten keine entsprechenden Einwände vorgebracht wurden, ist davon auszugehen, dass dieses Ziel als eingehalten angesehen wurde.
- Der erweiterte Markt muss dem Kongruenzgebot entsprechen: Er darf nicht in größerem Maß auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen sein.
- Schließlich dürfen von der Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung - weder in Buggingen noch in benachbarten Gemeinden - ausgelöst werden (Beeinträchtigungsverbot).

Dabei kann zunächst offen bleiben, ob die gewünschten Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erteilt werden sollen oder der B-Plan entsprechend dem angestrebten Vorhaben geändert werden soll (was wir - auch angesichts acht aufgezählter erforderlicher Befreiungen - empfehlen würden).

Vor diesem Hintergrund waren die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- Darstellung des methodischen Ansatzes (vgl. Kap. 2),
- Beurteilung des Planstandorts vor dem Hintergrund der landesplanerischen Ziele (Konzentrations- und Integrationsgebot sowie Regelung zu Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan; vgl. Kap. 3),
- Ermittlung der Ist-Situation (vgl. Kap. 4),
- Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Erforderlichkeit für die Grundversorgung (vgl. Kap. 5),
- Berechnung der im erweiterten Planvorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsfläche (vgl. Kap. 6),
- Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebots (vgl. Kap. 7) und
- Beurteilung der Erweiterung im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Kap. 8).



Das "Design" der Stellungnahme berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Stellungnahme ist so aufgebaut, dass sie in einem B-Planverfahren verwendet werden kann.

Die Stellungnahme wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband sowie die IHK Südlicher Oberrhein und dem Handelsverband Südbaden abgestimmt.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Dass das Konzentrationsgebot angesichts einer nicht zugewiesenen zentralörtlichen Funktion zunächst nicht erfüllt ist, ist offenkundig.

Da Buggingen nicht im Verdichtungsraum liegt, kommt nur die andere im LEP sowie im Regionalplan aufgeführte Alternative - Erforderlichkeit für die Grundversorgung - in Frage.

Angesichts vergleichbarer Fragestellungen in anderen Gemeinden haben wir in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband sowie der IHK Südlicher Oberrhein und dem Handelsverband Südbaden ein mehrfach angewandtes Raster entwickelt, um diese Frage zu beantworten. Dafür wird untersucht, ob bei Realisierung eines Vorhabens (hier: der Erweiterung des Edeka-Marktes) unter Berücksichtigung des Bestands (vgl. zur Bestandserhebung unten) weiterhin keine Kaufkraftzuflüsse in die Gemeinde notwendig sind.

Anders als bei der im Weiteren geschilderten Vorgehensweise werden dafür bezüglich der Kaufkraft die Struktur- und Marktdaten des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammertages 2018/2019 sowie die absehbare Einwohnerentwicklung in Buggingen (Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes) zugrunde gelegt.

Die Beurteilung des Mikrostandorts auf Grundlage einer Begehung des Standortumfelds bezieht sich auf das Integrationsgebot; die regionalplanerische Vorgabe von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte kommt nicht



zum Tragen, da solche nur für zentrale Orte ab der Stufe Unterzentrum ausgewiesen werden (vgl. Kap. 3).

Im Hinblick auf Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei genügt ein Abstellen auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren.

Hinsichtlich des zu erwartenden Umsatzes ist ein worst-case-Ansatz zu verfolgen (tendenziell eher zu hoher Planumsatz; vgl. Kap. 2.2).

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot reicht das Abstellen auf den *zusätzlichen* Umsatz aus, da die Kaufkraft zum Bestand bereits fließt; der (beibehaltene bzw. wiedererstellte) Bestand löst keine neuen/ zusätzlichen Umverteilungswirkungen aus⁵.

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot erfolgt ein Vergleich des *gesamten* Planumsatzes mit der Kaufkraft in der Gemeinde Buggingen (Kap. 7). Dabei können konkretisierte Wohnbauvorhaben, die in absehbarer Zeit realisiert werden sollen, berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot war das vorhandene Einzelhandelsangebot in den Hauptsortimentsbereichen des Vorhabens - Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - zu erfassen.

- In der Gemeinde Buggingen wurde das entsprechende Angebot flächendeckend erhoben.
- Im benachbarten Kleinzentrum Heitersheim (rd. 6.400 Einwohner) und im benachbarten Mittelzentrum Müllheim (knapp 19.100 Einwohner) wurden lediglich auf Grundlage einer Internetrecherche identifizierte größere Lebensmittel- und Drogeriemärkte gezielt erhoben.

Die Erhebung in der Zeit vom 07.-09.12.20 erfolgte jeweils sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht insgesamt dem Lebensmittel- bzw. Drogeriebereich zugerechnet, sondern die Sortimente wurden einzeln erfasst.

Die Berechnung der Umsätze des bestehenden Einzelhandels erfolgte auf der Grundlage sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit, wobei die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt wurden.

⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.



Hinsichtlich des Bestandsumsatzes ist ebenfalls ein worst case zu verfolgen (tendenziell eher zu gering; vgl. Kap. 2.2). Dass durch die gezielte Erhebung in den beiden Nachbarstädten u.U. nicht der gesamte vorhabenrelevante Einzelhandel erfasst wurde, steht insofern in Einklang mit dem worst-case-Ansatz.

Im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung sowie auf Nachbargemeinden erfolgt ein Vergleich des unter worst-case-Aspekten abgeleiteten zusätzlichen Planumsatzes mit dem hochgerechneten Umsatz des bestehenden Einzelhandels.

Ergibt sich aus diesem Vergleich von *zusätzlichem* Planumsatz und Bestandsumsatz, dass auf dieser Grundlage ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ausgeschlossen werden kann, so ist eine vertiefte Untersuchung nicht erforderlich.

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend⁶ ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf keinen Fall unterschätzt werden, in keinem Fall mithin für ein unverträgliches Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestandsumsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

⁶ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).



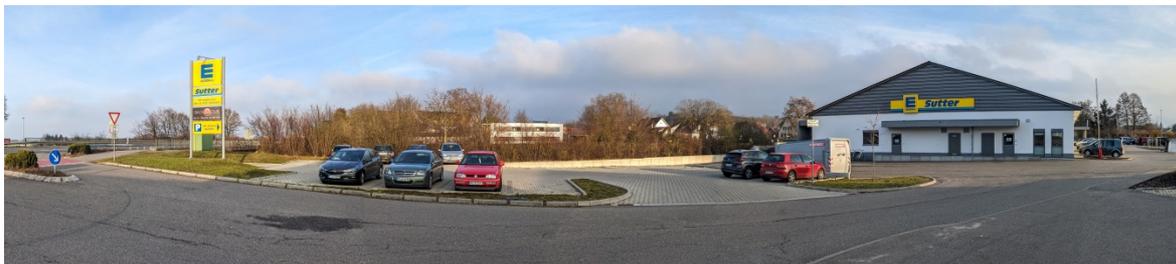
3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (KONZENTRATIONSGEBOT UND INTEGRATIONSGEBOT)

Da der Standortgemeinde Buggingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird das **Konzentrationsgebot**⁷, im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt⁸, **nicht eingehalten**.

Da Buggingen nicht im Verdichtungsraum liegt, kommt nur die andere im LEP sowie im Regionalplan aufgeführte Alternative - Erforderlichkeit für die Grundversorgung⁹ - in Frage (vgl. Kap. 5).

Der bestehende Edeka-Markt im Brückleweg 15a (Flur-St. 5099; vgl. Foto 1ff.) liegt zentral in der Gemeinde im Norden des Kernortes, südöstlich der B3 in Nähe zum nordwestlich der B3 gelegenen Siedlungsgebiet (vgl. Karte 1, folgende Seite).

Foto 1: Bestehender Lebensmittelmarkt von Südwesten - links die B 3



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2020

Foto 2: Bestehender Lebensmittelmarkt von Südosten



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2020

⁷ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.4.2 (Ziel 1).

⁸ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1.

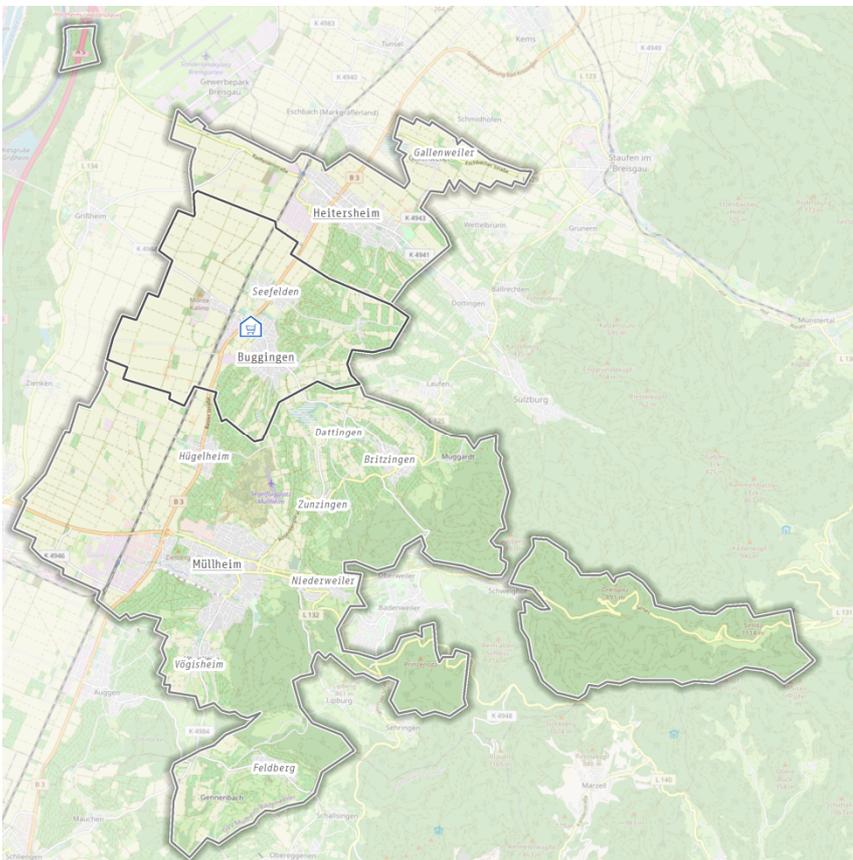
⁹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); Regionalplan, Plansatz 2.4.4.2 (Ziel 2).

Foto 3: Bestehender Lebensmittelmarkt von Südwesten - Wohnbebauung im Hintergrund



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2020

Karte 1: Planstandort



Planvorhaben

Standort



0 1,000 2,000 3,000 4,000 Meter

Bearbeitungsstand Januar 2021



Quelle: Gemeinde Buggingen; eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2020

An der B3 findet sich in direkter Nachbarschaft eine Tankstelle. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Brücklewegs schließt in östliche Richtung die Wohnbebauung des Kernortes an (vgl. Foto 3 sowie folgende Fotos).



Foto 4: Wohnbebauung östlich des Marktes



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2020

Foto 5: Wohnbebauung östlich des Marktes



Quelle: eigenes Foto, Dezember 2020

Somit kann das **Integrationsgebot**¹⁰ als **eingehalten** angesehen werden, wie dies beim Termin im Oktober 2019 auch zum Ausdruck kam (vgl. Kap. 1).

Da der Standortgemeinde Buggingen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, ist im Regionalplan kein **Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte**¹¹ ausgewiesen. Somit ist ausschließlich das Integrationsgebot zu beachten¹².

4. IST-SITUATION IN BUGGINGEN UND IN DEN NACHBARGEMEINDEN

Während in Buggingen das vorhabenrelevante Angebot sowie das Lebensmittelhandwerk flächendeckend erhoben wurden, erfolgte in den Nachbargemeinden Müllheim und Heitersheim eine gezielte Erhebung größerer Märkte (Grundlage: Internetrecherche; vgl. Kap. 2.1).

4.1 Ist-Situation in Buggingen

Im Dezember 2020 ist im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Buggingen ein Angebot von rd. 1.250 m² VKF erhoben worden, wovon der überwiegende Teil auf den hier betrachteten Edeka-Markt entfällt. Insgesamt ist in der Gemeinde mit einem Umsatz von rd. 6,8 Mio. € zu rechnen.

¹⁰ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2; vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme).

¹¹ Regionalplan, Plansatz 2.4.4.6 (Ziel).

¹² Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme).



Die örtliche Kaufkraft¹³ für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel errechnet sich in der Gemeinde Buggingen mit rd. 9,5 Mio. €. Somit ist ein deutlicher Kaufkraftabfluss in Höhe von rd. 2,7 Mio. € aus der Gemeinde zu verzeichnen (Bindungsquote/ Zentralität rd. 72%).

Vor diesem Hintergrund ist es zumindest *möglich*, dass das erweiterte Planvorhaben für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Für den Bereich Drogerie/ Parfümerie, in dem das gesamte Angebot in der Gemeinde auf den hier betrachteten Edeka-Markt entfällt, stellt sich die Situation im Hinblick auf die örtliche Versorgung noch deutlich schlechter dar. Hier fließen etwa vier Fünftel der örtlichen Kaufkraft aus der Gemeinde ab.

Im Lebensmittelhandwerk fließt etwa die Hälfte der örtlichen Kaufkraft aus Buggingen ab.

In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für die Standortgemeinde dargestellt.

Tab. 1: Ist-Situation in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie in der Standortgemeinde Buggingen: VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	1.250	98%	2%	6,8	9,5	72%
Lebensmittelhandwerk	75	100%	0%	0,6	1,3	50%
Drogerie/ Parfümerie	100	100%	0%	0,2	1,2	19%
untersuchungsrel. Sort.	1.425	98%	2%	7,7	12,0	64%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen
s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Dezember 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2020);
Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Das Angebot findet sich nahezu ausschließlich an integrierten Standorten.

¹³ Diese ergibt sich aus der Einwohnerzahl und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020.



4.2 Ist-Situation in Müllheim und Heitersheim (Teilerfassung)

In den folgenden Tabellen ist die Ist-Situation für die Nachbargemeinden analog dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass durch die gezielte Erhebung größerer Betriebe nur ein Teil des tatsächlich vorhandenen Angebots enthalten ist.

Tab. 2: Ist-Situation in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im benachbarten Mittelzentrum Müllheim (nur größere Betriebe): VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	6.425	17%	37%	46%	44,1	42,7	103%
Drogerie/ Parfümerie	1.525	27%	50%	23%	6,9	5,6	123%
untersuchungsrel. Sort.	7.950	19%	39%	42%	51,1	48,4	106%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

ZVB = zentraler Versorgungsbereich Innenstadt s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Dezember 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2020); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Tab. 3: Ist-Situation in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im benachbarten Kleinzentrum Heitersheim (nur größere Betriebe): VKF in m² (Werte auf 25 m² gerundet), Umsätze und Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	3.325	63%	37%	14,0	14,1	99%
Drogerie/ Parfümerie	925	89%	11%	4,1	1,9	220%
untersuchungsrel. Sort.	4.275	69%	31%	18,2	16,0	114%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Dezember 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2020); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Obwohl in den Nachbargemeinden nicht das gesamte Angebot erfasst wurde, sind in beiden Städten per Saldo Kaufkraftzuflüsse (bzw. in Heitersheim im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel eine näherungsweise Selbstversorgung) zu verzeichnen.



5. ERFORDERLICHKEIT DES VORHABENS FÜR DIE GRUNDVERSORGUNG

Im Hinblick auf einen für vergleichbare Fragestellungen¹⁴ gleichen Maßstab wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband und der IHK Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband Südbaden die folgende Vorgehensweise entwickelt (z.B. Kehl, Kenzingen, Neuried; auch Binzen).

Zunächst wird abgeleitet, welche Verkaufsfläche für die Grundversorgung in Buggingen insgesamt erforderlich ist.

Als Grundlage bezüglich der Kaufkraft werden die *"Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019"* des baden-württembergischen Industrie- und Handelskammertages herangezogen. Für die Flächenleistungen wird hingegen in Abstimmung mit Regierungspräsidium, Regionalverband, IHK und Handelsverband auf die aktuelleren Werte aus dem *Hahn Retail Report 2020/21* abgestellt¹⁵.

Für die zu erwartende Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2017) herangezogen.

Bleibt der Bestand (vgl. Kap. 4.1) zuzüglich der vorgesehenen Erweiterung unter der für die Grundversorgung in Buggingen insgesamt erforderlichen Verkaufsfläche, so kann der erweiterte Edeka-Markt als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden.

Kaufkraft in der Gemeinde Buggingen

Entsprechend den *Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019* beträgt der jährliche Pro-Kopf-Umsatz

- für Nahrungs-/ Genussmittel 2.393 €, wovon 2.365 € (rd. 99%) auf den stationären Einzelhandel entfallen (S. 16) und
- für Drogerie/ Parfümerie 347 €, wovon 325 € (rd. 94%) auf den stationären Einzelhandel entfallen (S. 22).

Obwohl ein Anstieg zu erwarten ist, bleibt dieser vorsichtshalber (vgl. Kap. 2.2) unberücksichtigt.

Aktuell hat die Gemeinde Buggingen rd. 4.400 Einwohner (amtliche Einwohnerzahl, Stand 30.09.20).

¹⁴ Die Erforderlichkeit für die Grundversorgung ist auch bei Agglomerationen und/ oder Ansiedlungen außerhalb regionalplanerischer Vorranggebiete relevant.

¹⁵ Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020/21, S. 30 u. 31.



Die *Bevölkerungsvorausberechnung* des Statistischen Landesamtes (Basisjahr: 2017) geht bis 2025 sowohl in der Haupt- als auch in der Nebenvariante von einem kontinuierlichen Einwohneranstieg aus.

Für 2022 wird die Einwohnerzahl in der Hauptvariante mit 4.319 angegeben (Nebenvariante: 4.307): Die Gemeinde hätte mithin etwa 80 Einwohner weniger als derzeit. Allerdings liegt die aktuelle Einwohnerzahl um mehr als 100 über dem Vorausberechnungswert für 2020 (rd. 4.295). Dieser Unterschied wird im Weiteren berücksichtigt.

Unberücksichtigt bleibt hingegen die seitens der Gemeinde geplante Wohnbebauung: In Seefeldern soll der alte Sportplatz (Größe ca. 2 ha) bebaut werden (Baubeginn: 2021/ 22). Die Gemeinde rechnet mit etwa 30 Bauplätzen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) und ca. 130 - 160 neuen Einwohnern.

Vor diesem Hintergrund wird für das mögliche Erweiterungsjahr 2022 der Vorausberechnungswert der Hauptvariante, erhöht um die aktuell erreichte Überschreitung, mithin 4.430 Einwohner zugrunde gelegt.

Damit errechnet sich für den stationären Einzelhandel in Buggingen im Jahr 2022 eine Kaufkraft von rd. 10,5 Mio. € (Nahrungs-/ Genussmittel) bzw. rd. 1,4 Mio. € (Drogerie/ Parfümerie).

Flächenleistung

Entsprechend dem *Hahn Retail Report 2020/21* beträgt die bundesdurchschnittliche Flächenleistung von Edeka-Super- und Verbrauchermärkten 4.450 €/ m² VKF.

Unter Berücksichtigung des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) kann diese durchschnittliche Flächenleistung angesetzt werden. Da Drogeriewaren ein Randsortiment im Lebensmittelmarkt darstellen, erscheint eine abweichende Flächenleistung nicht zwingend. Dennoch wird zusätzlich der Wert angegeben, der sich bei Ansatz der durchschnittlichen Flächenleistung von Drogeriemärkten entsprechend den *Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019* ergäbe (5.700 €/ m² VKF, S. 22).

Für die Grundversorgung erforderliche Verkaufsfläche

Wird die Kaufkraft durch die Flächenleistung dividiert, so ergibt sich die für die Grundversorgung erforderliche Verkaufsfläche. Diese beträgt

- rd. 2.355 m² im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und



- rd. 325 m² im Bereich Drogerie/ Parfümerie bzw. bei Ansatz der höheren Flächenleistung von Drogeriemärkten rd. 250 m².

Wird der Bestand (rd. 1.250 m² VKF bzw. rd. 100 m² VKF; vgl. Tab. 1, S. 9) zuzüglich der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes um rd. 425 m² VKF mit dieser für die Grundversorgung erforderlichen Verkaufsfläche verglichen, so ergibt sich, dass der erweiterte Edeka-Markt als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden kann.

6. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES VORHABENS

Für den erweiterten Edeka-Markt wird eine Größe von knapp 1.980 m² VKF angestrebt; sofern der Backshop auch weiterhin betrieben wird, fällt die für den Supermarkt allein mögliche Verkaufsfläche entsprechend geringer aus.

Was als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG¹⁶.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Gesamtvorhabens bezüglich des Kongruenzgebotes als auch im Hinblick auf die mit der Erweiterung verbundenen Auswirkungen ist der (Zusatz-)Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebs-typenübergreifend statt¹⁷.

¹⁶ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."

¹⁷ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2001 auf rd. 35% gesteigert werden und erreicht aktuell (2019) rd. 45%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 26% (2001); zwischenzeitlich erreichen Supermärkte wieder den Marktanteil von 1991 (rd. 31%).



In einem Supermarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten¹⁸. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im erweiterten Vorhaben 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Regionalplan um nahversorgungs- (und i.d.R. auch zentren-)relevante Sortimente¹⁹ und gemäß Einzelhandelserlass um nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente²⁰.

Zukunftsfähiger B-Plan

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche für einzelne Sortimente Obergrenzen festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten können (Flexibilisierungsansatz).

Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Supermärkten übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Supermärkten regelmäßig nicht überschritten. Diese dienen auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen, mithin auch bei Beurteilungen der Verträglichkeit, zu verfolgenden worst-case-Ansatz wird die im Jahr 2019 von Supermärkten erreichte Flächenleistung von rd. 5.120 €/ m² VKF angesetzt²¹ -

¹⁸ Daneben ist in einem Supermarkt in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.

¹⁹ Regionalplan, Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 - Sortimentsliste zur Beurteilung von Einzelhandels-großprojekten.

²⁰ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

²¹ EHI nach handelsdaten.de. Diese Flächenleistung liegt um rd. 15% über der von Edeka im Jahr 2019 erreichten Flächenleistung von rd. 4.450 €/ m² VKF; vgl. dazu bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2020/21, S. 30 u. 31.



auch wenn im Hinblick auf die Realitätsnähe hinterfragt werden könnte, ob diese in Buggingen erreicht werden kann.

Damit ist im auf 1.980 m² VKF erweiterten Edeka-Markt ein Umsatz von rd. 10,1 Mio. € (rd. 9,1 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 1,0 Mio. € im Bereich Drogeriewaren²²) als maximal erreichbar anzusehen. In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Da Umverteilungen lediglich durch die Erweiterung ausgelöst werden, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot lediglich auf den zusätzlichen Umsatz abzustellen.

Bei einer Erweiterung um rd. 425 m² VKF errechnet sich ein maximaler Zusatzumsatz von rd. 2,2 Mio. € (rd. 2,0 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren).

Selbst wenn derzeit die *zulässige* Verkaufsfläche von 1.554 m² nicht ausgeschöpft werden sollte - wofür unsere Erhebung spricht -, beträgt die Erweiterung gegenüber dem *vorhandenen* Bestand maximal knapp 650 m² VKF (sofern der Backshop entfallen würde).

Und selbst wenn ergänzend berücksichtigt wird, dass im Bestand die o.g. Anteile in beiden Sortimentsbereichen derzeit nicht erreicht werden, errechnet sich maximal gegenüber dem derzeit hochgerechneten Umsatz ein Zusatzumsatz von rd. 2,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogeriewaren.

7. BEURTEILUNG DER DIMENSIONIERUNG DES ERWEITERTEN VORHABENS (KONGRUENZGEBOT)

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass ein für die Grundversorgung erforderliches Vorhaben zwingend zugleich das Kongruenzgebot einhält²³, wurde ergänzend der im erweiterten Edeka-Markt insgesamt maximal zu erwartende Umsatz (Kap. 6) in Relation zur Nachfrage in der Gemeinde Buggingen gesetzt.

²² Durch Rundungen kann es hier und im Folgenden zu Abweichungen der Summen kommen.

²³ Wenn ein Vorhaben auf die Versorgung der Standortgemeinde ausgelegt ist, ist es nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen - und erst recht nicht auf Kaufkraftzuflüsse, die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg in Ziff. 3.2.1.4 als Anhaltspunkt für einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot angibt; vgl. zu Letzterem Fußnote 25.



Tab. 4: Kaufkraft in der Gemeinde Buggingen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Kaufkraft (KK)	Planumsatz	Relation zu KK
Nahrungs-/ Genussmittel	9,5	9,1	96%
Drogerie/ Parfümerie	1,2	1,0	82%
Summe	10,7	10,1	94%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Gemeinde Buggingen; EHI; IFH Köln (2020); Statist. Landesamt; eigene Berechnungen

Der maximale Planumsatz bleibt in beiden Sortimentsbereichen unter der Kaufkraft in der Gemeinde²⁴.

Somit ist das Vorhaben nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen - und erst recht nicht in einer Höhe, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt²⁵.

Somit hält das erweiterte Vorhaben das Kongruenzgebot ein²⁶.

8. BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG (BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT)

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen²⁷.

Im Hinblick auf die maximal möglichen Auswirkungen kann der mit der Erweiterung verbundene maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben in Relation zum derzeitigen

²⁴ Würden die zu erwartenden, mit der geplanten Wohnbebauung in Seefeldern verbundenen, zusätzlichen Einwohner (vgl. Kap. 5) mit berücksichtigt, so würden die in der Tabelle dargestellten Werte jeweils um 2-3 Prozentpunkte zurückgehen.

²⁵ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot in Ziff. 3.2.1.4 in der Weise, dass dieses verletzt wird, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."

²⁶ LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4 sowie Regionalplan, Plansatz 2.4.4.4 (Ziel).

²⁷ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansätze 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan, Plansatz 2.4.4.3 (Ziel).



Umsatz gesetzt werden. Dabei wäre ein Abstellen allein auf die Gemeinde Buggingen nicht adäquat: Das vorliegend zu beurteilende Vorhaben ist der wesentliche Anbieter im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und der einzige Anbieter von Drogeriewaren in der Gemeinde (vgl. Kap. 4.1).

Insofern ist davon auszugehen, dass die durch die Erweiterung ausgelösten Umverteilungen im Wesentlichen in den Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Unabhängig hiervon lässt die Art der Ableitung der für die Grundversorgung erforderlichen Größe (Kap. 5) Umverteilungen innerhalb der Standortgemeinde nicht zwingend erscheinen.

Allerdings wurde das früher von uns in diesem Zusammenhang - auch in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein - angeführte Argument, eine Rückholung abfließender Kaufkraft sei als gerechtfertigt anzusehen und deshalb in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot neutral zu bewerten, vom VGH verworfen²⁸. Somit ist darzulegen, dass durch die Erweiterung des Marktes keine wesentlichen Beeinträchtigungen in den Nachbargemeinden ausgelöst werden.

Deshalb wurde der mit der Erweiterung verbundene maximale Zusatzumsatz im Planvorhaben - rd. 2,0 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, rd. 0,2 Mio. € im Bereich Drogeriewaren (vgl. Kap. 6) - in Relation zum Bestandsumsatz in den entsprechenden Sortimentsbereichen in den Nachbargemeinden Müllheim und Heitersheim (vgl. Kap. 4.2) gesetzt.

Diese Relationen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 5: Umsätze in den Nachbargemeinden Müllheim und Heitersheim, maximale zusätzliche Planumsätze sowie Relation der zusätzlichen Planumsätze zum Bestandsumsatz - Umsätze in Mio. €, Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Umsatz	zusätzlicher Planumsatz	Relation Zusatz- zu Ist-Umsatz
Nahrungs-/ Genussmittel	58,2	2,0	3%
Drogerie/ Parfümerie	11,1	0,2	2%
Summe	69,2	2,2	3%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Dezember 2020; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Gemeinde Buggingen; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

²⁸ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 23.05.19, Az. 3 S 2811/17.



Umverteilungen in Höhe der dargestellten Relationen würden durch die Erweiterung ausgelöst, wenn der *gesamte* Zusatzumsatz *ausschließlich* in den beiden Nachbargemeinden zu Umverteilungen führen würde, mithin beispielsweise keinerlei Streuumsätze (wie sie in jedem Einzelhandelsbetrieb zu verzeichnen und angesichts der Lage an der Bundesstraße auch im Planvorhaben zu erwarten sind) erzielt würden. Diese Relation liegt deutlich unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10%²⁹ - und auch unter dem bisweilen herangezogenen niedrigeren Anhaltswert von 7%.

Selbst wenn die Erweiterung gegenüber dem *tatsächlich vorhandenen Bestand* höher ausfallen sollte (vgl. Kap. 6), bleibt die Relation im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 5% deutlich unter dem geringeren Anhaltswert. Im Bereich Drogerie/ Parfümerie erreicht die Relation in diesem Fall hingegen den Anhaltswert des Einzelhandelserlasses von 10%.

Für die Bedeutung dieser Relationen ist auf zweierlei hinzuweisen:

- Regelmäßig ergeben von uns durchgeführte Umverteilungsberechnungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells die höchsten relativen Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Standortgemeinde bzw. in den Nachbargemeinden.
- Die Umverteilungen gegen einzelne Standorte (z.B. Zentren) liegen bei solchen Berechnungen regelmäßig maximal um 15% über der durchschnittlichen Umverteilung in einer Gemeinde.
- In kleinräumigen Untersuchungsgebieten (wie vorliegend³⁰) streuen die relativen Umverteilungen regelmäßig nicht in größerem Ausmaß.

Somit sind durch die Erweiterung ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Gemeinde, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen.

²⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch Regionalplan, Begründung zu Plan-satz 2.4.4.3 (Ziel).

³⁰ Die maximale Entfernung aus den Nachbargemeinden (ohne die entfernten Stadtteile wie Gallenweiler, Feldberg, Vögisheim) zum Planstandort beträgt nach google maps weniger als 8 km (Pkw-Fahrzeit unter 10 Minuten); die Entfernung zwischen den am weitesten voneinander entfernten berücksichtigten Betrieben beträgt nur etwas mehr als 10 km (unter 15 Pkw-Fahrminuten).



9. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Stellungnahme abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 6).
- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 6).
- Bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot wurden überhöhende Annahmen zu den maximal möglichen Umverteilungen getroffen (Kap. 8). Dabei wurde der Bestandsumsatz dadurch unterzeichnet, dass in den Nachbargemeinden nicht das gesamte vorhandene Angebot erfasst wurde (vgl. Kap. 4.2 sowie 2.1).

Die geplante Erweiterung entspricht den (verbindlichen) **Zielen der Regional- und Landesplanung:**

- Das Integrationsgebot kann als eingehalten angesehen werden - auch wenn es sich nicht um einen zentral in Wohngebieten gelegenen Standort handelt (vgl. Kap. 3).
- Das Vorhaben kann als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden (vgl. Kap. 5), sodass der zunächst festzustellende Verstoß gegen das Konzentrationsgebot (vgl. Kap. 3) nicht von Bedeutung ist.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 7).
- Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 8).

Sofern ein **B-Plan** aufgestellt wird, sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche sowie
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90%) und für Drogeriewaren (10%).
- Für weitere regelmäßig geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% begrenzt werden kann. Die IHK hat zum Schutze zentraler Versorgungsbereiche eine Begrenzung der Nonfood-Sortimente auf 25% angeregt.
- Der Backshop sollte explizit auch ermöglicht werden, wobei die Verkaufsfläche (ohne gastronomische Fläche) auf 50 m² begrenzt werden könnte, was in etwa dem Bestand entspricht.