







Auswirkungsanalyse zur Entwicklung eines Supermarktes in Wolpertswende, OT Mochenwangen

Auftraggeber: Gemeinde Wolpertswende

Projektleitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, am 15.06.2020

GMA Beratung und Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**4**
1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2.	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3.	Vorhaben	7
II.	**Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg**	**10**
1.	Makrostandort Wolpertswende	10
2.	Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	13
3.	Gewährleistung und Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung in Wolpertswende	14
3.1	Versorgungsstrukturen in Wolpertswende	14
3.2	Bewertung der Versorgungsstrukturen in Wolpertswende	15
3.3	Angebotssituation im Umland	16
4.	Bewertung des Konzentrationsgebotes	18
III.	**Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg**	**19**
1.	Mikrostandort „Untereschäcker“	19
2.	Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	21
3.	Bewertung des Integrationsgebotes	22
IV.	**Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg**	**23**
1.	Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2.	Kaufkraft und Umsatzprognose	25
3.	Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	26
4.	Bewertung des Kongruenzgebotes	27
V.	**Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.1 und 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg**	**28**
1.	Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	28
1.1	Methodik	28
1.2	Umsatzumlenkungen	28
1.3	Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	29
2.	Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
3.	Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	31
VI.	**Zusammenfassung**	**33**

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Auf einer innerörtlichen Fläche in Wolpertswende, OT Mochenwangen, soll ein zukunftsfähiger Supermarkt i. V. mit einer Seniorenwohnanlage realisiert werden. Die Verkaufsfläche für den Supermarkt ist mit ca. 1.400 m² geplant, womit das Vorhaben grundsätzlich die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet. Die Entwicklung findet im Zuge einer dringend notwendigen Modernisierung des etablierten Edeka-Marktes nah & gut Trogisch statt. Mit der beabsichtigten Verlagerung und gleichzeitigen Erweiterung von derzeit ca. 550 m² auf 1.400 m² Verkaufsfläche können die notwendigen Standortrahmenbedingungen eines modernen und funktionsfähigen Supermarktes abgebildet werden. Damit reagiert die Gemeinde Wolpertswende auf das auch mit der Fortschreibung des Regionalplans[1] ausdrücklich verfolgte Ziel zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung und zwar unabhängig von der zentralörtlichen Funktion der jeweiligen Gemeinde.

Damit wird insbesondere dem mit der Regionalplanfortschreibung eingeführten Grundsatz zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen:

> „G (1) Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden."

Im Rahmen eines ersten Scoping-Termines zwischen dem Vorhabenträger, dem Planungsbüro Sieber sowie den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Wirkungsanalyse für das Vorhaben gefordert, in der die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen des Vorhabens aufgezeigt werden.

Überörtliche Auswirkungen sind auszuschließen (Konzentrationsgebot). Die Versorgungsfunktion des Betriebes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde selbst auszurichten (Kongruenzgebot). Ergänzend ist nachzuweisen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne in Wolpertswende selbst, aber auch in den umliegenden Zentralen Orten sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens aufweist (Beeinträchtigungsverbot). Last but not least ist ein Vorhaben vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu entwickeln, wobei dies im Wesentlichen den zentralen

[1] vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Entwurf zur Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung Stand vom 20. Juli 2018: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Fortschreibung des Regionalplans.

Inhalten des Grundsatzes zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung entspricht (Integrationsgebot).

Derzeit liegt für den Bereich kein Bebauungsplan vor; dieser soll im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Maßnahme einer Innenentwicklung aufgestellt werden. Für die Einzelhandelsnutzung ist ein Sondergebiet vorgesehen, womit der § 11 Abs. 3 BauNVO relevant ist.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung des Rechtsrahmens
- Rahmendaten am Makrostandort Wolpertswende sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Mochenwangen“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Lebensmittelsupermarkt und sortimentsspezifische Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wolpertswende und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarkt
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot). Hierbei wird auch auf die Entwurfsfassung Bezug genommen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Mai 2020 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Versorgungslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [2]

[2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

„1. Einkaufszentren,

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

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.[3]

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis ist im Zuge einer Einzelfallprüfung zu erbringen, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Die mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

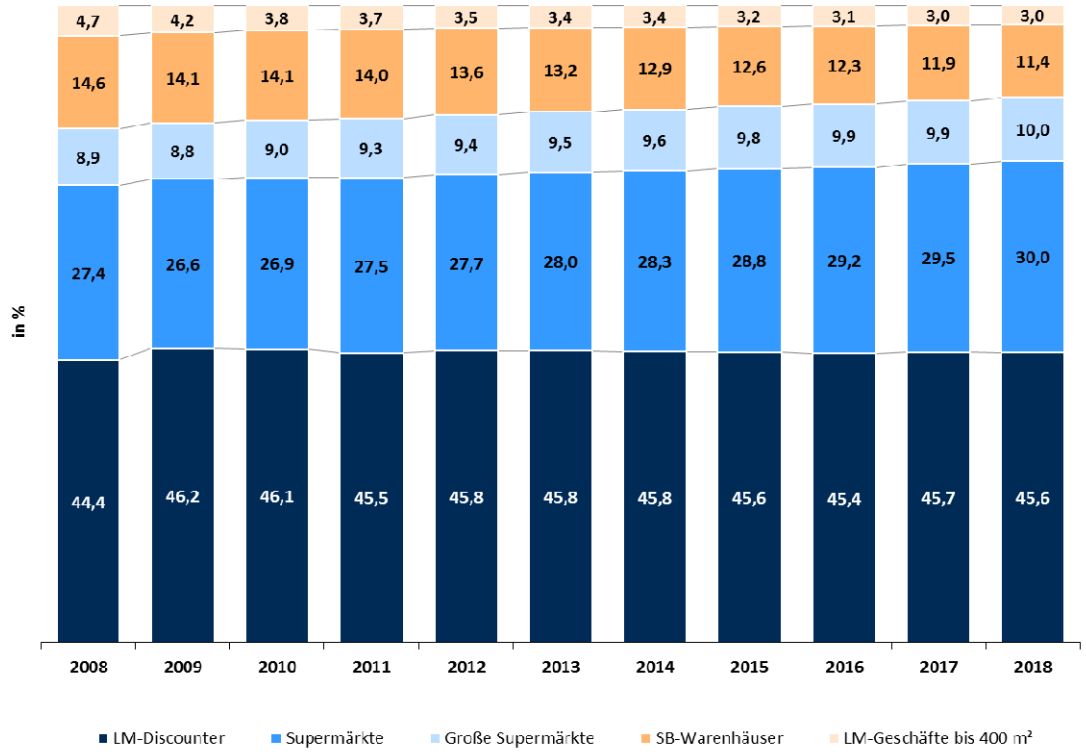
[3] Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

3. Vorhaben

Das Vorhaben im Bereich „Untereschäcker“ sieht die Bebauung eines Supermarktes mit einer Seniorenwohnanlage vor. Mit dem Supermarkt handelt es sich um eine Verlagerung des bereits in Mochenwangen ansässigen nah & gut Trogisch bei gleichzeitiger Erweiterung von 550 m² VK auf knapp 1.400 m². Damit entsteht ein modernes Ladenkonzept in punkto Sortiment, Ladenbau und -gestaltung und orientiert sich an den in der Region sukzessive aktualisierten und angepassten Ladenkonzepten (z. B. Fronreute-Blitzenreute, Bergatreute, aktuell Vorbereitung Lebensmittelsupermarkt in Baindt, Fischer-Areal mit dem Bau eines Feneberg).

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019

Das Vorhaben ist dem Betriebstyp **Lebensmittelsupermarkt** zuzuordnen, bei dem der Sortiments- und Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 90 %) liegt.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 788 m² VK)		Supermarkt (∅ 1.031 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.381 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	**2.295**	**100**	**11.830**	**100**	**25.005**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2019. GMA Berechnung 2020

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Supermärkte ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Mittlerweile liegt lt. EHI die durchschnittliche Verkaufsflächengröße für Supermärkte bei 1.031 m² und für Große Supermärkte bei 3.381 m² (vgl. Tabelle 1). Mit Ausnahme von Citykonzepten liegen Neuansiedlungen „zukunftsfähiger, moderner" Supermärkte i. d. R. in einer Größenordnung zwischen etwa 1.400 und 2.000 m².

Das **Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, vegane Produkte, ethnische Spezialitäten). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare", niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Diese Entwicklung ist für die vergangenen Jahren auch für die Region Bodensee-Oberschwaben festzuhalten, wo zwar der allgemeine Trend des Rückgangs kleinerer Lebensmittelbetriebe zu erkennen ist, der *„allgemeine Trend einer sinkenden Anzahl von Lebensmittelbetrieben sich beim Zeitvergleich von 2008 bis 2015 hingegen nicht bestätigte."*[4]

[4] Vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Gutachten zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben; Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Dortmund, Nürnberg; Juni 2018, S. 43.

Ein erster Blick auf die sog. „Bindungsquoten“ über die Gesamtregion Bodensee-Oberschwaben hinweg zeigt eine einseitige Entwicklung der großflächigen Lebensmittelgeschäfte zugunsten der Ober- und Mittelzentren auf: Während die regionale Bindungsquote bei 103 % als ausgeglichen einzuordnen ist, sind *„in zahlreichen nichtzentralen Kommunen Bindungsquoten von lediglich bis zu rd. 40 % zu verzeichnen.“*[5] Insofern zielt das Planvorhaben in der Gemeinde Wolpertswende auf eine nachhaltige Aufwertung der Versorgungsfunktion für kleinere Kommunen ab.

5 Vgl. ebenda, S. 32.

II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Wolpertswende unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

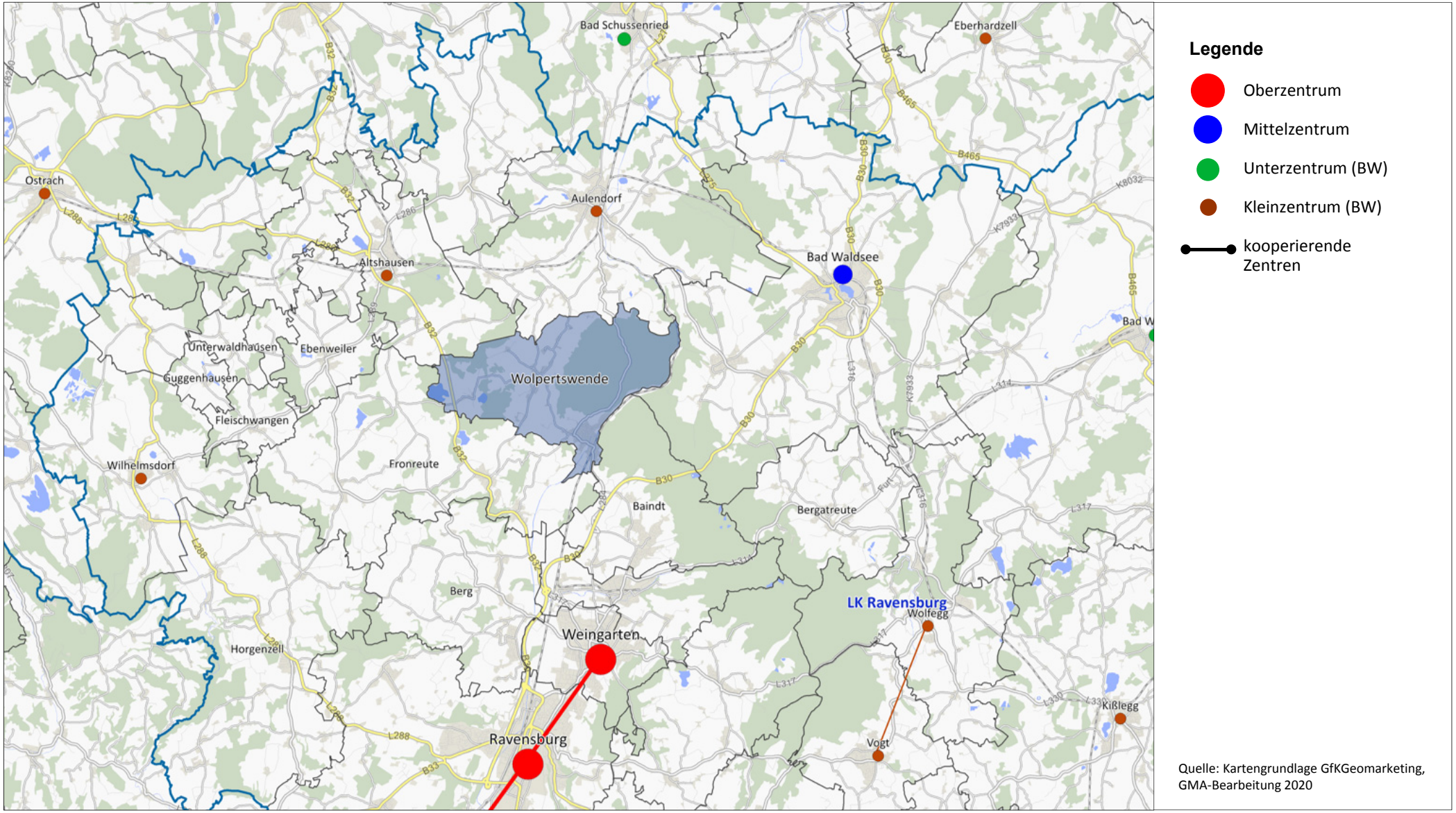
1. Makrostandort Wolpertswende

Die Gemeinde Wolpertswende liegt ca. 10 km nördlich der Kreisstadt Ravensburg, am Rande des sog. Mittleren Schussentals. Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist Wolpertswende keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Damit kommt der Gemeinde vorrangig die Aufgabe zu, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind die beiden Kleinzentren Altshausen und Aulendorf im Norden, das Mittelzentrum Bad Waldsee im Nordosten sowie das gemeinsame Oberzentrum Weingarten / Ravensburg im Süden. Die Einkaufsbeziehungen der Gemeinde orientieren sich traditionell entlang des Schussentals in Richtung Süden, d. h. in Richtung Baindt, Baienfurt und insbesondere Weingarten / Ravensburg. In Richtung Norden und Nordosten hingegen ist die Orientierung geringer ausgeprägt.

In Wolpertswende leben **aktuell ca. 4.195 Einwohner**. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2019 hat sich die Einwohnerzahl um rd. 130 Personen bzw. + 3,1 % erhöht (vgl. Tabelle 2).[6] Diese Entwicklung entspricht der vergleichweise dynamischeren Entwicklung der Gesamtregion und ist z. T. auch auf Flächenengpässe zurückzuführen. Aktuell wird die Erschließung des Papierfabrik-Areals vorbereitet, wo mittelfristig ca. 400 bis 500 neue Wohnungen entstehen werden. Gemeinsam mit der Entwicklung am Planstandort selbst zzgl. der rechtkräftigen Bebauungsplangebieten „Brunnenweg“ (ca. 2,5 ha; ca. 80 EW) und ein weiteres Neubaugebiet in Wolpertswende mit ca. + 110 Einwohner sind für Wolpertswende somit kurz- bis mittelfristig mind. 1.000 zusätzliche Einwohner zu prognostizieren. Dies liegt deutlich über der Trendprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für 2030 für die Gemeinde Wolpertswende (+ 2,7 %).[7]

[6] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 30.09. des Jahres.
[7] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnungen bis 2035 mit Wanderungen.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur der Gemeinde Wolpertswende



Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2019	
	2011	2019	absolut	in %
Baienfurt	7.096	7.286	190	2,7
Baindt	4.921	5.253	332	6,7
Fronreute	4.396	4.788	392	8,9
Horgenzell	4.990	5.539	549	11,0
Wolpertswende	**4.068**	**4.195**	**127**	**3,1**
LK Ravensburg	270.405	285.567	15.162	5,6
Region Bodensee-Oberschwaben	603.311	634.783	31.472	5,2
Land Baden Württemberg	10.509.263	11.101.356	592.093	5,6

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 30.09. des Jahres
GMA-Berechnungen 2019, ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich

Die **überörtliche verkehrliche Anbindung** von Wolpertswende wird über die B 32 (Bad Saulgau) sichergestellt. Diese durchläuft das östliche Gemeindegebiet. Im Westen führt die B 30 etwas abgesetzt an der Gemeinde vorbei. Ansonsten wird die Anbindung über diverse Kreisstraßen sichergestellt. Die Anbindung an den **ÖPNV** wird über die Regionalbuslinien des Verkehrsverbundes Bodensee-Oberschwaben (bodo) gewährleistet. Ebenfalls besteht mit einer Haltestelle unmittelbar am Planstandort selbst eine Anbindung an den Schienenverkehr (BOB-Bahn). Diese wird aktuell elektrifiziert.

Die Gemeinde Wolpertswende besteht im Wesentlichen aus zwei Siedlungsschwerpunkten mit Wolpertswende selbst und Mochenwangen. Ansonsten besteht eine disperse Siedlungsstruktur. Mit knapp 3.000 Einwohnern liegt der Schwerpunkt eindeutig auf dem südlich gelegenen Ortsteil Mochenwangen. Mit der Nachbargemeinde Fronreute bildet Wolpertswende einen Gemeindeverwaltungsverband.

Mit einem Auspendlerüberschuss von 1.330 im Jahr 2019 wird die hohe Bedeutung der Gemeinde Wolpertswende insbesondere als Wohnstandort deutlich.[8]

Im Bereich des attraktiv gestalteten Kirchplatzes und entlang der Hauptstraße ist die Ortsmitte der Gemeinde Wolpertswende erkennbar, jedoch nicht i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches[9]. Hier sind neben den örtlichen Kreditinstituten Volksbank und Sparkasse mit dem Anbieter nah & gut Trogisch (ehemals Markant) sowie der Bäckerei Hausmann, der Schussen-Apotheke und einem Getränkemarkt Nahversorgungsbetriebe ansässig. Nach der Schlecker-Schließung ist ein Drogerieangebot nicht mehr in der Gemeinde angesiedelt. Auch im nordwestlich gelegenen

8 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019.
9 Die Regionalplanfortschreibung sieht dies ohnehin nur für die übergeordneten Unter-, Mittel- und Oberzentren vor.

Ortsteil Wolpertswende ist neben der Bäckerei Hausmann ein Dorfladen untergebracht, der die rudimentäre Grundversorgung in diesem Gemeindeteil stellt.

Zusammenfassend lässt sich die Gemeinde Wolpertswende als dynamischer und attraktiver Wohnstandort in einer hochdynamischen Region Oberschwaben einstufen. Insbesondere mit der bevorstehenden Entwicklung des Papierfabrik-Geländes mit nennenswerten Wohnangeboten wird die Funktion der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort im mittleren Schussental nochmals deutlich aufgewertet. Hier sind ca. 400 bis 500 Wohneinheiten vorgesehen.

2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Wolpertswende unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg, was im Wesentlichen durch Z (2) und Z (3) der Regionalplanfortschreibung[10] aufgenommen ist.

> **3.3.7 (Z)** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
>
> Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
>
> - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
> - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Hierbei kommt die Erforderlichkeit zur Absicherung der Grundversorgung zum Tragen, wie im Folgenden ausgeführt wird.

[10] Entwurfsfassung vom 20.07.2028.

3. Gewährleistung und Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung in Wolpertswende

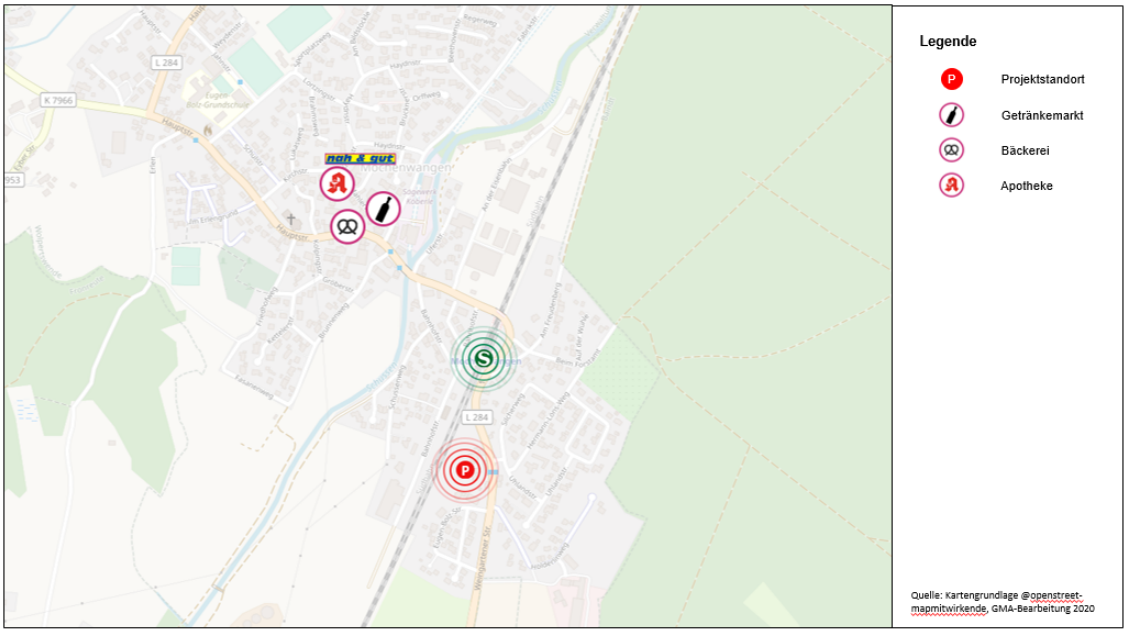
3.1 Versorgungsstrukturen in Wolpertswende

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer Erhebung des Lebensmitteleinzelhandels in Wolpertswende und Umland im Mai 2020. Demnach beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde in diesem Sortimentsbereich auf rd. 900 m². Die Brutto-Umsatzleistung der ansässigen Lebensmittelanbieter liegt bei rd. 4,0 Mio. €.[11]

Das Angebot in Wolpertswende lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Nahversorgung in Wolpertswende wird maßgeblich durch den Anbieter nah & gut Trogisch an der Kirchstraße bereitgestellt. Gemeinsam mit der integrierten Bäckerei Mayer und einer Apotheke bietet der kleinflächige Nahversorger als einziger Betrieb eine Grundversorgung im Ortsteil Mochenwangen an. Mit rd. 550 m² Verkaufsfläche ist die Sortimentsbreite des Anbieters deutlich limitiert. Die Lücke durch die Aufgabe der Fa. Schlecker konnte bislang im Drogeriesegment ebenfalls noch nicht geschlossen werden. Des Weiteren ist im Ortsteil Mochenwangen an der Hauptstraße die Bäckerei Hausmann und in der Fabrikstraße der Anbieter Getränke Hausmann untergebracht. Bei dem Anbieter Trogisch handelt es sich um den zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Betrieb.

Karte 2: Versorgungsstrukturen Mochenwangen



11 Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes; ohne Direktvermarkter.

- Im Ortsteil Wolpertswende über einen Dorfladen und ergänzend über die Bäckerei Hausmann die Grundversorgung nur ausschnittsweise gewährleistet.

Angebot Ortsteil Mochenwangen





Angebot Ortsteil Wolpertswende





GMA-Aufnahmen 2020

3.2 Bewertung der Versorgungsstrukturen in Wolpertswende

Bei einer **qualitativen Bewertung** der Versorgungsstrukturen ist hervorzuheben, dass das aktuelle Angebot lediglich der rudimentären Grundversorgung für die Wachstumsgemeinde dient. Das Angebot sowohl in Wolpertswende mit dem Dorfladen und dem Bäckerhandwerk als auch in Mochenwangen mit dem nah & gut Trogisch in Ergänzung zum Lebensmittelhandwerk zzgl. Getränkeangebot (überwiegend Lieferservice) kann jedoch die sich positiv entwickelnde Kaufkraft in der Flächengemeinde nicht in angemessenem Maße binden. Mit einer Zentralität i. H. von 37 – 38 %[12] zeigt das Entwicklungspotenzial der Gemeinde in diesem für die Grundversorgung elementaren Bereich auf. Damit reiht sich die Gemeinde in die stark unterversorgten Ortschaften der Region ein.[13] In der Folge ist auch die Nahversorgungsqua-

12 Umsatz-Kaufkraft-Relation Lebensmittel: Umsatz Wolpertswende: 3,5 Mio. € zur Kaufkraft in Wolpertswende i. H. von 9,3 Mio. €; vgl. Kapitel IV, 2.

13 Vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: a. a. O., S. 32: Bindungsquoten < 40 %.

lität in der Gemeinde im Vergleich zu allen anderen Gemeinden der Region als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten.[14] Damit reiht sich die Gemeinde in die Aufzählung zahlreicher nicht-zentraler Orte ein, die aktuell ihrer Aufgabe zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der Region nicht nachkommen.

Unter Zugrundelegung einer „Zielbindungsquote“ i. H. von angestrebten 75 % für Kleinzentren bzw. nichtzentrale Orte in der Region Bodensee-Oberschwaben[15] i. V. mit einer „rechnerischen Versorgungsquote der Einwohner“ für das Segment Nahrungs- und Genussmittel i. H. von 250 Einwohner / 100 m² Verkaufsfläche[16] ist für die Gemeinde Wolpertswende eine Verkaufsfläche im betrachteten Segment i. H. von 1.680 m² bis 1.750 m² Verkaufsfläche notwendig. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass sich die aktuelle Verkaufsfläche mindestens verdoppeln müsste. Hierauf zielt das Planvorhaben ab.

3.3 Angebotssituation im Umland

Aktuell ist eine hohe Einkaufsorientierung in die nahegelegenen Versorgungsstandorte Fronreute und das gesamte Mittlere Schussental festzuhalten. Aufgrund der Nähe ist v. a. Baienfurt anzuführen. Überlagert werden die Einkaufsorientierungen durch die Dominanz und Attraktivität der Versorgungsstandorte in Weingarten und Ravensburg. Die nördlich gelegenen Versorgungsstandorte Aulendorf und Altshausen und auch Bad Waldsee verfügen hingegen zwar über attraktive Angebote in der Nahversorgung, sind für die Versorgung der Gemeinde Wolpertswende eher nachrangig. Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation im Umland wie folgt dar (vgl. hierzu auch Karte 4):

- Die Nachbargemeinde **Fronreute** verfügt mit ihren mittlerweile knapp 4.790 Einwohnern über einen attraktiven Grundversorger Rewe (1.200 m² Verkaufsfläche). Des Weiteren sind attraktive Anbieter aus dem Biosegment, Gemüsehandel und Lebensmittelhandwerk am Ort ansässig. Auf insgesamt 1.500 m² werden ca. 6,0 Mio. € im Lebensmittelhandel erzielt.

- Der südlich gelegene, ebenfalls nicht-zentrale Ort **Baienfurt** stellt für seine knapp 7.300 Einwohner ein sehr attraktives Grundversorgungsangebot mit einem bunten Strauß an unterschiedlichen Betriebstypen zur Verfügung. Neben dem Anbieter Rewe (ca. 1.400 m² Verkaufsfläche) sind die beiden Lebensmitteldiscounter Norma und Penny sowie

14 Vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: a. a. O., S. 34: Bindungsquoten der Städte und Gemeinden im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, hier: Betriebe an integrierten Standorten: < 40 % i. V. mit S. 54: Nahversorgungsanteil < 20 %, d. h. der Teil der Bevölkerung, der im eigentlichen Sinne fußläufig nahversorgt ist.

15 Vgl. ebenda.

16 Vgl. ebenda, S. 81.

kleinflächige Anbieter aus dem Getränkesegment, Hofläden sowie Lebensmittelhandwerk vorhanden. Auf insgesamt 4.400 m² Verkaufsfläche wird hier ein Umsatz in der Größenordnung von 14,0 – 15,0 Mio. € generiert.

- Auch die Nachbargemeinde **Baindt**, ebenfalls nicht-zentraler Ort, ist mit dem ansässigen CAP-Markt in der Ortsmitte und perspektivisch mit dem sich in Umsetzung befindlichen Lebensmittelsupermarkt Feneberg ein wichtiger Grundversorgungsstandort für die Gemeinde Wolpertswende.

- Das gemeinsame **Oberzentrum Weingarten / Ravensburg** verfügt traditionell über eine umfassende Ausstattung auch im Lebensmittelhandel. Aus Richtung Wolpertswende entfalten hier die ausgeprägten Grundversorgungsstandorte in Weingarten (real, Kaufland, Argonnenpark, Lidl, Aldi) die stärkste Anziehungskraft. In Ravensburg sind zusätzlich auch die Spezialanbieter aus dem Biosegment (v. a. Alnatura, denn's Biosupermarkt) interessant. In diesem Zusammenhang ist auf die jüngste Aufgabe des E-Centers in unmittelbarer Innenstadtnähe hinzuweisen. Hier ist die Entwicklung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters im Gespräch. Die beiden Standorte Weingarten und Ravensburg dürften aktuell auf einer Verkaufsfläche in der Größenordnung von 40.000 m² einen lebensmittelrelevanten Umsatz i. H. von ca. 160,0 Mio. € erzielen.

- Ergänzend ist auf die Grundversorgungsstandorte der beiden Kleinzentren **Aulendorf** und **Altshausen** hinzuweisen, die ebenfalls eine insgesamt gute Ausstattung mit einer guten Betriebstypenvielfalt aufweisen.[17] Auf insgesamt gut 10.000 m² Verkaufsfläche wird hier ein Umsatz in der Größenordnung von 36,0 – 37,0 Mio. € erzielt.

Die Wettbewerbsanalyse zeigt deutlich, dass die Kaufkraft aus der Gemeinde Wolpertswende derzeit in einem engmaschigen Netz an guten Nahversorgungsstandorten im Umfeld gebunden wird. Hierbei dominieren die oberzentralen Standorte Ravensburg und Weingarten. Die hohen Kaufkraftabflüsse i. H. von ca. 65 % zeigen jedoch gleichzeitig die Defizite in Wolpertswende.

[17] Altshausen: Supermärkte Rewe und Edeka zzgl. Lebensmitteldiscounter Norma; Aulendorf: Supermärkte Edeka, Rewe zzgl. Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl, Norma.

Angebot Fronreute





GMA-Aufnahmen 2020

4. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Das aktuelle Angebot in der Gemeinde Wolpertswende kann die Grundversorgung in der Wachstumsgemeinde nicht gewährleisten. Mit einer deutlich unterdurchschnittlichen Zentralität von < 40 % und einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung kommt die Gemeinde ihrem Auftrag zur Sicherung der Grundversorgung nicht nach. Bis heute konnte die Gemeinde noch nicht von der an anderen Standorten zu beobachtenden positiven Entwicklung hin zu einem modernen Nahversorgungsstandort profitieren. Somit gehört sie zu den *„zahlreichen Kommunen, die weiterhin unterdurchschnittliche Nahversorgungsanteile aufweisen."*[18]

Insofern ist das Vorhaben ideal, die auch im Gutachten zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes festgehaltene Diskrepanz zwischen den gut versorgten Standorten, die in hohem Maße auch Kaufkraft von außen binden können, und den Kommunen i. d. R. ohne zentralörtliche Funktion, die per Saldo einen sehr hohen Kaufkraftabfluss aufweisen, zu überwinden. In Wolpertswende können die immer wiederkehrenden Widersprüche wie *„Standortanforderungen der Betreiber einerseits und Siedlungsstrukturen wie z. B. geringe Einwohnerzahlen andererseits"*[19] idealtypisch aufgelöst werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Falle von Wolpertswende die im Konzentrationsgebot verankerte **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung anwendbar ist.** Mit dem Vorhaben in Mochenwangen wird der bestehende Nahversorger an einem funktionsfähigen und für die Nahversorgung gut einzuordnenden Standort gesichert und zukunftsfähig aufgestellt.

Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten.

18 Vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben; a. a. O.; S. 55 / 56.
19 Vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben; a. a. O, S. 60, 61.

III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Untereschächer“

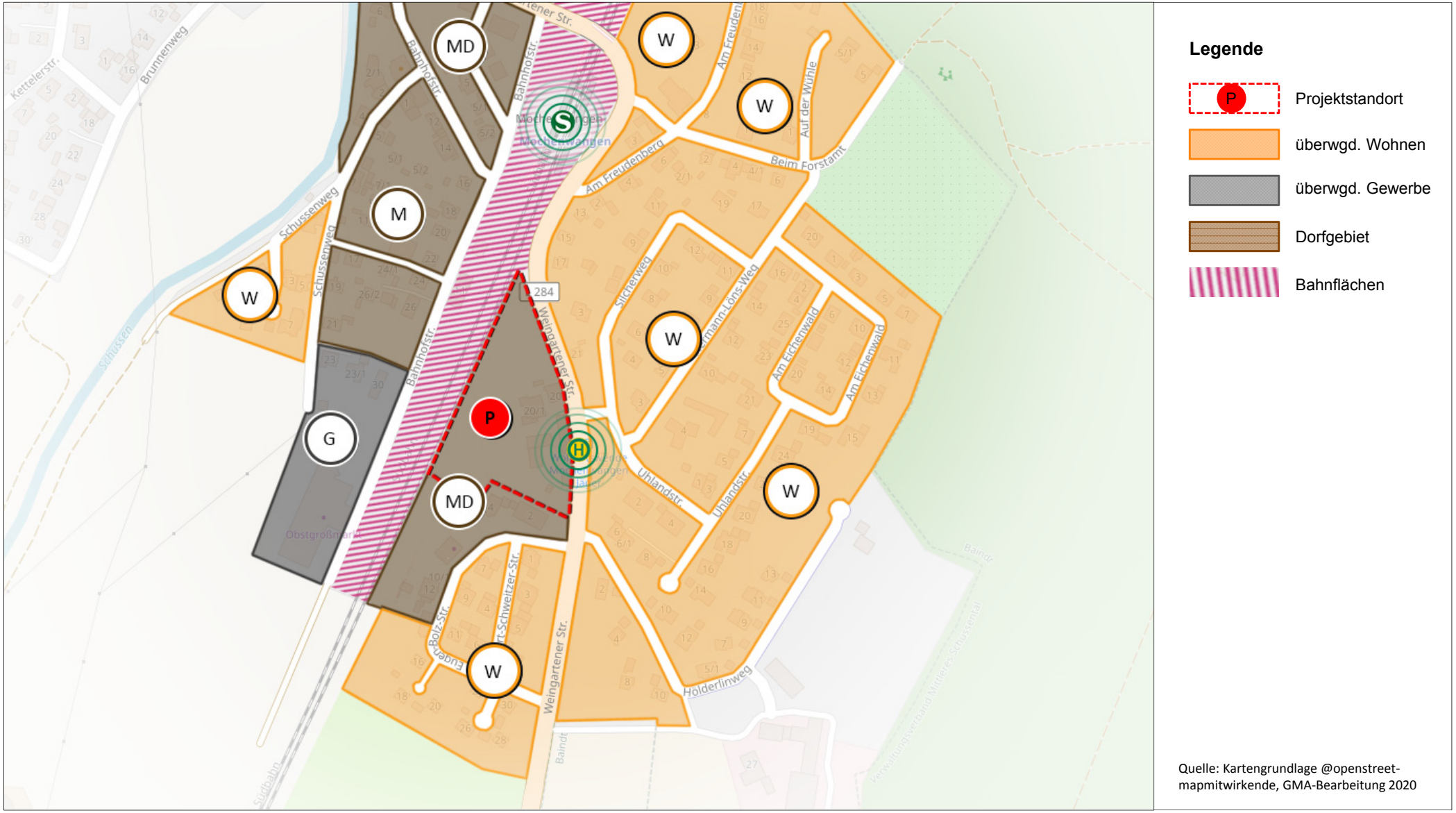
Das Standortareal für die geplante Verlagerung befindet sich im einwohnerstärkeren Ortsteil Mochenwangen. Die Entwicklung ist in eine Maßnahme einer Innenentwicklung zusammen mit Seniorenwohnungen eingebunden. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,13 ha und grenzt im Westen an die Bahnlinie „Ravensburg – Aulendorf“, im Osten an die mit Wohnbebauung belegte „Weingartener Straße“ (L 284) und südlich an die ebenfalls mit Wohnen belegte Bestandsbebauung. Auf dem Grundstück selbst befinden sich noch Gebäude, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen werden. Ansonsten ist das Areal durch Grünfläche belegt, die landwirtschaftlich nicht genutzt wird.

Mikrostandort „Untereschächer“



GMA-Aufnahmen 2020

Karte 3: Mikrostandort „Untereschäcker“



Quelle: Kartengrundlage @openstreet-mapmitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Somit wird das direkte **Standortumfeld** mit Ausnahme der westlich verlaufenden Bahnlinie überwiegend durch Wohnen geprägt. Im Süden ist das Gebiet noch durch kleinteilige gewerbliche Einheiten durchzogen (Bittenbinder Heizungsbau, AH Bikes Fahrradgeschäft).

Die **Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad** ist aktuell noch nicht durchgängig möglich. Dies wird im Rahmen der Gesamtplanung entsprechend ergänzt werden müssen.

Für den **Autoverkehr** ist der Standort unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Siedlungsstruktur der Gemeinde Wolpertswende als gut und angemessen einzustufen. Der Markt ist aus großen Teilen der Gemeinde gut zu erreichen. Die Erschließung wird über einen Anschluss an die Weingartener Straße (L 284) erfolgen. Für die Erreichbarkeit mit dem **ÖPNV** verfügt der Standort über hervorragende Rahmenbedingungen durch einen Anschluss an den Bushaltepunkt „Mochenwangen Jäger“ (im Bodo-Verbund) sowie mit unmittelbarer Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr durch die Haltestelle „Mochenwangen“ (BOB-Bahn).

Die Entwicklung des Areals ist in eine Gesamtstrategie zur Ertüchtigung des brachgefallenen Bahngebäudes einerseits, aber auch der Gebäude entlang der Weingartener Straße andererseits eingebunden und wird einen wichtigen Impuls zur Entwicklung der Gemeinde auslösen. In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung der ehemaligen Mochenwanger Papierfabrik in der nordöstlichen Fortführung mitzudenken (Wohngebietsentwicklung).

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes können wie folgt zusammengefasst werden:

- wichtiger Innenentwicklungsstandort für die Gemeinde Wolpertswende
- gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus dem gesamten Gemeindegebiet und herausragende Erschließung mit ÖPNV
- Bezug zu Wohngebieten im Umfeld; Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad gegeben bzw. ausbaufähig
- Einbindung in ein Gesamtprojekt „Wohnen“
- ausreichendes Flächenpotenzial zur Erweiterung, gute Exposition.

2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

> „[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

> „[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...]."

Dieser landesplanerischen Vorgabe wird auch in der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf)[20] in den Ausführungen zu N (7) aufgenommen.

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist das Integrationsgebot wie folgt zu bewerten:

- Der Planstandort befindet sich im bevölkerungsreicheren Ortsteil Mochenwangen.
- Mit der Lage unmittelbar am Bahnhof der Gemeinde und von Wohngebieten umschlossen sichert das Vorhaben die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im bestmöglichen Sinne.
- Mit dem unmittelbaren Anschluss sowohl an den schienen- als auch straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr ist der Standort auch hervorragend durch die nicht automobile Bevölkerung erreichbar. Des Weiteren wird am Standort selbst über die Entwicklung von Seniorenwohnungen weiterer Wohnraum geschaffen. In diesem Kontext ist auf die perspektivische Entwicklung der ehemaligen Papierfabrik in Mochenwangen zu verweisen. Durch die Verlagerung vom bisherigen Standort verbessert sich die räumliche Versorgungsfunktion: werden heute durch den kleinflächigen nah & gut Trogisch ca. 2.000 Einwohner fußläufig nahversorgt (ca. 10 Minuten), werden dies perspektivisch am Planstandort über 2.000 Einwohner sein.

Das Integrationsgebot wird im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung (= Nahversorgung) sowie vor dem Hintergrund der speziellen Siedlungsstruktur in Wolpertswende eingehalten.

[20] Vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben; a. a. O.

IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für das Planobjekt am Standort Mochenwangen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

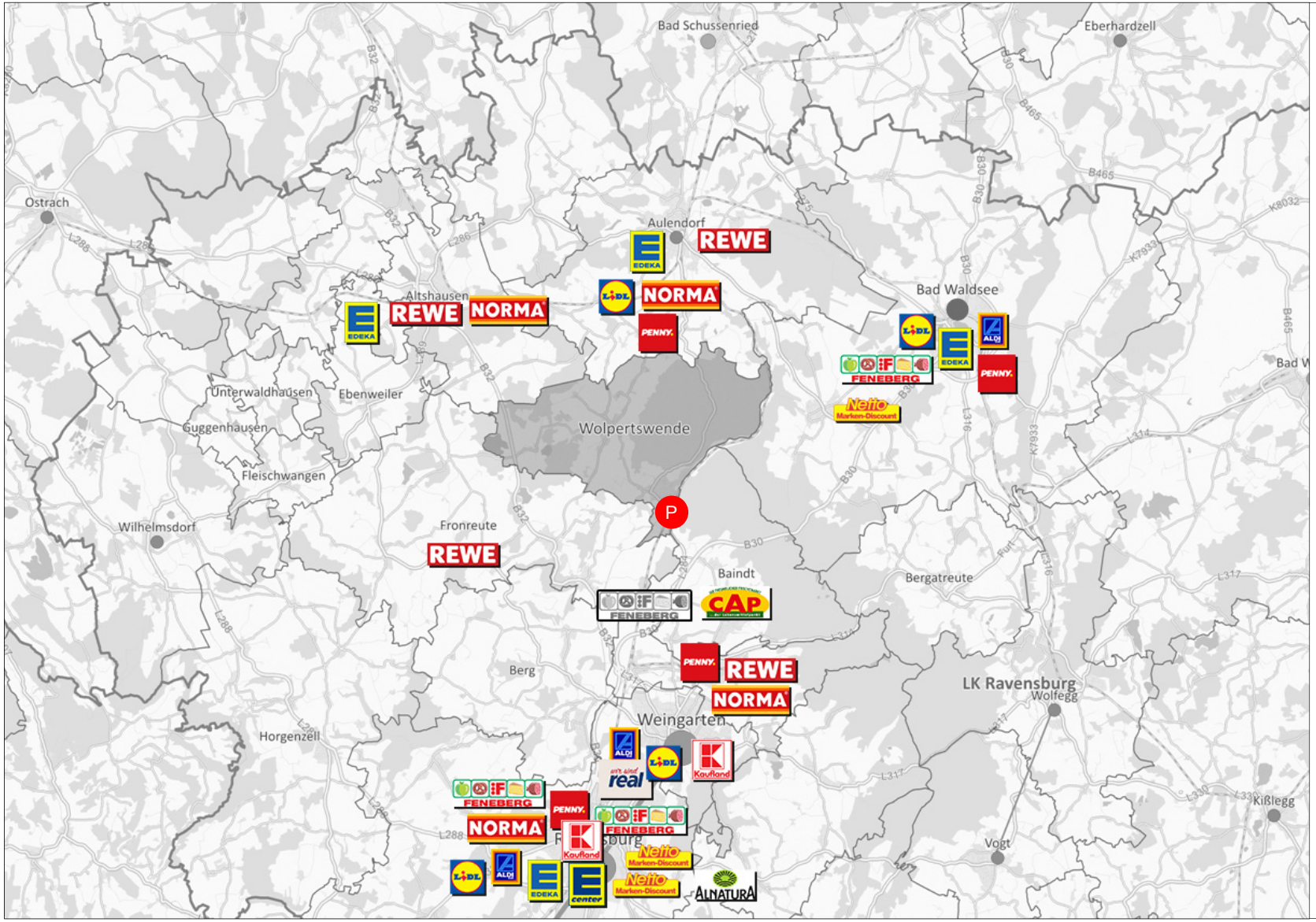
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Wolpertswende und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Filialnetz des Betreibers
- Ergebnisse aus zahlreichen anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für das Vorhaben am Standort Mochenwangen ein **Einzugsgebiet** abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die **Gemeinde Wolpertswende mit aktuell knapp 4.200 Einwohnern** konzentriert. Kurz- bis mittelfristig ist von einer dynamischen Entwicklung aufgrund der Wohnprojekte in Mochenwangen um ca. 1.000 Einwohner auszugehen.

Karte 4: Einzugsgebiet und Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum



Legende

P Projektstandort

Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

Ein darüber hinausgehendes regelmäßiges Einzugsgebiet wird durch das Vorhaben nicht erschlossen. Die Reichweite des Vorhabens wird dabei in erster Linie durch andere Lebensmittelmärkte aber auch durch die Lage und verkehrliche Erreichbarkeit der Gemeinde Wolpertswende begrenzt (vgl. hierzu Kapitel II. 3.3).

Mögliche sonstige Zuführeffekte an den Standort werden im Folgenden im Rahmen von „Streuumsätzen" abgebildet. Der Anteil auswärtiger Kunden (z. B. Zufallskunden, Pendler) ist jedoch eher gering einzustufen. Die Lage des Standortes abseits größerer regionaler Verkehrsachsen lässt auf keinen besonderen ausgeprägten Streukundenanteil schließen.

2. Kaufkraft und Umsatzprognose

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Wolpertswende, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.210 €.[21]

Bei der **Kaufkraftberechnung** für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[22] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wolpertswende bei 100,0 und exakt im Bundesdurchschnitt. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 9,3 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelberreich generiert. Diese liegt beim Anbieter Edeka aktuell bei 15 %.

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[23] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzum-

21 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.
22 Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.
23 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

verteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den verlagerten und neu aufgestellten Edeka-Markt am Standort Mochenwangen anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:[24]

Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt-anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Einzugsgebiet	**9,3**	**40**	**3,7 – 3,8**	**0,7 – 0,8**	**4,5**	**82**
Streuumsätze			0,9 – 1,0	< 0,1	1,0	18
Gesamt			**4,7**	**0,8**	**5,5**	**100**

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

Quelle: GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Supermarkt mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,5 Mio. € ermitteln. Hieraus folgt eine Flächenproduktivität i. H. von knapp 4.000 € / m² VK.[25] Perspektivisch wird insbesondere mit der Entwicklung des Planareals selbst, aber auch mit der wohnbezogenen Entwicklung der ehemaligen Papierfabrik ein weiterer Nachfrageschub auch für den Supermarkt entstehen.

3. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

> „Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist

[24] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

[25] Vgl. hierzu Hahn Retail Estate Report 2019 / 2020: Durchschnittliche Flächenproduktivität Edeka-Lebensmittelsupermarkt i. H. von ca. 4.450 € / m² VK; vgl. Angabe IHK Baden-Württemberg: durchschnittliche Raumleistungen i. H. v. 3.700 € / m² VK; max. 4.300 € / m² VK; min: 3.400 € / m² VK.

i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll."

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung[26] wird das Kongruenzgebot im Z (6) entsprechend aufgenommen. Hierbei wird auf die Abstimmung der Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abgehoben. In diesem Zusammenhang gibt die davor gelagerte Grundlagenuntersuchung[27] entsprechende Anhaltspunkte.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Die Versorgungsfunktion von Edeka bezieht sich auf die Gemeinde Wolpertswende selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die lokale Nahversorgungsfunktion bzw. Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner der Gemeinde Wolpertswende unterstreicht.

- Unter Zugrundelegung der im angeführten Gutachten des Regionalverbandes eingeführten Versorgungswerte[28] (Nahrungs- und Genussmittel 100 m² Verkaufsfläche je 250 Einwohner), lässt sich eine standortangepasste Ausstattung für die Gesamtgemeinde Wolpertswende in der Größenordnung von knapp 1.700 m² Verkaufsfläche ableiten. Unter Berücksichtigung des heutigen Verkaufsflächenbestandes (900 m² Verkaufsfläche) sowie der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Verkaufsfläche in der Größenordnung von 850 m² würde eine Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² resultieren und den Bedarf decken. Somit ist die Verkaufsfläche des Vorhabens exakt auf die Einwohnerzahl von Wolpertswende abgestimmt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Einwohnerzahl v. a. aufgrund der aktuell in Aussicht stehenden Wohngebietserschließungen.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden damit eindeutig erfüllt.

26 Entwurfsfassung vom 20.07.2018.
27 vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben; a. a. O.
28 Vgl. ebenda, S. 81.

V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.1 und 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen.

1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

1.2 Umsatzumlenkungen

Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Vollsortimenter wird auf einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,5 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 4,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Umsatzleistung am bestehenden Standort gebunden wird. Dieser dürfte im Lebensmittelbereich gut 2,0 Mio. € erwirtschaften. Insofern verbleibt ein umverteilungsrelevanter Umsatz in Höhe von ca. 3,2 Mio. €, davon ca. 2,7 Mio. € im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,5 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

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

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz bestehender Markt	2,0	---
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Wolpertswende	< 0,1	< 2
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Fronreute	0,4	6 – 7
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Baienfurt	0,9	6 – 7
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Altshausen / Aulendorf	0,5	1 – 2
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern an sonstigen Standorten (u. a. Ravensburg, Weingarten)	0,8	jew. < 1
	▪ **Vorhabenumsatz gesamt Lebensmittel**	**4,7**	---
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz bestehender Markt	0,4	---
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,4	n.n.
	▪ **Vorhabenumsatz gesamt Nichtlebensmittel**	**0,8**	---
	▪ **Gesamtumsatz**	**5,5**	---

n.n. = nicht nachweisbar --- Ausweis nicht sinnvoll

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Folgende Kaufkraftbewegungen werden durch das Vorhaben ausgelöst:

- In **Wolpertswende** sind keine nennenswerten Wettbewerber zum Vorhaben vorhanden. Die Wettbewerbswirkungen werden mit max. 2 % auf einem geringen Niveau liegen. Eine Beeinträchtigung der vor Ort vorhandenen Betriebe (Bäckerei, Getränkemarkt, Dorfladen im Ortsteil Wolpertswende) wird insbesondere aufgrund der Distanz einerseits sowie aufgrund vom Planvorhaben abweichenden Vertriebskonzeptes ausgeschlossen sein. Vielmehr wird die Versorgung im dynamisch wachsenden Wolpertswende zukunftsfähig angepasst und die – auch durch den Regionalverband bereits festgehaltene – Unterversorgung aufgehoben.
- Somit wird der Großteil der Umverteilungswirkungen an den für Wolpertswende relevanten Grundversorgungsstandorten außerhalb der Gemeinde umverteilungswirksam werden. Dies sind allen voran die Versorgungsstandorte in den Nachbargemeinden **Fronreute** und **Baienfurt**, die beide über stabile und zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen verfügen. Hier treffen Umverteilungswirkungen i. H. von jeweils 6 – 7 % auf intakte Versorgungsstrukturen, so dass Schädigungen der Versorgung in den jeweiligen Orten auszuschließen sind.

- Nachgeordnet wird es zu Umverteilungswirkungen an den leistungsfähigen Grundversorgungsstandorten der Region, allen voran **Ravensburg und Weingarten** kommen. In der Summe werden hier Umverteilungen von jeweils < 1 % wirksam, die verteilt auf zahlreiche Standorte städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht nachweisbar sind.
- Die beiden nördlich gelegenen Kleinzentren **Altshausen** und **Aulendorf** werden ebenfalls – wenngleich in nachgeordneter Größenordnung – durch das Vorhaben tangiert. Allerdings werden sich die Umverteilungswirkungen mit ca. 1 – 2 % ebenfalls auf einem vernachlässigbaren Niveau einpendeln.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von max. 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festhalten, dass die durch das Vorhaben von Edeka ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen sowohl in Wolpertswende als auch in den umliegenden Städten und Gemeinden sind auszuschließen. Vielmehr wird mit dem Vorhaben der bestehenden Unterversorgung der Gemeinde entgegen gewirkt.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

> „[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.
>
> Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandels-

> großprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]
>
> Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]
>
> Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment."

Diese Vorgaben werden in der Regionalplanfortschreibung Bodensee-Oberschwaben in Z (5) entsprechend aufgenommen.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Sowohl in Wolpertswende selbst als auch in den Umlandkommunen werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Vielmehr wird es mit dem Vorhaben in Mochenwangen zu einer notwendigen Aufwertung der Versorgungsfunktion kommen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche können nicht nachgewiesen werden. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine negativen Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Wolpertswende noch im Umland beeinträchtigt.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.
- Allerdings ist auch nicht von der Hand zu weisen, dass mit dem Vorhaben der bestehende kleinteilige Standort aufgelöst wird. Perspektivisch wird es mit den beiden Wohnprojekten am Standort selbst, aber auch am Standort „Alte Papierfabrik“ jedoch zu einer Verschiebung des Einwohnerschwerpunktes innerhalb des Ortsteils Mochenwangen kommen. Im direkten Vergleich der fußläufig erreichbaren Einwohner des alten und des neuen Standortes wird der Vorhabenstandort perspektivisch deutlich mehr Einwohner versorgen können. In Abwägung aller für die Gesamtgemeinde relevanten Aspekte der Grundversorgung ist daher das Vorhaben besonders geeignet, die deutliche Unterversorgung zu beheben und die Wachstumsgemeinde mit einem zukunftsfähigen Nahversorger auszustatten. Damit kommt letztlich die Gemeinde auch ihrem regionalplanerischen Versorgungsauftrag zur Absicherung einer qualifizierten Nah- und Grundversorgung nach.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	▰ Entwicklung eines Nahversorgers zur Sicherstellung der Grundversorgung in Wolpertswende in Form eines Supermarktes in der Größenordnung von 1.400 m² Verkaufsfläche ▰ innerörtlicher Standort am Bahnhaltepunkt Mochenwangen
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmen-bedingungen Wolpertswende	▰ Makrostandort Wolpertswende: rd. 4.200 Einwohner, kein zentraler Ort; perspektivisch positive Einwohnerentwicklung durch die Wohngebiets-entwicklung „alte Papierfabrik“, „Brunnenweg“, Planstandort, geplantes Neubaugebiet in Wolpertswende ▰ Einzelhandelsstrukturen: in Mochenwangen 2 Bäckereien, Getränke-markt (v. a. Lieferservice) sowie der zur Verlagerung anstehende nah & gut; im Ortsteil Wolpertswende ein Dorfladen zzgl. Bäckerei; die Ge-meinde kommt aktuell ihrem Auftrag zur Sicherung der Grundversorgung für ihre eigene Bevölkerung nicht nach (Zentralität deutlich < 40 %); dies wurde bereits in der vorbereitenden Analyse zur Fortschreibung des Re-gionalplans entsprechend festgestellt
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Wolpertswende, ein überörtli-ches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 4.200 Personen; perspektivisch mind. 1.000 EW ▰ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 9,3 Mio. €; perspektivisch steigend
Umsatzerwartung	▰ Gesamtumsatzleistung des erweiterten Netto-Marktes: 5,5 Mio. €, davon 4,7 Mio. Food und 0,8 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	▰ ggü. Anbietern in Wolpertswende — max. 2 % ▰ ggü. Anbietern in Baienfurt — 6 – 7 % ▰ ggü. Anbietern in Fronreute — 6 – 7 % ▰ ggü. Anbietern in Aulendorf / Altshausen — 1 – 2 % ▰ ggü. Anbietern im Umland (v. a. Ravensburg, Weingarten — jew. 1 %

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrations-gebot	Das Vorhaben Verlagerung, Erweiterung und Neuaufstellung des Lebensmittelsu-permarktes ist zur Absicherung der Grundversorgung in Wolpertswende dringend notwendig. Aktuell liegt eine deutliche Unterversorgung vor; dies zeigt die geringe quantita-tive Ausstattung einerseits, aber insbesondere auch die hohe Außenorientierung der Bewohner an andere Standorte (über 60 % Kaufkraftabfluss). **Insofern ist im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung anwendbar.**
Integrationsgebot	Der Standort befindet sich in integrierter Lage im bevölkerungsstärksten Ortsteil Mochenwangen; neben dem Bahnhaltepunkt gelegen und mit unmittelbar am Standort befindlicher Anbindung an den straßengebundenen ÖPNV bestehen darüber hinaus hervorragende Erreichbarkeitskriterien auch für die nicht (auto)mobile Bevölkerung. Ansonsten ist der Standort durch Wohnen einge-schlossen; am Standort selbst ist im Rahmen des Gesamtprojektes ebenfalls Woh-nen beabsichtigt (Seniorenwohnen). **Das Integrationsgebot ist für das Vorhaben in Wolpertswende-Mochenwangen vorbildlich eingehalten.**

Kongruenzgebot	Das Vorhaben zielt auf die Sicherung der **Grundversorgung** der Gemeinde Wolpertswende ab; deutlich über 70 % des Umsatzes werden in der Gemeinde selbst generiert. **Das Kongruenzgebot ist eingehalten.**
Beeinträchtigungsverbot	Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge i. S. einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit in allen Versorgungsbereichen in den Ober-, Mittel- und Unterzentren bzw. in den Ortsmitten sowohl von Wolpertswende als auch im Umland können nicht nachgewiesen werden. Des Weiteren wird die verbrauchernahe Versorgung in den jeweiligen Städten und Gemeinden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vielmehr kommt es zu einer auch landes- und regionalplanerisch intendierten Aufwertung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung. **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**
Fazit	Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben von Edeka keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Das Vorhaben ist ein notwendiger Baustein zur perspektivischen Absicherung der Grundversorgung in der Wachstumsgemeinde. Mit dem Vorhaben können Einkaufsverkehre deutlich minimiert werden, Kundenströme von außen in die Gemeinde zurückgeholt und die landes- und regionalplanerisch dringend gebotene Grundversorgung auf Dauer abgesichert werden.

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	11
Karte 2:	Versorgungsstrukturen Mochenwangen	14
Karte 3:	Mikrostandort „Untereschäcker“	20
Karte 4:	Einzugsgebiet und Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	12
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	26
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2008 – 2018	7