

# Auswirkungsanalyse

## zum geplanten Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Vaterstetten

---

für die

**ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-  
GmbH & Co. oHG**

Anzinger Straße 6  
85560 Ebersberg

**Ihre Ansprechpartner**

**Timm Jehne**

Teamleiter Standort und Immobilie

**Laura Wimmer**

M.A. Kulturgeographie  
Consultant

**Tel** +49 89 55118-181

**E-Mail** [wimmer@bbe.de](mailto:wimmer@bbe.de)

**Tel** +49 89 55118-176

**E-Mail** [jehne@bbe.de](mailto:jehne@bbe.de)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Brienner Straße 45  
80333 München  
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Makrostandort Vaterstetten</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Mikrostandortanalyse</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Angebotssituation</b> .....	<b>13</b>
4.1	Angebotssituation in Vaterstetten.....	15
4.2	Angebotssituation in Zorneding .....	18
4.3	Angebotssituation in Haar .....	19
4.4	Angebotssituation in Keukeferloh (Grasbrunn) .....	20
4.5	Angebotssituation in Anzing .....	21
4.6	Angebotssituation in Feldkirchen.....	22
4.7	Angebotssituation in Kirchheim b. München .....	23
4.8	Angebotssituation in Poing .....	24
4.9	Zusammenfassung zur Angebotssituation .....	25
<b>5</b>	<b>Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b> .....	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b> .....	<b>31</b>
6.1	Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen .....	31
6.2	Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung.....	33
6.3	Methodische Vorgehensweise.....	34
6.4	Umsatzumlenkungseffekte .....	35
6.4.1	Nahrungs- und Genussmittel .....	37
6.4.2	Drogeriewaren.....	39
<b>7</b>	<b>Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens – Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>45</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Vaterstetten .....	5
Abbildung 2: Lage der Gemeinde Vaterstetten und zentralörtliche Gliederung .....	7
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Vaterstetten sowie im Umland .....	8
Abbildung 4: Mikrostandort .....	9
Abbildung 5: Projektareal .....	10
Abbildung 6: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes .....	11
Abbildung 7: Angebotssituation im Umfeld des Projektstandortes (Auswahl) .....	14
Abbildung 8: Rewe City und Rossmann im ZVB Vaterstetten Mitte .....	15
Abbildung 9: Rewe City, Edeka und dm im ZVB Baldham .....	16
Abbildung 10: Penny und Norma am Agglomerationsstandort „Nord-Ost-Tangente“ .....	17
Abbildung 11: HIT, Rossmann und Aldi Süd im GE in Parsdorf .....	17
Abbildung 12: Edeka, Norma, Aldi Süd, Rewe und Rossmann in Zorneding .....	18
Abbildung 13: Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in Haar (Auswahl) .....	20
Abbildung 14: Edeka Markt in Neukeferloh (Grasbrunn) .....	21
Abbildung 15: Edeka und Lidl in Anzing .....	21
Abbildung 16: Penny, Rewe und Edeka in Feldkirchen (Auswahl) .....	22
Abbildung 17: Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in Kirchheim (Auswahl) .....	23
Abbildung 18: Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in Poing (Auswahl) .....	25
Abbildung 19: Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarktes in Vaterstetten .....	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten des Vorhabenstandorts .....	5
Tabelle 2: Angebotssituation nach Sortimenten und untersuchten Lagen .....	26
Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten .....	30
Tabelle 4: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben .....	32
Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiternden Lebensmitteldiscounters .....	33
Tabelle 6: Marktanteile und Umsatzerwartung des Drogeriemarktes .....	34
Tabelle 7: Umsatzumlenkung Nahrungs- und Genussmittel .....	38
Tabelle 8: Umsatzumlenkung Drogerie .....	40

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG, Ebersberg, befasst sich derzeit mit dem Abriss und Neubau der Bestandsfiliale in Vaterstetten, Baldhamer Straße 97. Im Zuge der Projektentwicklung soll die aktuelle Filiale von derzeit rund 1.072 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Darüber hinaus sieht das Vorhaben die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit perspektivisch rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im südlichen Bereich des Projektgrundstückes vor.

Das Gesamtvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151, der ein SO-Gebiet Einzelhandel festsetzt und das Sortiment auf Lebensmittel beschränkt. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Vor diesem Hintergrund wünscht das Unternehmen eine neutrale Untersuchung der ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Überprüfung der Einhaltung der landesplanerischen Ziele und Grundsätze gemäß Landesentwicklungsplan Bayern 2020.

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

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

Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit das Angebot für ein Gutachten vor, dass die vorgenannte Aufgabenstellung bearbeitet.

## 2 Makrostandort Vaterstetten

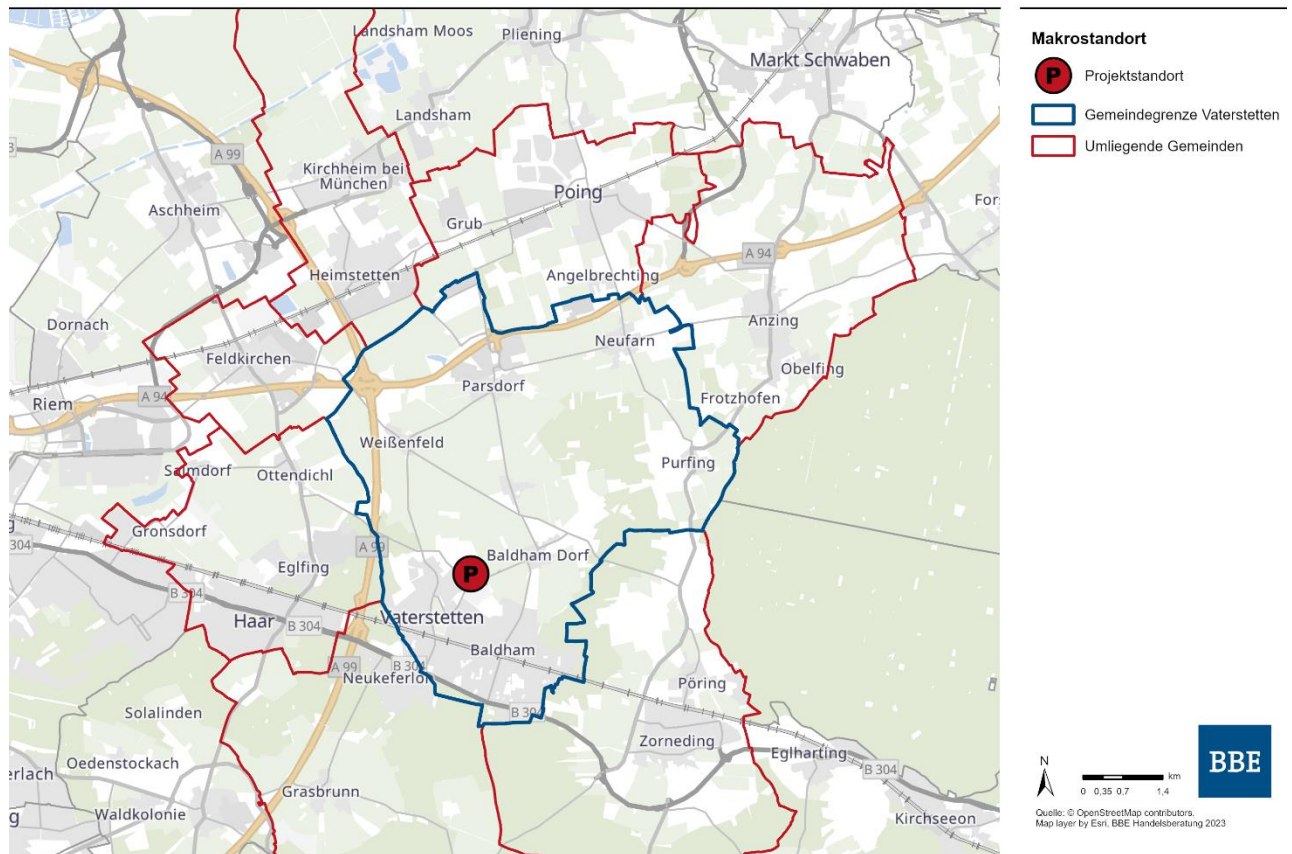
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

**Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten des Vorhabenstandorts**

Einwohnerzahl <sup>1</sup> (09/22)	■ 25.644
Bevölkerungsentwicklung <sup>1</sup> (2011-2022)	■ + 21,7%
Bevölkerungsprognose <sup>1</sup> (2022-2030)	■ + 13,8 %
Pendlersaldo <sup>2</sup> (2022) / Beschäftigtenzentralität	■ -3.884 / 96,5
Zentralörtliche Einstufung <sup>3</sup>	■ Grundzentrum
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer <sup>4</sup> (2022)	■ 133,5
Einzelhandelszentralität <sup>4</sup> (2022)	■ 194,0

<sup>1</sup> Gemeinde Vaterstetten Stand 09/22, Prognose beruht auf BRE 2020; <sup>2</sup> Agentur für Arbeit; <sup>3</sup> LEP Bayern 2018 und Regionalplan Region München; <sup>4</sup> BBE|CIMA|MB-Research

**Abbildung 1: Lage der Gemeinde Vaterstetten**



Quelle: BBE Handelsberatung

## Geographische Lage und Erreichbarkeit

Die etwa 20 km östlich vom Münchner Stadtzentrum und rd. 19 km westlich von Ebersberg gelegene Gemeinde Vaterstetten befindet sich im Landkreis Ebersberg im Regierungsbezirk Oberbayern und stellt mit knapp 25.600 Einwohnern die größte Gemeinde im Landkreis Ebersberg dar. Die Standortgemeinde setzt sich aus den beiden südlichen Siedlungsschwerpunkten Vaterstetten und Baldham sowie den kleineren Ortsteilen Hergolding, Neufarn, Parsdorf, Purfing und Weißenfeld zusammen. In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Gemeinde einen starken Bevölkerungszuwachs von rd. 22 %. Vaterstetten profitiert dabei von der wirtschaftlichen Stärke der Region München, was sich auch an der positiven Bevölkerungsprognose für die nächsten 20 Jahre zeigt.

Der Hauptort Vaterstetten ist überregional über die westlich der Gemeinde befindliche Anschlussstelle „Haar“ an die Autobahn A99, welche als Autobahnring um die Metropole München führt, angebunden. Der nördlich im Gemeindegebiet befindliche Ortsteil Parsdorf befindet sich mit einer eigenen Anschlussstelle direkt an der in west-östlicher Richtung verlaufenden Autobahn A94. Südlich des Ortskerns von Vaterstetten verläuft die Bundesstraße B 304, die als wichtige (über)regionale Verbindungsachse München mit den Mittelzentren Ebersberg / Grafing, Wasserburg am Inn über Traunreut bis an die Grenze zu Österreich verbindet. Über die beiden Hauptverbindungsachsen A94 und B304 ist München von der Gemeinde Vaterstetten aus sehr gut zu erreichen. Aus Vaterstetten kann man über die A99 innerhalb von 15 Minuten sowohl die südlich gelegene A8 als auch die A9 im Norden, eine der wichtigsten Nord-Süd Verkehrsachsen in Bayern, erreichen.

Die Gemeinde Vaterstetten ist mit den S-Bahnhaltestellen „Vaterstetten“ und „Baldham“, an denen die S-Bahnlinien S4 und S6 verkehren, in das Netz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) eingebunden. Über diese Haltestellen ist der Münchner Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Weiterhin ist Vaterstetten über den ÖPNV per Bus mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden. Es werden mehrere Buslinien (240, 243, 446, 451, 452, 465, 466, 9410) angeboten, wodurch eine der Bevölkerungszahl angepasste Anbindung Vaterstettens an das regionale Umfeld mit dem Bus garantiert wird.

Zusammenfassend ist die verkehrliche Erreichbarkeit aufgrund der direkten Anbindung an die Autobahnen sowie der Nähe zur B304 als sehr gut einzustufen. Im Nahverkehr wird durch die S-Bahnverbindungen nach München sowie durch mehrere Buslinien eine gute überörtliche Erreichbarkeit und eine Anbindung an das regionale Schienennetz gewährleistet.

## Landesplanerische Einstufung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Gemeinde Vaterstetten im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München in der Planungsregion München. Der im LEP 2020 ausgewiesene Verflechtungsbereich beinhaltet 49.842 Einwohner und erstreckt sich deutlich über die Gemeindegrenzen Vaterstettens.<sup>1</sup> Die Gemeinde nimmt gemäß dem Regionalplan München die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein. Grundzentren versorgen zentralörtlich mindestens eine weitere Gemeinde und weisen einen „tragfähigen Nahbereich“ auf. Gemäß des LEPs sollen Grundzentren „darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird“.<sup>2</sup> Der im Regionalplan ausgewiesene Nahbereich umfasst neben Vaterstetten die Nachbargemeinde Grasbrunn.<sup>3</sup>

Die umliegenden benachbarten Gemeinden Zorneding, Grasbrunn, Haar, Feldkirchen, Kirchheim bei München und Poing sind im Regionalplan ebenfalls alle als Grundzentren klassifiziert. Die nächstgelegenen Mittelzentren stellen nordöstlich von Vaterstetten der Markt Schwaben (rd. 14.580 Einwohner) sowie südöstlich

<sup>1</sup> [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_nicht-amtliche\\_Lesefassung\\_2020/190204\\_EV\\_LEP2018\\_oeff.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_nicht-amtliche_Lesefassung_2020/190204_EV_LEP2018_oeff.pdf) (Stand: 01.02.2019)

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), S. 23; [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Instrumente/LEP\\_nicht-amtliche\\_Lesefassung\\_2020/LEP\\_Stand\\_2020\\_Lesefassung\\_x.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_nicht-amtliche_Lesefassung_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf) (Stand: 01.01.2020)

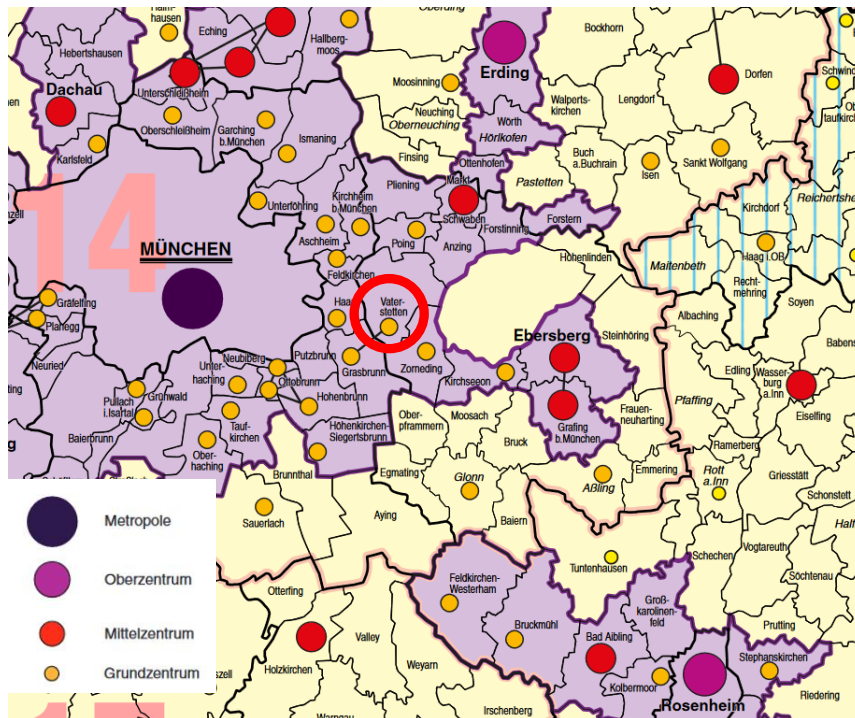
<sup>3</sup> Regionalplan München; [https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte\\_Zentrale\\_Orte\\_und\\_Nahbereiche.pdf](https://www.region-muenchen.com/fileadmin/region-muenchen/Dateien/Karten/042019/Karte_Zentrale_Orte_und_Nahbereiche.pdf) (Stand: 01.01.2015)



**Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Vaterstetten**

von Vaterstetten das Mehrfach-Mittelzentrum, bestehend aus der Kreisstadt Ebersberg (rd. 12.390 Einwohner) und Grafing bei München (rd. 14.238 Einwohner), in einer Entfernung von jeweils etwa 20 km dar. Das nächstgelegene Oberzentrum Erding (rd. 36.570 Einwohner) ist in einer Fahrtzeit von etwa 30 Minuten bei einer Entfernung von 35 km zu erreichen. Das Zentrum der Metropole München mit etwa 1,5 Millionen Einwohner ist rd. 20 km westlich der Gemeinde Vaterstetten gelegen.

**Abbildung 2: Lage der Gemeinde Vaterstetten und zentralörtliche Gliederung**

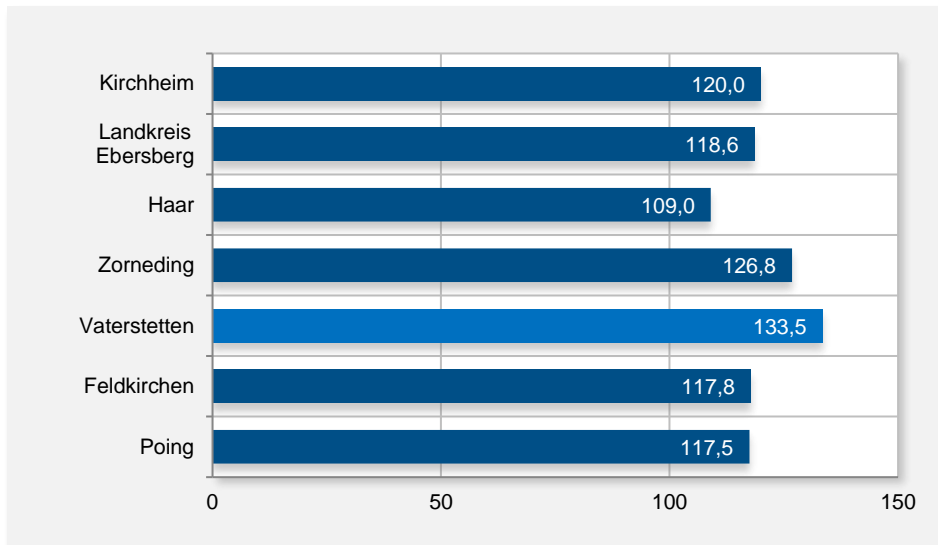


Quelle: Regionalplan München.

**Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Gemeinde Vaterstetten beträgt 133,5 (D= 100). Sie liegt somit über dem Wert des Landkreises Ebersberg (118,6) und deutlich über dem bundesweiten Durchschnittswert (100). Dies bedeutet, dass den Einwohnern Vaterstettens im Vergleich zu Gesamtdeutschland ein um rd. 33,5 % höherer Betrag für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden der äußerst kaufkraftstarken Region sowie der Metropole München weist Vaterstetten die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer auf. Zudem besitzt Vaterstetten eine sehr hohe Einzelhandelszentralität von 194,0, was für eine hohe einzelhändlerische Bedeutung der Stadt spricht. Maßgeblich trägt hier vor allem der Einzelhandelsbesatz im Gewerbegebiet Parsdorf bei.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Vaterstetten sowie im Umland



Quelle: BBE|CIMA|MB-Research (Stand 2022); BBE Handelsberatung GmbH, eigene Darstellung und Bearbeitung

#### Fazit zum Makrostandort Vaterstetten

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Grundzentrum Vaterstetten in der Planungsregion München im Landkreis Ebersberg.
- Aktuell leben 25.600 Menschen in der Gemeinde Vaterstetten, die seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Auch in Zukunft ist ein deutlicher Bevölkerungsanstieg prognostiziert.
- Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München ist die Gemeinde überregional über die A99 und A94 sehr gut angebunden. Neben den Autobahnanschlüssen der A99 und A94 durchquert die Bundesstraße B304 das südliche Gemeindegebiet.
- Darüber verfügen die beiden Ortsteile Vaterstetten und Baldham jeweils über eine S-Bahnhaltestelle der S-Bahnlinien S4 und S6. Die regionale Anbindung der umliegenden Gemeinden erfolgt über ein regionales ÖPNV-Netz.
- Die Gemeinde weist aufgrund der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt München einen negativen Pendlersaldo auf. Vaterstetten spiegelt damit die Situation vieler Umlandgemeinden von München wider. Als Siedlungsschwerpunkt kommt Vaterstetten insbesondere auch eine Entlastungsfunktion im Bereich Wohnen im Verdichtungsbereich München zu. Funktionale Verflechtungen auf dem Arbeitsmarkt sind dabei verstärkt auf die Kernstadt München gerichtet.
- Es besteht eine im Bundesvergleich deutlich überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Die sehr hohe Einzelhandelszentralität ist u.a. auf das Gewerbegebiet Parsdorf mit einem überregionalen Einzugsgebiet (u.a. Möbel Segmüller) zurückzuführen, lässt jedoch nur bedingt Rückschlüsse auf die Nahversorgungsausstattung (vgl. dazu die Analyseergebnisse unten) zu.
- Zusammenfassend sind der Gemeinde Vaterstetten infolge der sehr guten Verkehrsanbindung, des Bevölkerungsanstieges sowie der positiven Bevölkerungsprognose und der überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft trotz negativem Pendlersaldo grundsätzlich sehr gute Rahmenbedingungen zu attestieren.



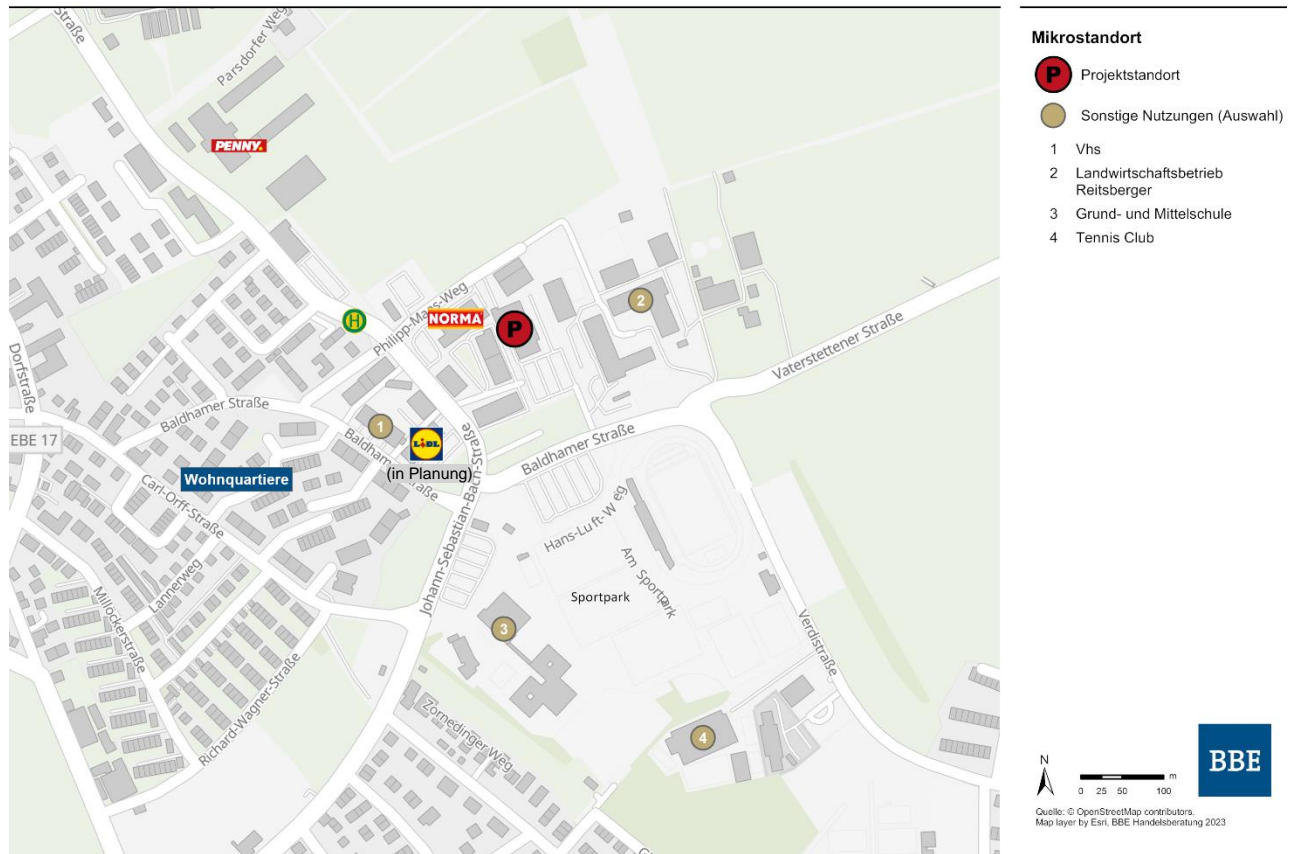
### 3 Mikrostandortanalyse

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

#### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

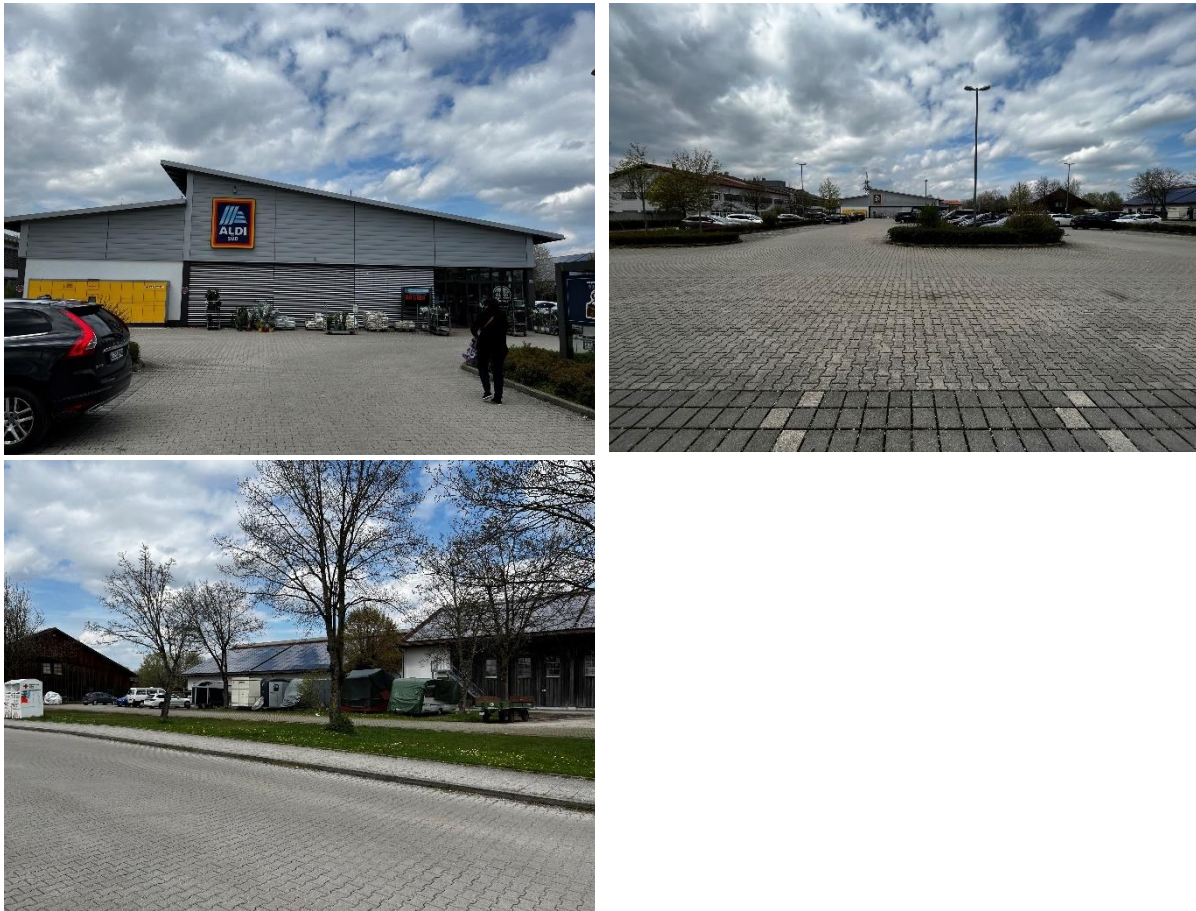
Der Projektstandort ist Teil des Agglomerationsstandortes Nord-Ost-Tangente in der Gemeinde Vaterstetten. Dieser Standort dient als Versorgungsstandort im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage am nördlichen Ortsrand von den übrigen Ortsteilen sehr gut zu erreichen. Mit Penny, Norma und dem geplanten Lidl sind an diesem Standort ausschließlich discountorientierte Anbieter aus dem Lebensmittelbereich angesiedelt. Das unmittelbare Standortumfeld ist vor allem durch Büro- und Wohnnutzung geprägt.

Abbildung 4: Mikrostandort



Quelle: BBE Handelsberatung

Abbildung 5: Projektareal



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen.

### Verkehrliche Situation

Der Projektstandort liegt in der Baldhamer Straße, die unmittelbar an die Nord-Ost-Tangente (Johann-Sebastian-Bach-Straße) angebunden ist. Die Nord-Ost-Tangente bildet eine wichtige Verkehrsachse für die Bevölkerung im nördlichen Gemeindegebiet. Gleichzeitig besteht ein Anschluss an das Gewerbegebiet Parsdorf sowie zur nördlich von Vaterstetten liegenden A94 / A99. Auch für die weiteren Ortsteile von Vaterstetten ist der Projektstandort gut erreichbar.

Mit der rd. 170 Meter entfernten Bushaltestelle „Philipp-Maas-Weg“, die von der Buslinie 452 bedient wird, ist die Einbindung in das regionale ÖPNV-Netz gewährleistet.

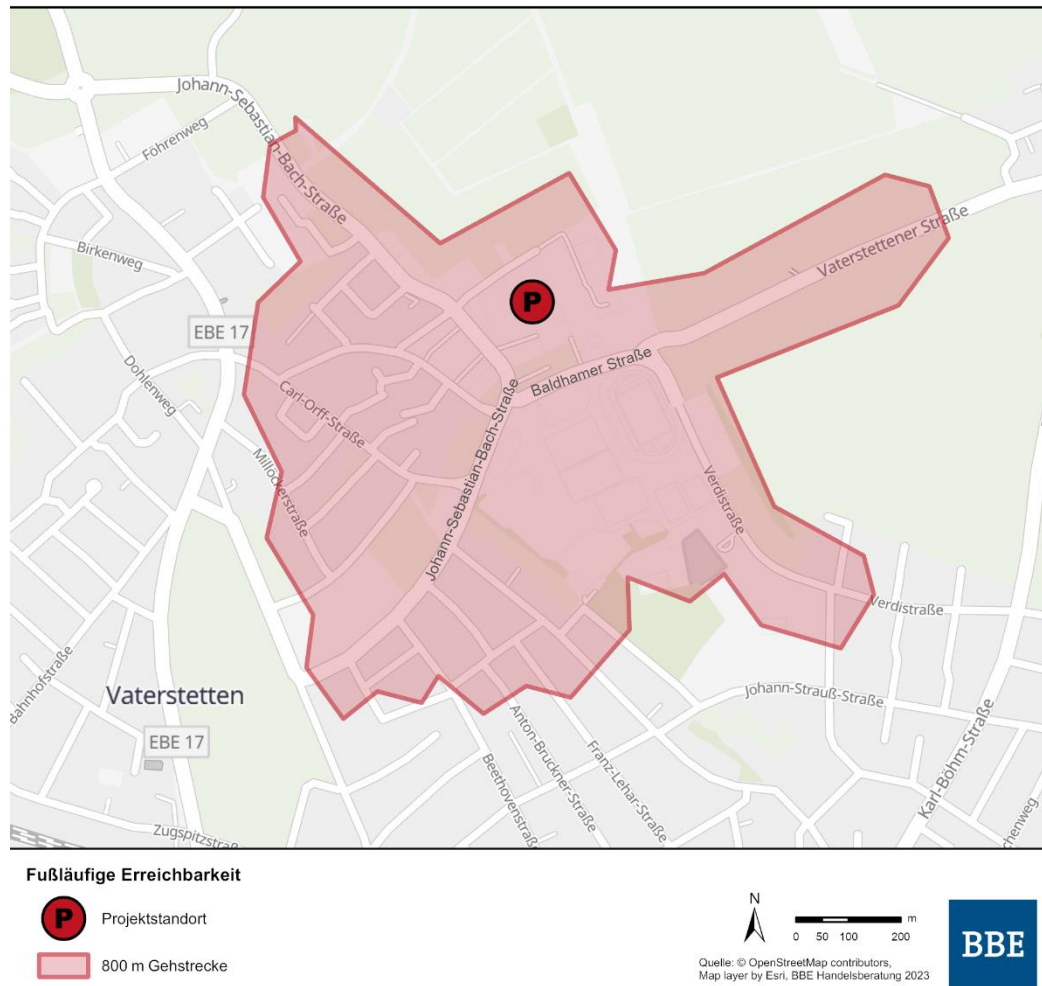
In der Gesamtbetrachtung ist die Erreichbarkeit des Planstandorts sowohl mit dem Pkw als auch für nicht-motorisierte Kundengruppen als sehr gut zu bewerten.

### Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der projektierte Lebensmittel-Discounter ist durch die verkehrsgünstige Lage gut für Pkw-Kunden zu erreichen, gleichzeitig dient der Lebensmittelmarkt auch der fußläufigen Nahversorgung der unmittelbar südlich sowie westlich angrenzenden Wohngebiete im nördlichen Gemeindegebiet von Vaterstetten.

Im Naheinzugsbereich von 800 Metern Gehweg leben rd. 1.753 Einwohner (siehe Abb. 5). Zusätzlich erfüllt der Standort eine Nahversorgungsfunktion für die Beschäftigten im unmittelbaren Standortumfeld.

Abbildung 6: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Quelle: BBE Handelsberatung

### Sichtbarkeit und Parkmöglichkeiten

Von Richtung Baldhamer Straße ist eine gute Sichtbarkeit auf den bestehenden Discounter Aldi Süd gegeben. Von Richtung Johann-Sebastian-Bach Straße befindet sich der Lebensmitteldiscounter in 2. Reihe und wird durch die vorgelagerten Gebäude in seiner Sichtbarkeit eingeschränkt. Zudem ist der bestehende Lebensmittelmarkt mit einem großen, vorgelagerten Parkplatz ausgestattet.

### Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes

In Summe der vorstehenden Standortfaktoren ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert einzustufen, denn der Standort ist

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet,
- ist ein langjährig etablierter und bekannter Nahversorgungsstandort,
- liegt im Zusammenhang mit einer bestehenden Bebauung bzw. gliedert sich in diese ein,
- für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage,
- verfügt über Wohnanteile innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes (Nahbereich) und
- über eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung.

### Fazit zum Mikrostandort

---

- Gewachsener Nahversorgungsstandort, der vor allem durch discountorientierte Lebensmittelanbieter geprägt ist. Mit dem geplanten Lidl wird die Angebotskompetenz zudem weiter zunehmen.
  - Gute verkehrliche Erschließung für motorisierte wie auch nicht-motorisierte Kundengruppen.
  - Im Nahbereich des städtebaulich integrierten Standortes leben rd. 1.750 Menschen
  - Der Lebensmitteldiscounter ist von der Baldhamer Straße gut ersichtlich und weist einen vorgelagerten Parkplatz auf.
  - Zusammenfassend sind dem Mikrostandort des perspektivisch erweiterten Lebensmitteldiscounters und des neu errichteten Drogeriemarktes gute mikrostandortseitige Rahmenbedingungen zu attestieren.
-



## 4 Angebotssituation

Das nachfolgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsgebiet.

Die Analyse der Wettbewerbssituation erfolgte im April 2023 im Rahmen einer aktuellen Vor-Ort-Besichtigung. Das Untersuchungsgebiet ergibt sich aus den Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren sowie aus der Angebotssituation im Umland. Vor diesem Hintergrund umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem Projektort Vaterstetten auch das erweiterte Umfeld, d.h., die angrenzenden Gemeinden Anzing, Poing, Kirchheim bei München und Feldkirchen im Norden sowie die Gemeinden Haar, Grasbrunn und Zorneding im Süden umfasst, wurden alle projektrelevanten Anbieter erhoben, d.h. es wurden alle Einzelhandelsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des Vorhabens aufweisen.

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

Die Gemeinde Vaterstetten sowie die Gemeinde Haar verfügen über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept bzw. ein Einzelhandelskonzept von 2018, welche zentrale Versorgungsbereiche ausweisen.<sup>4</sup>

Da für die untersuchten Gemeinden Poing, Feldkirchen, Kirchheim und Zorneding keine aktuellen, kommunalen Einzelhandelskonzepte vorliegen, wurden faktische zentrale Versorgungsbereiche mit den nachfolgenden Kriterien eigenständig identifiziert und ausgewiesen.

Prinzipiell handelt es sich bei „zentralen Versorgungsbereichen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>5</sup> Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen, sodass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche insbesondere mit dem ÖPNV und für Fußgänger verkehrsgünstig erreichbar. Eine städtebaulich integrierte Lage wird vorausgesetzt. Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.<sup>6</sup> Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen geben (z. B. Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Grund-/ Nahversorgungszentrum).

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

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Drogeriemärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere

---

<sup>4</sup> Prinzipiell handelt es sich bei „Zentralen Versorgungsbereichen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. (vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007). Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen, sodass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt.

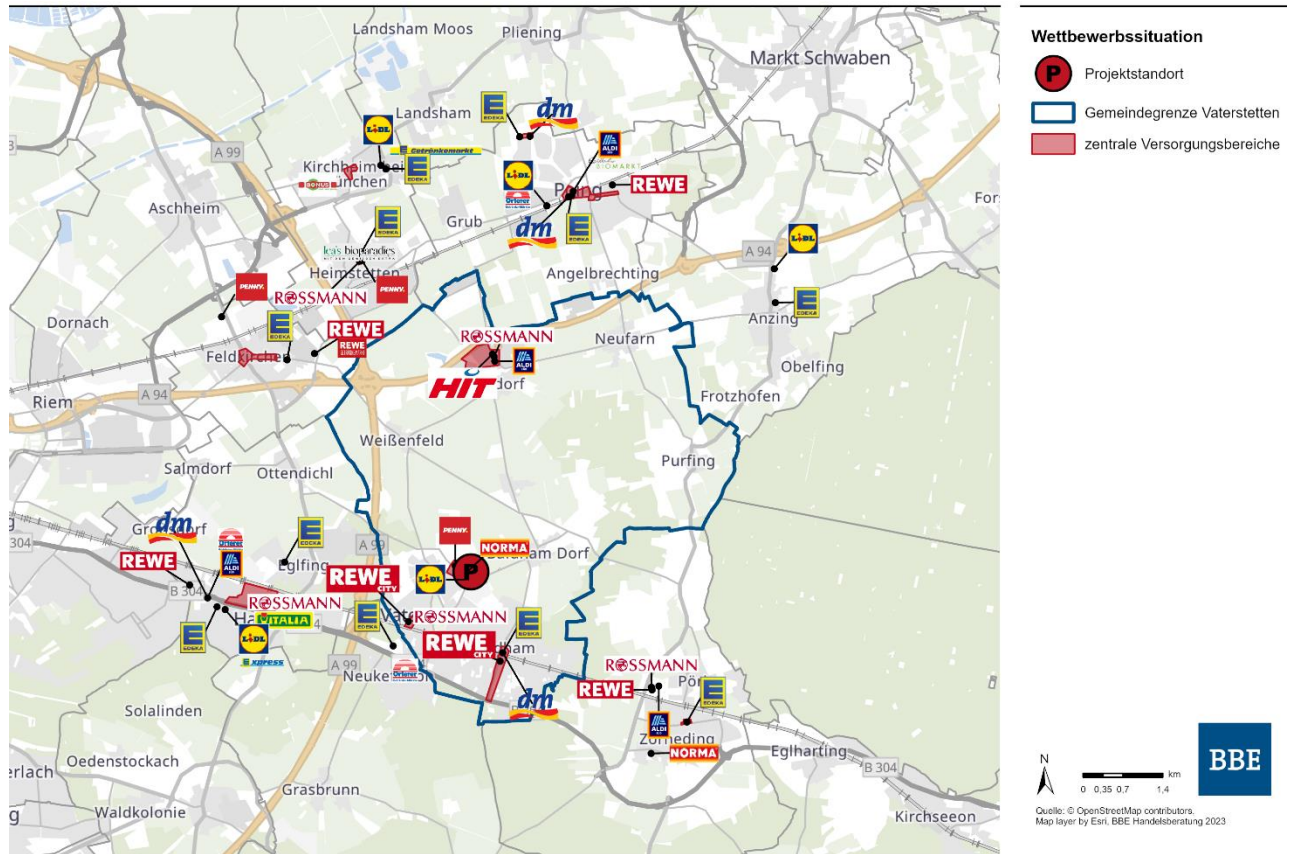
<sup>5</sup> vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

<sup>6</sup> vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

**Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Vaterstetten**

Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Feinkostläden, Obst- und Gemüsehändler).

**Abbildung 7: Angebotssituation im Umfeld des Projektstandortes (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung



## 4.1 Angebotssituation in Vaterstetten

Die Gemeinde Vaterstetten verfügt mit der „*Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Vaterstetten*“ über ein verbindliches Einzelhandelskonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Im Wesentlichen verteilt sich das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel auf vier Teilbereiche des Gemeindegebietes. Neben den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen in der Ortsmitte von Vaterstetten (ZVB Vaterstetten Mitte) sowie im Zentrum des Ortsteils Baldham (ZVB Baldham) konzentriert sich das Nahversorgungsangebot zum einen auf den Agglomerationsstandort „Nord-Ost-Tangente“ entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße mit dem zu untersuchenden Projektstandort sowie zum anderen auf das große Gewerbegebiet im nördlichen Ortsteil Parsdorf an der Autobahn A94.

Der Ortsmitte von Vaterstetten kommt eine zentrale Versorgungsfunktion im Einzelhandelsbereich zu. Gemäß dem Einzelhandelskonzept erstreckt sich der **zentrale Versorgungsbereich Vaterstetten Mitte** beginnend am S-Bahnhof Vaterstetten in nördlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße bis zur Wendelsteinstraße, welche ebenfalls Bestandteil des ZVB ist.

In direkter Nähe zur S-Bahnhaltestelle Vaterstetten befindet sich mit dem Rewe-City-Supermarkt der einzige projektrelevante Lebensmittelmarkt im ZVB Vaterstetten Mitte. Der Supermarkt verfügt über ein nicht mehr ganz zeitgemäßes Erscheinungsbild und bietet autoorientierten Kunden nur eine geringe Anzahl an eigenen Stellplätzen. Weitere Parkmöglichkeiten sind im Parkhaus an der S-Bahnstation zu finden. Aufgrund seiner Lage in der Ortsmitte und der guten Anbindung an den ÖPNV (S-Bahnhof, Bus) übernimmt der Rewe-Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion speziell für die in der Ortsmitte lebende Bevölkerung. Neben verschiedenen Lebensmittelgeschäften (u.a. Fischgeschäft, Obst- und Gemüseladen) und Betrieben des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckereien) sind im ZVB weitere kleinteilige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe ansässig. Der Drogeriemarkt Rossmann in der Wendelsteinstraße komplettiert das Nahversorgungsangebot. Mehrere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen (Rathaus) und ein Wochenmarkt runden das Versorgungsangebot des ZVB ab.

Die zentrale Versorgungsfunktion des ZVB soll im Rahmen einer Überplanung des Rathausumfeldes noch weiter gestärkt werden. Ein wesentlicher Bestandteil der Leitlinien zur Entwicklung des ZVB Vaterstetten Mitte ist hierbei die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters (Supermarkt oder Verbrauchermarkt).<sup>7</sup> Die mögliche Ansiedlung wird im Rahmen der folgenden Auswirkungsanalyse aufgrund des nicht absehbaren Realisierungshorizonts nicht berücksichtigt.

**Abbildung 8: Rewe City und Rossmann im ZVB Vaterstetten Mitte**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2011), Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Vaterstetten, S.69, 80.

Der **zentrale Versorgungsbereich Baldham** beinhaltet die Ortsmitte des östlich von Vaterstetten gelegenen Ortsteils Baldham. Der ZVB Baldham erstreckt sich entlang der zentralen Durchgangsstraße Karl-Böhm-Straße in nord-südlicher Richtung von der Wasserburger Landstraße (B 304) im Süden bis auf Höhe des Kreisverkehrs nördlich der S-Bahnstation Baldham und beinhaltet zudem den Bahnhofplatz sowie den Marktplatz.

Entlang der Karl-Böhm-Straße befinden sich südlich der Bahntrasse neben kleinteiligen Geschäften des Lebensmittelhandwerks vorwiegend kleinflächige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Ein kleinflächiger Rewe-City-Supermarkt sowie verschiedene inhabergeführte Geschäfte (u.a. Buchladen, Mode, Optik, Hanf-Bioladen) sind in der Neuen Poststraße entlang einer Art Passage angesiedelt. Im Bereich des großzügig und ansprechend gestalteten Marktplatzes nördlich der S-Bahntrasse sind ebenfalls zahlreiche inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Nutzungen (u.a. Gastronomie, Hotel, Dienstleistungen und medizinische Versorgung) zu finden. Der großflächige Edeka-Supermarkt (früherer Tengelmann) stellt in einem modernen Erscheinungsbild den größten Lebensmittelmarkt im ZVB Baldham dar und übernimmt dementsprechend eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch den modernen Drogeriemarkt dm, mit dem weitere Koppungspotenziale bestehen. Nördlich des Marktplatzes begrenzen die Finkenstraße sowie der Kreisverkehr den ZVB in nördlicher Richtung.

**Abbildung 9: Rewe City, Edeka und dm im ZVB Baldham**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen

Der **Agglomerationsstandort Nord-Ost-Tangente**, innerhalb dessen sich auch der Projektstandort befindet, liegt am nördlichen Ortsrand von Vaterstetten entlang der Umgehungsstraße Johann-Sebastian-Bach-Straße. Neben den beiden Discontern Penny und Norma sind, mit dem geplanten großflächigen Discounter Lidl am Standort des noch bestehenden Getränkemarktes Fristo, weitere Filialbetriebe aus dem Bereich Lebensmittel angesiedelt. Anzumerken ist, dass im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 177 die beiden Lebensmitteldiscounter Norma und Penny ihre Verkaufsfläche erweitern. Die Erweiterungen werden entsprechend in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt. Eine Bäckerei sowie eine Metzgerei bei dem Discounter Norma komplettieren das Nahversorgungsangebot an diesem Agglomerationsstandort.

Die Nahversorger sind mit dem Pkw aus allen Ortsteilen sehr gut erreichbar und bieten den autoaffinen Kunden eine ausreichend große Anzahl an kostenfreien Stellplätzen. Für die Bevölkerung des südlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße gelegenen Wohngebietes sowie für das sich in Entstehung befindliche Wohngebiet im Bereich Parsdorfer Weg ist der Agglomerationsstandort auch fußläufig gut zu erreichen.

Infolge des Besatzes, der Größe der Lebensmittelbetriebe und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Agglomerationsstandortes Nord-Ost-Tangente ist dem Nahversorgungsstandort entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße eine hohe Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit zu attestieren. Die Fachmarkttagglomeration übernimmt somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Vaterstetten.



Abbildung 10: Penny und Norma am Agglomerationsstandort „Nord-Ost-Tangente“



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen

Das **Gewerbegebiet Parsdorf (GE)** liegt etwa 5 km nördlich von Vaterstetten im Ortsteil Parsdorf direkt an der Autobahn A94. Aufgrund der Präsenz des Möbelhauses Segmüller, eines Obi-Baumarktes sowie der zahlreichen Läden namhafter Marken verfügt das Gewerbegebiet Parsdorf über eine überregionale Strahlkraft und Magnetfunktion. Zudem stellt das Gewerbegebiet einen modernen Standort mit Schwerpunkt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich dar. Die Nahversorgung wird durch einen großen Lebensmittelmarkt HIT mit einem Bäcker als Konzessionär und einen Lebensmitteldiscounter Aldi Süd sichergestellt. Beide Betriebe weisen einen modernen Marktauftritt auf und teilen sich mit dem Drogeriemarkt Rossmann und einem asiatischen Restaurant einen großen Parkplatz. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Kugler Feinkostladen und einen modernen Käfer Delikatessenladen, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Zudem sind mehrere gastronomische Angebote (L'Osteria, McDonalds, KFC), ein Möbeleinrichtungshaus sowie das große Outlet-Center „Parsdorf City“ in direkter Umgebung angesiedelt. Das Outlet-Center stellt gleichzeitig einen wichtigen Standort und Frequenzbringer für das Textil- und Fashionsegment dar.

Abbildung 11: HIT, Rossmann und Aldi Süd im GE in Parsdorf



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen.

Im weiteren Gemeindegebiet von **Vaterstetten** komplettieren in **sonstigen Lagen** neben mehreren Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäckereien, Metzgereien) ein Biomarkt in der Fasanenstraße im Nordwesten von Vaterstetten sowie am südlichen Ortsrand an der Wasserburger Landstraße ein Feinkostmarkt das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Vaterstetten. In der Rossinistraße im Ortsteil Baldham ist ein kleines, nicht mehr zeitgemäßes Nahversorgungszentrum mit zahlreichen Leerständen zu finden, an dem u.a. ein kleines Obst- und Gemüsegeschäft sowie eine Bäckerei ansässig sind. Im nördlichen Bereich des Ortsteiles

Baldham ist zudem ein Getränkefachmarkt angesiedelt. Etwa 2 km südlich von Parsdorf ist im Ortsteil Weisenfeld ein weiterer Getränkemarkt ansässig.

## 4.2 Angebotssituation in Zorneding

Die Gemeinde Zorneding (rd. 9.797 Einwohner) befindet sich etwa 8 km östlich vom Projektstandort in Vaterstetten. Das Angebot im Bereich Lebensmitteleinzelhandel verteilt sich vornehmlich auf drei Nahversorgungsstandorte innerhalb der im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesenen Gemeinde.

Im eigentlichen **faktischen zentralen Versorgungsbereich** der Gemeinde **Zorneding** entlang der Birkenstraße stellt ein kleinflächiger Edeka-Supermarkt den größten Lebensmittelanbieter in diesem Bereich dar. Aufgrund seiner Lage im Ortskern ist der Edeka-Markt insbesondere für fußläufige Kunden gut zu erreichen. Den Pkw-Kunden stehen entlang der Birkenstraße straßenbegleitende Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Das Nahversorgungsangebot wird durch weitere Lebensmittelhandwerker (Bäckerei, Metzgerei) im Ortskern ergänzt. Weitere inhabergeführte Geschäfte, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe komplettieren die Versorgungsfunktion des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches.

Im südlichen Gemeindegebiet ist eine großflächige Filiale des Discounters Norma in der **Münchener Straße** ansässig. Infolge seiner Lage an der Durchgangsstraße ist der Discounter verkehrlich sehr gut zu erreichen und bietet den Pkw-Kunden ausreichend kostenfreie Stellplätze. Als einziger großflächiger Lebensmittelmarkt im südlichen Gemeindegebiet von Zorneding übernimmt der Discounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Bewohner dieses Gemeindegebietes und ist auch fußläufig für einen Teil der Bevölkerung gut zu erreichen. Im Umfeld der Münchener Straße ergänzen ein Hofladen sowie eine Bäckerei in der Bahnhofstraße das Nahversorgungsangebot.

Das umfassendste Nahversorgungsangebot der Gemeinde Zorneding konzentriert sich im Gewerbegebiet West nördlich der den Ort durchziehenden Bahntrasse. Die Fachmarkttagglomeration am **Georg-Wimmer-Ring** nimmt mit den ansässigen Anbietern Rewe und einem modernen Aldi Süd Discounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein. Die autoorientierten Standorte sind verkehrlich gut zu erreichen und verfügen über ausreichend kostenfreie Parkmöglichkeiten. In direkter Nachbarschaft zu dem großflächigen Rewe-Supermarkt inklusive Bäckerei-Konzessionär sind an dem Verbundstandort der Drogeriemarkt Rossmann, der Textil-Fachmarkt KiK sowie der Non-Food-Discounter Tedi angesiedelt, mit denen Kopplungspotenziale bestehen. Infolge des modernen Erscheinungsbildes, der Größe sowie der verkehrsgünstigen Lage entspricht die Fachmarkttagglomeration den aktuellen Kundenanforderungen und verfügt dementsprechend über eine hohe Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit der Betriebe.

Abbildung 12: Edeka, Norma, Aldi Süd, Rewe und Rossmann in Zorneding







Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen.

### 4.3 Angebotssituation in Haar

Das in einer Entfernung von etwa 6 km westlich von Vaterstetten gelegene Grundzentrum Haar (rd. 23.000 Einwohner) verfügt über ein umfassendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel, welches sich im Wesentlichen auf drei Teilbereiche des Gemeindegebietes verteilt.

Neben dem im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte konzentriert sich das Nahversorgungsangebot insbesondere auf die Fachmarkttagglomerationen im westlichen Gemeindegebiet, welche auf beiden Seiten der Bundesstraße B304 zu finden sind. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch zwei solitär gelegene Einzelhandelsstandorte im Norden sowie im Süden von Haar.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept befindet sich der **zentrale Versorgungsbereich** nördlich der Hauptdurchgangsstraße Wasserburger Straße (B304). Der ZVB Haar wird im Osten durch die Leibstraße begrenzt und erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zur Bahntrasse. Die Salmdorfer Straße sowie die Kirchenstraße begrenzen das Areal des ausgewiesenen ZVB im Westen. Innerhalb des ZVB sind neben verschiedenen Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäckereien, Metzgereien) im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels noch ein Biomarkt sowie ein Feinkostgeschäft angesiedelt. Die Leibstraße ist geprägt von inhaber-hergeführten Einzelhandelsgeschäften (u.a. Mode, Optik, Buch) sowie der Präsenz von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Der Drogeriemarkt Rossmann vervollständigt das Nahversorgungsangebot in der Leibstraße. Den autoorientierten Kunden stehen entlang der attraktiv gestalteten Leibstraße straßenbegleitende Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Im Bereich des Bahnhofsplatzes ist ein weiterer Handlungsschwerpunkt innerhalb des ZVB zu finden, an welchem u.a. der Textilfachmarkt KiK angesiedelt ist. Ein projektrelevanter Lebensmittelmarkt ist im gesamten ZVB Haar nicht ansässig.

Die größte **Fachmarkttagglomeration** von Haar befindet sich im westlichen Gemeindegebiet südlich der Bundesstraße B304 und beinhaltet die **Hans-Stießberger-Straße** sowie den Bereich **Am See**. Entlang der Hans-Stießberger-Straße sind an einem Verbundstandort ein moderner und großflächiger Aldi-Discounter sowie der Getränkefachmarkt Orterer angesiedelt. Kopplungspotentiale bestehen zudem mit dem Drogeriemarkt dm. In östlicher Richtung ist im Jagdfeldring mit einem Edeka-Supermarkt samt Bäckerei-Konzessionär ein weiterer großflächiger Nahversorgungsbetrieb ansässig. Im Bereich Am See ist der Discounter Lidl in eine kleine Passage integriert, in welcher neben Lebensmittelhandwerksbetrieben auch der Textilfachmarkt NKD angesiedelt ist. Den autoorientierten Kunden aller aufgeführten Lebensmittelmärkte stehen betriebseigene kostenfreie Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Komplettiert wird das Nahversorgungsangebot an diesem Agglomerationsstandort durch einen kleinflächigen internationalen Supermarkt. Aufgrund des umfassenden Nahversorgungsangebotes, dem meist modernen Erscheinungsbild der Märkte sowie den vorhandenen Kopplungspotenzialen und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist

## Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Vaterstetten

diesem Agglomerationsstandort, welcher den wichtigsten Nahversorgungsstandort in Haar darstellt, eine große Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit zu attestieren.

Ein Rewe-Supermarkt sowie ein Rewe-Getränkemarkt in der **Keferloher Straße** nördlich der Bundesstraße B304 komplettieren das Nahversorgungsangebot im Westen von Haar. Die beiden Lebensmittelmärkte verfügen über ausreichend kostenfreie Stellplätze. Kopplungspotenziale bestehen mit dem angrenzenden Fachmarkt für Heimtierbedarf Futterhaus sowie dem Babyausstattungsgeschäft Baby Walz.

**Abbildung 13: Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in Haar (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen.

### 4.4 Angebotssituation in Keukeferloh (Grasbrunn)

Unmittelbar südlich von Vaterstetten befindet sich entlang der Bundesstraße B304 der Ortsteil Neukeferloh, welcher Bestandteil der Gemeinde Grasbrunn (rd. 6.751 Einwohner) ist. Neukeferloh bildet mit knapp 4.300 Einwohnern den bevölkerungsreichsten Ortsteil des Grundzentrums Grasbrunn.

Den einzigen projektrelevanten Lebensmittelmarkt in Grasbrunn stellt der großflächige Edeka-Verbrauchermarkt dar, welcher im Nordwesten des Ortsteils innerhalb des sog. Techno-Parks am Bretonischen Ring ansässig ist. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot an diesem Standort durch zwei Bäckereibetriebe. Aufgrund der Lage unmittelbar nördlich der B304 ist dieser Nahversorgungsstandort insbesondere für autoaffine Kunden sehr gut zu erreichen. Den Pkw-Kunden stehen ausreichend kostenfreie Parkplätze zur Verfügung. Etwaige Kopplungspotenziale bestehen mit ansässigen Dienstleistungsbetrieben (u.a. Zulassungsstelle) und Freizeiteinrichtungen (u.a. Fitness). Als einziger Lebensmittelmarkt in Neukeferloh übernimmt der Verbrauchermarkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung.



Das weitere Nahversorgungsangebot in Neukeferloh setzt sich aus dem Getränkefachmarkt Orterer in der Gartenstraße sowie aus einzelnen Lebensmittelhandwerksbetrieben zusammen.

In den weiter südlich gelegenen Ortsteilen Grasbrunn und Harthausen ist ein Hofladen sowie ein Dorfladen ansässig, welche jedoch die Nahversorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung der Ortsteile nicht ausreichend übernehmen können.

**Abbildung 14: Edeka Markt in Neukeferloh (Grasbrunn)**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen

#### 4.5 Angebotssituation in Anzing

Die Gemeinde Anzing (rd. 4.500 Einwohner) befindet sich etwa 6 km östlich vom Projektstandort in Vaterstetten und wird im Regionalplan dem Nahbereich des Mittelzentrums Markt Schwaben zugeordnet. Das Angebot im Bereich Lebensmitteleinzelhandel verteilt sich auf die **Ortsmitte Högerstraße** (zwei Bäckereien) mit Edeka in der Hirnerstraße. Entlang der Högerstraße befinden sich ebenso kleinere und größere Fachgeschäfte (u.a. Elektrofachmarkt, Antiquitäten), eine Apotheke, ein Friseur sowie eine Bank. In nördlicher Verlängerung der Högerstraße an der Erdingerstraße gegenüber des Gewerbegebiets Anzing Nord in direkter Nachbarschaft zum Autobahnanschluss A94 ist eine moderne Lidl Filiale mit einem großen, vorgelegerten Parkplatz ansässig (mit Lager im Gewerbegebiet).

**Abbildung 15: Edeka und Lidl in Anzing.**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen

## 4.6 Angebotssituation in Feldkirchen

Um den Kreuzungsbereich **Hohenlindner Straße/B471** ist der faktische, zentrale Versorgungsbereich Feldkirchens zu lokalisieren. Hier befinden sich für die Grundversorgung zwei Metzgereien, ein Obst- und Gemüse-Laden, ein kleiner Getränkemarkt sowie zwei Bäckereien. Dem inhabergeführten, kleinflächigen Einzelhandelssegment sind eine Apotheke, ein Optiker, ein Schreibwarengeschäft sowie ein Schmuckgeschäft zuzuordnen.

**Östlich des zentralen Versorgungsbereichs** entlang der Hohenlindner Straße ist ein moderner Edeka-Supermarkt mit einem Bäcker als Konzessionär ansässig. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage kommt diesem eine hohe Nahversorgungsfunktion für Feldkirchen zu.

Im **nördlichen Gemeindegebiet** am Ortsausgang an der B471 ist zudem ein Penny-Markt mit durchschnittlichem Flächenlayout und vorgelagertem Parkplatz angesiedelt. Dieser übernimmt eine Versorgungsfunktion für die nördlichen Siedlungsgebiete, befindet sich jedoch in dezentraler Lage und weist einen Pkw-orientierten Standort auf. Am Standort sind zudem ein Hotel, ein Restaurant, ein kleinflächiger Kosmetikladen und ein Blumengeschäft ansässig.

Im **östlichen Gewerbegebiet** befindet sich der Supermarkt Rewe mit einem zusätzlichen Getränkemarkt in verkehrsgünstiger Lage im Kreuzungsbereich M1/M18. Die Rewe-Filiale weist einen durchschnittlichen Marktauftritt auf und verfügt über ein Bäckerei-Café. Der Rewe-Supermarkt teilt sich mit dem Bekleidungsdiscounter Kik einen großen, vorgelagerten Parkplatz.

**Abbildung 16: Penny, Rewe und Edeka in Feldkirchen (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen



## 4.7 Angebotssituation in Kirchheim b. München

Im **zentralen Versorgungsbereich Kirchheims**, entlang der Kreuzung von Münchner/Heimstettner Straße und am Pfarrer-Caspar-May-Platz, befinden sich verschiedene Einrichtungen von gesamtgemeindlicher Funktion. Dazu gehören öffentliche Einrichtungen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Neben kleinflächigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks (zwei Bäckereien, eine Metzgerei) sind unter anderem inhabergeführte, kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte im Ortszentrum ansässig (u.a. Optiker, Buchladen).

Östlich des Projektstandortes sind in **Gewerbegebietslage** zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Neben dem Lebensmitteldiscountmarkt Lidl agiert auch ein Edeka-Supermarkt mit Getränkemarkt am Standort, die beide strukturprägend für den Ortsteil Kirchheim sind und einen wichtigen Verbundstandort für die Bevölkerung darstellen. Beide Lebensmittelmärkte weisen einen modernen Marktauftritt auf, wobei der Edeka zusätzlich über ein Bäckerei-Café verfügt.

Die Nahversorgung **im Ortsteil Kirchheim** wird zudem durch einen gemeinnützig geförderten Bonus-Lebensmittelmarkt im Brunnen-Zentrum sichergestellt. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche richtet sich der Markt jedoch nur an die umliegende Mantelbevölkerung. Im Brunnen-Zentrum sind nur noch eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft angesiedelt, die Obergeschosse weisen Wohnnutzung auf. Seiner ursprünglich gedachten Versorgungsfunktion kann das Brunnen-Center durch den ausgeprägten Leerstand sowie die wenig zeitgemäßen Flächen heute nicht mehr gerecht werden.

Ein strukturprägender Einzelhandelsstandort in Kirchheim ist das **Räter-Einkaufs-Zentrum (REZ) im Ortsteil Heimstetten**. Aufgrund seiner Angebotsvielfalt (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) bildet das REZ die funktionale Ortsmitte Heimstettens und stellt als eigenständige Einheit die Versorgung für den südlichen Gemeindeteil Kirchheims sicher. Dies wird durch die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle „Heimstetten“ verstärkt. Die lokale Nahversorgung wird durch den Lebensmittelvollsortimenter Edeka mit einem Bäcker als Konzessionär, einem Bio-Laden sowie einem weiteren Bäcker im nördlichen Abschnitt des REZ sichergestellt. Des Weiteren sind im REZ ein Penny-Markt sowie ein Rossmann Drogeriemarkt angesiedelt. Über den Ladeneinheiten des Einkaufszentrums befinden sich Wohnungen. Das REZ profitiert von seiner zentralen, integrierten Lage mit hohem Bevölkerungspotenzial im direkten Umfeld sowie von Synergieeffekten zwischen den Anbietern. Parkflächen inklusive Tiefgaragenplätze sind vorhanden. Trotz möglicher Kopplungseffekte weist das REZ aktuell zwei Leerstände auf. Auch die ältere Bausubstanz sowie die verwinkelten Flächenverhältnisse sprechen für ein nicht mehr zeitgemäßes Flächenkonzept.

Das historische **Ortszentrum Heimstettens** entlang der Hauptstraße und Feldkirchner Straße erfüllt ausschließlich eine Grundversorgungsfunktion mit einer ansässigen Metzgerei, einer Bäckerei-Konditorei und einer Weinhandlung.

**Abbildung 17: Lebensmittel- und Drogeriewarenbieter in Kirchheim (Auswahl)**





Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

## 4.8 Angebotssituation in Poing

Poing weist im **nördlichen** Gemeindegebiet ein modernes und neu entstandenes **Fachmarktzentrum** „Seewinkel“ mit den Anbietern Edeka, Futterhaus und dem Drogeriemarkt dm auf. Südlich des Fachmarktstandortes befindet sich Wohnbebauung (u.a. das Neubaugebiet Zauberwinkel mit rd. 1.400 Einwohnern). Das benachbarte Neubaugebiet „Seewinkel“ ist aktuell im Bau. Der Anbieter Edeka ist modern und weist ein Bäckerei-Café als Konzessionär auf. Für die umliegende Wohnbevölkerung stellt das Fachmarktzentrum einen attraktiven Nahversorgungsstandort dar.

Im **südlichen Wohngebiet** am Hanselbrunn befindet sich ein neuer, moderner **Rewe-Markt**. Neben einem Bäcker als Konzessionär weist dieser ein breites Warensortiment inklusive einer SB-Salattheke auf.

Der **faktische zentrale Versorgungsbereich Poings** besteht aus dem Ortskern Poings entlang der Hauptstraße sowie dem großen Einzelhandelsstandort City Center im Bereich des S-Bahnhofes. Der Ortskern ist fußläufig über einen Bahnübergang mit dem City Center verbunden und mit dem Pkw über die Plieninger Straße/ Gruber Straße erreichbar. Im City Center Poing ist ein großer Edeka-Supermarkt und ein moderner Eschlbacher Bio-Markt ansässig. Das Angebot wird durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (dm-Drogeriemarkt, Buchladen, Sanitätshaus, Vodafone Shop, Hörakustik, Schuhgeschäft Kern, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei) ergänzt. Entlang der Bürgerstraße bilden zudem eine moderne Aldi-Filiale, die Textilfachmärkte Takko und NKD, ein Blumenfachgeschäft sowie eine Apotheke einen Standortverbund. Im gegenüberliegenden VAUHAUS sind Dienstleistungen, eine Apotheke, ein Optiker und eine Bäckerei angesiedelt. Entlang der Hauptstraße sind ergänzend eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte zu finden (u.a. ein Fahrradgeschäft, eine Apotheke, ein Elektrofachgeschäft). Durch die hohe Dichte an Besatz im City Center und Umgebung stellt der faktische zentrale Versorgungsbereich eine wichtige Nahversorgung für die Gemeinde Poing dar.

**Westlich des zentralen Versorgungsbereichs** befindet sich der Lebensmitteldiscounter Lidl mit durchschnittlichem Marktauftritt sowie ein großer Orterer Getränkemarkt.

Abbildung 18: Lebensmittel- und Drogeriewareanbieter in Poing (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

#### 4.9 Zusammenfassung zur Angebotssituation

Im dargestellten Untersuchungsgebiet herrscht eine vielfältige Angebotsstruktur vor. Das Nahversorgungsangebot wird insbesondere durch filialisierte Anbieter geprägt, ergänzt durch kleinflächige Nahversorger. Die nachstehende Tabelle fasst die Umsatzleistungen der Wettbewerbslagen im Untersuchungsgebiet nach Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zusammen.

Alle Nachbargemeinden von Vaterstetten weisen eigene Nahversorgungsstrukturen auf, sodass die Marktdurchdringung der Aldi Süd-Erweiterung durch die Wettbewerbssituation auf die südlichen Gemeindeteile Vaterstettens eingeschränkt wird. Hinsichtlich des Drogeriewarenangebots dürften die Drogeriemärkte in den Nachbargemeinden Haar (dm, Rossmann) und Zorneding (Rossmann) sowie die drei Drogeriemärkte in Vaterstetten selbst die regionale Marktdurchdringung des prospektiven Drogeriemarktes ebenfalls limitieren. Die nachstehende Tabelle fasst die Umsatzleistungen der Wettbewerbslagen im Untersuchungsgebiet zusammen:



Tabelle 2: Angebotssituation nach Sortimenten und untersuchten Lagen

	Nahrungs- und Genussmittel	
	VKF	Umsatz
	m <sup>2</sup>	Mio. €
<b>Vaterstetten</b>		
Agglo NO Tangente <sup>1)</sup>	5.022	29,0
ZVB Mitte <sup>2)</sup>	935	4,3
ZVB Baldham <sup>3)</sup>	2.255	10,6
Parsdorf - GE <sup>4)</sup>	4.300	22,8
restliches Gemeindegebiet <sup>5)</sup>	1.320	4,7
<b>Haar</b>		
ZVB <sup>6)</sup>	455	2,4
Agglo Hans-Stießberger / Am See <sup>7)</sup>	3.800	22,3
Keferloher Straße <sup>8)</sup>	1.250	4,1
restliches Gemeindegebiet <sup>9)</sup>	1.900	9,2
<b>Zorneding</b>		
faktischer ZVB <sup>10)</sup>	600	3,1
NVS Georg-Wimmer-Ring <sup>11)</sup>	1.950	12,2
restliches Gemeindegebiet <sup>12)</sup>	850	3,5
<b>Anzing</b>		
Ortsmitte Högerstraße <sup>13)</sup>	1.100	5,3
restliches Gemeindegebiet <sup>14)</sup>	1.200	9,7
<b>Feldkirchen</b>		
faktischer ZVB <sup>15)</sup>	290	1,2
restliches Gemeindegebiet <sup>16)</sup>	2.950	12,9
<b>Kirchheim</b>		
faktischer ZVB <sup>17)</sup>	90	0,5
Brunnen Center <sup>18)</sup>	300	0,9
REZ <sup>19)</sup>	2.300	11,6
Campus <sup>20)</sup>	2.000	10,7
restliches Gemeindegebiet <sup>21)</sup>	200	0,8
<b>Poing</b>		
faktischer ZVB <sup>22)</sup>	3.750	21,0
NVS Seewinkel <sup>23)</sup>	1.850	8,8
restliches Gemeindegebiet <sup>24)</sup>	3.300	17,3
<b>Neukeferloh (Grasbrunn) <sup>25)</sup></b>	2.650	10,1
<b>SUMME</b>	<b>46.617</b>	<b>239,0</b>
<p>(*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)</p> <p>1) Aldi Süd, Lidl (projektiert), Norma (inkl. Erw.), Penny (inkl. Erw.)</p> <p>2) Edeka, Rewe City, Fruchthehaus, 2 Bäckereien</p> <p>3) HIT, Aldi, Käfer Delikatessen, Kugler Feinkost</p> <p>4) u.a. Biomarkt, 2 Getränkemarkte, Rewe To Go</p> <p>5) u.a. Vitalia, 4 Bäckereien, eine Metzgerei</p> <p>6) Lidl, Aldi Süd, Kösem Supermarkt, Edeka, Orterer Getränkemarkt</p> <p>7) Rewe, Rewe Getränkemarkt</p> <p>8) Edeka, Edeka Express</p> <p>9) Edeka</p> <p>10) Aldi Süd, Rewe</p> <p>11) Norma</p> <p>12) Edeka</p> <p>13) Lidl</p> <p>14) u.a. 2 Bäckereien, 3 Metzgereien</p> <p>15) Penny, Edeka, Rewe, Rewe Getränkemarkt</p> <p>16) 2 Bäckereien, eine Metzgerei</p> <p>17) Bonus Markt</p> <p>18) Penny, Edeka, Leahs Bioparadies, Hasis Schmeckerbäcker</p> <p>19) Lidl, Edeka, Edeka Getränkemarkt</p> <p>20) u..a. Weinhandlung, Bäckerei, Metzgerei</p> <p>21) Edeka, Eschbacher Biomarkt, Aldi SÜD, 3 Bäckerei, 2 Metzgereien</p> <p>22) Edeka</p> <p>23) Lidl, Orterer Getränkemarkt</p> <p>24) Edeka, Orterer Getränkemarkt</p>		



**Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Vaterstetten**

	Drogeriewaren	
	VKF	Umsatz
	m <sup>2</sup>	Mio. €
<b>Vaterstetten</b>		
Agglo NO Tangente <sup>1)</sup>	165	0,6
ZVB Mitte <sup>2)</sup>	480	3,2
ZVB Baldham <sup>3)</sup>	630	4,3
Parsdorf - GE <sup>4)</sup>	840	5,1
<b>Haar</b>		
ZVB <sup>5)</sup>	400	2,5
Agglo Hans-Stießberger / Am See <sup>6)</sup>	550	3,7
Keferloher Straße <sup>7)</sup>	50	0,2
restliches Gemeindegebiet <sup>8)</sup>	150	0,6
<b>Zorneding</b>		
faktischer ZVB <sup>9)</sup>	40	0,2
NVS Georg-Wimmer-Ring <sup>10)</sup>	460	2,8
restliches Gemeindegebiet <sup>11)</sup>	10	(*)
<b>Anzing</b>		
Ortsmitte Högerstraße <sup>12)</sup>	60	0,2
restliches Gemeindegebiet <sup>13)</sup>	30	0,2
<b>Feldkirchen</b>		
restliches Gemeindegebiet <sup>14)</sup>	140	0,5
<b>Kirchheim</b>		
REZ <sup>15)</sup>	870	5,2
Campus <sup>16)</sup>	90	0,4
<b>Poing</b>		
faktischer ZVB <sup>17)</sup>	785	5,4
NVS Seewinkel <sup>18)</sup>	800	5,3
restliches Gemeindegebiet <sup>19)</sup>	100	0,4
<b>Neukeferloh (Grasbrunn) <sup>20)</sup></b>	250	1,0
<b>SUMME</b>	<b>6.900</b>	<b>41,7</b>
<p>(*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)</p> <p>1) Randsortiment Norma, Penny und Lidl  2) Rossmann, Randsortiment Rewe City  3) dm, Randsortiment Edeka und Rewe City  4) Rossmann, Randsortiment HIT und Aldi  5) Rossmann  6) dm, Randsortiment Lidl Aldi und Edeka  7) Randsortiment Rewe  8) Randsortiment Edeka  9) Randsortiment Edeka  10) Rossmann, Randsortiment Aldi Süd und Rewe  11) Randsortiment Norma  12) Randsortiment Edeka  13) Randsortiment Lidl  14) Randsortiment Edeka Penny und Rewe  15) Rossmann, Randsortiment Edeka und Penny  16) Randsortiment Edeka und Lidl  17) dm, Randsortiment Edeka, Aldi Süd und Eschlbacher Biomarkt  18) dm, Randsortiment Edeka  19) Randsortiment Rewe und Lidl  20) Randsortiment Edeka</p>		

Quelle: BBE Handelsberatung 2023, eigene Erhebung und Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich.

## 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmitteldiscounters und Drogeriemarktes umfasst den Raum, aus dem dieses den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen Teilraum, in dem das Vorhaben eine hohe Bedeutung für die wohnungsnahе Versorgung übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Einzelhandelsvorhaben prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung vor allem folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>8</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Standortkommune.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Projektstandortes, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der Versorgungsfunktion des aktuellen und geplanten Besatzes lässt sich ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

- **Kerneinzugsgebiet (Zone I):** Das Kerneinzugsgebiet mit der höchsten Marktdurchdringung beinhaltet die südlichen Gemeindeteile Vaterstetten und Baldham. Das Einwohnerpotenzial in dieser Zone beträgt rd. 21.750 Einwohner. Aufgrund der Nähe zum Planstandort erreicht das Vorhaben hier die höchste Marktdurchdringung.
- **Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II):** Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst das gesamte nördliche Gemeindegebiet von Vaterstetten sowie den südlich angrenzenden Grasbrunner Ortsteil Neukeferloh. Die Marktdurchdringung ist im Vergleich zu Zone I geringer. Dies begründet sich insbesondere durch die zunehmende Entfernung zum Vorhabenstandort und die bestehenden eigenen Nahversorgungsstrukturen in den Gemeinden. In dieser Zone leben insgesamt rd. 7.270 Einwohner.

---

<sup>8</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

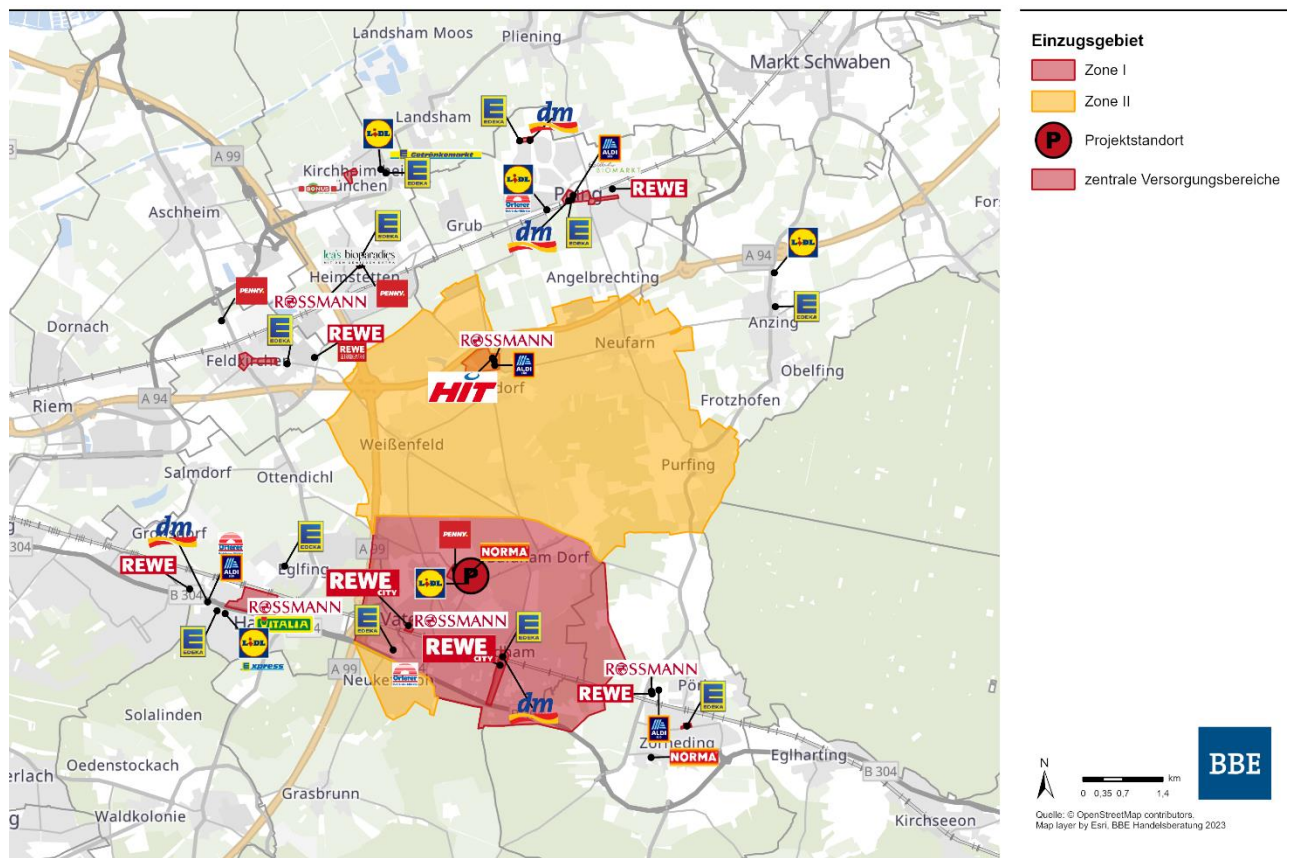
**Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale sowie Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Vaterstetten**

Das Einzugsgebiet weist insgesamt ein **Bevölkerungspotenzial** von aktuell **rd. 29.020 Einwohnern** auf. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind insbesondere aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus weiteren Umlandkommunen sowie Berufspendler aus dem erweiterten Umland.

Die Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Anzumerken ist zudem, dass der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd **das Gros seines Mehrumsatzes** aus Zone I und Streuumsätzen generieren dürfte, wohingegen der neu angesiedelte Drogeriemarkt seinen Umsatz auch aus Zone II (Gemeindeteil Parsdorf) generieren wird.

**Abbildung 19: Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarktes in Vaterstetten.**



Quelle: BBE Handelsberatung

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabenbeträgen<sup>9</sup>, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Für die Gemeinde Vaterstetten liegt mit einem **Index von rund 124,1** im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie einem **Index von 127,4** für das Sortiment Drogeriewaren ein überdurchschnittliches sortimentsbezogenes Kaufkraftniveau vor. Vaterstetten weist gleichzeitig die höchste Kaufkraftkennziffer gegenüber den umliegenden Gemeinden auf.

<sup>9</sup> BBE Handelsberatung, IFH Verbrauchsausgaben 2022.

Die **durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben** in Deutschland belaufen sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aktuell auf ca. 2.753 € p.a. sowie 352 € p.a. für Drogerie- und Parfümeriewaren.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. **110,0 Mio. €** p.a. zu Verfügung, davon rd. 97,3 Mio. € p.a. für Nahrungs- und Genussmittel sowie 12,8 Mio. € p.a. für Drogeriewaren. Hiervon entfallen bei Nahrungs- und Genussmittel rd. 74,3 Mio. € p.a. auf Zone I und rd. 22,9 Mio. € p.a. auf Zone II des abgegrenzten Einzugsgebietes. Beim Sortiment Drogeriewaren fallen 9,8 Mio. € p.a. auf Zone I sowie 3,0 Mio. € p.a. auf Zone II.

**Tabelle 3: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten**

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen <sup>1)</sup>		
	Zone I	Zone II	Gesamt
<b>Einwohner absolut</b>	<b>21.751</b>	<b>7.270</b>	<b>29.021</b>
<b>Sortimente</b>	<b>in Mio. €</b>	<b>in Mio €</b>	<b>in Mio €</b>
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	74,3	22,9	97,3
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	9,8	3,0	12,8
<b>Gesamt</b>	<b>84,1</b>	<b>26,0</b>	<b>110,0</b>

Quelle: BBE Handelsberatung 2023, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2022), eigene Berechnung.

Das Nachfragevolumen im Lebensmittelbereich ist grundsätzlich als hoch zu bewerten, muss jedoch vor dem Hintergrund der dargestellten lokalen und regionalen Wettbewerbssituation mit einer Vielzahl an Marktteilnehmern geteilt werden. Im Drogeriesegment ist die Nachfrageplattform als limitiert zu bewerten, was sich in der Raumleistung des prospektiven Drogeriemarktes widerspiegeln dürfte.

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

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

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

Weiter heißt es dazu: „Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 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> Geschoßfläche nicht vorliegen.“

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

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

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.<sup>10</sup> In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.<sup>11</sup>

---

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

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

<sup>11</sup> Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

Tabelle 4: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

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

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

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

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.<sup>12</sup>

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der projektrelevanten Bestandsfläche, die Entfernung des Vorhabenstandortes zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.<sup>13</sup>

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.<sup>14</sup>

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

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

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



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

## 6.2 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung

Die Einschätzung der durch den Abriss und Neuansiedlung inkl. Erweiterung des Lebensmitteldiscounter sowie die Neuansiedlung des Drogeriemarktes zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Vaterstetten und in den umliegenden Städten und Gemeinden sowie der marktüblichen Attraktivität des Vorhabens wird die zu erwartende Umsatzleistung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Hierbei hängt die Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsbetriebe vom Betreiber, von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzukommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Geplant ist zum einen der Abriss und Neubau inkl. **Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd** von 1.072 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattraktivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem **erweiterten Lebensmitteldiscounter ein maximaler Mehrumsatz von ca. 1,1 Mio. € p.a.** generiert werden.

**Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiternden Lebensmitteldiscounters.**

Betrieb/ Umsatzherkunft	Kaufkraft	erwartete Kaufkraftbindung	erwarteter Umsatz
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet gesamt	97,3	1,0	1,0
■ Zone 1	74,3	1,3	1,0
diffuse Umsätze	./.	./.	0,1
<b>Aldi Süd gesamt</b>	./.	./.	<b>1,1</b>

Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, ist beim Vorhaben insgesamt auszugehen, dass dieser seinen Umsatz von rd. 1,0 Mio. € p.a. zu fast 90 % mit Kunden aus Zone I (südliche Gemeindeteile Vaterstetten und Baldham) sowie aus geringfügigen Streuumsätzen generieren wird. Dabei wird in Zone I rd. 1 % der Kaufkraft gebunden. Insgesamt wird deutlich, dass durch den Mehrumsatz des Lebensmitteldiscounters nur geringe Abschöpfungsquoten in Zone I erwartet werden.

Zum anderen ist die **Neuansiedlung eines Drogeriemarktes** mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> geplant. Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattraktivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem **geplanten Drogeriemarkt eine maximale Umsatzleistung von ca. 3,2 Mio. € p.a.** generiert werden.

Aufgrund des limitierten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet und den damit zu erwartenden hohen Abschöpfungsquoten wurde für den Drogeriemarkt bei einem prognostizierten (Brutto-)Umsatz von rund 3,2 Mio. € p.a. eine geringe Raumleistung angesetzt.

Damit wird unterstellt, dass der prospektive Markt mit rd. 4.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die im unteren Durchschnitt dieser Vertriebsform liegt. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Drogeriemärkten bei rd. 5.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>15</sup> Hier werden sowohl den limitierten potenzielseitigen Rahmenbedingungen als auch der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation Rechnung getragen. Die nachfolgenden Berechnungen zur räumlichen Umsatzrekrutierung dokumentieren deutlich den angesetzten umsatzseitigen Worst-Case in den Betrachtungen der Gutachter.

**Tabelle 6: Marktanteile und Umsatzerwartung des Drogeriemarktes**

Betrieb/ Umsatzherkunft	Kaufkraft	erwartete Kaufkraftbindung	erwarteter Umsatz
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet gesamt	12,8	22,7	2,9
■ Zone 1	9,8	27,7	2,7
■ Zone 2	3,0	6,6	0,2
diffuse Umsätze	./.	./.	0,3
<b>Drogeriewaren gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>3,2</b>

Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, ist beim Vorhaben insgesamt auszugehen, dass dieser seinen Umsatz von rd. 3,2 Mio. € p.a. zu fast 80 % mit Kunden aus Zone I (südliche Gemeindeteile Vaterstetten und Baldham) generieren wird. Dabei wird in Zone I rd. 28 % der Kaufkraft gebunden, in Zone II rd. 7 %. Insgesamt wird deutlich, dass vor allem Zone I eine hohe Abschöpfung, jedoch unter besonderer Würdigung der Wettbewerbssituation, zur Umsatzerreichung notwendig sind.

### 6.3 Methodische Vorgehensweise

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

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

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

<sup>15</sup> Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, von der BBE erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Vorhabens.

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

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

Hinsichtlich der Neuansiedlung des Drogeriemarktes wird der gesamte Planumsatz bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt. Bei einer Erweiterung von Bestandsbetrieben ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung üblich, nur den Zusatzumsatz zu betrachten, da der bereits ansässige Betrieb (Lebensmitteldiscounter Aldi Süd) seit vielen Jahren Bestandteil des lokalen Einzelhandelsangebots in diesem Gebiet ist. Demzufolge sind die Wettbewerbswirkungen der Bestandsfläche am Markt schon eingetreten bzw. der Wettbewerb hat sich auf den langjährig etablierten Anbieter eingestellt.<sup>16</sup> Demnach ist für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung grundsätzlich nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscounters der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist fachlich geboten, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u.a. in einem Urteil von 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist).

Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“<sup>17</sup>

Es handelt sich demnach bei dem Lebensmitteldiscounter nicht um eine betriebliche Neuansiedlung. Vielmehr soll im Zuge der angestrebten Erweiterung bei gleichzeitiger Optimierung der Verkaufsfläche diese um insgesamt rd. 128 m<sup>2</sup> erweitert werden. Somit ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Bestandsumsätze mit rd. 9,1 Mio. € p.a. als Sockel vollständig in den Planumsatz (10,2 Mio. € p.a.) eingehen werden. Damit ergibt sich ein wettbewerbswirksamer zusätzlicher Planumsatz in Höhe von rd. 1,1 Mio. € p.a. für den gesamten Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

## 6.4 Umsatzumlenkungseffekte

Im vorherigen Kapitel wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die geplanten Einzelhandelsbetriebe übernehmen können.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im

---

<sup>16</sup> Das BVerwG hat dazu u.a. in einem Urteil ausgeführt, dass „... bei der Prognose der Auswirkungen [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“ (vgl. BVerwG [4 B 3.09] vom 12.02.2009).

In einem Urteil schreibt das OVG Nordrhein-Westfalen, dass „...im Rahmen der Prognoseentscheidung über schädlichen Auswirkungen im konkreten Einzelfall jedoch zu berücksichtigen [ist], dass die Klägerin bereits am Erweiterungsstandort ein genehmigtes Lebensmittel-Discountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 727,97 m<sup>2</sup> seit 1995 betreibt und sich der Markt hierauf eingestellt hat. In die Prognose ist somit nicht die Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 899,40 m<sup>2</sup> einzustellen, sondern die Erweiterung eines Geschäftes mit 727,97 m<sup>2</sup> um 171,43 m<sup>2</sup>, das dadurch großflächig wird.“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1417/07] vom 06.11.2008). Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zur Erweiterung eines Shopping-Centers aus: „Das Gutachten prognostiziert zu Recht nur die durch die geplante [...] Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und plausibel.“ (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [10 D 148/04.NE] vom 06.06.2005).

<sup>17</sup> Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6



Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsätze zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.<sup>18</sup>

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die zu erwartenden Planumsätze als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein können.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des Vorhabens aus geplanten Anbietern und bestehenden Nahversorgungseinrichtungen am Standort.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxisfällen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet eingesetzt werden kann.

---

<sup>18</sup> Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Wie bereits dargelegt, verstehen sich die nachfolgenden Betrachtungen als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen und eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens und damit die denkbar stärksten Auswirkungen zugrunde gelegt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf den geplanten Abriss und **Neubau inkl. Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters** sowie die Ansiedlung eines **Drogeriemarktes** in der Gemeinde Vaterstetten und den daraus zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen (vgl. nachfolgende Tabellen).

#### 6.4.1 Nahrungs- und Genussmittel

Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Dies bedeutet, dass bei einer Realisierung des vorliegenden Konzeptes vergleichbare Märkte durch Auswirkungen betroffen sind. Erst nachfolgend werden andere Lebensmittelanbieter (u.a. Lebensmittelhandwerker) und Fachgeschäfte Auswirkungen unterliegen.

Für die nachfolgende Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Lebensmitteldiscounters ist im Falle einer Erweiterung grundsätzlich der zu erwartende **Zusatzumsatz** von Relevanz, sodass von dem prognostizierten Gesamtumsatz des zu erweiterten Betriebs der aktuelle Bestandumsatz subtrahiert wird.

Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Mehrumsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 1,1 Mio. € p.a. (Planumsatz [rd. 10,2 Mio. € p.a.] abzgl. des Bestandumsatzes [rd. 9,1 Mio. € p.a.]) umgelenkt wird.

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

Tabelle 7: Umsatzumlenkung Nahrungs- und Genussmittel

	Nahrungs- und Genussmittel		
	Umsatz	Umverteilung	
	Mio. €	%	Mio. €
<b>Vaterstetten</b>			
Agglo NO Tangente <sup>1)</sup>	19,9	3%	0,5
ZVB Mitte <sup>2)</sup>	4,3	-	-
ZVB Baldham <sup>3)</sup>	10,6	-	-
Parsdorf - GE <sup>4)</sup>	22,8	(*)	(*)
restliches Gemeindegebiet <sup>5)</sup>	4,7	-	-
<b>Haar</b>			
ZVB <sup>6)</sup>	2,4	-	-
Agglo Hans-Stießberger / Am See <sup>7)</sup>	22,3	1%	0,2
Keferloher Straße <sup>8)</sup>	4,1	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>9)</sup>	9,2	-	-
<b>Zorneding</b>			
faktischer ZVB <sup>10)</sup>	3,1	-	-
NVS Georg-Wimmer-Ring <sup>11)</sup>	12,2	1%	0,1
restliches Gemeindegebiet <sup>12)</sup>	3,5	3%	0,1
<b>Anzing</b>			
Ortsmitte Högerstraße <sup>13)</sup>	5,3	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>14)</sup>	9,7	-	-
<b>Feldkirchen</b>			
faktischer ZVB <sup>15)</sup>	1,2	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>16)</sup>	12,9	-	-
<b>Kirchheim</b>			
faktischer ZVB <sup>17)</sup>	0,5	-	-
Brunnen Center <sup>18)</sup>	0,9	-	-
REZ <sup>19)</sup>	11,6	-	-
Campus <sup>20)</sup>	10,7	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>21)</sup>	0,8	-	-
<b>Poing</b>			
faktischer ZVB <sup>22)</sup>	21,0	-	-
NVS Seewinkel <sup>23)</sup>	8,8	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>24)</sup>	17,3	-	-
<b>Neukeferloh (Grasbrunn) <sup>25)</sup></b>	10,1	-	-
Streuumsatz			0,1
<b>SUMME</b>	<b>229,9</b>		<b>1,1</b>

(\*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)

1) Lidl (projektiert), Norma (inkl. Erw.), Penny (inkl. Erw.) ohne Projektstandort Aldi Süd  
2) Rewe City, 2 Bäckereien, Fruchtehaus  
3) Edeka, Rewe City, Fruchtehaus, 2 Bäckereien  
4) HIT, Aldi, Käfer Delikatessen, Kugler Feinkost  
5) u.a. Biomarkt, 2 Getränkemarkte, Rewe To Go  
6) u.a. Vitalia, 4 Bäckereien, eine Metzgerei  
7) Lidl, Aldi Süd, Kösem Supermarkt, Edeka, Orterer Getränkemarkt  
8) Rewe, Rewe Getränkemarkt  
9) Edeka, Edeka Express  
10) Edeka  
11) Aldi Süd, Rewe  
12) Norma  
13) Edeka  
14) Lidl  
15) u.a. 2 Bäckereien, 3 Metzgereien  
16) Penny, Edeka, Rewe, Rewe Getränkemarkt  
17) 2 Bäckereien, eine Metzgerei  
18) Bonus Markt  
19) Penny, Edeka, Leahs Bioparadies, Hasis Schmeckerbäcker  
20) Lidl, Edeka, Edeka Getränkemarkt  
21) u..a. Weinhandlung, Bäckerei, Metzgerei  
22) Edeka, Eschlbacher Biomarkt, Aldi Süd, 3 Bäckerei, 2 Metzgereien  
23) Edeka  
24) Lidl, Orterer Getränkemarkt  
25) Edeka, Orterer Getränkemarkt

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; (\*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Modellrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 1,1 Mio. € p.a. (1,0 Mio. € p.a. abzüglich Streuumsatz) vollständig innerhalb des Untersuchungsgebiets umgelenkt wird und zu geringen Umsatzverlusten für den dortigen Einzelhandel führt.

#### Auswirkungen innerhalb von Vaterstetten:

- In Vaterstetten ist der **Agglomerationsstandort an der Nord-Ost-Tangente**, an dem auch die Erweiterung geplant ist, am stärksten mit rd. 3 % von den Umsatzumverteilungen betroffen. Dabei werden in erster Linie bei den systemgleichen Wettbewerbern Penny, Norma und Lidl (projektiert) Umsatzumverteilungen erwartet. Die Umverteilungen sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen und werden keine städtebaulich schädlichen Beeinträchtigungen durch Wegfall eines Anbieters bewirken.
- Im restlichen Gemeindegebiet Vaterstettens werden gegenüber dem **Gewerbegebiet in Parsdorf** nur marginale Umsatzumverteilungen erwartet, wodurch eine Geschäftsaufgabe an dem Verbundstandort auszuschließen ist. Dabei wird vor allem der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd von den Umlenkungen (weniger als 0,1 Mio. € p.a.) betroffen sein.
- Gegenüber den **zentralen Versorgungsbereichen in Vaterstetten Mitte sowie in Baldham** sind keine Umlenkungen zu erwarten. Die dort ansässigen, überwiegend kleinflächigen Supermarktbetriebe im City Format sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Metzgereien) unterscheiden sich hinsichtlich der Betriebsform und Kundenzielgruppe vom Projektstandort, wodurch sie nicht im Wettbewerb zum Vorhaben stehen. Die in den Ortskernen ansässigen Betriebe dienen der Nahversorgung und werden auch nach der Umsetzung des Vorhabens aufgrund ihrer Versorgungsfunktion weiterhin von den Kunden aufgesucht werden. Eine wirtschaftliche Existenzgefährdung der dort ansässigen Betriebe ist nicht abzuleiten.

#### Auswirkungen außerhalb von Vaterstetten:

- Die **Gemeinden Anzing, Feldkirchen, Kirchheim bei München** sowie **Poing** erfüllen aufgrund ihrer hohen Wettbewerbsdichte eigene Nahversorgungsfunktionen für ihre jeweilige Gemeinde und sind dadurch nicht von der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters betroffen. Auch für den Edeka Supermarkt in **Grasbrunn (Neukeferloh)** werden keine bzw. allenfalls marginale Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Discounters erwartet.
- Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes sind aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und der räumlichen Nähe vor allem in den beiden **Nachbargemeinden Haar und Zorneding** zu erwarten. Dabei wird eine Umverteilungsquote von rd. 3 % (rd. 0,1 Mio. € p.a.) vor allem beim Lebensmitteldiscounter Norma im **restlichen Gemeindegebiet von Zorneding** prognostiziert. Für den **Agglomerationsstandort Hans-Stießberger/ Am-See** in Haar sowie für den **Nahversorgungsstandort am Georg-Wimmer-Ring** in Zorneding werden sich die Umverteilungen auf max. 1 % des derzeitigen Umsatzes belaufen, wobei in erster Linie die systemgleichen Wettbewerber Aldi Süd und Lidl von den Umverteilungen betroffen sein werden (0,2 bzw. 0,1 Mio. € p.a.).
- Die durch die Erweiterungen induzierten Umverteilungen von insgesamt max. 3 % werden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Betriebe nicht infrage stellen, sodass für den Realisierungsfall des Aldi Marktes negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung ausgeschlossen werden können.
- Der verbleibende Umsatzanteil von rd. 0,1 Mio. € p.a. betrifft in Form von diffusen Streuumsätzen eine breite Anzahl an Betrieben in zentralen und dezentralen Lagen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes ist dabei nicht zu erwarten.

#### 6.4.2 Drogeriewaren

Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Drogeriemärkten. Dies bedeutet, dass bei einer Realisierung des vorliegenden Konzeptes vergleichbare Märkte durch Auswirkungen betroffen



sind. Berücksichtigt wird ebenfalls das Randsortiment an Drogeriewaren bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern.

Bei der Neuansiedlung des Drogeriemarktes wird der gesamte prognostizierte Umsatz berücksichtigt.

Im Sortimentsbereich **Drogerie** wird davon ausgegangen, dass der wettbewerbswirksame Umsatz im Bereich in Höhe von rd. 3,2 Mio. € p.a. umgelenkt wird.

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

**Tabelle 8: Umsatzumlenkung Drogerie**

	Drogeriewaren		
	Umsatz	Umverteilung	
	Mio. €	%	Mio. €
<b>Vaterstetten</b>			
Agglo NO Tangente <sup>1)</sup>	0,6	(*)	(*)
ZVB Mitte <sup>2)</sup>	3,2	8%	0,3
ZVB Baldham <sup>3)</sup>	4,3	8%	0,4
Parsdorf - GE <sup>4)</sup>	5,1	20%	1,0
<b>Haar</b>			
ZVB <sup>5)</sup>	2,5	8%	0,2
Agglo Hans-Stießberger / Am See <sup>6)</sup>	3,7	19%	0,7
Keferloher Straße <sup>7)</sup>	0,2	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>8)</sup>	0,6	8%	0,1
<b>Zorneding</b>			
faktischer ZVB <sup>9)</sup>	0,2	-	-
NVS Georg-Wimmer-Ring <sup>10)</sup>	2,8	9%	0,3
restliches Gemeindegebiet <sup>11)</sup>	(*)	-	-
<b>Anzing</b>			
Ortsmitte Högerstraße <sup>12)</sup>	0,2	-	-
restliches Gemeindegebiet <sup>13)</sup>	0,2	-	-
<b>Feldkirchen</b>			
restliches Gemeindegebiet <sup>14)</sup>	0,5	-	-
<b>Kirchheim</b>			
REZ <sup>15)</sup>	5,2	(*)	(*)
Campus <sup>16)</sup>	0,4	-	-
<b>Poing</b>			
faktischer ZVB <sup>17)</sup>	5,4	(*)	(*)
NVS Seewinkel <sup>18)</sup>	5,3	(*)	(*)
restliches Gemeindegebiet <sup>19)</sup>	0,4	-	-
<b>Neukeferloh (Grasbrunn) <sup>20)</sup></b>	1,0	-	-
Streuumsatz			0,3
<b>SUMME</b>	<b>41,7</b>		<b>3,2</b>

(\*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)

1) Randsortiment Norma, Penny und Lidl  
2) Rossmann, Randsortiment Rewe City  
3) dm, Randsortiment Edeka und Rewe City  
4) Rossmann, Randsortiment HIT und Aldi  
5) Rossmann  
6) dm, Randsortiment Lidl Aldi und Edeka  
7) Randsortiment Rewe  
8) Randsortiment Edeka  
9) Randsortiment Edeka  
10) Rossmann, Randsortiment Aldi Süd und Rewe  
11) Randsortiment Norma  
12) Randsortiment Edeka  
13) Randsortiment Lidl  
14) Randsortiment Edeka Penny und Rewe  
15) Rossmann, Randsortiment Edeka und Penny  
16) Randsortiment Edeka und Lidl  
17) dm, Randsortiment Edeka, Aldi Süd und Eschbacher Biomarkt  
18) dm, Randsortiment Edeka  
19) Randsortiment Rewe und Lidl  
20) Randsortiment Edeka

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; (\*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Modellrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben erzeugte Umsatz im Sortiment Drogerie in Höhe von rd. 3,2 Mio. € p.a. vollständig innerhalb des Untersuchungsgebiets umgelenkt wird

und zu Umsatzverlusten für den dortigen Einzelhandel führt. Es zeigen sich Umsatzumverteilungen, die teilweise über der Abwägungsschwelle von 10 % liegen.

#### Auswirkungen innerhalb von Vaterstetten:

- Die größten Auswirkungen sind mit einer Umsatzumlenkung von rd. 1,0 Mio. € gegenüber **dem Gewerbegebiet Parsdorf** zu erwarten. Hier liegt die Umverteilungsquote bei rd. 20 %. Da sich jedoch die Anbieter in einem attraktiven Standortverbund mit weiteren Fachmärkten und Einzelhandelsansiedlungen befinden, sind diese durch ihre überregionale Strahlkraft als äußerst leistungsfähig einzustufen, sodass schädliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die betroffenen Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Es ist somit keine Schutzbedürftigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB festzustellen bzw. es kann keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in Anspruch genommen werden.

- Rd. 8 % des Umsatzes werden gegenüber den **zentralen Versorgungsbereichen in Vaterstetten Mitte und Baldham** (rd. 0,3 bzw. 0,4 Mio. € p.a.) umverteilt. Dabei werden vor allem die Drogeriewarenanbieter Rossmann und dm von den Umsatzumverteilungen betroffen sein. Da die Umverteilungsquoten unter dem Abwägungsschwellenwert von 10 % liegen, sind schädliche Auswirkungen an diesem Standort auszuschließen.

#### Auswirkungen außerhalb von Vaterstetten:

- Außerhalb des Einzugsgebietes werden beim **Agglomerationsstandort Hans-Stießberger-Straße/am See in Haar** die höchsten Umsatzumverteilungen erwartet. Mit einer Umverteilungsquote von rd. 19 % (0,7 Mio. € p.a.) wird in erster Linie der Drogeriemarkt dm sowie das Randsortiment des Lebensmittelmarktes Edeka von den Auswirkungen betroffen sein. Aufgrund der hohen Kopplungseffekte mit den ansässigen Betrieben am Verbundstandort sowie mit Berücksichtigung der Worst-Case-Annahme des geplanten Drogeriemarktes kann eine Betriebsaufgabe des Drogeriemarktes aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden. Analog zu den Anbietern in Parsdorf, agieren dm und Edeka in nicht schützenswerten Bereichen, sprich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.
- Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden wird lediglich **im ZVB in Haar** eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % (rd. 0,2 Mio. € p.a.) prognostiziert, wovon in erster Linie der Drogeriemarkt Rossmann betroffen sein wird. Da sich die Umlenkungsquote unterhalb der Nachbarkeitsschwelle befinden, können die Umsatzverluste als verträglich eingestuft werden und der Drogeriemarkt Rossmann kann weiterhin seine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in Haar erfüllen.
- Umsatzquoten von 8 bzw. 9 % werden im **restlichen Gemeindegebiet Haar** sowie **am Nahversorgungsstandort Georg-Wimmer-Ring in Zorneding** prognostiziert. Insgesamt bewegen sich die Umlenkungsquoten im einstelligen Bereich und sind somit als absolut verträglich einzustufen. Die Umsatzumverteilung von rd. 0,1 Mio. € p.a. werden in Haar nur das Randsortiment des Drogeriewarenangebots im Supermarkt Edeka betreffen, wodurch eine Geschäftsaufgabe des Edekas ausgeschlossen werden kann. Anzumerken ist zudem, dass der Drogeriemarkt Rossmann in Zorneding den einzigen Drogeriemarkt darstellt und durch die Kopplungseffekte am Verbundstandort als leistungsstark einzustufen ist.
- In den Gemeinden Anzing, Feldkirchen, Kirchheim bei München, Grasbrunn (Neukeferloh) und Poing sind nur marginale Umsatzumverteilungen beim **Räter Einkaufszentrum in Kirchheim** sowie beim **dm im faktischen ZVB und NVS Seewinkel in Poing** zu erwarten. Die jeweiligen Drogeriemarkte sind als leistungsstark einzustufen und erfüllen eine wichtige Versorgungsfunktion für die jeweilige Gemeinde. Geschäftsaufgaben können durch die unmerklichen Umverteilungsquoten ausgeschlossen werden.

- Die Umsatzzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem geplanten Drogeriemarkt außerhalb des Untersuchungsgebietes (**diffuse Umverteilung**) liegt bei rd. 0,3 Mio. € p.a. und verteilt sich aufgrund der Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auf eine große Anzahl von Anbietern in einem vergleichsweise großen Gebiet. Eine Gefährdung einzelner Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes kann demnach ausgeschlossen werden.

Insgesamt zeigt sich in den betrachteten Lagen in Vaterstetten sowie in den Nachbarkommunen eine stabile Nahversorgung. Einzelne Standortlagen werden durch das geplante Ansiedlungsvorhaben nicht gefährdet. Grundsätzlich ist für alle tangierten Zentren im Untersuchungsgebiet zu beachten, dass diese sich in einem stabilen Marktumfeld befinden. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und wird dies in den nächsten Jahren auch weiterhin tun.

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

**Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortimentsbereich Drogerie ausgeschlossen werden.**

## 7 Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens – Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

*Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, welche im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.<sup>19</sup>*

*Folgende Darstellung bewertet das Ansiedlungsvorhaben aus Sicht der landesplanerischen Vorgaben in Bayern (LEP 2020).*

### Ziel 5.3.1 - Lage im Raum

*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.*

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abriss und Neubau inkl. Erweiterung eines Lebensmittel-discounters und somit um einen Nahversorgungsbetrieb (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel). Lebensmittelmärkte sind in allen bayerischen Gemeinden zulässig, solange sie über eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> verfügen. Der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter überschreitet die Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht und ist somit uneingeschränkt zulässig. Damit ist das Ziel 5.3.1 erfüllt.
- Der geplante Drogeriemarkt verfügt perspektivisch über eine Verkaufsfläche von rund 700 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der Schwelle von 800 m<sup>2</sup> (1.200 m<sup>2</sup> BGF) ab den schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Damit ist das Ziel 5.3.1 erfüllt.

### Ziel 5.3.2 - Lage in der Gemeinde

*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

*Das Ziel 5.3.2 lässt folgende Abweichung zu: „In Ausnahmefällen können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte auch für Nahversorgungs- und Innenstadtbedarf in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage auf Grund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Auch in solchen Fällen müssen Gemeinden in der Lage sein, eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur fortzuentwickeln. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.“*

<sup>19</sup> vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG



Wie in der Mikrostandortanalyse dargestellt ist der Vorhabenstandort in Summe der seiner Standortfaktoren eindeutig als **städtebaulich integriert** zu bewerten, da:

- er räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet werden kann,
- im Zusammenhang mit einer bestehenden Bebauung liegt bzw. gliedert sich in diese ein,
- er für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage liegt,
- dieser über Wohnanteile innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes (Nahbereich) verfügt und
- eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung vorhanden ist.
- Aus den Standortkenntnissen leiten wir somit eine integrierte Lage im Sinne des Ziels 5.3.2 ab.

### **Ziel 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen**

*Eine weitere Kernforderung des LEP Ziels 5.3.3 betrifft sog. Abschöpfungsquoten, welche für den konkreten Zentralen Ort eine Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen limitieren.*

- Diese Berechnung entfällt, siehe Ziel 5.3.1 (*Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden*).
- Das Vorhaben stellt keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung dar. Zudem lässt sich aus der Einzugsgebietsanalyse keine überregionale Bedeutsamkeit des Fachmarktensembles (Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt) ableiten.
- Damit ist das Ziel 5.3.3 erfüllt.

**Das Vorhaben (Abriss und Neubau inkl.-Erweiterung des Lebensmitteldiscounters, Ansiedlung Drogeriemarkt) erfüllt die Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 der Landesplanung. Die geplante Verkaufsfläche liegt unterhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (gemäß Ziel 5.3.1). Zudem handelt es sich, wie dargestellt, bei dem Vorhabenstandort um eine städtebaulich integrierte Lage.**

## 8 Fazit

**Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Vaterstetten geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.**

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Gemeinde Vaterstetten ist der Abriss und Neubau inkl. Erweiterung auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> eines Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 700 m<sup>2</sup> bewegen sich die Betriebe im Mittelfeld moderner Fachmärkte, sodass die Märkte sowohl den Ansprüchen an einen modernen Lebensmitteldiscounter bzw. Drogeriemarkt genügen werden und sich zugleich in die Expansionsstrategie der Anbieter einordnen.
- Das Planareal befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, ist jedoch als städtebaulich integriert zu bewerten. Zudem kommt dem Nahversorgungsstandort, an dem das Projektvorhaben geplant ist, bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Vaterstetten zu.
- Der erweiternde Lebensmitteldiscounter sowie der geplante Drogeriemarkt können ein Naheinzugsgebiet erschließen, das die südlichen Gemeindeteile Vaterstetten und Baldham umfasst. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ist davon auszugehen, dass der Drogeriemarkt zudem ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen kann, das sich auf das nördliche Gemeindegebiet Vaterstettens sowie den Gemeindeteil Neukeferloh in Grasbrunn erstreckt.
- Das Einzugsgebiet verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 21.750 Einwohnern mit einem sortimentspezifischen Nachfragevolumen bei Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 97,3 Mio. € p. a. bzw. 74,3 Mio. € p.a. für den Naheinzugsbereich, welches grundsätzlich als hoch zu bewerten ist. Für das Sortiment Drogeriewaren ergibt sich ein Nachfragevolumen von rd. 12,8 Mio. € p.a. im Einzugsgebiet, welches vor dem Hintergrund der Angebotssituation als limitiert zu bewerten ist.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden, die jedoch größtenteils außerhalb schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche liegen.
- Insgesamt können bei der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Vaterstetten und den Umlandkommunen aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.



---

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

BBE Handelsberatung GmbH

A handwritten signature in blue ink that reads 'Timm Jehne'.

i.A. Timm Jehne  
Teamleiter Standort und Immobilie  
  
Projektleitung  
BBE Standortforschung

A handwritten signature in blue ink that reads 'L. Wimmer'.

i.A. Laura Wimmer  
Consultant  
  
Bearbeitung  
BBE Standortforschung

München, 30. Juni 2023