



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Bergatreute

AUFTRAGGEBER: Edeka Südbayern Handelsstiftung & Co. KG

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg, den 12.03.2024

## Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Aufgabenstellung	4
2. Definitionen	5
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	5
4. Untersuchungsschema für Bergatreute	7
<b>II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik</b>	<b>10</b>
1. Funktion des Edeka-Vollsortimenters als Nahversorger	10
2. Auswirkungen auf den Verkehr	11
3. Standorteigenschaften und städtebauliche Integration	12
4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	15
4.1 Rahmenbedingungen in Bergatreute	15
4.2 Versorgungsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittelsegment	17
4.3 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs und des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes	19
4.4 Vorhabenspezifische Kaufkraftpotenziale	21
4.5 Umsatzprognose und -herkunft für den erweiterten Edeka-Standort	21
4.6 Nachweis zur Erforderlichkeit des Vorhabens für die Nahversorgung	22
4.7 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Atypik	23
<b>III. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO</b>	<b>25</b>
1. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens	25
2. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	26
3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur	27
4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	28
5. Sonstige Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	28
6. Fazit	29
<b>IV. Landes- und regionalplanerische Prüfung</b>	<b>30</b>
<b>V. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</b>	<b>34</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Die Fa. Edeka plant eine Modernisierung ihres in Bergatreute ansässigen Lebensmittelvollsortimenters. In diesem Zuge wird die Verkaufsfläche von heute 750 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Windfang) angepasst. Ergänzend wird der Backshop zzgl. Sitzbereich / Café weiterhin eine Fläche von 44 m<sup>2</sup> einnehmen.<sup>1</sup>

Der Markt ist heute als noch nicht großflächig einzuordnen und wurde zur Sicherung der Grundversorgung in Bergatreute mit einer damals gängigen Verkaufsfläche realisiert. Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um eine Standortsicherungsmaßnahme des einzigen Grundversorgers vor Ort. Die Modernisierung zielt auf eine kundenfreundlichere und großzügigere Warenpräsentation ab.

Da der geplante Markt sowohl bezüglich der Verkaufsfläche (> 800 m<sup>2</sup>) als auch der Geschossfläche (> 1.200 m<sup>2</sup>) als großflächig einzustufen ist, wird die sog. Regelvermutung ausgelöst. So wird bei Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vermutet, dass ein großflächiges Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nach sich ziehen kann. Als Rechtsfolge hieraus wäre das Vorhaben regelmäßig nur in einem Kerngebiet oder in einem ausgewiesenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässig. Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist die Regelvermutung widerlegbar, wenn im konkreten Einzelfall Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine sog. atypische Fallgestaltung (Atypik) vorliegt.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Bergatreute im Dezember 2021 vorgenommen und die relevante Angebotssituation vor Ort erhoben. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

Im Einzelnen werden in der Untersuchung folgende Schritte vorgenommen:

- /// Darlegung des Rechtrahmens
- /// Überprüfung des Vorliegens einer Atypik hinsichtlich städtebaulicher Gegebenheiten:
  - Größe und Gliederung der Standortkommune Bergatreute
  - gegenwärtigen Versorgungssituation in Bergatreute
  - mögliche Marktdurchdringung des Vorhabens (= Abgrenzung des „Versorgungsbereichs“ und des erschließbaren betrieblichen Einzugsgebiets, Ermittlung der vorhabenspezifischen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale)
- /// Auswirkungsanalyse:
  - Umsatzprognose
  - Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
  - zu erwartende Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bergatreute

<sup>1</sup> Angabe des Auftraggebers zum 22.04.2021.

- zu erwartende Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bergatreute und anderen Kommunen
- sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO (Immissionen, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt)

 Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

## 2. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** (VK) eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.<sup>2</sup> Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der in dem Vorhaben zu erwartenden **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Auch Nonfood-Artikel werden teilweise als sog. nahversorgungsrelevante Artikel bezeichnet (z. B. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung).

## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind außerdem dies landes- und regionalplanerischen Bestimmungen sowie ergänzend der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu beachten.

Der für diesen Zusammenhang zentrale **§ 11 Abs. 3 BauNVO**<sup>3</sup> führt für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

<sup>2</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017, S. 367. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat somit in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dies ist bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall.
  - ➔ **Der erweiterte Edeka-Lebensmittelvollsortimenter hat mit 1.200 m<sup>2</sup> VK zzgl. 44 m<sup>2</sup> Backshop eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>. Es handelt sich somit um ein großflächiges Vorhaben.**
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung). Diese Annahme ist im konkreten Einzelfall widerlegbar.
  - ➔ **Es ist im Folgenden zu prüfen, ob der erweiterte Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen auslöst. Kann die Regelvermutung widerlegt werden, ist auch mit 1.200 m<sup>2</sup> VK nicht zwingend die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.**

Soweit Lebensmittelmärkte mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen, sind sie nach der eindeutigen Rechtsprechung des BVerwG als großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusehen. Hier ist der § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von besonderer Bedeutung. Danach sind diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe einem bauplanungsrechtlichen Sonderregime unterstellt und grundsätzlich nur in Kerngebieten im Sinne des § 7 BauNVO oder in förmlich durch B-Plan festgesetzten Sondergebieten zulässig, soweit sie sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische und städtebauliche Belange nachteilig auswirken können.

Solche Negativauswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben die Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regelvermutung kann aber nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegt werden, v. a. wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz Überschreitung von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen.

Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere

- /// das Warenangebot des Betriebes (= betriebliche Atypik) und / oder
- /// die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= städtebauliche Atypik)

zu berücksichtigen. Bereits an dieser Stelle ist hervorzuheben, dass für Betriebe des Lebensmittelhandels v. a. der städtebaulichen Atypik eine entscheidende Rolle zukommt.

In diesem Zusammenhang stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. November 2004 in Rückgriff auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 fest:<sup>4</sup>

*„Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. [...] Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren.“*

Dies wird im 2017 neu aufgelegten Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels im selben Wortlaut aufgegriffen.<sup>5</sup>

*„Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ zu dem Ergebnis gelangt, dass es insbesondere auf die Größe der Gemeinde / des Ortsteils, auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs ankommt. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und dem Verkehr insbesondere dann fehlen, wenn*

- *der Non-Food-Anteil weniger als 10 v.H. der Verkaufsfläche beträgt und*
- *der Standort verbrauchernah und*
- *hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich [...]“*

#### 4. Untersuchungsschema für Bergatreute

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Fragen zu beantworten:

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

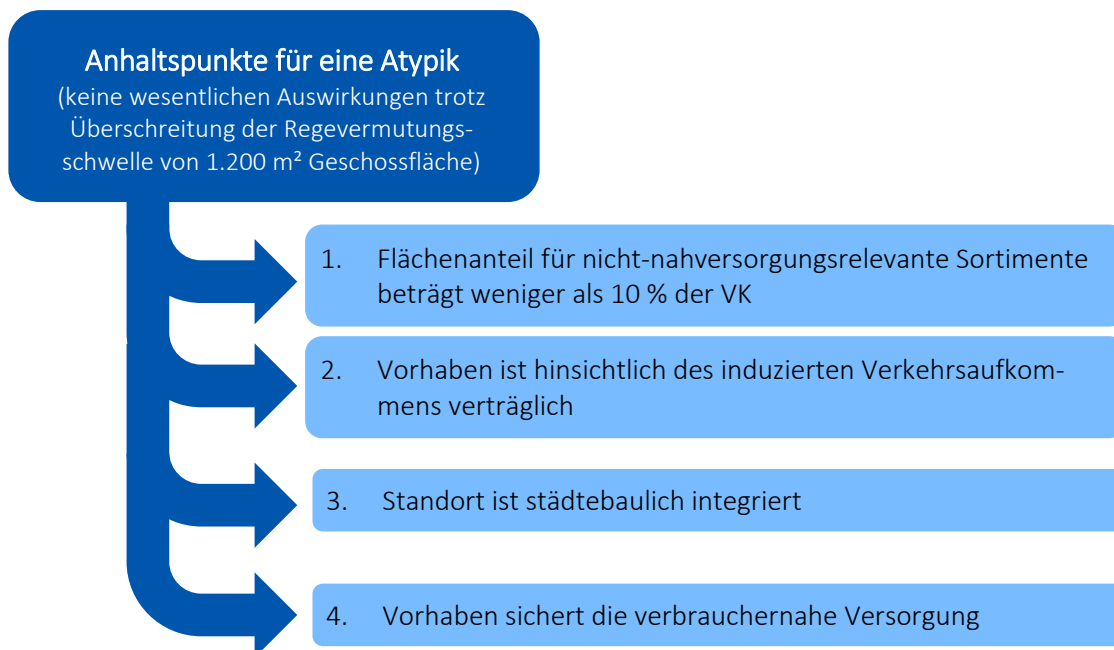
<sup>5</sup> Vgl. v. a. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.



- // Wie ist das Sortiment des Vorhabens einzuordnen (= fungiert der Betrieb als **Nahversorger**?)
- // Sind insbesondere aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation in Bergatreute und der Lage des Standortes Anhaltspunkte für eine **städtebauliche Atypik** zu erkennen, so dass der erweiterte Lebensmittelvollsortimenter auch bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht der Vermutungsregel unterworfen wäre?

In Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“ (beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017) ist folgendes Schema zu prüfen:

**Abbildung 1: Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern**



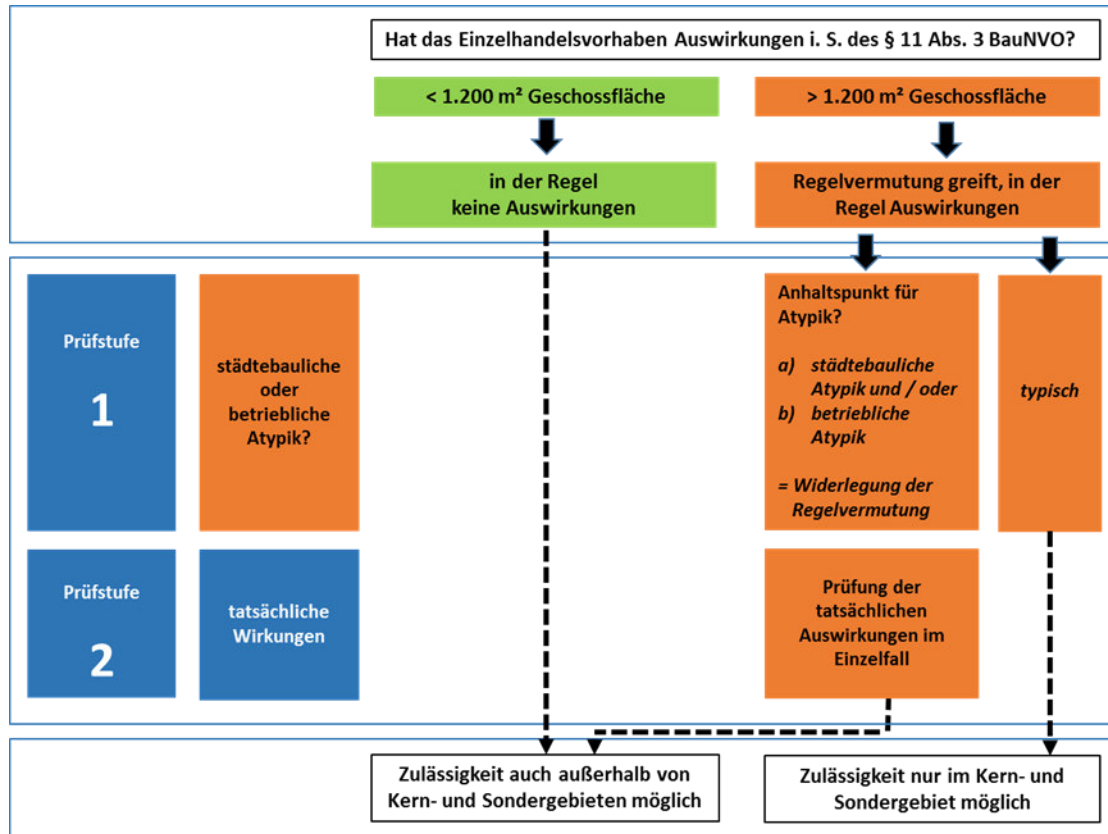
GMA-Darstellung in Anlehnung an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels“

Daran anschließend erfolgt – eine positive Bewertung in Prüfstufe 1 vorausgesetzt – eine Überprüfung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO:

- // schädliche Umweltwirkungen
- // Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- // Auswirkungen auf den Verkehr
- // Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- // Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- // Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.



Abbildung 2: Prüfschema nach § 11 Abs. 3 BauNVO



GMA-Zusammenstellung 2021

Abschließend wäre, eine positive Beurteilung vorausgesetzt, das Vorhaben nicht kern- bzw. sondergebietspflichtig.

Im Anschluss an die Prüfung der städtebaulichen Atypik werden für Bergatreute vereinbarungsgemäß die formalen Prüfkriterien gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg gewürdigt für den Fall, dass das Vorhaben als **Sondergebiet** umgesetzt werden soll und damit unter das landes- und raumordnerische Prüfregime mit den Kriterien Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie und dem Beeinträchtigungsverbot fällt.

## II. Überprüfung des Vorliegens einer Atypik

### 1. Funktion des Edeka-Vollsortimenters als Nahversorger

Bei dem Planobjekt handelt es sich um eine Erweiterung des traditionsreichen, seit langem in Bergatreute ansässigen Frischemarktes Lippmann. Mit der grundlegenden Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung von aktuell 750 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> jeweils zzgl. ca. 44 m<sup>2</sup> Backshop (bleibt unverändert) ist in erster Linie eine Standortsicherung verbunden. Ziel der Erweiterung der Verkaufsfläche ist es v. a. durch eine optimierte Warenpräsentation insb. im Bereich der Kistenwaren und der Drogeriewaren und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums einschließlich des Eingangsbereichs, die Kundenfreundlichkeit des Markts zu erhöhen, sodass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht.

Das Vorhaben ist dem Betriebstyp **Lebensmittelsupermarkt** zuzuordnen, bei dem der Sortiments- und Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 90 %) liegt. Der Verkaufsflächenschwerpunkt für Food und Nonfood I (= Sortimente der Nahversorgung<sup>6</sup>) liegt bei über 90 der Gesamtverkaufsfläche (knapp 95 %).

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2021.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Supermärkte ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Mittlerweile liegt lt. EHI die durchschnittliche Verkaufsflächengröße für Supermärkte bei 1.035 m<sup>2</sup> und für Große Supermärkte bei 3.309 m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme von Citykonzepten liegen Neuansiedlungen „zukunftsfähiger, moderner“ Supermärkte i. d. R. in einer Größenordnung zwischen etwa 1.400 und 2.000 m<sup>2</sup>.

Das **Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, vegane Produkte, ethnische Spezialitäten). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine

<sup>6</sup> Vgl. a. a. O., 28.09.2017, S. 8.

besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Die Verkaufsflächenerweiterung des **Edeka-Marktes in Bergatreute** verfolgt somit unterschiedliche Erfordernisse und Veränderungen:

- /// optimierte Warenpräsentation insb. im Bereich der Kistenwaren und bei den Drogeriewaren, großzügig Gestaltung des Verkaufsraumes
- /// zunehmende Bedeutung von sog. Eigenmarken, Bio-, Vegan-, Diät- und Allergikerprodukte
- /// stetige Anpassung und Erhöhung der Einkaufsatmosphäre v. a. durch niedrige Regalierung; breitere Gänge für einen verbesserten „Begegnungsverkehr“ sowie logistische Anforderungen.

In diesem Kontext ist auch die vorgesehene Modernisierung und Anpassung des Untersuchungsobjektes in Bergatreute zu sehen, wobei mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 44 m<sup>2</sup> VK Backshop ein zeitgemäßes und standortangepasstes Format vorgesehen ist. Die Fa. Lippmann ist traditioneller Nahversorger in der Gemeinde.

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei dem Edeka-Markt um einen branchentypischen Anbieter von Lebensmitteln handelt, der nur in sehr begrenztem Umfang (deutlich weniger als 10 % der Verkaufsfläche) nicht nahversorgungsrelevante Artikel anbietet. Insofern ist der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter eindeutig als Nahversorger einzuordnen.**

## 2. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist z. B. der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist über die Roßberger Straße gesichert. Eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt zum Grundstück, eine ausreichende Anzahl von Kundenstellplätzen und eine problemlose Möglichkeit zur Anlieferung sind bereits auf dem Grundstück vorhanden. Sie werden im Rahmen der Erweiterung nicht verändert. Mit Auswirkungen auf den Verkehr im Sinne einer gravierend steigenden Verkehrsbelastung oder mit Beeinträchtigungen im Standortumfeld ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen.

Außerdem ist der Vorhabenstandort mit dem Fahrrad und zu Fuß aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle „Feuerwehrhaus“ gegenüber dem Standort gesichert. I. S. der Nahversorgung dient der Standort somit auch der Verkehrsvermeidung.

Mit erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr (Verkehrszunahme, verkehrsbedingte Beeinträchtigungen im Standortumfeld etc.) ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen. Das Sortiment

wird durch die Verkaufsflächenvergrößerung nicht gravierend verändert; punktuelle Ausweitung des Sortimentes im Bereich der Kistenwaren bzw. bei Drogeriewaren (nahversorgungsrelevant). Ein proportional zur Verkaufsflächenvergrößerung eintretender Verkehrszuwachs wird keinesfalls eintreten.

**Negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Roßberger Straße und der zuführenden Fußwege insgesamt nicht zu erwarten.**

### 3. Standorteigenschaften und städtebauliche Integration

Der **Untersuchungsstandort** befindet sich im südöstlichen Teil des Kernortes Bergatreute. Das **Standortumfeld** ist aktuell durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Gegenüber der Roßberger Straße befindet sich der Kindergartenneubau, östlich des Standortes schließen sich Ackerflächen an. Hier soll die geplante Gebäudeerweiterung erfolgen.

Entlang der Roßberger Straße Richtung Ortsmitte befinden sich vereinzelt gewerbliche (Handels-)Nutzungen wie z. B. CM-Bikepoint, Ihle Treppenbau. Richtung Nordosten schließt sich das Feuerwehrhaus an. Am sich anschließenden neu gestalteten Kreisverkehr sind bereits die Erschließungsarbeiten für das neue Wohngebiet „Lohbühl I“ abgeschlossen.

**Verkehrlich** ist der Standort „Roßberger Straße“ gut für den MIV erreichbar. An den **ÖPNV** ist der Standort durch die Haltestelle „Feuerwehrhaus“ gegenüber dem Standort gut angebunden. **Fußläufig** ist der Markt aus den angrenzenden Wohnlagen und geplanten Wohngebieten erreichbar. Insofern übernimmt der Markt in hohem Maße eine fußläufige Nahversorgungsfunktion.



bestehender Edeka-Markt



gegenüberliegender Kindergartenneubau



Roßberger Straße Blickrichtung Süd / Ortsmitte



Roßberger Straße Blickrichtung Nord



in Erschließung befindliches Wohngebiet (Lohbühl I)

GMA-Aufnahmen 2021

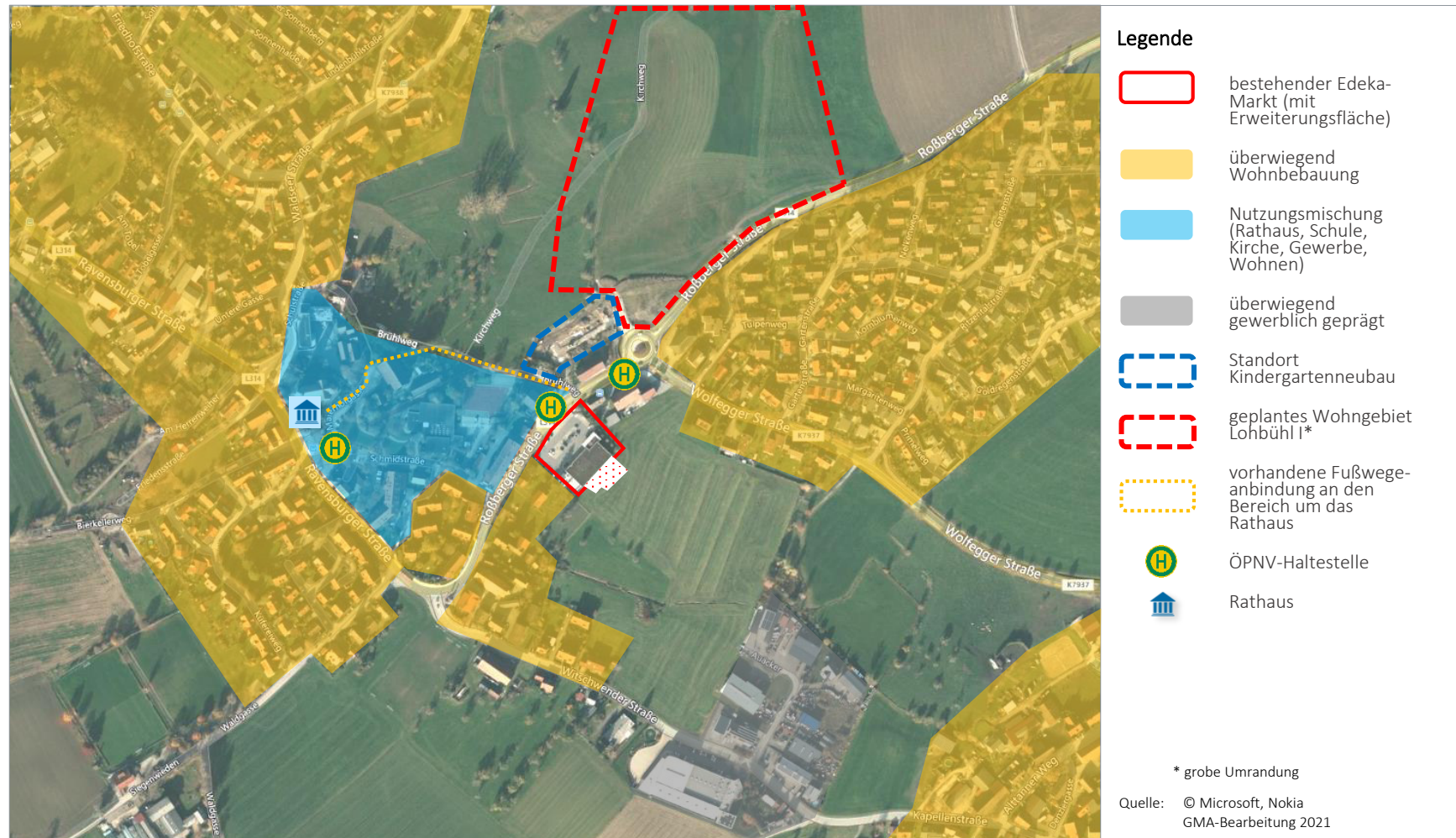
Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in unterschiedliche Faktoren gegliedert werden. Sie haben entscheidenden Einfluss auf die Marktdurchdringung und damit auf die Umsatzerwartung des Planobjektes und werden deshalb nachfolgend dargestellt:

- /// gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr; auch per ÖPNV und zu Fuß
- /// ausreichende PKW-Stellplatzkapazitäten
- /// Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld
- /// etablierter und einziger Nahversorgungsstandort für die Gesamtgemeinde
- /// positive zukünftige Bevölkerungsentwicklung

**Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Edeka-Standort als verbrauchernaher Standort einzuordnen ist. Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen seit Jahren etablierten Lebensmittelmarkt, welcher einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung für die gesamte Gemeinde Bergatreute leistet. Zur Sicherung der Nahversorgung, auch vor dem Hintergrund der perspektivisch zu erwartenden Bevölkerungszunahme ist eine Anpassung des Marktes an die gegebenen Marktbedingungen geboten.**



Karte 1: Mikrostandort „Roßberger Straße“ und Standortumfeld



## 4. Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

### 4.1 Rahmenbedingungen in Bergatreute

Die Gemeinde Bergatreute, zwischen dem Oberzentrum Ravensburg / Weingarten bzw. der B 30 im Westen und dem Unterzentrum Bad Wurzach bzw. der B 465 im Osten gelegen, hat mit ihren rd. 3.200 Einwohnern<sup>7</sup> als nicht zentraler Ort die Grundversorgung für die eigene Bevölkerung sicherzustellen. Wenn es nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist<sup>8</sup>, sind hier auch großflächige Anbieter möglich.

Die **Siedlungsstruktur der Gemeinde** ist geprägt durch den Hauptort Bergatreute (ca. 70 % der Einwohner), die drei Ortsteile Bolanden, Gwigg und Witschwende sowie zahlreiche ländlich strukturierte Weiler, Einzelsiedlungen und Gehöfte. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen Jahren leicht positiv (+ 1,1 %).

**Perspektivisch** ist jedoch von einer deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Dies begründet sich mit den erschlossenen bzw. geplanten Wohngebieten. Aktuell ist das Wohngebiet Lohbühl I bereits erschlossen. Hier ist bis 2023 von einem Zuwachs von ca. 400 Einwohnern auszugehen. Daran anschließend soll dessen Erweiterung (Lohbühl II) mit weiteren ca. 300 Einwohnern erfolgen. Nimmt man diese Prognose<sup>9</sup> als Grundlage, dann wächst die Bevölkerung der Gemeinde mittelfristig um ca. 22 %.

Die Gemeinde verfügt mit der L 314 über eine durchschnittliche **Verkehrsanbindung** sowohl in Richtung B 30 im Westen als auch in Richtung Bad Wurzach. Ergänzend ist Bergatreute auch in das ÖPNV-Netz über die Buslinie 31 in Richtung Baienfurt sowie nach Wolfegg bzw. zum Bahnhof Wolfegg-Roßberg (RB-Halt) angebunden.

Die **wirtschaftliche Entwicklung** verlief in der letzten Dekade positiv. Im Jahr 2020 waren ca. 300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, wobei ca. 39 % auf das produzierende Gewerbe und ca. 35 % auf die sonstigen Dienstleistungen entfielen.<sup>10</sup> Der negative Pendlersaldo von – 1.125 verdeutlicht die untergeordnete Arbeitsplatzfunktion der Gemeinde. Die **Nahversorgung**, die durch den Edeka-Markt im Kern übernommen wird, ist ein wichtiger Baustein zur Sicherung der Attraktivität der Gemeinde Bergatreute.

**Zusammenfassend** lässt sich die Gemeinde Bergatreute als dynamischer und attraktiver Wohnstandort einstufen. Die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen u. a. durch die Erhöhung der Einwohnerzahlen werden sich perspektivisch deutlich verbessern.

<sup>7</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 2. Quartal 2021.

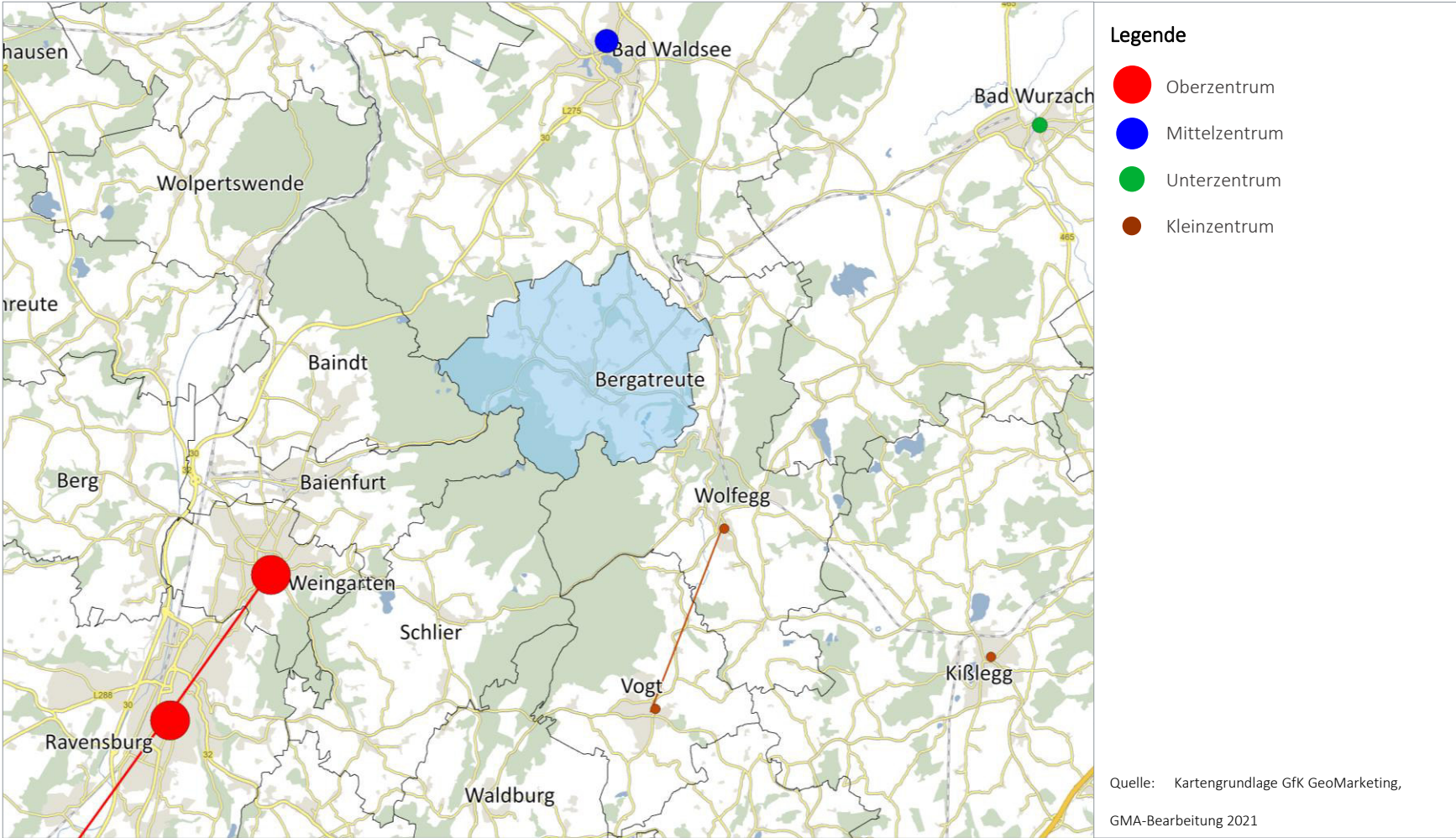
<sup>8</sup> Vgl. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Bekanntmachung 24.11.2023, S. 32

<sup>9</sup> Angaben der Gemeinde Bergatreute

<sup>10</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg zum 30.06.2020



Karte 2: Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



## 4.2 Versorgungsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittelsegment

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Bergatreute und im Umland wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Dezember 2021 durchgeführt. Als Wettbewerber für Edeka gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

- / In **Bergatreute** sind neben dem Anbieter Edeka nur vereinzelt Betriebe im Lebensmittelhandel tätig (u. a. Bäckerei, Landmetzgerei, Getränkeservice, Mühlenladen, Weinhandlung). Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche in Bergatreute im Lebensmittelsegment ca. 1.000 – 1.100 m<sup>2</sup> mit einer Umsatzleistung von ca. 4,8 Mio. €<sup>11</sup>.
- / Die Versorgungssituation im Kleinzentrum **Wolfegg** (ca. 6 – 7 km Entfernung) wird durch den am Rand des Kernortes ansässigen Netto-Discounter (mit Bäckerei) als Nahversorger bestritten. Dieser Markt ist mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche relativ modern aufgestellt und gut frequentiert. Als Ergänzung fungieren wie auch in Bergatreute in erster Linie kleinere Anbieter wie Bäckerei, Weinhandlung.
- / In **Baienfurt** und **Baindt**, die Richtung Südwesten in ca. 10 – 11 Minuten über die L 314 gut erreichbar sind, ist eine Reihe an Vollsortimentern und Discountern ansässig.
  - Baienfurt: Neben dem Rewe-Markt (ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK) an der Baindter Straße, der im Verbund mit Norma (Discounter, ca. 800 m<sup>2</sup> VK) und Rossmann (Drogeriemarkt) eine attraktive Standortlage darstellt, ist noch auf den neu errichteten Aldi-Discounter an der Ravensburger Straße und den am östlichen Ortsausgang befindlichen Penny-Markt hinzuweisen.
  - In Baindt sind der neu errichtete Vollsortimenter Feneberg (ca. 800 m<sup>2</sup> VK) sowie ein CAP-Markt (ca. 600 – 700 m<sup>2</sup> VK) im Bereich zwischen Fischerstraße und Rathaus ansässig.
- / Darüber hinaus sind die Strukturen in **Bad Wurzach** (u. a. Rewe) und **Bad Waldsee** (u. a. Feneberg – ehemals Kaufmarkt, Rewe) als starke und regional ausstrahlende Wettbewerbsstandorte zu nennen.

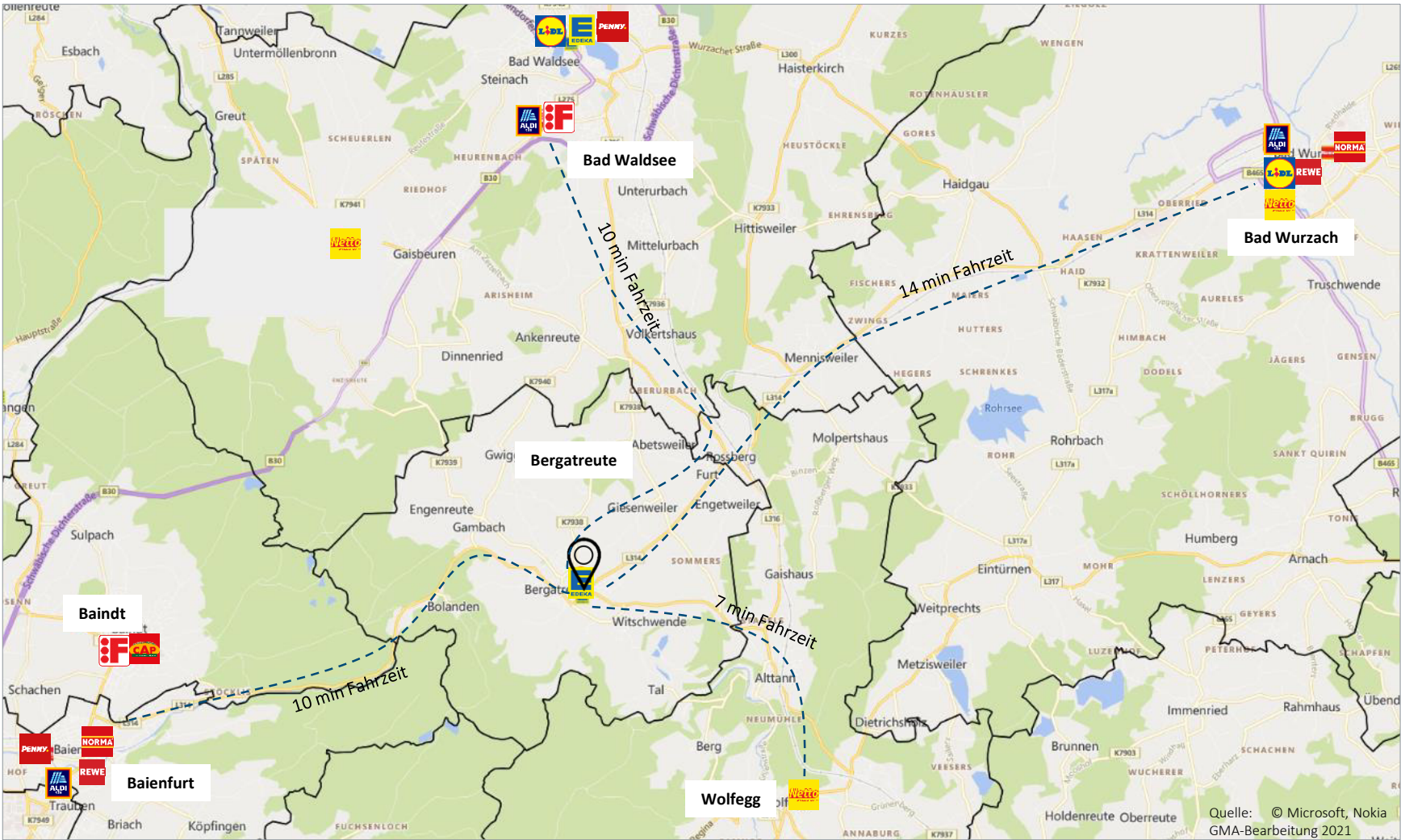
Ein Kaufkraftabfluss in Bergatreute von 40 % zeigt, dass die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Sicherung der Grundversorgung nicht in vollem Umfang nachkommt. Dies drückt sich auch in einer mit 234 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW stark unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung aus.<sup>12</sup>

Um auch in Zukunft eine notwendige Attraktivität des einzigen Nahversorgers für die Gemeinde zu erhalten, sind eine Verkaufsflächenanpassung und eine Modernisierung unabdingbar.

<sup>11</sup> bereinigte Umsatzleistung, ohne Nonfood-Anteil von Edeka

<sup>12</sup> Durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Deutschland: ca. 435 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner (hier ohne Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bioläden usw.; inkl. Nonfoodabteilungen); vgl. EHI Retail Institute 2021.

Karte 3: Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum; PKW-Fahrzeiten zu den Wettbewerbern





#### 4.3 Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs und des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes

Bei der Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs („Nahbereich“ in der Terminologie des o. g. Leitfadens)<sup>13</sup> wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, der innerhalb einer Entfernung maximal 2.500 m um den Vorhabenstandort je nach Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdichte liegt. Gemäß Leitfaden ist ein Markt als Nahversorger i. S. einer vorliegenden städtebaulichen Atypik zu bewerten, sofern der Umsatz überwiegend (d. h. zu über 50 %) aus diesem Nahbereich generiert wird.<sup>14</sup>

Die Marktreichweite des Planobjektes wird in erster Linie durch die zunehmende Distanz begrenzt. Einschränkend wirkt sich außerdem die Wettbewerbssituation im Umland aus.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich das Sortimentsspektrum des Edeka-Marktes durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht gravierend verändern wird. Somit ist nicht zu erwarten, dass sich die Marktbedeutung durch die geplante Erweiterung um ca. 400 m<sup>2</sup> VK vergrößern wird. **Daher entspricht das Einzugsgebiet des erweiterten Marktes dem des Betriebs in seiner bisherigen Größe. Das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes umfasst daher im Wesentlichen die Gemeinde Bergatreute mit heute ca. 3.200 Einwohnern.** Ergänzend sind lediglich Streukundenanteile aus den Ortsteilen angrenzender Kommunen wie Altann, Molpertshaus und Mennisweiler anzuführen.

Der **Nahbereich in der Terminologie des o. g. Leitfadens** kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 – 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht etwa einer fußläufigen Distanz von 700 – 1.000 m. **Im ländlichen Raum<sup>15</sup> ist der Nahbereich jedoch abweichend zu beurteilen, in Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2,5 km kommen.**

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Leitfadens zum Umgang mit großflächigen Betrieben des Lebensmittelhandels kann ein Einzugsgebiet festgehalten werden, das ganz überwiegend dem „Nahbereich“ innerhalb eines Radius von 2.500 m um den Edeka-Markt entspricht.

Der „Nahbereich 2.500 m“ umfasst praktisch das gesamte Gemeindegebietes (ca. 3.200 Einwohner<sup>16</sup>). Tatsächliches Einzugsgebiet und „Nahbereich“ sind damit identisch. Anders ausgedrückt: praktisch der gesamte Umsatz des Vorhabens stammt aus dem „Nahbereich“. Der bestehende und der erweiterte Markt hat (bis auf wenige Streuumsätze) praktisch kein überörtliches Einzugsgebiet bzw. keine überörtliche Bedeutung.

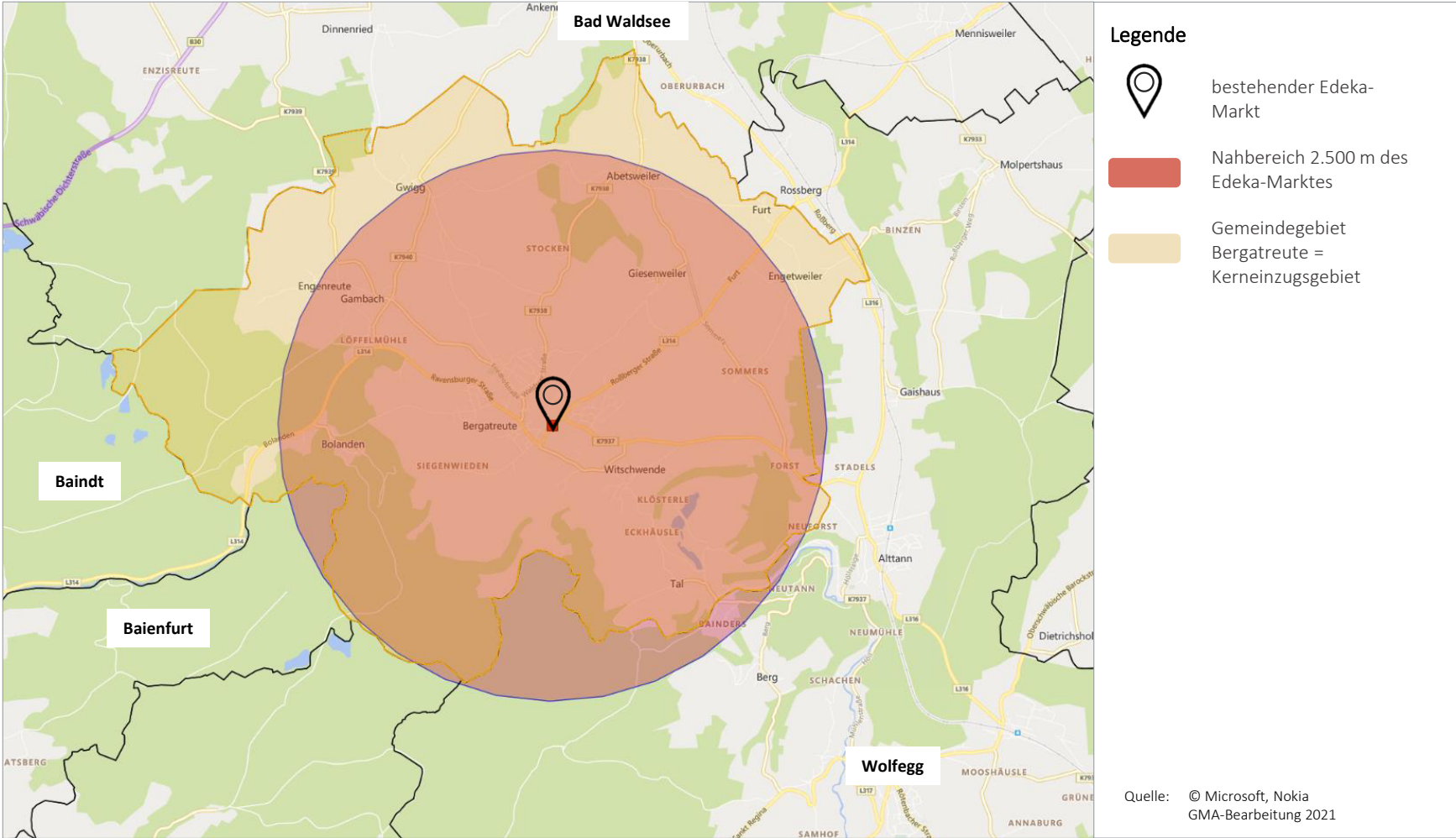
<sup>13</sup> Entspricht nicht der regionalplanerischen Definition eines „Nahbereich“

<sup>14</sup> vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, S. 10.

<sup>15</sup> Im aktuellen Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben wird die Gemeinde Bergatreute der Kategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet, S. 20

<sup>16</sup> Quelle. Regiograph, Nürnberg.

Karte 4: Einzugsgebiet des Edeka-Standortes in Bergatreute



#### 4.4 Vorhabensspezifische Kaufkraftpotenziale

Bei der **Kaufkraftberechnung** fließen außer den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte mit ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die aktuelle ladeinzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.370 €. Hiervon entfallen ca. 2.445 € auf Nahrungs- und Genussmittel. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Bergatreute bewegt sich mit einem Wert von 102,2 leicht über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0).<sup>17</sup>

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel auf **ca. 8,0 Mio. €**. Berücksichtigt man die kurz- bis mittelfristige positive Bevölkerungsentwicklung von + 400 Einwohnern bzw. langfristig + 700 Einwohnern, dann ergibt sich perspektivisch ein Kaufkraftpotenzial von ca. 9,7 Mio. € (mittelfristig ca. 9,0 Mio. €).

#### 4.5 Umsatzprognose und -herkunft für den erweiterten Edeka-Standort

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet.<sup>18</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird nachfolgend ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den **Lebensmittelsupermarkt** mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK zzgl. Backshop anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, 2020.

<sup>18</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit der die Wettbewerbssituation.

<sup>19</sup> Der aktuelle Marktanteil von Supermärkten liegt bei knapp 32 %. Der Untersuchungsbetrieb Edeka ist der einzige Versorger vor Ort, weshalb höhere Marktanteile erzielt werden können. Aufgrund der räumlich etwas abseitigen Lage der Gemeinde sind nur bedingt Streukunden zu erwarten, sodass im Umkehrschluss zur Erzielung eines wirtschaftlich darstellbaren Umsatzes eine hohe Abschöpfung der Kaufkraft vor-Ort erfolgen muss. Ergänzend ist festzuhalten, dass mit der Annahme einer maximalen Abschöpfung in Bergatreute dem „worst case“-Ansatz bzgl. der möglichen Auswirkungen im Umland Rechnung getragen wird.

**Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Bergatreute (= „Nahbereich“)	8,0	45	3,6	0,6	4,2	90
Streuumsätze			0,4	0,1	0,5	10
<b>Insgesamt</b>			<b>4,0</b>	<b>0,7</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Backshop<sup>20</sup> wird eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,7 Mio. € zu erwarten sein. Hiervon entfallen ca. 4,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (i. W. Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente).

Etwa 90 % der Umsätze werden mit Bewohnern aus Bergatreute und damit aus dem „Nahbereich“ erzielt. Max. 10 % fließen erfahrungsgemäß aus den umliegenden kleinen Ortsteilen angrenzender Gemeinden als Streukunden (u. a. Zufallskunden, Pendler) an den Standort zu.

**Insgesamt wird somit der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes (deutlich mehr als 50 %) aus dem Nahbereich des Edeka-Marktes generiert. Damit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung i. S. der Festlegungen des Leitfadens für Nahversorger.**

#### 4.6 Nachweis zur Erforderlichkeit des Vorhabens für die Nahversorgung

Da der Gemeinde Bergatreute keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, soll ergänzend an dieser Stelle die Erforderlichkeit des **Vorhabens** für die Grundversorgung untersucht werden<sup>21</sup>.

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben<sup>22</sup> führt bei den allgemeinen Grundsätzen und Zielen für Einzelhandelsgroßprojekte Folgendes aus:

*Z (3) Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,*

*- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind [...].*

Dabei wird in einer Modellrechnung das im Einzugsgebiet des Vorhabens verfügbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Lebensmittelsegment mit den relevanten Umsätzen der dort ansässigen bzw. geplanten Betriebe gegenübergestellt.

<sup>20</sup> Backshop bleibt unverändert erhalten.

<sup>21</sup> Dies ist die Voraussetzung, um von der Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsvorhaben in nicht zentralen Orten Gebrauch machen zu können (siehe Kap. IV. Konzentrationsgebot).

<sup>22</sup> Quelle: Fortschreibung des Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Bekanntmachung 24.11.2023, S. 32



- / Das Einzugsgebiet als räumliche Bezugsgröße (vgl. Kapitel II, 4.3.) umfasst die Gemeinde Bergatreute mit aktuell ca. 3.200 Einwohnern und einem sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial von ca. 8,0 Mio. € (vgl. Kapitel II, 4.4). Bei Realisierung der Wohngebiete Lohbühl I und II erhöht sich die Bevölkerung auf ca. 3.900 EW und das Kaufkraftpotenzial steigt auf 9,7 Mio. €.
- / Im Einzugsgebiet ist der bestehende Edeka-Markt aktuell der einzige Versorger. Der Edeka-Markt erwirtschaftet aktuell nach Abzug des Nonfood-Anteils von 15 % einen Food-Umsatz von ca. 3,0 Mio. €. Zusammen mit dem kleinteiligen Besatz (u. a. Lebensmittelhandwerk, -händler) in der Gemeinde ergibt sich ein Bestandsumsatz von ca. 4,8 Mio. €.
- / In Gegenüberstellung mit der Kaufkraft von ca. 8,0 Mio. € liegt die Zentralität<sup>23</sup> bei 60 % und damit auf einem ausbaufähigen Niveau. Legt man die Umsatzprognose des Vollsortimenters mit 1.200 m<sup>2</sup> VK mit 4,0 Mio. € Food (vgl. Kap. II, 4.5) zugrunde, dann erhöht sich die Zentralität auf 73 %. Legt man die zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Endausbau<sup>24</sup> zugrunde, dann liegt die Zentralität nach Realisierung der Edeka-Erweiterung bei 60 % (ohne Realisierung Edeka-Erweiterung: nur noch 50 %; stark ausbaufähiges Niveau)

In der Zusammenschau kann festgehalten werden, dass der Edeka-Markt ausschließlich der Grundversorgung der Bewohner von Bergatreute dienen wird. Der geplante Vollsortimenter muss keinen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen. Da die Gemeinde aktuell und auch perspektivisch nach Realisierung der Planung (und in Kombination mit dem Bevölkerungszuwachs) eine ausbaufähige Zentralität im Lebensmittelbereich aufweist (deutlich unter 100 %), ergibt sich die Notwendigkeit des Vorhabens.

#### 4.7 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Atypik

Angelehnt an das Prüfschema gemäß des durch die Fachkommission Städtebau beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, wird nachfolgend überprüft, ob es sich bei der Erweiterung des Edeka-Standortes an der Roßberger Straße um ein städtebaulich atypisches Vorhaben handelt.

Es bestehen mehrere Anhaltspunkte, die das Vorhaben als Nahversorger charakterisieren, so dass **städtebauliche Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung** vorliegen:

- / Der Standort liegt im Siedlungsgefüge des Kernortes Bergatreute; der Anbieter ist ein wichtiger Baustein der kommunalen Infrastruktur der Gemeinde.
- / Bereits heute ist das Standortumfeld der Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung (= Wohngebiete Lohbühl I und II, Kindergartenneubau).





<sup>23</sup> Rechenvorgang: Bestandsumsatz 4,8 Mio. € : Kaufkraft 8,0 Mio. € = Zentralität 60 %

Werte unter 100 % zeigen an, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung aus diesem Gebiet an andere Versorgungsstandorte abfließt bzw. die ansässigen Märkte die Kaufkraft nicht vollständig binden können. Werte über 100 % zeigen an, dass ein Kaufkraftzufluss besteht bzw. die Märkte Kaufkraft von außerhalb des Gebietes an sich binden.

<sup>24</sup> Kaufkraftpotenzial langfristig: ca. 9,7 Mio. €

- / Der Standort ist im Rahmen der örtlichen Verhältnisse gut an den ÖPNV (Bushaltestelle „Feuerwehrhaus“, am Standort) angebunden und damit auch für weniger (auto-)mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar.
- / Der Markt wird v. a. bzgl. des Einzugsgebietes und Wettbewerbes letztlich grundlegend keine neuen Kundenpotenziale i. S. einer Erweiterung des Einzugsgebietes erschließen und keine umfangreichen neuen Verkehrsmengen induzieren. Verkehrliche Umbaumaßnahmen werden nicht erforderlich sein. Insofern ist auch von einer **Verkehrsträglichkeit für das Erweiterungsvorhaben** auszugehen.

**Tabelle 3: Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik**

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente	Der Flächenanteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Edeka-Markt ist damit hinsichtlich seines Warenangebotes eindeutig als Nahversorger einzustufen.	
Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens	Der Standort ist über die Zufahrt „Roßberger Straße“ angeschlossen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung eine gravierende Steigerung des Verkehrsaufkommens im Standortumfeld eintritt.	
Städtebauliche Integration	Der Vorhabenstandort grenzt unmittelbar an bestehende und geplante Wohngebiete an. Über Fußwege ist der Standort zu erreichen. Damit ist er auch für nicht motorisierte Kunden schnell zu erreichen. Unmittelbar am Standort befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle.	
Sicherung der verbrauchernahen Versorgung	Der Markt hat die wichtigste Versorgungsfunktion für Bergatreute. Der Standort ist für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung essentiell. Von der zu erwartenden Umsatzleistung des Edeka-Marktes nach erfolgter Erweiterung wird der größte Teil mit Kunden aus Bergatreute selbst erzielt (80 %). Dies entspricht dem „Nahbereich“ gemäß Leitfaden.	

GMA-Zusammenstellung 2021

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt werden. Den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau wird damit Rechnung getragen.**



Die Ausführungen machen deutlich, dass der Standort bzw. der Anbieter sowohl in seiner heutigen Größe als auch im Rahmen seiner Erweiterung Anhaltspunkte aufweisen, wonach eine atypische Fallgestaltung zugrunde liegt. Insofern sind im Folgenden die Auswirkungen im Einzelfall i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu prüfen.

### III. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

#### 1. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens




Mit der Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Standortes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Edeka-Standortes mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral.

Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes in Bergatreute werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

-  Der Lebensmittelsupermarkt wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> (zzgl. Backshop) eine Umsatzleistung von ca. 4,7 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 4,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (vgl. Kap. II, 4.5).
-  Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass in Bergatreute der bestehende Edeka-Markt bereits den Großteil der ermittelten Umsatzleistung erwirtschaftet. In der Handelswirtschaft ist es unbestritten, dass mit einer Flächenausweitung der Umsatz nicht proportional steigt. Vielmehr sinkt die Flächenleistung bei entsprechender Verkaufsflächenerweiterung. Im Rahmen einer „**worst case**“-Betrachtung wird im vorliegenden Erweiterungsfall von einem deutlichen Umsatzzuwachs ausgegangen.
-  Die Umverteilungen werden insbesondere an Standorten des gleichen Betriebstyps wirksam, die sich allesamt außerhalb der Gemeinde (insbesondere Baienfurt, Baidnt,

Bad Wurzach, Bad Waldsee) befinden. Umverteilungen gegenüber dem kleinteiligen Bestand in Bergatreute sind deutlich auszuschließen, da insb. die Bäckerei schon heute besteht und damit kein zusätzlicher Wettbewerber an den Markt tritt.

Im Detail sind im Untersuchungsraum demnach folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 4: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Erweiterungsvorhaben**

		Umsatzumverteilung	
		abs. in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Edeka-Markt*	3,0	
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Bergatreute	<<0,1	n.n.
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Wolfegg	<0,1	2 – 3
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Baienfurt	0,3 – 0,4	2
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Baidnt	0,1	2
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern an sonstigen Standorten (u.a. Bad Wurzach, Bad Waldsee)	0,4 – 0,5	1
	Umsatz erweiterter Edeka-Markt	4,0	
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz bestehender Edeka-Markt*	0,5	
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2	n.n.
	Umsatz erweiterter Edeka-Markt	0,7	
<b>Umsatz insgesamt</b>		<b>4,7</b>	

\* rechnerische „worst-case“-Annahme

n.n. nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2021

## 2. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben von Edeka Lippmann lässt folgende Umsatzumlenkungen im Segment **Nahrungs- und Genussmittel** erwarten:

- In der Gemeinde **Bergatreute** lässt sich keine rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilung zu Lasten des Bestandes ermitteln. Per Saldo wird es in allererster Linie zu einer Kaufkraftrückholung und damit zu einer Sicherung und Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen vor Ort kommen. Selbst nach Realisierung des Marktes in Bergatreute wäre das Kaufkraftpotenzial noch nicht ganz ausgeschöpft (= Restgröße: ca. 25 – 30 % der Kaufkraft bzw. ca. 2,2 Mio. €). Das Kaufkraftpotenzial erhöht sich außerdem mittel- bzw. langfristig durch den Einwohnerzuwachs deutlich.

- /// In der Gemeinde **Wolfegg** ist mit Umsatzumverteilungseffekten in der Größenordnung von ca. max. 2 – 3 % zu rechnen und wird in erster Linie den Anbieter Netto am Ortsrand betreffen. Da der Markt in Wolfegg über ausreichend Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial im Ort verfügt (ca. 9,6 Mio. €) und es sich ergänzend um einen differierenden Betriebstyp (mit gewissen Überschneidungen) handelt, wird die Erweiterung von Edeka in Bergatreute jedoch nicht zu einer signifikanten Schädigung des Wolfegger Nahversorgers führen.
- /// In den Gemeinden **Baienfurt und Baidt** liegen die Auswirkungen ebenfalls mit max. 2 % auf einem verträglichen Niveau. Die primär betroffenen Anbieter Rewe und Feneberg werden nicht nachhaltig geschädigt. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung zu erwarten.
- /// Ein weiterer Teil der Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 0,4 – 0,5 Mio. € wird sich an den attraktiven Lebensmittelstandorten der Region abspielen (z. B. Bad Wurzach mit Feneberg und Rewe, Bad Waldsee mit Rewe); negative Wirkungen sind auszuschließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Bergatreute und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der modernisierte Edeka-Markt auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene städtebauliche Situation „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. So werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage des Marktes und der zu erwartenden Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach der Erweiterung von Edeka von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen.

**Das Vorhaben in Bergatreute dient damit im Wesentlichen der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung für die Wohnbevölkerung der Gemeinde. Übergemeindliche Wirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.**

### 3. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstruktur

Die vorangegangene Analyse der Umverteilungswirkungen bei bestehenden Wettbewerbern hat deutlich gemacht, dass das Vorhaben in Bergatreute **keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen** nach sich ziehen wird.

Insgesamt wird durch eine Erweiterung des Edeka-Standortes die Nahversorgung in der Gemeinde Bergatreute verbessert, an zukünftige Bevölkerungszuwächse angepasst und der wichtigste Versorgungsstandort der Gemeinde langfristig gesichert.

#### 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

In Bergatreute sowie in den umliegenden Gemeinden Wolfegg, Baintd und Baienfurt sind keine zentralen Versorgungsbereiche i.S. der Rechtsprechung abgrenzbar. Die in den Ortsmitten der Gemeinden gelegenen projektrelevanten Anbieter wie Rewe in Baienfurt werden durch das auf Bergatreute ausgerichtete Vorhaben nicht nachhaltig geschädigt. Gleiches gilt für die in den Städten Bad Wurzach und Bad Waldsee definierbaren zentralen Versorgungsbereiche.

**Insgesamt sind somit sowohl in Bergatreute als auch im Umland keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.**

#### 5. Sonstige Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gemäß den in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formulierten Auswirkungsbereichen dargestellt:

- /// **Schädliche Umwelteinwirkungen:** Die Erweiterung erfolgt im rückwärtigen Bereich des heutigen Marktes. Diese Fläche ist aktuell eine unbebaute Acker- bzw. Grünfläche, jedoch ohne erkennbare besondere ökologische Bedeutung (eine detaillierte Untersuchung muss im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen).
- /// **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung:** Wie bereits angesprochen, sind zusätzliche infrastrukturelle Anforderungen mit dem Vorhaben nicht verbunden.
- /// **Auswirkungen auf den Verkehr:** Der Standort verfügt bereits heute über eine leistungsfähige Zufahrtsmöglichkeit und eine umfassende Stellplatzanlage. Die Zufahrtsstraße befindet sich in einem leistungsfähigen Ausbauzustand. Die Lkw-Anlieferung erfolgt über die Zufahrt zum Parkplatz. Anhand der Standort- und Grundstücksgegebenheiten sowie der vorhandenen Erschließung sind auch bei einer Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Backshop keine negativen Auswirkungen ersichtlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche von heute ca. 750 m<sup>2</sup> mit Sicherheit nicht zu einer proportionalen Umsatzerhöhung oder proportionalen Erhöhung des Kundenverkehrs führen wird.
- /// **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich:** Wie oben dargestellt, handelt es sich um einen Versorgungsstandort mit ausgeprägter Grund- und Nahversorgungsfunktion für die Einwohner in Bergatreute.<sup>25</sup> Damit wird die Versorgung langfristig gesichert. Hier ist auf die sehr positive Bevölkerungsentwicklung in Bergatreute hinzuweisen. Insofern sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht nachweisbar.

<sup>25</sup> Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ist der Markt für die Gemeinde Bergatreute standortangepasst; auch nach der Erweiterung stehen noch ausreichend Kaufkraftpotenziale für Entwicklungen zur Verfügung. Bei theoretischer Vollversorgung wäre (nach Abzug des kleinteiligen Bestandes, 1,8 Mio. €) eine Gesamtverkaufsfläche von 1.600 – 1.700 m<sup>2</sup> möglich (unter Annahme einer Kaufkraft in der Gemeinde Bergatreute von 8,0 Mio. € und einer durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität für Supermärkte 3.700 € / m<sup>2</sup> VK gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg der IHKn). Bei Berücksichtigung des mittelfristigen Entwicklungsansatzes (+ 700 EW) liegt die rechnerische Verkaufsfläche bei einer Vollversorgung bei rund 2.100 m<sup>2</sup>.

- /// **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in Nachbargemeinden:** Wie dargestellt, sind Auswirkungen sowohl auf bestehende Nahversorgungsstandorte im Umland als auch auf die gemäß BauGB und Rechtsprechung zu klassifizierenden zentralen Versorgungsbereiche deutlich auszuschließen.
- /// **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt:** Diese Auswirkungen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich an dem Erscheinungsbild und der äußeren Hülle des Gebäudes im Wesentlichen nichts ändert.

## 6. Fazit

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Edeka-Standortes in Bergatreute werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die Ordnung und die Funktionsfähigkeit umliegender zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.

Der Edeka-Standort an der Roßberger Straße ist in den Versorgungsstrukturen bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem soll bei dem Erweiterungsvorhaben die Sortimentsbreite und -struktur des bestehenden Lebensmittelmarkts nicht verändert werden. Aus dem Vorhaben sind daher nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels abzuleiten. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Erweiterungsvorhabens bei Wettbewerbern liegen mit max. 2 – 3 % jedoch in einem Bereich weit unterhalb des Anhaltswerts für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %) und lassen keine Bestandsbeeinträchtigungen erwarten. Somit sind weder Gefährdungen der Nahversorgungsstrukturen noch städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen absehbar. In den übrigen angrenzenden Kommunen können Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen oder negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind bei dem Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeitsanforderungen werden von dem Vorhaben vollständig eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu erwarten.

Insbesondere wurde dabei die „Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und das Warenangebot des Betriebes“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO anhand der konkreten Verhältnisse in Bergatreute berücksichtigt.


**Zusammenfassend ist zur geplanten Erweiterung des Edeka-Standortes in Bergatreute an der Roßberger Straße von 750 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzuhalten, dass besondere städtebauliche Gründe im Sinne einer atypischen Fallgestaltung vorliegen. Von schädlichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht auszugehen.**






#### **IV. Landes- und regionalplanerische Prüfung**

Die folgende Übersicht stellt die vier zentralen Ge- und Verbote und in ihre Bewertung für das Planobjekt in Bergatreute im Überblick dar. Alle Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden damit eingehalten. Das Vorhaben entspricht vollumfänglich den Vorgaben und trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung in der Gemeinde bei.

**Übersicht 1: Die raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg i. V. mit dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Bekanntmachung 24.11.2023) und ihre Bewertung**

	Ziel	Bewertung
<p><b>Konzentrationsgebot zzgl. Grundversorgungsregel</b></p> 	<p><u>3.3.7 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben P 2.7 (Z 3)</u></p> <p><b>3.3.7 (Z)</b> <i>Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandels-großprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.</i></p> <p><i>Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur <b>Sicherung der Grundversorgung</b> geboten ist oder</i></li> <li>- <i>diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.</i></li> </ul> <p>→ Der Einzelhandel ist auf Standorte zu lenken, wo er zu einer ausgewogenen Versorgung der Wohnbevölkerung beitragen kann. Grundversorgung (d. h. Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren) soll wohnortnah in allen Raumschaften und Wohngebieten angeboten werden.</p>	<p><b>Eingehalten</b> – Der Markt dient maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung. Die vorgesehene Modernisierung und Erweiterung dient dem Attraktivitätserhalt innerhalb des auf Bergatreute konzentrierten Einzugsgebietes. Die Modernisierung als Nahversorgungsstandort für Bergatreute ist zur Standortsicherung notwendig.</p> <p>Hier ist auf den Nachweis der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung (Kapitel II, 4.6) hinzuweisen. In der Zusammenschau kann festgehalten werden, dass der Edeka-Markt im Kern ausschließlich der Grundversorgung der Bewohner von Bergatreute dienen wird. Der geplante Vollsortimenter muss keinen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen.</p>

	Ziel	Bewertung
<p><b>Kongruenzgebot zzgl. Ausnahmeregelung Grundversorgung</b></p> 	<p><u>3.3.7 und 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben P 2.7 (Z 6)</u></p> <p>Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):</p> <p><i>„Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“</i></p> <p>→ Eine flächendeckende, verbrauchernahe Grundversorgung soll in allen Städten und Gemeinden der Region stattfinden und zwar unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion. Daher sind großflächige Betriebe, die der Grundversorgung dienen, in Orten aller Hierarchiestufen inkl. Orte ohne zentralörtliche Funktion vorzusehen, wenn dies zur Sicherung und zur Weiterentwicklung der Grundversorgung geboten ist. Dies wird als „<b>Ausnahmeregelung Grundversorgung</b>“ bezeichnet.</p>	<p>Für die Gemeinde Bergatreute ist der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet selbst begrenzt. Dies bedeutet: Der Markt dient vorwiegend der Nahversorgung des eigenen Gemeindegebietes. Basierend auf der Umsatzprognose (vgl. Kapitel II, 4.5) bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass mit einer Umsatzherkunft von über 70 % aus der Gemeinde Bergatreute das Projekt eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion haben wird. Das <b>Kongruenzgebot</b> wird eingehalten.</p>
<p><b>Integrationsgebot zzgl. Ausnahmeregelung Grundversorgung</b></p> 	<p><u>3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben P 2.7 (N 7)</u></p> <p><i>„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“</i></p> <p><i>„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...]“</i></p> <p>→ Großflächige Betriebe mit grundversorgungsrelevantem Kernsortiment sind des Weiteren wohnortnah auch außerhalb der festgelegten Vorranggebiete zu fördern, wenn dies zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung dient.</p>	<p>Der Standort befindet sich in nur unwesentlicher Entfernung zum Ortskern und ist über einen Fußweg bzw. die Schmidstraße unmittelbar angebunden (ca. 350 m). Ergänzend ist auf die nördlich des Planstandortes (&lt; 100 m) bereits vorangeschrittene Realisierung des Wohngebietes Lohbühl hinzuweisen. Der Standort ist als <b>integriert</b> zu bewerten. Es handelt sich um eine eingeführte <b>Nahversorgungslage</b>.</p>

	Ziel	Bewertung
<p><b>Beeinträchtungsverbot</b></p> 	<p>Ziele 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben P 2.7 (Z 5)</p> <p><i>„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.“ [...]</i></p> <p>→ In keinem Fall sollen großflächige Vorhaben diese vorab beschriebenen Ziele, also die Sicherung der Versorgungsfunktion, Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sowie Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte, so beeinträchtigen, dass in der Stadt selbst oder auch in den Nachbarorten in der Region des Vorhabens städtebauliche oder versorgungsbezogene Beeinträchtigungen zu besorgen sind. Dies wird regionalplanerisch übersetzt als <b>„Beeinträchtungsverbot“</b>.</p> <p>Eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich liegen i. d. R. dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen, die eine entsprechend angeführte Beeinträchtigung nach sich ziehen würden.</p> <p>Im Vordergrund des raumordnerischen Beeinträchtungsverbot steht der sich aus dem Städtebaurecht ergebende Schutz zentraler Versorgungsbereiche.</p>	<p><b>Eingehalten</b> – sowohl für die Standortgemeinde als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die Versorgung im benachbarten Wolfegg.</p>

GMA-Zusammenstellung und -bewertung 2021

V. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort Edeka Lippmann	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// traditioneller Nahversorgungsstandort Gemeinde Bergatreute, Nähe Rathaus (ca. 350 m); umliegende Wohnbebauung, Kindergartenneubau sowie in der Erschließung befindliches Wohngebiet Lohbühl I (Erweiterung geplant Lohbühl II)</li> <li>/// eingeführter und einziger Nahversorgungsstandort in Bergatreute</li> <li>/// Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortiments von 750 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Backshop)</li> <li>/// Der Standort ist zur Sicherung und Modernisierung des Nahversorgers sowohl aus versorgungsstruktureller als auch aus städtebaulicher Sicht geeignet</li> </ul>
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Zweistufige Prüfung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung der Regelvermutung (= atypische Fallgestaltung)</li> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul> </li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Bergatreute	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bergatreute ist Nahversorgungsstandort für 3.200 Einwohner</li> <li>/// stark positive Einwohnerentwicklung zu erwarten (Wohngebiet Lohbühl I+II mit ca. 700 EW)</li> <li>/// Edeka-Markt Lippmann ist einziger Nahversorger in Bergatreute</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auf Bergatreute begrenztes Einzugsgebiet („Nahbereich“) mit geringen Zuflüssen aus den randlich gelegenen Ortsteilen von Wolfegg und Bad Waldsee</li> <li>/// Kaufkraft im Lebensmittelbereich von ca. 8,0 Mio. € (perspektivisch ca. 9,7 Mio. €)</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung Planobjekt: ca. 4,7 Mio. €, davon ca. 4,0 Mio. € Lebensmittel und ca. 0,7 Mio. € Nonfood</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bergatreute nicht nachweisbar</li> <li>▪ Wolfegg max. 2 – 3 %</li> <li>▪ Baienfurt / Baidt je 2 %</li> <li>▪ Sonstige Standorte (v. a. Bad Waldsee / Bad Wurzach) 1 %</li> </ul>

**Bewertung des Tatbestandes der Regelvermutung (= atypische Fallgestaltung)**

**Städtebauliche Anhaltspunkte**

**Gegeben** – Bei dem Edeka-Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen „normalen“ Lebensmittelmarkt. Der Verkaufsflächenanteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt nicht mehr als 10 %. Der Markt ist damit als Nahversorger einzuordnen. Über 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung und andere nahversorgungsrelevante Sortimente.

Sämtliche Anhaltspunkte werden erfüllt. Der Markt nimmt aufgrund der siedlungsräumlichen und versorgungsstrukturellen Situation von Bergstreute (direkt angrenzend an bestehende und geplante Wohnlagen) die wichtigste Nahversorgungsfunktion ein. Durch den Anschluss an die Wohnbebauung und die gute verkehrliche Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad sowie mit dem ÖPNV ist er als integriert anzusehen. Darüber hinaus wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kein gravierendes zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert. Die Verkehrsinfrastruktur im Standortumfeld ist zudem als leistungsfähig zu bewerten.

Es liegen belastbare städtebauliche Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung für das Erweiterungsvorhaben des Nahversorgers vor. Die Einzelfallprüfung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO lässt ebenfalls keine negativen Wirkungen erwarten. Das Vorhaben ist nicht kern- oder sondergebietspflichtig.

**Bewertung der raumordnerischen Kriterien gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Konzentrationsgebot**



**Eingehalten** – Der Markt dient traditionell maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung. Die vorgesehene Modernisierung und Erweiterung dient dem Attraktivitätserhalt innerhalb des maßgeblich auf Bergatreute konzentrierten Einzugsgebietes. Die Modernisierung als Nahversorgungsstandort für Bergatreute ist zur Standortsicherung erforderlich.

**Integrationsgebot**



Der Standort befindet sich in nur unwesentlicher Entfernung vom eng abgegrenzten Ortszentrum (ca. 350 m) und ist **integriert**. Es handelt sich um eine eingeführte **Nahversorgungslage**.

**Kongruenzgebot**



**Eingehalten** – über 70 % des Umsatzes stammen aus der Gemeinde.

**Beeinträchtungsverbot**



**Eingehalten** – sowohl für die Standortgemeinde als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die Versorgung im benachbarten Wolfegg.

GMA-Zusammenstellung 2021



## Verzeichnisse

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mikrostandort „Roßberger Straße“ und Standortumfeld	14
Karte 2:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	16
Karte 3:	Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum; PKW-Fahrzeiten zu den Wettbewerbern	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des Edeka-Standortes	20

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	22
Tabelle 3:	Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik	24
Tabelle 4:	Zu erwartende Umsatzzumlenkungen durch das Erweiterungsvorhaben	26

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Prüfschema zum Vorliegen einer Atypik bei Nahversorgern	8
Abbildung 2:	Prüfschema nach § 11 Abs. 3 BauNVO	9

### Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Die raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg i. V. mit dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Bekanntmachung 24.11.2023) und ihre Bewertung	31
--------------	--	----