

cima-Abwägung zur Stellungnahme der Stadt Freilassing vertreten durch das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mbH

Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Stadt Freilassing vertreten durch das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mbH (kurz: Büro Dr. Acocella) mit dem Titel „Ansiedlung eines Vorhabens in Ainring – gutachterliche Prüfung der dafür erarbeiteten CIMA-Verträglichkeitsanalyse“ vom 13. Mai 2025 zum Bebauungsplanverfahren „1. Änderung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. Anhörung der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird zu den aus Sicht der cima relevanten Punkten (in blau dargestellt) die nachfolgende Abwägung vorgenommen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Auswirkungsanalyse der cima den allgemein anerkannten fachlichen Standards für städtebauliche und einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsanalysen entspricht. Als langjähriges Mitglied der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (kurz: gif e.V.) ist die cima an der Entwicklung von bundesweit gültigen Standards und Richtlinien für einzelhandelsrelevante Untersuchungen beteiligt, welche in Form von Publikationen als Ratgeber für Kommunen, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung dienen. Im vorliegenden Fall ist insbesondere die gif-Veröffentlichung „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen“ vom Juli 2020 zu Rate zu ziehen. Seitens der gif e.V. definierte Standards und Normen bilden die Grundlage für Einzelhandelsgutachten der cima – so auch für die vorlegte Auswirkungsanalyse für das Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Ainring.

„Kongruenz von B-Plan und zugrunde liegender Untersuchung

Grundsätzlich muss eine Verträglichkeitsuntersuchung/ Auswirkungsanalyse die durch den B-Plan ermöglichten Vorhaben prüfen: B-Plan und Gutachten müssen kongruent sein. In der Folge können in einer Analyse ausschließlich Aspekte relevant sein, die im B-Plan festgesetzt werden können

- *Nicht festgesetzt werden kann der künftige Betreiber*
- *Auch der Betriebstyp ist u.E. kaum festsetzbar. Bei einer anderen Ansicht wäre darzulegen, auf welche Weise die Festsetzung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Supermarktes im B-Plan erfolgen soll.“*

Es wird moniert, dass die Verträglichkeitsuntersuchung auf konkrete Betreiber (Edeka, Aldi, dm) Bezug nimmt, obwohl der künftige Betreiber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Auch der Betriebstyp sei aus Sicht der Stellungnehmenden nicht festsetzbar. Gutachten und B-Plan seien daher nicht kongruent, was rechtlich problematisch sei.

Die grundsätzliche Anforderung, dass Verträglichkeitsuntersuchung und Bebauungsplan inhaltlich aufeinander abgestimmt, d.h. kongruent sein müssen, wird geteilt. Eine planerisch belastbare Verträglichkeitsanalyse muss sich auf die durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen beziehen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bezugnahme auf konkrete Unternehmen wie Edeka, Aldi oder dm nicht in der Absicht einer Betreiberfestlegung im Bebauungsplan, sondern exemplarisch als betriebstypische Repräsentanten der untersuchten Einzelhandelsnutzungen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt. Nach aktuellem Planungsstand sind die genannten Unternehmen für den Planstandort konkret vorgesehen und stehen hinsichtlich einer Ansiedlung in Mitterfelden in engem Kontakt mit der Gemeinde Ainring.

Auch die gif e.V. (2020) empfiehlt, dass – sofern mit einigermaßen großer Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass ein bestimmter Betreiber den Planstandort belegen wird – bei einer

Auswirkungsanalyse i.S. einer möglichst realitätsnahen Einschätzung auch von dessen spezifischen Konzept und Leistungsfähigkeit ausgegangen werden sollte. So wurde dies in der Analyse von der cima umgesetzt. Hierbei ist außerdem zu bemerken, dass es sich bei den genannten Betreibern Edeka, Aldi und dm um besonders leistungsstarke bzw. umsatzstarke Formate der jeweiligen Betriebstypen handelt, sodass die vorgenommene Betrachtung als Worst-Case-Betrachtung gewertet werden kann. Somit bildet das vorgelegte Gutachten eine sehr gut geeignete Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben, auch im Fall der Ansiedlung anderer Betreiber aus den Bereichen Lebensmittelvollsortiment, -discount und Drogeriemarkt, wenngleich im Rahmen der Analyse die Anbieter Aldi, Edeka und dm exemplarisch zugrunde gelegt wurden.

Fazit:

Die Untersuchung ist kongruent zum Planinhalt, da sie sich auf typisierte Betriebstypen bezieht, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt und steuerbar sind. Eine Festsetzung von konkreten Betreibern erfolgt nicht und ist auch nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Kritik wird nicht übernommen; eine Änderung ist nicht erforderlich.

„Verlagerung

Vorliegend wird eine Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes in Ainring (Salzburger Straße) an den Vorhabenstandort angestrebt. An mehreren Stellen wird in der CIMA-Analyse zum bisherigen Standort ausgeführt, dass dort künftig - auch nach Aussagen der Gemeinde Ainring - kein Lebensmittelmarkt mehr möglich sei.

Hier fehlen bau- und planungsrechtliche Aussagen der CIMA:

- *Für eine Verlagerung im planungsrechtlichen Sinne wäre die Änderung des Planungsrechts am Altstandort erforderlich (Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel). Dies dürfte insofern unproblematisch sein, als die Gemeinde ohnehin davon ausgeht, dass an diesem Standort kein Lebensmittelhandel mehr möglich sein wird. Somit würde durch eine entsprechende Änderung des Planungsrechts auch keine Bodenwertminderung eintreten.]*
- *Für eine Verlagerung im baurechtlichen Sinne wäre eine (aktive) Rückgabe des Baurechts erforderlich. [Dies wäre dann unproblematisch, wenn der Grundstückseigentümer der gleichen Ansicht wie CIMA und die Gemeinde ist, dass ohnehin kein Lebensmittelmarkt mehr für sein Grundstück gewonnen werden kann.]*

Solange eine Verlagerung auch im planungs- und baurechtlichen Sinne nicht sichergestellt ist, erscheint es inadäquat den Bestandsumsatz am Altstandort wirkungsmindernd zu berücksichtigen (so aber CIMA z.B. S. 37).“

Die cima-Analyse geht von einer Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes (Salzburger Straße, Ainring) an den Vorhabenstandort aus und berücksichtigt den bisherigen Umsatz daher nur eingeschränkt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Nahversorgungsnetz. Kritisiert wird, dass die Analyse keine bau- und planungsrechtliche Sicherstellung dieser Verlagerung liefert. Ohne gesicherte Rückgabe des Baurechts oder Ausschluss der Nutzung am Altstandort sei eine wirkungsmindernde Behandlung des Bestandsumsatzes nicht sachgerecht.

Die Kritik wird zur Kenntnis genommen, jedoch wird darauf hingewiesen, dass die methodische Vorgehensweise der cima den allgemein anerkannten Grundsätzen der gutachterlichen Praxis entspricht. Die Berücksichtigung des Verlagerungsfalls mit reduzierter Wirkungsbetrachtung des Bestandsumsatzes ist sachgerecht, wenn eine realistische Verlagerungsabsicht besteht, die von der Gemeinde als Trägerin der Planung ausdrücklich unterstützt wird – wie im vorliegenden Fall.

Zur Einschätzung der planungsrechtlichen Lage am Altstandort ist festzustellen:

- Die Gemeinde Ainring hat nachweislich erklärt, dass am bisherigen Standort kein Lebensmitteleinzelhandel mehr gewünscht ist und entsprechende städtebauliche Umstrukturierungsziele bestehen. Eine planungsrechtliche Anpassung zur steuernden Einschränkung des Einzelhandels (z.B. über

Bebauungsplanänderung oder Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB) ist rechtlich möglich und wird aus Sicht der Gemeinde als unproblematisch eingeschätzt, da keine Bodenwertminderung zu erwarten ist. Diese bauplanungsrechtliche Änderungen werden von der Gemeinde auch angestrebt. Das Areal soll Teil einer Wohngebietsentwicklung werden.

- Darüber hinaus handelt es sich beim Bestandsmarkt um ein zeitlich absehbares Umstrukturierungsvorhaben, das in enger Abstimmung mit der Gemeinde verfolgt wird. Damit besteht eine hohe planerische Wahrscheinlichkeit, dass der Altstandort langfristig entfällt.

Fazit:

Die gutachterliche Annahme einer Standortverlagerung mit entsprechender Berücksichtigung des bisherigen Umsatzes ist nachvollziehbar und im Kontext der kommunalen Planungssituation vertretbar. Eine formelle planungsrechtliche Anpassung am Altstandort ist zwar derzeit noch nicht abgeschlossen, wird aber von der Gemeinde als realistisch und beabsichtigt eingeschätzt. Der Kritikpunkt wird daher nicht übernommen. Eine Anpassung der Wirkungsbetrachtung im Gutachten ist nicht erforderlich.

„Marktanteilkonzept

Das Marktanteilkonzept ist u.E. als Grundlage für Verträglichkeitsbeurteilungen ungeeignet - was nicht bedeutet, dass es grundsätzlich ungeeignet ist.

- *Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort für einen konkreten Betreiber (!) abzuschätzen. Dabei ist ein betriebswirtschaftlicher worst case von Bedeutung: Der erzielbare Umsatz sollte in keinem Fall überschätzt werden. Dafür sollte das Einzugsgebiet tendenziell eher zu klein und der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig angesetzt werden. Insofern verwundert es nicht, dass bei entsprechenden Berechnungen häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.*

Auf dieses "ursprüngliche Ziel" des Konzeptes verweist die CIMA im Zusammenhang mit dem DM-Markt auf S. 33: "In der Gesamtbetrachtung reicht die ermittelte Umsatzleistung aus, um einen Markt in der dargestellten Größenordnung tragfähig betreiben zu können."

- *Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein worst case bezüglich der Auswirkungen zu verfolgen, dem entsprechend tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz ausgegangen werden sollte*

Während bei der betrieblichen Ableitung - verständlicherweise - der konkrete Betreiber von Bedeutung ist (z.B. Relevanz von Konkurrenzstandorten des gleichen Betreibers), sind Verträglichkeitsuntersuchungen betreiberunabhängig zu erstellen - weil der Betreiber im B-Plan nicht festgesetzt werden kann (vgl. oben)."

Das Marktanteilkonzept sei für Verträglichkeitsbeurteilungen ungeeignet, da es ursprünglich für betriebswirtschaftliche Standortbewertungen entwickelt wurde. Während es dort – i.S. eines worst-case – auf konservative Umsatzschätzungen für einen konkreten Betreiber abzielt, müsse bei städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchungen ein worst-case im Hinblick auf die Wirkungen verfolgt werden. Es sei daher kritisch, wenn das Konzept ohne Anpassung für beide Zwecke verwendet werde.

Die differenzierte Sichtweise zur Anwendung des Marktanteilkonzepts wird nachvollzogen. Es ist korrekt, dass das Konzept seinen Ursprung in der betriebswirtschaftlichen Standortanalyse hat und dort häufig mit defensiven Annahmen arbeitet (konservatives Einzugsgebiet, niedrige Marktanteile), um das wirtschaftliche Risiko für einen konkreten Betreiber zu begrenzen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung wird das Konzept jedoch in angepasster Form verwendet. Die Ableitung des Planumsatzes erfolgt anhand für das Vorhaben definierter Einzugsgebiete, Marktanteilsannahmen auf Basis von Sortimentsstruktur, Lagequalität und Wettbewerbssituation sowie dem Abgleich mit empirisch belegten Flächenleistungen je Betreiber und v.a. Betriebstyp.

Die cima hat im vorliegenden Gutachten die Anwendung des Marktanteilkonzepts nicht im engeren betriebswirtschaftlichen Sinne, sondern als instrumentelle Herleitungsmethode für eine realistische Umsatzschätzung für das Planvorhaben verwendet. Dabei wurden – entsprechend dem Zweck der

Verträglichkeitsuntersuchung – nicht zu niedrige, sondern realitätsnahe Umsatzannahmen getroffen, um die Wirkungen auf das bestehende Versorgungsgefüge belastbar zu bewerten. Das Marktanteilkonzept dient somit nicht der Standortbewertung einzelner Unternehmen, sondern der modellhaften Simulation des Nachfrageverhaltens unter Berücksichtigung regionaler Kaufkraftbindung und Standortattraktivität.

Die Anwendung des Konzepts ist zudem mit den Empfehlungen der gif e.V. (2020) vereinbar, in denen ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass im Rahmen von Verträglichkeitsanalysen verschiedene Prognosemethoden zulässig sind – darunter auch das Marktanteilkonzept –, sofern sie transparent, plausibel und sachgerecht angewendet werden. In der gif-Publikation heißt es, dass die Marktanteilkonzeptmethode grundsätzlich einen geeigneten und transparenten Ansatz zur Bestimmung der möglichen Umsatzerwartung eines Einzelhandelsprojekts darstellt. Im Hinblick insbesondere auf die Nachfragesituation, welche sich je nach Standort, Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation in einzelnen Fällen stark unterscheidet, ermöglicht die Verwendung des Marktanteilkonzeptes eine deutlich realitätsnähere und plausiblere Umsatzschätzung als die bloße Verwendung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten.

Fazit:

Die Vorgehensweise der cima bei Herleitung der voraussichtlichen Umsatzleistungen der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe ist nachvollziehbar und gutachterlich korrekt zu bewerten.

Das Marktanteilkonzept wurde im Gutachten nicht in seiner ursprünglichen betriebswirtschaftlichen Zielsetzung, sondern in einer städtebaulich adaptierten Form eingesetzt. Die Methodik ist transparent, nachvollziehbar und entspricht den anerkannten Standards. Eine Korrektur oder Ergänzung ist daher nicht erforderlich. Die Kritik wird nicht übernommen.

„Leistungsfähigkeit der Vorhaben: Flächenleistungen

Wie zuvor allgemein für das Marktanteilkonzept ausgeführt, leitet auch die CIMA auf Grundlage dieses Konzeptes (Kap. 5.2, S. 30ff.) für alle drei Teilvorhaben unterdurchschnittliche Flächenleistungen ab (S. 31, 32 u. 33).

Dies begründet CIMA mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße.

Ohne den Zusammenhang eines Rückgangs der Flächenleistung bei zunehmender Größe grundsätzlich in Frage zu stellen, ist allerdings auf die Entwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel hinzuweisen: Obwohl die durchschnittliche Verkaufsfläche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter in Deutschland seit 2006 nahezu durchgängig zugenommen hat (nur 2012 und 2019 war bei Supermärkten jeweils ein geringfügiger Rückgang zu verzeichnen), ist die Flächenleistung in den meisten Jahren angestiegen.

Auch insofern stellt sich die Frage, ob die als Grundlage für die Ableitung der Umverteilungen für das Vorhaben angesetzten Umsätze einem worst case entsprechen – erst recht, wenn die Verbundeffekte der drei Teilvorhaben berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den mehrfach von CIMA erwähnten realitätsnahen worst-case-Ansatz hätten u.E. höhere Flächenleistungen angesetzt werden sollen.

Werden die von CIMA abgeleiteten mit den aktuellen durchschnittlich erreichten Flächenleistungen entsprechend Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 verglichen, erhöht sich die Abweichung weiter.

Insbesondere beim DM-Markt erscheint es völlig unplausibel, dass eine deutlich überdurchschnittlich große Filiale (799 m² VKF gegenüber 632 m² VKF) einen unterdurchschnittlichen Umsatz erreichen soll (r. 4,6 Mio. € gegenüber rd. 4,7 Mio. €) (vgl. CIMA, S. 33). Die Flächenleistung würde um nahezu ein Viertel (!) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von DM nach Hahn Report 2023/24 und sogar um nahezu ein Drittel (!) unter dem Durchschnittswert nach Hahn Report 2024/25 liegen.“

Die cima leitet für die drei geplanten Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt) auf Basis des Marktanteilkonzepts unterdurchschnittliche Flächenleistungen ab. Dies wird mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße begründet. Kritisiert wird, dass die realitätsnahe Anwendung eines „worst-case“-Szenarios nicht erkennbar sei, da nach aktuellen Daten (z.B. Hahn Retail Real Estate Report 2024/25) nach Annahme des Büros Dr. Acocella größere Verkaufsflächen in der Praxis mit

tendenziell steigenden Flächenleistungen einhergehen. Insbesondere beim Drogeriemarkt (dm) wird die prognostizierte Umsatzleistung als deutlich zu gering eingeschätzt. Weiterhin wird moniert, dass Verbundeffekte der einzelnen Anbieter untereinander nicht ausreichend Berücksichtigung finden.

Die Kritik wird zur Kenntnis genommen, die Methodik der Umsatzermittlung durch die cima jedoch als plausibel und sachgerecht bewertet.

Die Herleitung der Umsatzleistungen erfolgte – wie in Einzelhandelsgutachten allgemein üblich – mittels Marktanteilkonzepts. Die so abgeleiteten Planumsätze wurden durch rechnerische Ermittlung der Flächenleistungen (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) plausibilisiert und mit betriebstypspezifischen Vergleichswerten, u. a. aus dem Hahn Report, abgeglichen.

Abweichungen gegenüber bundesweiten Durchschnittswerten ergeben sich nachvollziehbar aus:

- der spezifischen Nachfrage- und Wettbewerbssituation am Standort Ainring,
- sowie der im Vergleich zu typischen Filialen überdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße.

Hierbei wurde insbesondere auch berücksichtigt, dass die geplanten Betriebstypen Vollsortimenter, Discounter und Drogerie von Angebotskopplungen profitieren, aber zeitgleich aufgrund der Sortimentsüberschneidungen auch gegenseitige Umsatzabschöpfungseffekte eintreten.

Die Annahme, dass die Flächenleistung mit zunehmender Fläche nicht proportional steigt – sondern tendenziell abnimmt –, ist in der wissenschaftlichen Literatur wie auch in der gutachterlichen Praxis anerkannt. Größere Verkaufsflächen führen zwar zu einer verbesserten Sortimentsdarstellung und Kundenführung, tragen aber nicht in gleichem Maße zur Umsatzsteigerung bei. Insbesondere erhöhen sich die sogenannten „neutralen Flächenanteile“ (z. B. für Orientierung, Atmosphäre), während die tatsächliche Kaufkraftbindung über ein gewisses Maß hinaus nicht linear zunimmt.

Auch die gif e.V. (2020) betont, dass Flächenleistungen nicht linear hochzurechnen sind. Eine lineare Hochrechnung der Flächenleistung wird ausdrücklich nicht empfohlen, da sie zu überschätzten Umsatzpotenzialen führen und damit die Aussagekraft der Verträglichkeitsanalyse gefährden kann. Stattdessen wird eine betriebstypspezifische, realistische Herleitung unter Berücksichtigung von Standortqualität, Marktverhältnissen und Verkaufsflächengröße empfohlen. Genau dies wurde im vorliegenden Gutachten umgesetzt.

Fazit:

Die von der cima angesetzten Flächenleistungen wurden unter Anwendung anerkannter Methoden, insbesondere des modifizierten Marktanteilkonzepts, realitätsnah und betriebstypspezifisch hergeleitet. Wenngleich diese etwas unter dem Durchschnitt liegen, liegen sie in einem Rahmen, welcher den wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb der geplanten Einzelhandelsbetriebe erlaubt und demnach standortgerecht gewertet werden können. Die Herleitung entspricht dem Stand der fachlichen Praxis sowie den Empfehlungen der gif e.V. (2020). Die Kritikpunkte zur Flächenleistung werden daher nicht übernommen. Eine Anpassung der Umsatzansätze ist nicht erforderlich.

„Systemwettbewerb“

Die CIMA unterstellt, dass von einem Vorhaben vorrangig gleiche bzw. ähnliche Betriebstypen betroffen werden. Ein solcher "Systemwettbewerb" ist u.E. fragwürdig. Gäbe es vorrangig betriebstypenbezogenen Wettbewerb, gäbe es heute mit hoher Wahrscheinlichkeit z.B. noch "Tante-Emma-Läden". Tatsächlich aber zeigen beispielsweise die Entwicklungen im Lebensmittelhandel, dass sich die Marktanteile im Lauf der Zeit deutlich verschoben haben:

- *Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreichten, konnte dieser bis 2010 auf rd. 46% in etwa verdoppelt werden und erreicht aktuell (2023) mit gut 46% den höchsten Marktanteil seit 1991.*
- *Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 22,5% (2006); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der geringfügig über demjenigen von 1991 liegt (gut 31%).*

Dies ist nur erklärbar, wenn es Wettbewerb auch zwischen Betriebstypen gibt.“

Die cima unterstellt bei der Ableitung der Auswirkungen des Vorhabens primär einen sogenannten „Systemwettbewerb“, d. h. eine wettbewerbliche Betroffenheit vorrangig gleichartiger bzw. gleich strukturierter Betriebstypen (z. B. Discounter konkurriert mit Discounter, Vollsortimenter mit Vollsortimenter). Diese Annahme sei jedoch fragwürdig, da der Einzelhandel – insbesondere im Lebensmittelbereich – langfristig durch eine erhebliche Verschiebung der Marktanteile zwischen Betriebstypen geprägt sei.

Der Einwand ist grundsätzlich nachvollziehbar und wird in Teilen auch geteilt: Wettbewerb im Einzelhandel findet nicht ausschließlich innerhalb eines Betriebstyps, sondern auch zwischen unterschiedlichen Betriebsformen statt. Dies wird im cima-Gutachten auch so zugrunde gelegt. Diese betriebskonzeptionelle Durchlässigkeit ist insbesondere bei kleineren Versorgungsstrukturen (z. B. Nahversorgern) und in wettbewerbsintensiven Märkten wie dem Lebensmitteleinzelhandel empirisch gut belegt. So spielen neben dem Betriebstyp u. a. auch Faktoren wie Erreichbarkeit, Entfernung und Kopplungsmöglichkeiten im Standortumfeld eine wesentliche Rolle bei Bewertung der Wettbewerbsauseinandersetzungen.

Allerdings ist die modellhafte Abbildung von Umverteilungswirkungen im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung notwendigerweise typisiert und orientiert sich an branchenüblichen Methoden zur Beurteilung der räumlichen und sortimentsbezogenen Relevanz. Die Annahme eines überwiegend betriebstypspezifischen Verdrängungspotenzials basiert auf folgenden Erwägungen:

- Kund*innen vergleichen im Nahbereich vorrangig Betriebe mit vergleichbarem Sortiment, Preis- und Angebotsprofil (z. B. Aldi mit Lidl, Edeka mit Rewe), sodass kurzfristige Verlagerungseffekte insbesondere innerhalb vergleichbarer Betriebsformen stattfinden.
- Die Modellierung nach dem Prinzip des „Systemwettbewerbs“ dient der Abgrenzbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Umverteilungsschätzungen.
- Gleichwohl wird in der Untersuchung auch berücksichtigt, dass Substitutionseffekte zwischen verschiedenen Betriebstypen möglich sind – etwa bei Standorten mit breiterem Sortiment (z. B. Drogeriemärkte mit Food-Nebenwarensortiment, Vollsortimenter mit Non-Food-Angebot). Diese Effekte fließen – soweit prognostisch bewertbar – in die Umverteilungsanalyse ein.

Fazit:

Die Methodik der cima basiert auf anerkannten Standards zur Wirkungsprognose im Einzelhandel, bei denen ein überwiegender „Systemwettbewerb“ unterstellt wird, ohne andere Effekte auszuschließen. Die Kritik hinsichtlich der langfristigen Marktveränderungen ist berechtigt, für die städtebaulich relevante Bewertung kurzfristiger, raumwirksamer Auswirkungen jedoch nicht ausschlaggebend. Eine methodische Anpassung erscheint daher nicht erforderlich. Die Kritik wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Einschätzung erfolgt nicht.

„Ist-Situation im Drogeriebereich

Merkwürdig erscheint die Argumentation, dass "zur besseren Übersicht" (S. 23) die Ist-Situation nur für den Lebensmittelbereich, nicht hingegen für den Drogeriebereich dargestellt wird.

Wäre eine Darstellung analog zum Lebensmittelbereich erfolgt, so hätte sich gezeigt, dass schon bei Ansatz der CIMA-Umsätze nach Realisierung des Vorhabens eine Zentralität von etwa 90% erreicht würde. Würden im Hinblick auf einen realitätsnahen worst case die durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechend Hahn Report 2023/24 angesetzt, so würde sich eine Zentralität von deutlich mehr als 100% ergeben: In das Grundzentrum Ainring würde per Saldo im Drogeriebereich Kaufkraft zufließen."

Es erscheint methodisch inkonsistent, dass in der Verträglichkeitsuntersuchung zur besseren Übersicht ausschließlich für den Lebensmittelbereich eine detaillierte Darstellung der Ist-Situation sowie der zentralitätsbezogenen Entwicklung erfolgt, während auf eine analoge Darstellung für den Drogeriebereich verzichtet wird. Eine vergleichbare Betrachtung hätte bereits bei Ansatz der von der cima prognostizierten Umsätze eine Zentralität von etwa 90% im Drogeriebereich ergeben. Bei Anwendung der seitens des Büros Dr. Acocella als realistisch anzunehmenden durchschnittlichen Flächenleistungen gemäß Hahn

Report 2023/24 läge diese sogar deutlich über 100%, sodass per Saldo ein Kaufkraftzufluss in das Grundzentrum Ainring entstünde.

Die Kritik greift insofern, als eine systematische und nachvollziehbare Gleichbehandlung aller relevanten Sortimentsbereiche zur Wahrung der methodischen Konsistenz in der gutachterlichen Analyse wünschenswert gewesen wäre. Die isolierte Darstellung der Zentralitätskennziffer lediglich für den Lebensmittelbereich lässt eine transparente Einordnung der gesamtzentralörtlichen Wirkung des Vorhabens – insbesondere unter Einbeziehung des Drogeriemarkts – vermissen. Für den Lebensmittelbereich liegen in den gängigen Publikationen bundesweite Kennziffern und Durchschnittswerte vor, welche für eine grundlegende Einordnung der Versorgungssituation herangezogen werden können. Vergleichbare Zahlenwerke gibt es jedoch für den Handel mit Drogeriewaren nicht, sodass eine analoge Einordnung nicht vorgenommen werden kann.

Es ist zutreffend, dass bereits auf Grundlage der von der cima ermittelten Planumsätze eine Zentralität im Drogeriebereich von rd. 90% zu erwarten wäre. Zur Umsatzermittlung wurde das Marktanteilkonzept verwendet, welches den maximal am Standort erzielbaren Umsatz auf Basis der lokalen Gegebenheiten vor Ort abbildet. Die Umsatzleistung für den geplanten Drogeriemarkt erreicht dabei angesichts der Rahmenbedingungen in Ainring (u.a. Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet, Wettbewerbssituation) die gemäß Veröffentlichungen wie Hahn Report publizierten Durchschnittswerte nicht. Die seitens des Büro Dr. Acocella geforderte Annahme einer höheren Flächenleistung für den Drogeriemarkt ist nicht plausibel.

Ein Zentralitätswert von rd. 90% zeigt einen Nettoabfluss von Kaufkraft an Standorte ins Umland i.H.v. ca. 10% an. Eine solcher Wert ist für eine Gemeinde mit knapp 10.000 Einwohner*innen zentralörtlich grundsätzlich vertretbar und steht im Einklang mit der Funktion eines Grundzentrums. Der Umstand, dass die Potenziale vor Ort eine tragfähige Nachfragebasis darstellen, spricht zudem gegen eine unzulässige raumordnerische Überdimensionierung.

Fazit:

Die fehlende Darstellung der Zentralitätskennziffer für den Drogeriebereich stellt eine methodische Unvollständigkeit dar, berührt jedoch nicht die grundsätzliche Zulässigkeit oder Verträglichkeit des Vorhabens. Die tatsächliche Entwicklung der Zentralität bestätigt vielmehr, dass das Vorhaben auch im Drogeriesegment keinen überörtlich unverträglichen Kaufkraftabfluss verursacht, sondern – unter worst-case-Annahmen – einen ortsverträglichen Kaufkraftzufluss generieren könnte. Dem Kritikpunkt kann daher nur teilweise gefolgt werden; eine methodische Ergänzung wäre jedoch im Sinne der Vollständigkeit nachvollziehbar ist aber nicht entscheidend für die Ergebnisse des cima-Gutachtens.

„Nachvollziehbarkeit der abgeleiteten Umverteilungen

Die Umverteilungen erscheinen untereinander nicht wirklich nachvollziehbar.

- *Warum sollten z.B. die Umverteilungen im Lebensmittelbereich gegen die Innenstadt von Freilassing die gleiche relative Höhe erreichen wie diejenigen gegen Anger (rd. 4%; vgl. CIMA Tab. 10, S. 39) - obwohl von Anger aus der Vorhabenstandort nur umwegig zu erreichen ist (so auch CIMA S. 41).*
- *Warum sollten z.B. im Drogeriebereich die Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing - in der sich zwei der drei in der Stadt vorhandenen Drogeriemärkte befinden (Rossmann und Müller) - (rd. 8%) geringer sein als insbesondere diejenigen gegen die sonstigen integrierten Lagen in der Stadt - in denen sich Drogeriewaren nur als Randsortimente finden - (rd. 14%).*

Eine Ursache hierfür - sowie für die gemessen an den Entfernungen von maximal 15 Pkw-Minuten sehr hohen Bandbreiten der relativen Umverteilungen - könnte der von CIMA unterstellte "Systemwettbewerb" sein.

Da im von CIMA jeweils ausgewiesenen Bestandsumsatz (auf den die absoluten Umverteilungen zur Ermittlung der relativen Umverteilungen bezogen werden) unterschiedliche Teile auf (angeblich) nicht betroffene Betriebstypen (z.B. Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkte etc.) entfallen, können sich unterschiedliche Umverteilungen bezüglich dem gesamten Umsatz allein schon dadurch ergeben: Bei einem hohen Anteil (angeblich) nicht betroffener Betriebstypen fallen die relativen Umverteilungen geringer aus.

Konsequenterweise hätte die CIMA den Umsatz an den einzelnen Standorten differenziert ausweisen sollen: vorrangig betroffene - vorrangig nicht betroffene Betriebe. Dann würden sich voraussichtlich bezüglich der vorrangig betroffenen Betriebe deutlich ähnlichere (und damit nachvollziehbarere) relative Umverteilungen ergeben.“

Nach Einschätzung des Büros Dr. Acocella seien die in der cima-Analyse berechneten Umsatzumverteilungen nicht vollständig plausibel. Kritisiert wird insbesondere, dass die Umverteilungswirkungen gegenüber der Gemeinde Anger und der Freilassing Innenstadt vergleichbar hoch angesetzt seien und dass innerhalb Freilassings keine konsistente Differenzierung zwischen Innenstadtlagen und sonstigen Lagen erfolge. Auch wird in der Stellungnahme eine einzelbetriebliche Darstellung der Umsatzumverteilung gefordert.

Die cima leitet die Umverteilungswirkungen methodisch nachvollziehbar aus anerkannten Gutachterstandards ab, wobei Kriterien wie Entfernung, verkehrliche Erreichbarkeit und Standortattraktivität systematisch berücksichtigt werden. Hierbei bedient sich die cima den üblichen, in der Gutachterszene anerkannten Vorgehensweisen und Standards.

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und eines Drogeriemarktes Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Das bedeutet, dass sich die Bewohner*innen im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes künftig für ihre Einkäufe zumindest anteilig umorientieren werden. Im Umkehrschluss entstehen bei den bisherig aufgesuchten Standortlagen Umsatzverluste. Diese gilt es hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz zu bewerten.

Da sich die Stadt Freilassing in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Ainring befindet und dort ein sehr umfangreiches Angebot im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment besteht, entfallen auf die Standortlagen in Freilassing in Summe die höchsten Umsatzumverteilungen. So ist anzunehmen, dass sich die Bewohner*innen Ainrings, welche heute für ihre Einkäufe von Waren des täglichen Bedarfs nach Freilassings fahren, künftig vornehmlich in Richtung des Angebots am Planstandort in Ainring orientieren werden. Aus landesplanerischer Sicht ist dies ausdrücklich so vorgesehen, da der Gemeinde Ainring in ihrer Funktion als Grundzentrum die Versorgungsaufgabe der eigenen Bevölkerung für Angebote des täglichen Bedarfs zukommt.

In der Analyse zeigt sich, dass das bestehende, gut erreichbare Angebot in Freilassing – insbesondere großflächige Anbieter wie Globus oder Kaufland – stärker betroffen ist als innerstädtische Fachmärkte. Die Innenstadt wird zwar ebenfalls tangiert, allerdings in geringerem Maß, da ihr drogeriespezifisches Angebot weniger umfassend ist und sich auch die Erreichbarkeit umständlicher gestaltet. Die verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere des Anbieters Müller ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsberuhigung im Bereich der Hauptstraße eingeschränkt. Hier sei darauf hingewiesen, dass die Flächen für Drogeriewaren in den genannten SB-Warenhäusern deutlich umfangreicher ausfallen als die im klassischen Drogeriemarkt.

Die von Dr. Acocella unterstellte Gleichverteilung der Umverteilungen zwischen Anger und Freilassing lässt sich anhand der in der cima-Analyse dokumentierten Werte nicht bestätigen: Während die Umverteilungen gegenüber Anger bei maximal 0,2 Mio. €/Jahr liegen, belaufen sie sich gegenüber der Innenstadt Freilassings auf rund 0,6 Mio. €/Jahr. Hier sei angemerkt, dass die Umverteilung gegenüber den Angeboten in Anger nicht nur durch Kund*innen aus Anger resultieren, sondern z.B. Kunden aus Teisendorf die vorher in Anger eingekauft haben. Mit 0,2 Mio. € jährlich fallen diese Umlenkungen jedoch allenfalls marginal aus.

Eine einzelbetriebliche Darstellung oder weitergehende Unterteilung der Umsatzumlenkungen in den einzelnen Standortlagen – wie vom Büro Dr. Acocella gefordert – sind nicht üblich und erforderlich, da die Analyse die Umverteilungen auch qualitativ hinreichend darlegt.

Fazit:

Die Einwände des Büros Dr. Acocella wurden im Rahmen der methodisch fundierten Herleitung durch die cima entkräftet. Eine Anpassung des Gutachtens ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

„Umverteilungen gegen die Innenstadt von Freilassing im Drogeriebereich

[Anmerkung zu Tab. 11, S. 43: Der gesamte Planumsatz mit Drogeriewaren wird dort mit 4,3 statt mit 4,1 Mio. € angegeben; die Umverteilungen addieren sich hingegen auf die nach CIMA zu erwartenden 4,1 Mio. €.]

Nach den CIMA-Berechnungen sollen die Umverteilungen gegen die gesamte Innenstadt von Freilassing rd. 8% erreichen (Tab. 11).

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ist dabei davon auszugehen, dass die beiden Drogeriemärkte in der Innenstadt am stärksten von Umverteilungen getroffen werden: Für diese ist selbst nach den CIMA-Berechnungen von Umverteilungen von deutlich über 10% auszugehen. [Dies würde erst recht gelten, wenn die Verlagerung im planungs- und baurechtlichen Sinne nicht sichergestellt würde.]

Da insbesondere der von CIMA für den Drogeriemarkt auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes abgeleitete Planumsatz deutlich zu niedrig erscheint (vgl. oben "Flächenleistungen"), ist allerdings ohnehin schon im Durchschnitt von Umverteilungen von mehr als 10% auszugehen. Müller und Rossmann würden in deutlich höherem Maß getroffen.

Angesichts der Bedeutung von Müller und Rossmann für die Innenstadt (Magnetfunktion) können solche erheblich über dem Anhaltswert von 10% liegenden Umverteilungen bezüglich ihrer Auswirkungen u.E. nicht relativiert werden: Die Innenstadt von Freilassing wird durch das Vorhaben in Ainring wesentlich beeinträchtigt."

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den von der cima abgeleiteten Umsatzumverteilungen wird seitens des Büros Dr. Acocella insbesondere kritisch angemerkt, dass die potenziellen Auswirkungen auf die Drogeriefachmärkte Müller und Rossmann in der Innenstadt von Freilassing nicht ausreichend gewürdigt werden. Nach Einschätzung von Dr. Acocella ist unter realitätsnahen Annahmen – etwa unter Zugrundelegung marktüblicher Flächenleistungen – davon auszugehen, dass die Innenstadt durch das geplante Vorhaben in Ainring, insbesondere im Drogeriewarenbereich, wesentlich beeinträchtigt würde. Maßgeblich ist hierbei die zentrale Versorgungsfunktion der betroffenen Anbieter für die Innenstadtstruktur.

Von der cima wurde eine dezidierte Bewertung der Umsatzumverteilungseffekte vorgenommen, wobei die unterschiedlichen Standortlagen im Untersuchungsraum differenziert betrachtet wurden. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei den umverteilungswirksamen Umsatzleistungen und das am Standort qua Marktanteilkonzept ermittelte Maximum handelt (Worst-Case-Betrachtung). Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Freilassing belaufen sich Umsatzumlenkungen auf ca. 0,4 Mio. € p.a. was einer Umverteilungsquote von rd. 8 % entspricht. In der Freilassing Innenstadt sind aus dem Drogeriewarenbereich in erster Linie die Fachmärkte Müller und Rossmann als Wettbewerber zu nennen, sodass diese vorrangig von den o.g. Umsatzverlusten berührt werden. Nachgeordnet sind jedoch auch die dort ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen.

Wenngleich der Anbieter Müller unter dem Titel „Drogeriefachmarkt“ firmiert, handelt es sich bei der Filiale in Freilassing vielmehr um ein „Kleinstadtkaufhaus“, welches ein breites Warenangebot unterschiedlicher Sortimente vorhält. Drogeriewaren machen in diesem Betrieb im Vergleich mit anderen Drogeriemärkten lediglich einen (vergleichsweise kleinen) Teil der Verkaufsfläche aus. Es werden auf mehr als der Hälfte der Verkaufsfläche nicht nahversorgungsbedeutsame Artikel wie Spielwaren, Elektronik und Schreibwaren angeboten. Die Filiale von Müller erstreckt sich auf insgesamt drei Etagen, wobei die betrachteten Sortimente (Drogeriewaren und Lebensmittel) ausschließlich im Erdgeschoss angeboten werden. Auch bei Rossmann entfällt ein nicht unwesentlicher Anteil der Verkaufsfläche auf unterschiedliche Randsortimente.

Bei Betrachtung der Umsatzverteilungswirkungen hat die cima i.S. eines Worst-Case lediglich Bezug auf den Umsatz mit Drogeriewaren genommen. Bei Berücksichtigung der Gesamtumsätze der genannten Anbieter (hier im Speziellen ausschließlich Müller und Rossmann), welche für die langfristige Stabilität der Betriebe entscheidend sind, reduzieren sich die Umlenkungen auf niedrige 3 – 4 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht anzunehmen.

Fazit:

Die vorgenommene Abwägung zeigt, dass die im Rahmen der Kritik vorgebrachten Bedenken nachvollziehbar, jedoch im Ergebnis nicht durchschlagend sind. Vor dem Hintergrund der differenzierten Bewertung der Gesamtumsätze sowie der dann nur moderat ausfallenden relativen Umverteilungswirkungen sind die Auswirkungen auf die Innenstadt von Freilassing aus gutachterlicher Sicht nicht als wesentlich einzustufen. Eine Änderung des Gutachtens ist daher nicht erforderlich.

„LEP - Agglomeration

Auch nach den Ausführungen der CIMA sind zwei der drei Aspekte, die eine Agglomeration ausmachen, erfüllt (S. 47):

- *Das Vorhaben umfasst drei Betriebe (auch wenn dies im B-Plan nicht festgesetzt werden kann) - sofern Penny mit einbezogen würde, wären es sogar vier Betriebe.*
- *Diese stehen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang.*

Allerdings verneint die CIMA eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit. Begründet wird dies mit der Umsatzherkunft entsprechend Marktanteilkonzept.

Insbesondere bezüglich des Drogeriemarktes wurde aber aufgezeigt, dass der von CIMA abgeleitete Planumsatz nicht einem worst case entspricht (vgl. oben "Flächenleistungen").

Da der Marktanteil in Ainring mit 35-30% (S. 32f.) kaum mehr steigerungsfähig erscheint, müssten zum Erreichen eines realitätsnahen worst-case-Umsatzes der Marktanteil für Teisendorf (Zone II - bisher 10-15%) bzw. die Streuumsätze höher ausfallen. In jedem Fall würde ein deutlich höherer Umsatzanteil von außerhalb Ainrings stammen und es käme zu dem - bei einer Gemeinde mit knapp 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern u.E. erwartbaren - Ergebnis, dass voraussichtlich mehr als die Hälfte des Umsatzes von außerhalb zufließen würde.

Somit stellt das Vorhaben u.E. eine Agglomeration im Sinne des LEP dar.“

Die CIMA kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist und damit nicht als Agglomeration im Sinne des LEP Bayern einzustufen ist. Zwar sieht auch die CIMA zwei von drei Kriterien erfüllt (Mehrzahl von Betrieben sowie räumlich-funktionaler Zusammenhang), verneint aber das dritte Kriterium – die überörtliche Raumbedeutsamkeit – mit Verweis auf die modellhafte Herleitung der Umsatzherkunft nach dem Marktanteilkonzept. Kritisiert wird in einer Stellungnahme, dass der angesetzte Planumsatz (insbesondere beim Drogeriemarkt) nicht einem worst-case-Szenario entspricht, sodass die tatsächliche Einzugswirkung und damit die überörtliche Relevanz möglicherweise unterschätzt werden.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern definiert eine Agglomeration als Ansiedlung, die drei Merkmale erfüllt:

1. Mindestens drei Einzelhandelsbetriebe,
2. räumlich-funktionaler Zusammenhang,
3. erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit.

Die ersten beiden Kriterien gelten auch nach Einschätzung der CIMA als erfüllt. Es handelt sich um mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die baulich und funktional miteinander verbunden sein werden. Im Hinblick auf die Raumbedeutsamkeit erfolgte die Bewertung seitens der CIMA auf Basis eines nachvollziehbaren, konservativen Marktanteilmodells. Dieses berücksichtigt die zu erwartenden Einzugsbereiche auf Grundlage einer realitätsnahen – jedoch bewusst vorsichtig kalkulierten – Umsatzverteilung.

Die vorgebrachte Kritik, dass bei einem Drogeriemarkt mit überdurchschnittlicher Verkaufsfläche sowie bei einem insgesamt überdurchschnittlich dimensionierten Nahversorgungsstandort eine stärkere überörtliche Anziehungskraft nicht auszuschließen ist, ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar. Im Rahmen der Umsatzherleitung wurden in Bezug auf den geplanten Drogeriemarkt bereits vergleichsweise hohe Streuumsätze (ca. 25 % des Gesamtumsatzes) aus dem weiteren Umland berücksichtigt, was der Attraktivität dieses Betriebstyps gerecht wird.

Für eine Gemeinde mit rund 10.000 Einwohner*innen ist die Ausstattung mit einem grundversorgungsorientierten Einzelhandelsangebot, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriemarkt, aus städtebaulicher und versorgungsplanerischer Sicht als angemessen und sachgerecht zu bewerten.

In Gemeinden dieser Größenordnung ergibt sich unter Zugrundelegung durchschnittlicher Pro-Kopf-Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriewarenbereich ein ausreichendes Nachfragepotenzial, um die Tragfähigkeit entsprechender Betriebsformen auch ohne umfangreiche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu gewährleisten. Die im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführte Marktpotenzialanalyse belegt, dass die ortsansässige Nachfrage die Umsatzgrundlage für alle drei vorgesehenen Betriebsformen im Wesentlichen abdeckt. Ein wesentlicher zusätzlicher Kundenzug von außerhalb der Gemeinde, d.h. das Vorliegen einer erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit, ist somit nicht erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe sicherzustellen. Vielmehr handelt es sich um eine standortangemessene Grundversorgungsanforderung, die dem Versorgungsanspruch der Wohnbevölkerung entspricht und eine funktionale Nahversorgung innerhalb der Gemeindegrenzen ermöglicht. Das Vorhaben erfüllt damit in geeigneter Weise die raumordnerischen Zielsetzungen zur wohnortnahen Versorgung gemäß LEP und ist auch aus fachgutachterlicher Sicht städtebaulich vertretbar.

Ebenfalls ist festzuhalten, dass die Regierung von Oberbayern als oberste Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hat, in der sie die Einstufung des Vorhabens nicht als Agglomeration im Sinne des LEP bestätigt. Diese Einschätzung stützt sich ebenfalls auf die herangezogene Methodik und das dargestellte Nachfragepotenzial, und sie ist bei der Abwägung mit erheblichem Gewicht zu berücksichtigen.

Aus planerischer Sicht ist anzuerkennen, dass eine überörtliche Relevanz – insbesondere bei positiver Entwicklung der Einzelhandelsstandorte – zwar grundsätzlich denkbar ist, die Definition als Agglomeration im Sinne des LEP setzt jedoch voraus, dass eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit nachweislich vorliegt. Diese wurde sowohl seitens der Gutachterin (CIMA) als auch durch die Regierung von Oberbayern verneint.

Daher wird die vorgebrachte Kritik in die Abwägung eingestellt, führt aber nicht zu einer abweichenden Beurteilung im Sinne des LEP. Die planungsrechtliche Steuerung des Vorhabens kann unter Berücksichtigung raumordnerischer Ziele und in Einklang mit den Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen.

Fazit:

Das Vorhaben stellt entgegen der Stellungnahme keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP dar.

„LEP - Lage in der Gemeinde

CIMA bewertet den Standort als städtebaulich integriert (S. 50).

Aus unserer Sicht stellt sich allerdings die Frage, ob das Plangebiet angesichts der auch von der CIMA angegebenen Umgebungsnutzungen sowie der deutlichen Entfernung zu Wohnbebauung von rd. 250 m (CIMA, S. 49) tatsächlich als integrierter Standort einzustufen ist.“

Es wird in Zweifel gezogen, ob der Standort angesichts der Umgebungsnutzungen und einer Entfernung von ca. 250 m zur nächsten Wohnbebauung tatsächlich als städtebaulich integriert gelten kann. Trotz positiver Bewertung durch die CIMA (S. 50) wird angeführt, dass die Lage eher einem nicht integrierten bzw. peripheren Standort entspreche.

Die Einstufung eines Einzelhandelsstandorts als „integriert“ erfolgt im landesplanerischen Kontext auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Städtebaulich integrierte Lagen sind demnach 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 Vorhabengebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Ainring, im Übergang zwischen gewerblich und gemischt genutzten Bereichen und ist über die umliegenden Gemeindestraßen vollumfänglich erschlossen. Die Entfernung zur nächstgelegenen, z.T. mehrgeschossigen verdichteten Wohnnutzung liegt bei ca. 250 m und bewegt sich damit innerhalb des für integrierte Lagen zulässigen Rahmens, wie er in der Vollzugspraxis der Landes- und Regionalplanung anerkannt ist. Maßgeblich ist dabei nicht allein die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, sondern vielmehr der Umstand, dass der Standort Teil des zusammenhängenden Siedlungsraums ist und keine inselartige oder isolierte Lage aufweist. Auch ist der Standort aus anderen Siedlungsteilen fußläufig erreichbar, was zur funktionalen Integration beiträgt.

Zudem ist anzumerken, dass der Standort des Planvorhabens das Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung durch die Gemeinde Ainring darstellt, welche mehrere Standorte auf Eignung und Realisierungsmöglichkeit untersucht hatte. Der Standort im Norden des Kernsiedlungsgebietes des Ortsteils Mitterfelden ging dabei als einzige umsetzbare Alternative hervor, welche auch die Ziele einer nachhaltigen Orts- und Standortentwicklung angemessen berücksichtigt.

Auch die Regierung von Oberbayern geht im konkreten Fall wegen der räumlichen Lage des Plangebiets in der Nähe von größeren Wohngebieten und der besonderen Situation in Ainring von einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LEP aus.

Fazit:

Die städtebauliche Bewertung durch die CIMA, die von einem integrierten Standort ausgeht, ist fachlich begründet und entspricht der Auslegung des LEP Bayern. Das Vorhaben befindet sich in einem funktional und räumlich integrierten Bereich der Gemeinde Ainring. Eine Bewertung als nicht integrierter Standort im Sinne des LEP Bayern ist nicht zutreffend. Der Kritik kann daher nicht gefolgt werden.

„LEP - zulässige Verkaufsflächen

Nach den Ausführungen der CIMA wird die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten. Zur Herleitung wurden die durchschnittlichen Raumleistungen entsprechend Marktdaten 2020 zugrunde gelegt.

Auch nach den Marktdaten 2024 wären bei Zugrundelegen der durchschnittlichen Raumleistungen sowohl der Supermarkt (1.700 m² VKF; gerade noch) als auch der Discounter (1.100 m² VKF) einzeln betrachtet zulässig.

Sofern der Tatbestand der Agglomeration erfüllt ist, wären darüber hinaus beide Vorhaben (und der Drogeriemarkt sowie evtl. der Penny-Markt) zusammen zu betrachten. Demnach wäre - sofern der Penny-Markt nicht mit einzubeziehen ist – allenfalls alternativ ein Supermarkt oder ein Discounter zulässig. Ein Drogeriemarkt wäre nicht zulässig (max. 213 m² VKF).“

Nach Einschätzung des Büros Dr. Acocella könnte der Tatbestand der Agglomeration gemäß LEP Bayern erfüllt sein. In diesem Fall wäre die Einzelbetrachtung der geplanten Betriebe unzulässig, sodass stattdessen eine gemeinsame Betrachtung der Verkaufsflächen erfolgen müsste. Bei Zugrundelegung der aktuellen durchschnittlichen Raumleistungen nach Marktdaten 2024 ergäbe sich in diesem Fall, dass – sofern der Penny-Markt nicht einbezogen wird – nur entweder der Supermarkt oder der Discounter zulässig wäre. Ein zusätzlicher Drogeriemarkt würde dann den zulässigen Rahmen deutlich überschreiten.

Wie bereits ausgeführt, liegt nach begründeter Annahme der CIMA in Bezug auf das Planvorhaben keine Agglomeration i.S. der Landesplanung vor, sodass die geplanten Einzelhandelsbetriebe bei Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche jeweils einzeln zu betrachten sind. Die Frage, ob der Tatbestand der Agglomeration nach den Vorgaben des LEP Bayern erfüllt ist, wird jedoch maßgeblich durch die Regierung von Oberbayern als oberste Landesplanungsbehörde beantwortet. Diese hat im Rahmen des laufenden Verfahrens schriftlich Stellung genommen und ausdrücklich festgestellt, dass die Voraussetzungen einer raumbedeutsamen Agglomeration am Standort nicht vorliegen. Damit ist aus landesplanerischer Sicht eine Einzelbetrachtung der Betriebe zulässig.

Nach den Ausführungen der CIMA wird der landesplanerische Richtwert für die zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten. Die Herleitung erfolgte unter Anwendung durchschnittlicher Raumleistungen gemäß dem Stand der Marktdaten 2020, was mit den zu diesem Zeitpunkt gültigen methodischen Standards vereinbar ist. Auch bei Fortschreibung der Marktdaten auf das Jahr 2024 zeigt sich, dass sowohl der geplante Vollsortimenter (1.700 m² VKF) als auch der Discounter (1.100 m² VKF) – jeweils für sich betrachtet – im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche bleiben würden.

Fazit:

Aus gutachterlicher und landesplanerischer Sicht liegt keine Agglomeration im Sinne des LEP Bayern vor. Die Vorhaben sind daher einzeln zu bewerten, was zur Folge hat, dass alle drei Betriebe – Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt – in Anbetracht der avisierten Verkaufsflächengrößen im Rahmen der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen bleiben. Der Kritik ist daher nicht zu folgen.