Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde 85778 Haimhausen

für die
RATISBONA Handelsimmobilien
Kumpfmühler Str. 5
D-93047 Regensburg

Ihr Kontakt:

Timm Jehne
(Teamleiter Standort und Immobilie)

Tel +49 89 55118-176
E-Mail jehne@bbe.de

Dipl. Geogr. Andreas Weidmann
(Projektleitung)

Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München, 31. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung 4
1.1. Methodische Vorgehensweise 5

2. Standortseitige Aspekte 6
2.1. Makrostandort Haimhausen 6

3. Mikrostandortanalyse 9

4. Wettbewerbssituation 13

5. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen 19
5.1. Perspektivisches Einzugsgebiet 19
5.2. Marktpotenzial 20

6. Auswirkungsanalyse 22
6.1. Umsatzleistung und Marktabschöpfung 22
6.2. Umsatzumlenkungseffekte 24
6.3. Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen 28
6.4. Einschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit aus landes- und regionalplanerischer Sicht 31

7. Fazit 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Gemeinde Haimhausen im Zentrale-Orte-System 7
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich 8
Abbildung 3: Lage des Mikrostandortes 9
Abbildung 4: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld 10
Abbildung 5: Wohnortnahe Versorgung des Planstandortes 11
Abbildung 6: Wettbewerber im Umfeld des Projektstandortes (Auswahl) 13
Abbildung 7: Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Haimhausen 15
Abbildung 8: Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Haimhausen 16
Abbildung 9: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Fahrenzhausen 16
Abbildung 10: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Hebertshausen 16
Abbildung 11: Hauptwettbewerber in der Stadt Unterschleißheim 17
Abbildung 12: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Eching 17
Abbildung 13: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten des Vorhabenstandortes 6
Tabelle 2: Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum 14
Tabelle 3: Marktpotenzial in den Zonen des Einzugsgebiets 21
Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes und Marktanteile in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten 23
Tabelle 5: Umverteilungseffekte des Planvorhabens 27

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Ratisbona Handelsimmobilien, Standort Regensburg, plant die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Münchner Straße in der oberbayerischen Gemeinde Haimhausen. Die Planung sieht die Realisierung eines 1.199 m² Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittel-Vollsortimenters (voraussichtlich Edeka) sowie einem Café mit Backwarenverkauf im Außenbereich vor. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Kreuzungsbereich Staatsstraße St 2340 und Münchner Straße, nördlich angrenzend ist zudem die Entwicklung von Wohnungen geplant.

Da aktuell keine marktadäquaten Nahversorgungsstrukturen im Grundzentrum Haimhausen vorhanden sind, ist das Vorhaben wichtig für die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Um diese auch in kleinen Orten zu sichern, hat der Verordnungsgeber vorgesehen, dass in allen Gemeinden in Bayern Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zulässig sind.

Das Vorhaben soll einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen werden. In diesem Zusammenhang soll das Gutachten aufzeigen, ob im Falle einer Realisierung des Vorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Haimhausen oder in sonstigen Kommunen zu erwarten wären.

Die Analyse soll zudem auf das Ziel der Bayerischen Landesplanung (LEP 2020) abstellen, wonach Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden unabhängig von Größe, Kaufkraft etc. zulässig sind.

Im Zuge einer umfassenden Auswirkungsanalyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemografie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit usw.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
- Welchen Einzugsbereich hat das geplante Vorhaben?
- Welche landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind für das Vorhaben relevant?
- Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten? Welche Auswirkungen sind auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Ansiedlungsgemeinde und in sonstigen Gemeinden zu erwarten?

Die BBE Handelsberatung legt hiermit ein entsprechendes Gutachten vor, das im anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.1. Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Haimhausen und in Umlandkommunen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v. a. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[1]

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

[1] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2. Standortseitige Aspekte

2.1. Makrostandort Haimhausen

Die folgenden einzelhandelsrelevanten Rahmendaten dienen der Beurteilung des Vorhabens. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten des Vorhabenstandortes

Einwohnerzahl[1] (30.09.2021)	5.738
Bevölkerungsentwicklung[1] (2010-2020)	+15,9 %
Bevölkerungsprognose[1] (2019-2039)	+11,1 %
Arbeitslosenquote[2] (Februar 2022)	2,5 % (Lkr. Dachau)
Pendlersaldo[2] (2021)	-1.538
Zentralörtliche Einstufung[3]	Grundzentrum
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[4] (2021)	128,0
Einzelhandelszentralität[4] (2021)	Nicht ausgewiesen da < 10.000 Einwohner

[1] Statistisches Landesamt Bayern; [2] Bundesagentur für Arbeit; [3] LEP Bayern 2018/Regionalplan Oberfranken West; [4] BBE!CIMA!MB-Research

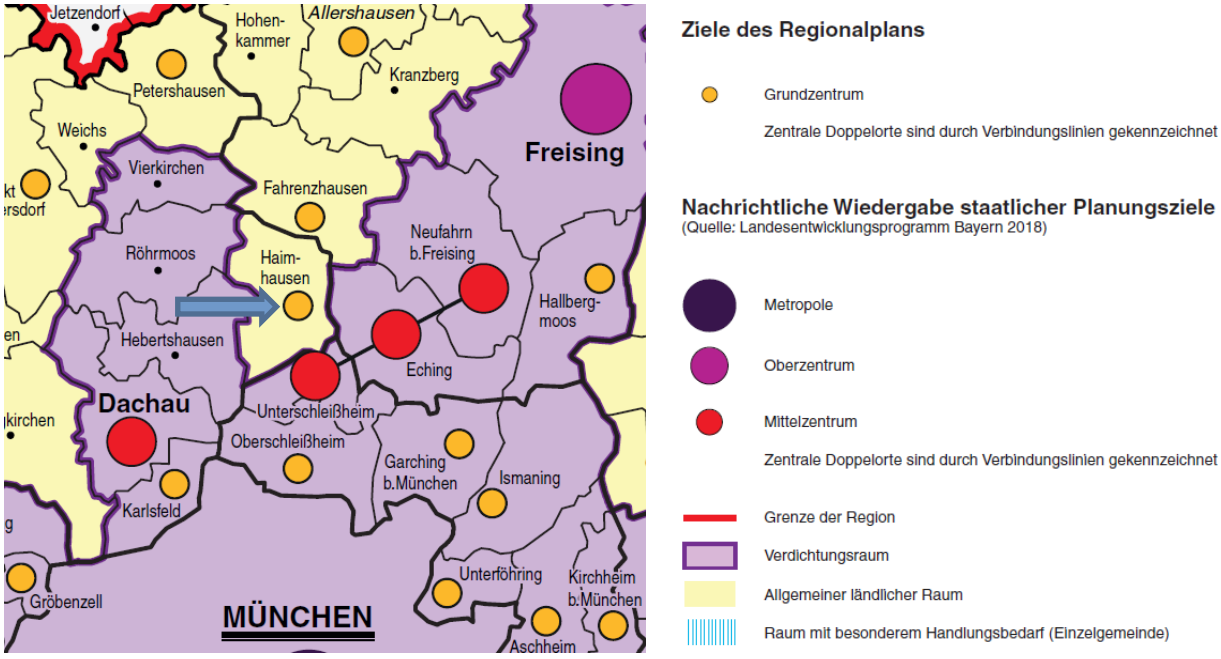
Lage und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Haimhausen gehört dem oberbayerischen Landkreis Dachau an. Die Nachbarkommunen sind im Norden Fahrenzhausen, im Westen Röhrmoos und Hebertshausen, im Süden Unterschleißheim und im Osten die Stadt Eching.

Die Gemeinde Haimhausen gehört der Planungsregion München (Regionalplan München 2015) an und ist als Grundzentrum eingestuft. Entsprechend soll Haimhausen zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung vorhalten. Ferner sollen die als Grundzentren eingestuften Gemeinden eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für mindestens eine andere Gemeinde wahrnehmen und einen tragfähigen Nahbereich aufweisen. Der regionalplanerisch ausgewiesene Nahbereich umfasst das Gemeindegebiet von Haimhausen inkl. der Ortsteile. Der im LEP 2018 definierte einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich beträgt 6.408 Einwohner.

Die Gemeinde Haimhausen befindet sich lt. Regionalplan München im ländlichen Raum, wird jedoch in südlicher, westlicher und östlicher Richtung durch den Verdichtungsraum München flankiert. Die Mittelzentren Dachau und Unterschleißheim befinden sich rd. 10 km bzw. rd. 5 km südwestlich bzw. südlich.

Abbildung 1: Lage Gemeinde Haimhausen im Zentrale-Orte-System



Quelle: Regionalplan München 2015, Zentrale Orte und Nahbereiche

Bevölkerungsdaten

Haimhausen verfügt über 5.738 Einwohner (30.09.2021), die sich über 9 Ortsteile verteilen. In den letzten zehn Jahren (2010 bis 2020) konnte die Gemeinde eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung (+15,9 %) verzeichnen. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2019) ist in der Standortgemeinde bis 2039 mit einer weiteren Bevölkerungszunahme von knapp 12 % zu rechnen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt München sowie der guten straßenverkehrlichen Anbindung in die Metropole, fungiert die Gemeinde als beliebter Wohnstandort am Rande des Verdichtungsraumes.

Pendlerdaten

Die Gemeinde Haimhausen weist einen negativen Pendlersaldo von -1.538 Personen auf. Aufgrund der räumlichen 'Tuchfühlung' zur Landeshauptstadt München und den dort befindlichen Arbeitsplätzen sowie der dadurch bestehenden Pendlerverflechtungen wird die Bedeutung der Gemeinde Haimhausen als Wohnstandort deutlich.

Arbeitsmarktsituation

Für den Landkreis Dachau lässt sich sehr positive Beschäftigungssituation feststellen. Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2022 lediglich bei 2,5 % und damit unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,3 % sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 5,3 %.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Haimhausen ist über die Bundesstraße B13 mit dem Münchner Kernstadtgebiet sowie dem Münchner Autobahnring der A99 verbunden. Zudem bestehen via B13 direkte straßenverkehrliche Anbindungen zur A92 bzw. A9. Weiterhin ermöglicht eine Reihe von Staats- und Kreisstraßen eine Anbindung in Richtung Dachau sowie das nordwestliche und westliche Umland. Ein gut ausgebautes Netz an Buslinien bietet darüber hinaus eine Anbindung an das Münchner S- und U-Bahnnetz sowie den Regionalbahnverkehr.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Haimhausen rangiert mit einem Wert von 128,0 sehr deutlich über dem bundesweiten Durchschnittswert (100,0) und liegt damit auch spürbar über dem Wert der Stadt München (125,5) sowie deutlich über dem bayerischen Landesdurchschnitt (106,3).

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich

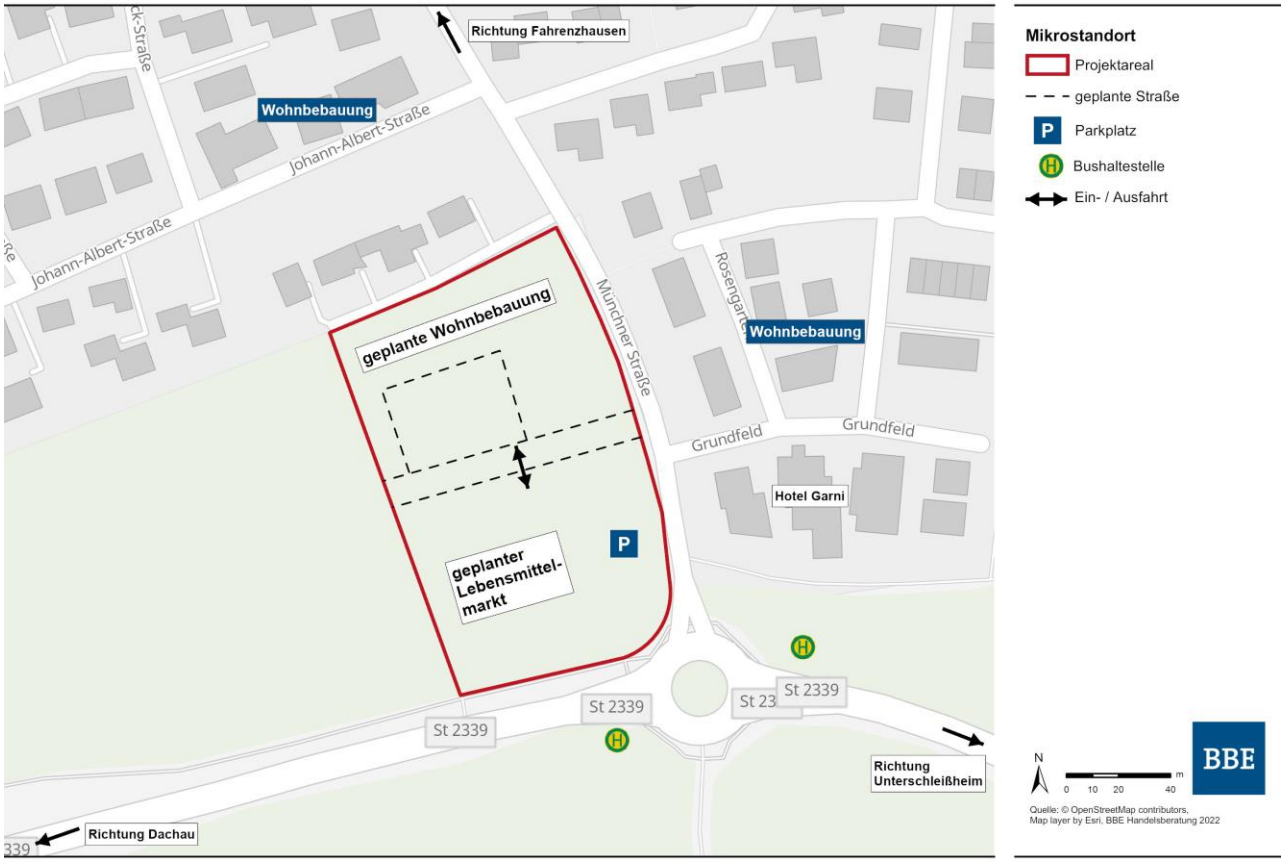
Fazit zum Makrostandort Haimhausen

- Die Standortgemeinde Haimhausen ist u.a. durch die A92, A9 und B13 verkehrliche sehr gut an örtliche, regionale und nationale Verkehrsnetz angebunden. Zudem ermöglichen eine Reihe von Buslinien eine reibungslose Anbindung in das ÖPNV-Netz (S- und U-Bahn) der Landeshauptstadt München.
- Das Grundzentrum Haimhausen weist in der Vergangenheit eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung auf und dürfte auch zukünftig weiterhin stark wachsen.
- Die Arbeitslosenquote liegt deutlich unterhalb des Bundes- und Landesdurchschnitts.
- Der negative Pendlersaldo unterstreicht die Bedeutung als Wohnstandort im Umfeld der Metropole München.
- Die Gemeinde Haimhausen verfügt über eine sehr hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt rangiert.
- Zusammenfassend sind der Gemeinde noch sehr gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen zu attestieren.

3. Mikrostandortanalyse

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

Abbildung 3: Lage des Mikrostandortes



Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das Projektareal gliedert sich in einen nördlichen Abschnitt, in dessen Bereich die Realisierung von Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von knapp 7.200 m² geplant ist sowie einen südlichen Teil, auf dem die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie einem Café mit Backwarenverkauf zzgl. 84 Pkw-Stellplätzen beabsichtigt ist.

Der Projektstandort befindet sich am südlichen Ortstein/-Ausgang der Gemeinde Haimhausen. Das nördliche Standortumfeld wird durch Einfamilienhausbebauung geprägt, in östlicher Richtung grenzt die mehrgeschossige Wohnbebauung des Neubaugebietes "Schrammerweg" an das Projektareal. Hier befindet sich neben punktuellen gewerblichen Einrichtungen (u.a. Steuerberater) auch ein Hotel Garni. Das südliche Ende des Projektareals wird durch den Verlauf der Staatsstraße 2340 begrenzt, in westlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abbildung 4: Ansichten des Planstandortes und Standortumfeld

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

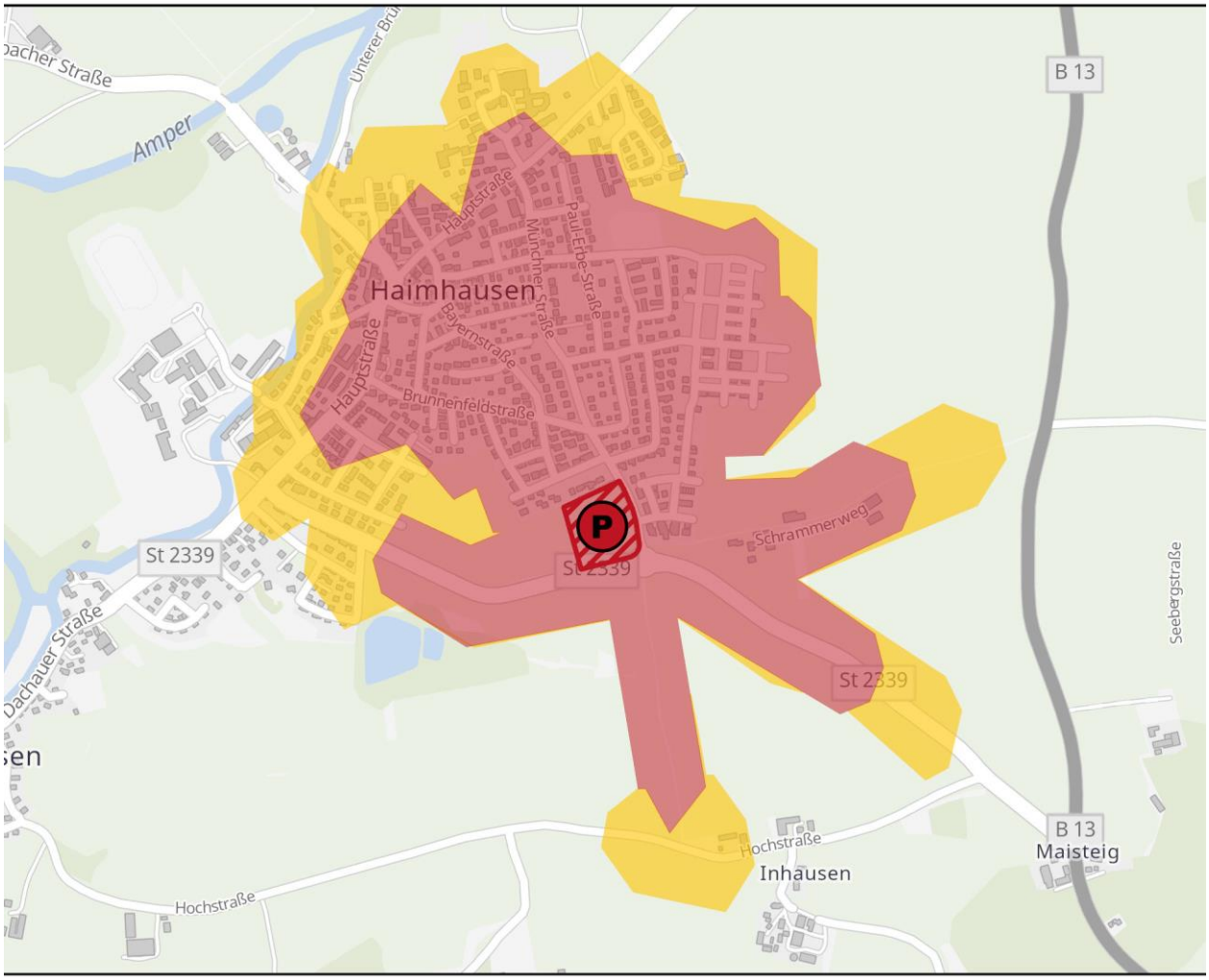
Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10- bis 15-Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m entspricht.

Unter dieser Berücksichtigung kann der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter eine zentrale Versorgungsfunktion für die im fußläufigen Standortumfeld ansässige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Haimhausen übernehmen. Demnach erreicht der Planstandort innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz rd. 2. 600 Einwohner, innerhalb einer 1.000 m Gehzeit-Distanz knapp 3.500 Einwohner (= rd. 61 % der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Haimhausen).

Vor diesem Hintergrund kann dem Standortbereich ein hohes fußläufiges Nahpotenzial attestiert werden und die Realisierung des Lebensmittelmarktes wird zu einer wesentlichen Optimierung der wohnortnahen Grundversorgung in der Gemeinde Haimhausen beitragen.

Abbildung 5: Wohnortnahe Versorgung des Planstandortes



Verkehrliche Situation

Durch die unmittelbare Lage des Projektareals an der Staatstraße 2340, die eine direkt Verbindung zu Bundesstraße 13 ermöglicht, ist eine gute straßenverkehrliche Anbindung gegeben. Der Pkw ist für Lebensmitteleinkäufe im ländlichen Raum das Verkehrsmittel der Wahl, sodass die in ausreichender Anzahl geplanten Stellplätze hervorzuheben sind. Über die Münchner Straße ist zudem eine reibungslose Anbindung des Standortes in das Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde vorhanden.

Darüber hinaus verfügt der Standortbereich mit der südlich lokalisierten und fußläufig entfernten Bushaltestelle "Kramerkreuz" über eine direkte ÖPNV-Anbindung. Zudem befinden sich entlang der Staatsstraße 2340 sowie der Münchner Straße beidseitig gesondert ausgewiesene Fahrrad- und Fußwege, sodass auch eine gute Erreichbarkeit der angrenzenden Wohnbaugebiete ermöglicht wird.

In der Gesamtbetrachtung ist die Erreichbarkeit des Planstandorts sowohl mit dem Pkw als auch für nicht-motorisierte Kundengruppen als sehr gut zu bewerten. Auch für nicht-motorisierte Kunden ist der Standort durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege gut zu erreichen.

Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes

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

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

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich im Siedlungsschwerpunkt der ländlich geprägten Gemeinde Haimhausen.
- Der Mikrostandort liegt direkt an der Staatsstraße 2340 und weist damit eine sehr gute Anbindung mit dem Pkw auf. Auch per Rad ist der Standort über das Radwegenetz sehr gut erreichbar; auch Fußwege führen zum Standort. Zudem besteht eine fußläufige ÖPNV-Anbindung.
- In einer Gehstrecke von rd. 1.000 m um den Projektstandort leben rd. 61 % aller Einwohner der Gemeinde Haimhausen. Damit verfügt der Standortbereich über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial.
- Aus Sicht der Gutachter ist dem Standortbereich eine städtebaulich integrierte Lage zu attestieren.
- Insgesamt verfügt der Mikrostandort über sehr gute standortseitige Rahmenbedingungen.

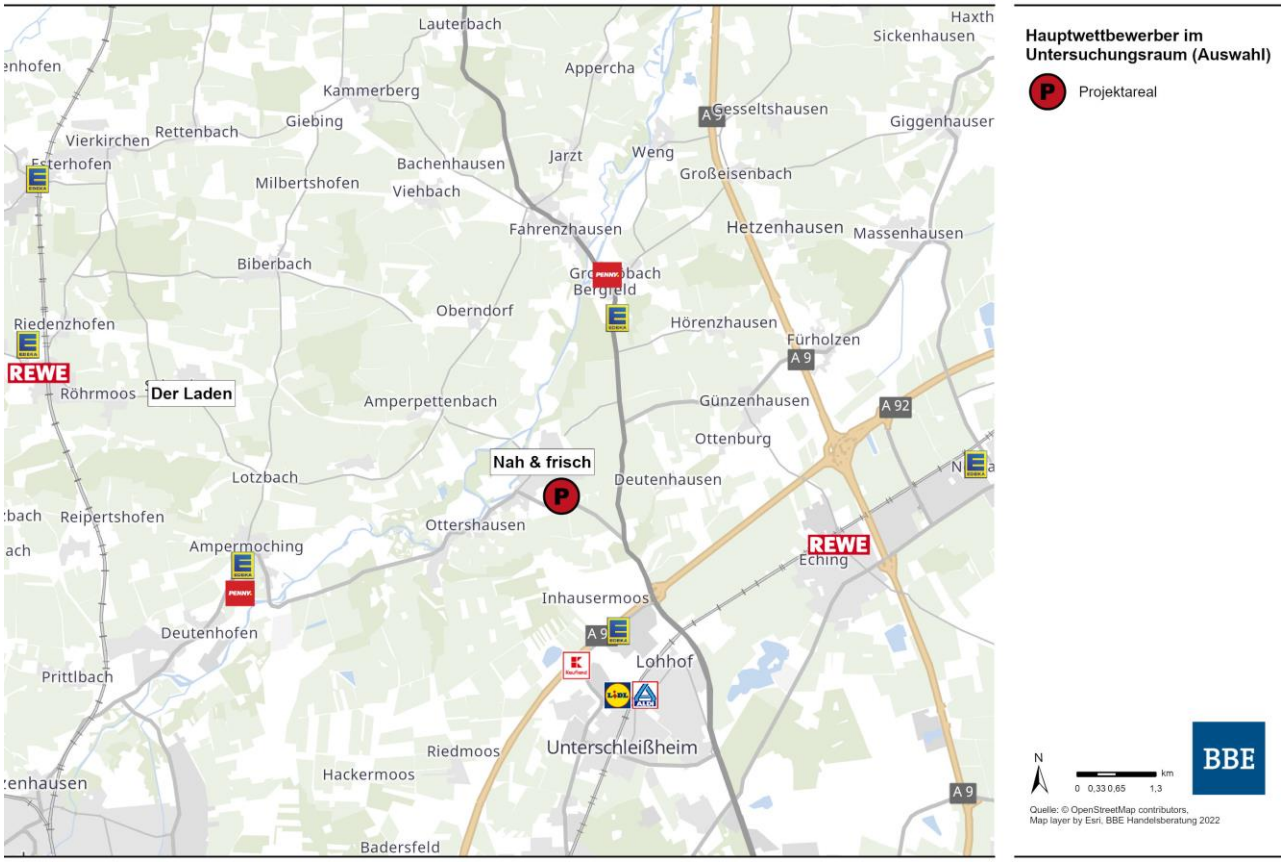
4. Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die in Haimhausen geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes erforderlich.

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Bioläden) bzw. der sonstige Fachhandel. Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsraum, als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben.

Die Analyse der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum betrachtet werden, welche in den Gemeinden Haimhausen, Fahrenzhausen, Hebertshausen, Eching und im unmittelbar südlich angrenzenden Stadtgebiet von Unterschleißheim ansässig sind. Die Erhebung erfolgte im Rahmen einer aktuellen Vor-Ort-Besichtigung im März 2022.

Abbildung 6: Wettbewerber im Umfeld des Projektstandortes (Auswahl)



Die folgende Tabelle kennzeichnet die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber). Insgesamt sind im Rahmen der Wettbewerbserhebung nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen rd. 15.810 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Diese dürften einen Gesamtumsatz von rund 76,3 Mio. Euro p.a. (brutto) im relevanten periodischen Bedarfsbereich erzielen.

Tabelle 2: Projektrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum

Untersuchungsraum	Verkaufsfläche	Periodischer Umsatz*
	ca. in m²	ca. in Mio. €
Gemeinde Haimhausen	650	3,2
Gemeinde Fahrenzhausen *(Edeka, Penny, Ladenhandwerk)*	2.020	9,1
Gemeinde Hebertshausen *(Edeka, Penny, Ladenhandwerk)*	2.040	9,2
Gemeinde Eching *(Rewe/Penny)*	3.000	13,0
Stadt Unterschleißheim *(E Center, Kaufland, Aldi, Penny, Lidl)*	8.100	41,8
Gesamt	**15.810**	**76,3**

* Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Drogeriebedarf

Quelle: BBE-Erhebungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Exkurs "Zentraler Versorgungsbereich"

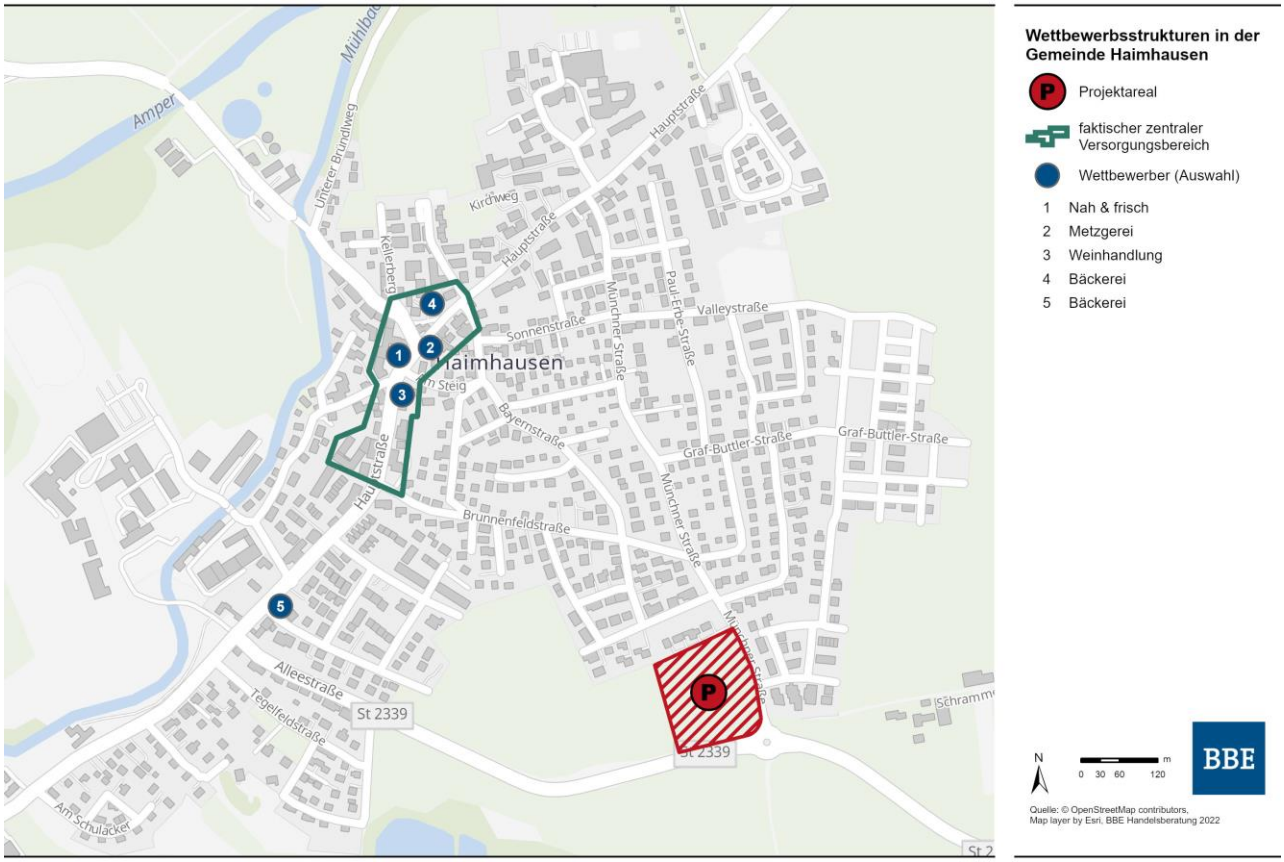
Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff "Zentraler Versorgungsbereich" um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.[2]

Unter der Berücksichtigung dieser grundlegenden Rahmenbedingungen wird im Folgenden die räumliche Lokalisation des zentralen Versorgungsbereichs / Ortszentrum im Gemeindegebiet von Haimhausen definiert.

[2] vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Demnach befindet sich der **faktische zentrale Versorgungsbereich / Ortszentrum** von Haimhausen aus Sicht der Gutachter im näheren Umfeld des Lebensmittelmarktes Nah & Frisch. Im Süden umfasst der Bereich das Rathaus sowie das Ärztezentrum und reicht im Norden entlang der Hauptstraße bis zur Volks- und Raiffeisenbank. In diesem räumlichen Abschnitt sind alle maßgeblichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe lokalisiert, wie z.B. der Dorfladen, eine Weinhandlung, der Lebensmittelmarkt Nah & Gut, die Metzgerei Krusche, ein Friseur oder das Gasthaus zur Post (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Haimhausen



Unter wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen ist zunächst auf den einzigen örtlichen Lebensmittelmarkt Nah & Frisch hinzuweisen, der aktuell als 'Platzhirsch' im Gemeindegebiet fungiert. Der Anbieter verfügt über einen leicht 'in die Jahre' gekommenen Marktauftritt und bietet keine objekteigen Stellplatzkapazitäten.

Zudem ist auf die Bäckerei Mayerbacher hinzuweisen (Öffnungszeiten Fr./Sa.) sowie die Landmetzgerei Krusche. Darüber hinaus befindet sich an der Hauptstraße eine Weinhandlung (Dorfstraße). Der Dorfladen verfügt über keinen nennenswerten Besatz an Lebensmittelangeboten. Bereits außerhalb des Ortszentrums befindet sich eine weitere Bäckerei an der Hauptstraße.

Damit fokussiert sich das Angebot an periodischen Bedarfsgütern (Lebensmittel / Drogerieartikel) in der Gemeinde Haimhausen auf einen kleinen Lebensmittelmarkt, drei Ladenhandwerksbetriebe sowie eine Weinhandlung, wobei vier4 Betriebe dem gutachterlich abgeleiteten, faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden können

Abbildung 8: Projektrelevanter Wettbewerb in der Gemeinde Haimhausen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

In der rd. 4,5 km nordöstlich gelegenen Nachbargemeinde **Fahrenzhausen** ist zunächst auf den projektbezogenen Hauptwettbewerber Edeka Birol am südlichen Ortstein-/Ausgang hinzuweisen. Der modern gestaltete und großflächige Anbieter zzgl. Café mit Backwarenverkauf befindet sich in verkehrsorientierter Lage unmittelbar an der Bundesstraße 13 in einer Gewerbegebietslage.

Weiter nördlich, ebenfalls unmittelbar an der B 13, ist auf einen Penny Lebensmitteldiscounter hinzuweisen. Das Lebensmittelangebot in Fahrenzhausen wird zudem durch Betriebe des Ladenhandwerks ergänzt.

Abbildung 9: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Fahrenzhausen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

In der Gemeinde **Hebertshausen** befindet sich ein weiterer Einzelhandelsstandort mit einem Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter zzgl. Bäckerei/Café sowie einem Penny Lebensmitteldiscounter. Der Standortbereich befindet sich im Ortsteil Ampermoching rd. 7,5 km südwestlich des Planstandortes in Haimhausen in einer Gewerbegebietslage.

Der Edeka Lebensmittel-Vollsortimenter verfügt über einen marktadäquaten Auftritt und stellt in Kombination mit dem modern gestalteten Penny Lebensmitteldiscounter einen leistungsstarken Nahversorgungsstandort dar.

Abbildung 10: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Hebertshausen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

Rd. 4 km südlich der Gemeinde Haimhausen und bereits südlich der Bundesautobahn A 92 befindet sich die Stadt **Unterschleißheim**. Im unmittelbar an die A 92 angrenzenden Stadtteil Lohhof befindet sich ein weiträumiges Gewerbegebiet mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Einzelhandelsfachmärkten, die u.a. auch ein breites Angebotsspektrum an Lebensmittelmärkten aufweisen.

Unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten ist dabei zunächst das Fachmarktzentrum UEZ an der Landshuter Straße zu nennen. Hier haben sich neben einem modern gestalteten E Center u.a. auch die Anbieter Rossmann, Takko, KiK, Tedi, Quick Schuh und Fressnapf niedergelassen, sodass sich der Standortbereich insgesamt als leistungsstarke Einzelhandelsdestination darstellt.

Weiterhin ist auf das SB Warenhaus Kaufland an der Landshuter Straße hinzuweisen. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Gewerbegebietes die discountorientierten Lebensmittelanbieter Lidl, Penny und Aldi.[3]

Abbildung 11: Hauptwettbewerber in der Stadt Unterschleißheim

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

In der Gemeinde **Eching**, die sich rd. 8 km südöstlich des Planstandortes befindet, ist auf einen weiteren Einzelhandelsstandort mit u.a. einem Rewe Lebensmittel-Vollsortimenter sowie Penny Lebensmitteldiscounter hinzuweisen.

Der Standortverbund ist durch den Straßenverlauf der A 92 bzw. B 13 bereits deutlich von der Standortkommune segregiert und dürfte unter nahversorgungsseitigen Gesichtspunkten für die Wohnbevölkerung in Haimhausen kaum eine Rolle spielen.

Abbildung 12: Hauptwettbewerber in der Gemeinde Eching

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, März 2022

[3] Der Anbieter wird derzeit komplett neu aufgestellt und vergrößert dabei seine Verkaufsfläche auf rd. 1.200 m².

Fazit zur Wettbewerbssituation

- Im Hinblick auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Haimhausen ist aus gutachterlicher Sicht derzeit eine unzureichende Angebotsausstattung festzustellen. Demnach entspricht der vorhandene Lebensmittelmarkt Nah & Frisch im Ortszentrum der Gemeinde, angesichts seiner geringen Verkaufsflächendimensionierung sowie fehlender Stellplatzkapazitäten, nur noch sehr bedingt den Anforderungen moderner Konsumentenansprüchen. Diese Einschätzung ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der dynamischen Wohnungsbauentwicklung sowie der damit einhergehenden positiven Bevölkerungsentwicklung / Prognose zu unterstreichen.
- Demgegenüber verfügen alle Nachbargemeinden im ländlich geprägten Umland der Gemeinde Haimhausen bereits über ein standortadäquates Angebot mit einem modern aufgestellten Lebensmittel-Vollsortimenter, der darüber hinaus durch einen discountorientierten Lebensmittelanbieter ergänzt wird. Vor diesem Hintergrund kann in den Gemeinden Fahrenzhausen und Hebertshausen von einer guten wohnortnahen Grundversorgung gesprochen werden.
- Die Angebotsstrukturen in Unterschleißheim bzw. Eching und damit südlich der infrastrukturellen Barriere der A 92, sind in ihrer Konsumentenausrichtung bereits auf den nördlichen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München fokussiert und spielen unter dem Gesichtspunkt einer wohnortnahen Grundversorgung in der Gemeinde Haimhausen kaum eine Rolle.
- Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die aktuellen Angebotsstrukturen in Haimhausen der Anforderung eine umfassende wohnortnahe Grundversorgung abzubilden nicht erfüllen. Infolge der vorgefundenen modernen und leistungsstarken Anbieter in den umliegenden Gemeinden dürften nicht unerhebliche Kaufkraftabflüsse aus Haimhausen bestehen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die relevanten regionalen Wettbewerber ausnahmslos außerhalb zentraler Versorgungsbereiche agieren.

5. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

5.1. Perspektivisches Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- *die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,*
- *der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,*
- *die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,*
- *die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,*
- *die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,*
- *Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder stadträumlichen Gegebenheiten (auch Gemeindegrenzen).*

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Vorhabens ist neben seiner Erreichbarkeit und der umliegenden Siedlungsstruktur, die vorstehend dargestellte Angebotssituation zur Grundversorgung im Umfeld des Untersuchungsobjektes, welche eine realistische Kundenorientierung zum Vorhabenstandort begrenzt.

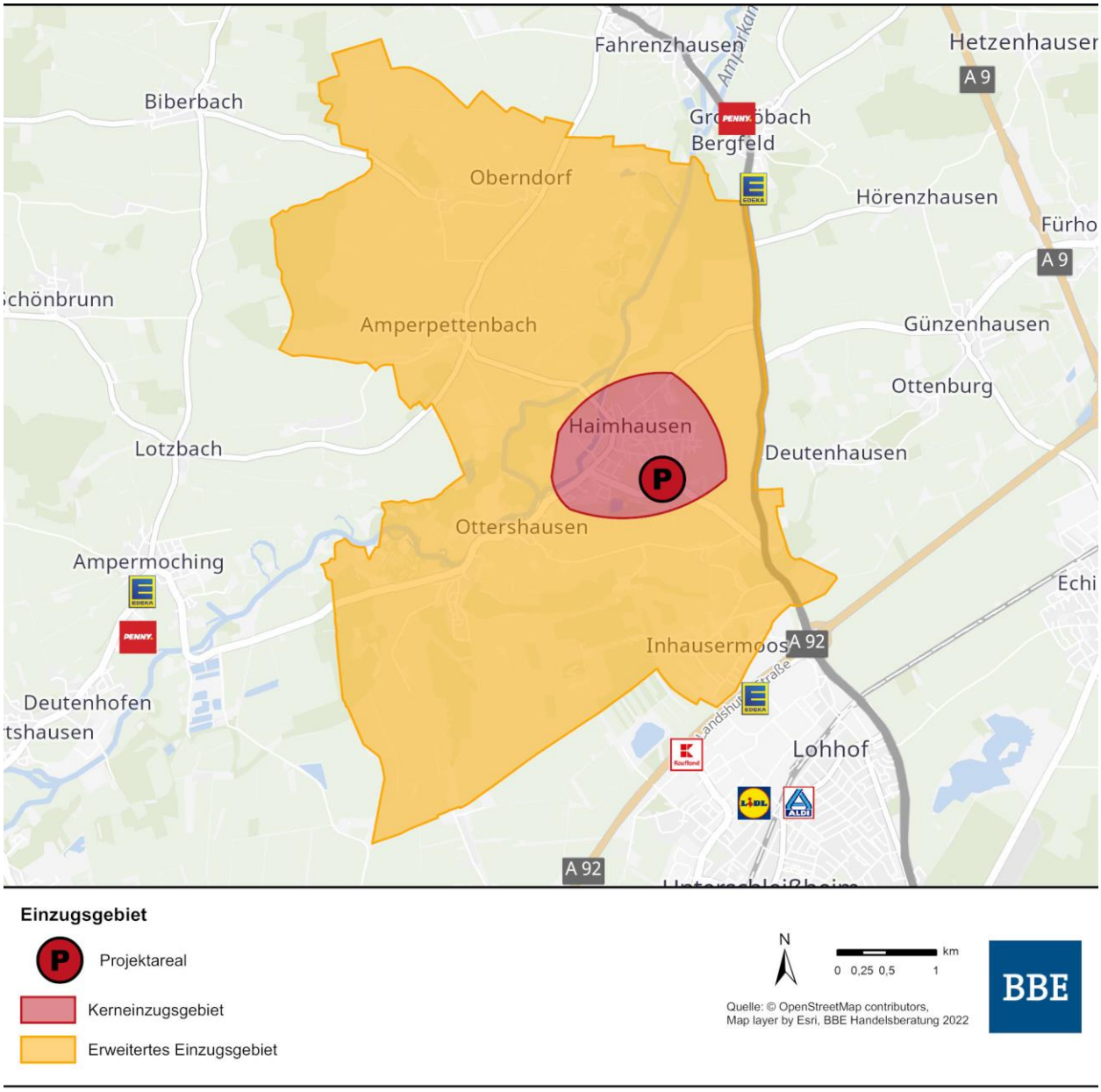
Unter der Berücksichtigung der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie dem vom Verbraucher akzeptierten Zeit- und Wegeaufwand ergibt sich folgendes, zweizonales Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet (= Zone I)** des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters umfasst das Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Haimhausen und entspricht in etwa dem fußläufigen Nahbereich. Die Zone I weist somit ein Bevölkerungspotenzial von rd. 3.700 Personen auf. In diesem Bereich wird aufgrund der geringeren Entfernung die Marktdurchdringung am höchsten sein.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (= Zone II)** umfasst das übrige Gemeindegebiet von Haimhausen inkl. der Ortsteile und die hier wohnhafte Bevölkerung kann den Projektstandort verkehrsgünstig und schnell erreichen. Eine spürbar über das Gemeindegebiet von Haimhausen hinausgehende räumliche Ausstrahlungskraft des geplanten Lebensmittelmarktes ist, vor dem Hintergrund der vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden, nicht denkbar. Insgesamt leben weitere knapp 2.000 Personen im erweiterten Einzugsbereich.
- Das gesamte Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Haimhausen bietet insgesamt ein Bevölkerungspotenzial von rd. 5.700 Einwohnern.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren z. B. aus sporadischen Besuchen von Touristen und Berufspendlern/ Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen.

Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu zählen.

Abbildung 13: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes



5.2. Marktpotenzial

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel), bewertet mit der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet im vorhabenbezogenen Sortiment Lebensmittel / Drogeriebedarf (periodische Bedarfsgüter) aktuell ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 19,6 Mio. Euro im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen rd. 12,8 Mio. Euro p.a. auf Zone I und rd. 6,8 Mio. Euro p.a. auf Zone II.

Tabelle 3: Marktpotenzial in den Zonen des Einzugsgebiets

Einzugsgebiet	Marktpotenzial periodische Bedarfsgüter*	Realisierter Umsatz periodische Bedarfsgüter	Umsatz-Kaufkraft-Relation periodische Bedarfsgüter
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Zone I	12,8	3,2	25,0
Zone II	6,8	0,0	0,0
Gesamt	**19,6**	**3,2**	**16,3**

* Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriebedarf

Quelle: BBE!CIMA!MB-Research. IFH Köln. Rundungsdifferenzen möglich.

Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageseite (vorhandenen Marktpotenziale im Einzugsgebiet sowie der hier generierten Umsätze) lässt sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation ableiten, d.h. es wird deutlich zu welchem Anteil die örtliche Kaufkraft gebunden ist. Dabei werden die geschätzten Jahresumsätze der Anbieter, basierend auf der vor Ort durchgeführten Erhebung, dem potenziellen Nachfragevolumen gegenübergestellt. Über 100 % bedeutet in diesem Fall, dass rechnerisch deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind bzw. eine starke Wettbewerbssituation vorherrscht. Eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von unter 100 % heißt im Umkehrschluss, dass die vorhandene Kaufkraft durch ein mangelndes Angebot nicht am Ort selber bedient werden kann und somit ins Umland abfließt.

Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von insgesamt 16,3 % wird deutlich, dass derzeit rd. 16,4 Mio. Euro p.a. der sortimentsspezifischen Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet (d.h. der Gemeinde Haimhausen) zu andere Wettbewerbsstandorte im Umland abfließen. Dabei stehen insbesondere die Kaufkraftabflüsse zu den Verbundstandorten (Vollsortimenter und Discounter) in den Nachbargemeinden Fahrenzhausen sowie Hebertshausen im Fokus.

Die sehr geringe Kaufkraftbindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) dokumentiert damit eindrucksvoll die vorhandene Unterversorgung in der Gemeinde Haimhausen im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Lebensmittel / Drogeriebedarf).

6. Auswirkungsanalyse

6.1. Umsatzleistung und Marktabschöpfung

Entscheidend für die Bestimmung der mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters (voraussichtlich Edeka) zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz des prospektiven Lebensmittelmarktes.

Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Supermarkt), der Verkaufsflächengröße (rd. 1.199 m² VKF) sowie des Betreibers (voraussichtlich Edeka) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit insgesamt rd. 1.199 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine **Umsatzleistung** von **max. 4,5 Mio. Euro p.a.** erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon ca. 4,0 Mio. Euro p.a. und auf die aperiodischen Randsortimente ca. 0,5 Mio. Euro p.a.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter (Supermarkt) erreicht voraussichtlich eine Flächenproduktivität von max. 3.750 Euro je m² Verkaufsfläche. Damit kann das Vorhaben einen Umsatz erzielen, der über dem Durchschnitt dieser Vertriebsform liegt. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten bei rd. 3.600 € je m² Verkaufsfläche. Hierbei liegt der Minimalwert bei rd. 3.300 und der Maximalwert bei rd. 4.100 € je m² Verkaufsfläche.[4]

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen, aber begrenzten Kaufkraftreserven im Einzugsgebiet, der umgebenden Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden Fahrenzhausen und Hebertshausen sowie bestehender Einkaufsverflechtungen in das Gewerbegebiet Lohhof (Unterschleißheim) der oben aufgeführte Prognoseumsatz von rd. 4,5 Mio. Euro p.a. durchaus als ambitioniert zu bewerten ist – insbesondere dann – wenn Reaktionen der direkten Wettbewerber und Angebotsergänzungen anderenorts erfolgen sollten.

Somit ist die vorstehende Prognoserechnung als Worst-Case-Ansatz zu betrachten.

Das geplante und arrondierende **Café mit Backwarenverkauf** auf einer Mietfläche von rd. 121 m² ist als gastronomischer Betrieb zu bewerten. Um jedoch auch den Backwarenverkauf umsatzseitig zu berücksichtigen, prognostizieren die Gutachter für diesen Bereich eine Umsatzleistung in einer Größenordnung von rd**. 0,2 Mio. Euro p.a.**

Damit bewegt sich der **Gesamtumsatz** des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters zzgl. Café mit Backwarenverkauf in Summe in einer Größenordnung von rd. **4.7 Mio. Euro p.a.**

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten für den geplanten Supermarkt inkl. Café mit Backwarenverkauf für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt. Hieraus lässt sich die mögliche Marktbedeutung des geplanten Vollsortimenters ableiten. Bei der Berechnung der Kaufkraftbindungsquoten wurden die aktuelle Angebotssituation und die daraus resultierende Versorgungsfunktion in der Gemeinde und im weiteren Untersuchungsgebiet berücksichtigt.[5]

[4] Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, 18.12.2020

[5] Die Umsätze der Bestandsbetriebe sind im Kapitel 4 dargestellt und werden bei der Berechnung der Umsatzumlenkungen nochmals aufgegriffen (vgl. Kap. 6.2).

Nach gutachterlicher Einschätzung kann der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter rd. 23 % von der im Kerneinzugsgebiet, d. h., in seinem näheren Standortumfeld vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden (= rd. 3,0 Mio. Euro p.a.). Damit wird das Vorhaben eine wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung des Kernortes der Gemeinde Haimhausen übernehmen. Ebenfalls wird das Vorhaben mit einem Marktanteil von rd. 15 % eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Haimhausen erfüllen.

Zusätzliche Umsätze (rd. 0,2 Mio. Euro p.a.) werden über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus in nachgeordnetem Maße auch mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert werden können. Zu dieser Kundengruppe werden v. a. (Berufs-) Pendler aus dem erweiterten Umland gehören. Diese Umsatzanteile sind in der Analyse als so genannte "diffuse Umsatzzuflüsse" zu berücksichtigen.

Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Vollsortimenters und Marktanteile in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Umsatzherkunft	Kaufkraft-potenzial	Bindungsquote in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz-anteil in %
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet, davon	**19,6**	**20**	**4,0**	**95**
■ *Zone I (Kerneinzugsgebiet)*	*12,8*	*23*	*3,0*	*71*
■ *Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)*	*6,8*	*15*	*1,0*	*24*
Diffuse Umsätze	./.	./.	0,2	5
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt inkl. Backwarenverkauf im Café	**./.**	**./.**	**4,2**	**100**
Nonfood-Sortimente	./.	./	0,5	./.
Summe	**./.**	**./.**	**4,7**	**./.**

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

6.2. Umsatzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der projektierte Supermarkt übernehmen kann.

Wie bereits dargelegt, ist für einen Lebensmittel-Vollsortimenter (knapp 1.200 m² VKF) in Haimhausen in der Worst-Case-Betrachtung ein Umsatz in Höhe von insgesamt max. 4,5 Mio. Euro p.a. zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (rd. 4,0 Mio. Euro p.a.) auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren entfallen; die sonstigen Sortimente (Randsortimente) werden voraussichtlich rd. 0,5 Mio. Euro p.a. erzielen. Für den Backwarenverkauf innerhalb des geplanten Cafés wird eine Umsatzleistung von rd. 0,2 Mio. Euro p.a. zu Grunde gelegt.

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

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet,
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Supermarktes (Lebensmittel-Vollsortimenter) in Haimhausen in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht.[6] Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt anzusehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

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

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Vollsortimenter – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzumverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

  Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

[6] Dabei werden "Worst-Case-Annahmen" u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnahe Standorte) getroffen.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Wie im Rahmen der Angebots- und Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, werden gegenwärtig bedingt durch die defizitäre Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern in der Gemeinde Haimhausen (v. a. das Fehlen eines modernen, großflächigen Lebensmittelmarktes und eine insgesamt quantitativ unzureichende Ausstattung) umfangreiche Kaufkraftabflüsse in umliegenden Gemeinden und Städten generiert. Vor diesem Hintergrund kann damit gerechnet werden, dass die Ansiedlung eines modernen Supermarktes in der Gemeinde Haimhausen deutlich zu einer Reduzierung von derzeit aus der Gemeinde Haimhausen abfließender Kaufkraft beitragen wird, was gleichzeitig zu Umsatzumverteilungen gegenüber Lebensmittelmärkten insbesondere außerhalb der Gemeinde Haimhausen führt.

- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente (Randsortimente) des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in Höhe von rd. 0,5 Mio. Euro p.a. ist mit keiner messbaren / spürbaren Umverteilung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Darüber hinaus wird von der Haimhauser Bevölkerung das Gros der Randsortimente / Aktionswaren (wie z.B. Schuhe, Textilien, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren) schwerpunktmäßig in den spezifischen Fachmärkten innerhalb des Gewerbegebietes von Unterschleißheim oder an anderen Standorten im Stadtgebiet von München nachgefragt. Vor diesem Hintergrund werden sich die zu erwartenden Umverteilungseffekte durch die aperiodischen Randsortimente des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters auf eine Vielzahl von Anbietern mit entsprechend marginalen (nicht messbaren) Auswirkungen verteilen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dementsprechend nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in den Ortszentren (zentralen Versorgungsbereichen) der Nachbargemeinden von Haimhausen nicht gefährdet wird.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters, zzgl. Café mit Backwarenverkauf, in der Gemeinde zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Das Planobjekt wird mit rd. 4,0 Mio. Euro p.a. nahezu seinen gesamten auswirkungsrelevanten Umsatz im periodischen Bedarfsbereich durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet generieren.

- Für den projektrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde **Haimhausen** werden sich die Wettbewerbswirkungen in erster Linie auf den im faktischen Ortszentrum ansässigen kleinflächigen Supermarkt Nah & Frisch fokussieren.

  In der Summe ist für den Lebensmitteleinzelhandel aller Voraussicht nach mit Umverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 0,4 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 12,5 % zu rechnen. Dabei wird das ortsansässige Ladenhandwerk (Bäcker / Metzger) jedoch nur marginal betroffen sein, sodass das Gros der zu erwartenden Umsatzumverteilungen den Nahversorger Nah & Frisch tangieren wird und daher mit einem erhöhten Wettbewerbsdruck auf diesen Anbieter zu rechnen ist.

  Damit ist für den Lebensmittelmarkt zwar von deutlichen Umverteilungseffekten auszugehen, inwieweit dem Anbieter jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit 'entzogen' wird, ist, aufgrund der tradierten Einkaufsbeziehungen des Frischemarktes sowie dem hohen fußläufigen Nahpotenzial im Standortumfeld, in Frage zu stellen.

In diesem Kontext ist zudem auch zu berücksichtigen, das der Anbieter in seiner Größendimensionierung wie auch Marktauftritt nur noch sehr bedingt modernen Konsumentenansprüchen entspricht und darüber hinaus über keine objekteigenen Stellplatzkapazitäten verfügt. Vor diesem Hintergrund ist zumindest mittel- bis langfristig die Standortpräsenz des Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Haimhausen, unabhängig von der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes, als nicht gesichert zu bewerten.

Selbst unter der Annahme einer möglichen Betriebsaufgabe könnte der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter die Nahversorgungsfunktion des Anbieters Nah & Frisch übernehmen, da eine fußläufige Anbindung des Planstandortes an der Münchner Straße in das Ortszentrum von Haimhausen gegeben ist. Im Worst-Case-Szenario würde somit ein Austausch eines kleinflächigen, nur noch bedingt zukunftsfähigen Marktkonzeptes, in einen großflächigen modernen Lebensmittelmarkt stattfinden, was zum einen zu einer deutlichen Optimierung der wohnortnahen Grundversorgung und zum anderen zu einer deutlichen Minimierung der derzeit abfließenden Kaufkraft in der Gemeinde Haimhausen führen wird.

In diesem Zusammenhang ist auch zu konstatieren, dass innerhalb des Ortszentrums von Haimhausen keine geeigneten Flächenpotenziale bestehen, um einen modernen und großflächigen Lebensmittelmarkt zu realisieren.

- Für die in der Nachbargemeinde **Fahrenzhausen** vorhanden Wettbewerbsstrukturen (Edeka, Penny) prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1,3 Mio. Euro p.a. bzw. maximal rd. 14,3 %.

  Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass ein Großteil der bislang aus der Gemeinde Haimhausen abfließenden Kaufkraft u.a. am Standort des Edeka Vollsortimenters / Penny Lebensmitteldiscounters in Fahrenzhausen gebunden wird. Demnach profitieren die beiden Märkte derzeit im hohen Maße von der Unterversorgung mit Lebensmittelangeboten in Haimhausen und sind daher als äußerst leistungsstark einzustufen.

  Vor diesem Hintergrund bewegen sich die zu erwartenden Auswirkungen in der Einzelfallbetrachtung in einem moderaten / akzeptablen Rahmen, der grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu bewerten ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen der vorhandenen Lebensmittelmärkte sind aus gutachterlicher Sicht aus diesem Wert der Umsatzverlagerung nicht abzuleiten.

- In der südwestlich lokalisierten Nachbargemeinde **Hebertshausen** und den dort lokalisierten Wettbewerbern Edeka und Penny ist voraussichtlich mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro p.a. bzw. knapp 10 % (9,7 %) zu rechnen.

  Auch diese beiden modern aufgestellten Lebensmittelmärkte im Standortverbund dürften von den Kaufkraftzuflüssen aus der Gemeinde Haimhausen profitieren, wenngleich in einem geringen Maß als die Anbieter in Fahrenzhausen, sodass die zu erwartenden Umverteilungseffekte die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Anbieter nicht gefährden werden. Zudem verfügt der Standortverbund eine gewisse USP im Nahversorgungsangebot der Gemeinde Hebertshausen und dürfte demnach über eine tradierte Stammkundschaft aus der ortsansässigen Wohnbevölkerung verfügen, sodass eine spürbare Beeinträchtigung der wohnortnahen Grundversorgung vor Ort auszuschließen ist.

- Im Hinblick auf die zu erwartenden Umverteilungseffekte für den projektrelevanten Wettbewerb in der Stadt **Unterschleißheim** (Gewerbegebiet Lohhof) und den dort lokalisierten Hauptwettbewerbern E Center, Kaufland sowie Lidl, Penny und Aldi sind in Summe Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro p.a. bzw. rd. 3,1 % zu erwarten.

  Angesichts des im Gewerbegebiet Lohhof vorhandenen breiten Spektrums an Einzelhandelsfachmärkten sowie den zu erwartenden Arbeitspendlerverflechtungen der Haimhauser Wohnbevölkerung via B 13 in den Großraum München, liegen für diesen Bereich intensive Einkaufsverflechtungen mit der Haimhauser Bevölkerung vor.

Diese dürften sich insbesondere auch auf das verkehrsgünstige und von Haimhausen leicht erreichbare Fachmarktzentrum UEZ mit dem dort ansässigen E Center sowie das Kaufland SB Warenhaus fokussieren.

In diesem Kontext ist nach Realisierung des Supermarktes in Haimhausen eine spürbare Kaufkraftrückgewinnung der bislang am Standort Gewerbegebiet Lohhof gebundenen periodischen Kaufkraft zu erwarten, die jedoch kaum Auswirkungen auf die hohe Leistungsfähigkeit der dort vorhandenen Lebensmittelmärkte haben wird.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf die räumlich bereits deutlich entfernte Gemeinde **Eching** und die dort lokalisierten Lebensmittelmärkte, werden sich lediglich auf den Koppelstandort (Rewe, Penny) westlich der A 9 beziehen und mit rd. 0,1 Mio. Euro p.a. in einer kaum messbaren Größenordnung ausfallen.
- Ein geringer Teil des zu erwartenden Planumsatzes (max. 0,2 Mio. Euro p.a.) wird gegenüber einer Vielzahl außerhalb des Untersuchungsraumes gelegener Wettbewerbsbetriebe im Rahmen einer diffusen Umverteilung ("Streukunden") umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Einzelbetriebliche Geschäftsgefährdungen sind aufgrund der großen Anzahl von Wettbewerbern sowie der geringen absoluten Höhe jedoch auszuschließen.

Tabelle 5: Umverteilungseffekte des Vorhabens

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz[1]	Umsatzumverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatz[1]
Gemeinde Haimhausen ■ Projektrelevanter Einzelhandel, insbesondere Nah & Frisch	**3,2**	**0,4**	**12,5**
Gemeinde Fahrenzhausen ■ Edeka, Penny	**9,1**	**1,3**	**14,3**
Gemeinde Hebertshausen ■ Edeka, Penny	**9,2**	**0,9**	**9,7**
Gemeinde Eching ■ Rewe, Penny	**13,0**	**0,1**	**< 1,0**
Stadt Unterschleißheim (Gewerbegebiet Lohhof) ■ E Center, Kaufland, Aldi, Lidl, Penny	**41,8**	**1,3**	**3,1**
Diffuse Umverteilung	./.	0,2	./.
Gesamt	**./.**	**4,2**	**./.**

[1] (periodische Bedarfsgüter) Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriebedarf
Quelle: BBE-Berechnungen 2022 (Rundungsdifferenzen möglich)

Wie bereits in den jeweiligen Einzelbetrachtungen der Wettbewerbsstandorte erwähnt, ist im Hinblick auf die Umsatzumverteilung außerhalb der Gemeinde Haimhausen nochmals zu betonen, dass die Umverteilungsquoten außerhalb der Gemeinde Haimhausen insbesondere damit zu begründen sind, dass mit Realisierung des Vorhabens eine deutliche Verbesserung der wohnortnahe (Nah-)Versorgung innerhalb des Gemeindegebietes einhergeht. Damit ist zukünftig eine stärker ausgeprägte Orientierung der Bevölkerung in der Gemeinde Haimhausen auf das neu entstandene Lebensmittelangebot zu erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Wettbewerbern außerhalb der Gemeinde Haimhausen resultieren somit im hohen Maße aus Kaufkraftrückholung von bisher aus der Gemeinde abfließenden Kaufkraft (= Kaufkraftrückgewinnung) bzw. verstärkten Bindung der örtlichen Kaufkraft.

6.3. Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche / Ortszentren in ihrer Funktionalität und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Supermarkt) keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortszentren und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 1.200 m² VKF) einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in sehr untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Schuhe) angeboten.
- In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bestehen in der Gemeinde Haimhausen aktuell sehr hohe Kaufkraftabflüsse – insbesondere in die Nachbarkommunen Fahrenzhausen, Hebertshausen sowie das Gewerbegebiet Lohhof – die vor allem aus Defiziten in der quantitativen und qualitativen Ausstattung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Haimhausen resultieren.

- Der projektierte Vollsortimenter, zzgl. Café mit Backwarenverkauf, ist gut geeignet, für die Bevölkerung in der Gemeinde Haimhausen eine standortadäquate Nahversorgung zur Verfügung zu stellen. Hierbei wird eine Ausstrahlungskraft entfaltet, die lediglich auf das Gemeindegebiet von Haimhausen fokussiert. Somit übernimmt das Vorhaben perspektivisch im Wesentlichen umfangreiche Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde Haimhausen. Mit dem Vorhaben kann die Nahversorgung in der Gemeinde Haimhausen somit mittel- bis langfristig gesichert und gestärkt werden.

- Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters in der Gemeinde am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte (Lebensmittel-Vollsortimenter) im aufgezeigten Untersuchungsgebiet zu bewerten.

- Im Hinblick auf die Wettbewerbswirkungen in der Gemeinde Haimhausen ist vor allem der kleinflächige Supermarkt Nah & Frisch zu betrachten. Für diesen Anbieter sind spürbare, jedoch aus Gutachtersicht vertretbare Umsatzverlagerungen zu prognostizieren.

- Der größte Anteil der Umsatzverlagerungen (rd. 3,8 Mio. Euro p.a. = 85 % des periodischen Gesamtumsatzes des Gesamtvorhabens) ist jedoch bei Wettbewerbsbetrieben außerhalb des Gemeindegebietes von Haimhausen zu prognostizieren. Von diesen Umsatzumverteilungseffekten sind insbesondere die Lebensmittelmärkte (Lebensmittel-Vollsortimenter) in den Nachbargemeinden Fahrenzhausen, Hebertshausen sowie im Gewerbegebiet Lohhof in Unterschleißheim betroffen. Dabei bewegen sich die Umverteilungsquoten in jedem Fall auf einem nicht-existenzgefährdenden Niveau.

  Bei der Bewertung der Umverteilungsquoten ist zu berücksichtigen, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in den Umlandkommunen nicht zuletzt aufgrund der defizitären Angebotssituation in der Gemeinde Haimhausen derzeit vergleichsweise hohe Flächenleistungen aufweisen. Die tangierten Lebensmittelmärkte sind darüber hinaus alle modern aufgestellt, sodass diese Märkte auch nach Realisierung des Vorhabens am Markt präsent bleiben werden. Zudem agieren alle von den Umsatzumverteilungen betroffenen Betrieb außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sodass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als normale wettbewerbliche Effekte zu etikettieren sind.

  Insgesamt hat die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Haimhausen somit auf die Leitbetriebe in den umliegenden Kommunen in gewissem Maße zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, eine Existenzgefährdung dieser Lebensmittelmärkte ist aber in keinem Fall zu erwarten.

- Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Wettbewerbern außerhalb der Gemeinde Haimhausen resultieren in großem Maße aus einer verstärkten Kaufkraftbindung bisher aus der Gemeinde abfließender Kaufkraft (→ Kaufkraftrückgewinnung). So reduzieren sich die Kaufkraftabflüsse durch das Planvorhaben von derzeit rd. 16,3 Mio. Euro um ca. 3,6 Mio. Euro auf rd. 12,7 Mio. Euro.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

  In der Gemeinde Haimhausen ist als Hauptwettbewerber des Vorhabens der Nah & Frisch Supermarkt innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Ortszentrum zu nennen. Demnach konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortsmitte von Haimhausen im Wesentlichen auf diesen Anbieter, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Haimhausen darstellt. Allerdings fehlen diesem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von nur ca. 550 m² die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Supermarkt-Vertriebskon-

zeptes. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über keine objekteigenen Stellplatzkapazitäten, was angesichts seiner Lage im ländlich geprägten Raum mit einer hohen Pkw-Affinität als deutliches Manko zu bewerten ist.

Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von rund 12,5 % des derzeitigen Umsatzes können aus Sicht der BBE betriebsgefährdende Auswirkungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden, jedoch dürfte die aktuelle alleinige Präsenz in Haimhausen mit einer überdurchschnittlichen Performance einhergehen, sodass der prognostizierte Umsatzrückgang als nicht existenzgefährdend einzustufen ist. Doch selbst für den Fall, dass der Nah & Frisch Supermarkt im Ortszentrum von Haimhausen im Zuge der Projektrealisierung schließen würde, ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Supermarkt auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für Teile des Ortszentrums übernehmen kann und zudem über eine direkte fußläufige Anbindung in die neu entstandenen Wohnbaugebiete im östlichen Siedlungsgebiet verfügt. Darüber hinaus bietet der prospektive Standort die optimale Versorgung für die im nördlichen Projektareal geplanten Wohneinheiten. Somit wird mit der Realisierung des Vorhabens die Versorgungssituation im Gemeindegebiet einen deutlichen Attraktivitätsschub erhalten. Dieser Attraktivitätsschub lässt sich u. a. mit einer Kaufkraftrückholung von bis zu 3,8 Mio. Euro p.a. belegen, was eine deutliche Optimierung der wohnungsnahen Grundversorgung widerspiegelt.

Ebenfalls ist zu betonen, dass sich die wohnungsnahe Versorgung innerhalb der Ortszentrums von Haimhausen auch unter räumlichen Gesichtspunkten durch das Vorhaben nicht verschlechtern wird. In diesem Zusammenhang wird berücksichtigt, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst durch Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen sollte. Als zumutbare fußläufige Entfernung wird in der Regel eine Distanz von 700 bis 1.000 Metern definiert.[7]

Wie bereits in Abbildung 5 verdeutlicht kann vom Planstandort ausgehend nahezu das gesamte Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Haimhausen innerhalb einer 10. Min. Gehzeit-Distanz (bzw. 1.000 m Gehzeit-Distanz) fußläufig erreicht werden. Vor diesem Hintergrund kann der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter in weiten Teilen die fußläufige Nahversorgungsfunktion des Anbieters Nah & Frisch abdecken. Dementsprechend würde selbst die Schließung des Nah & Frisch-Marktes bei Realisierung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Haimhausen führen.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf das Ortszentrum von Haimhausen festhalten, dass die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr wird die Nahversorgungsfunktion des Grundzentrums Haimhausen durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters zzgl. Café mit Backwarenverkauf gesichert und gestärkt, zumal die Standortpräsenz des Nah & Frische-Marktes - unabhängig von der Realisierung des Vorhabens - zumindest mittel- bis langfristig in Frage zu stellen ist.

Für die Ortszentren / zentralen Versorgungsbereich in den Nachbargemeinden Fahrenzhausen und Hebertshausen ist mit keinen schädlichen Auswirkungen oder einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zu rechnen, da hier keine großflächigen bzw. relevanten Wettbewerber verortet sind.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten des Untersuchungsgebietes gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich

[7] Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Gegenüber den Lebensmittelmärkten in den Nachbargemeinden Fahrenzhausen und Hebertshausen sind zwar spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten, jedoch profitieren die dort verorteten Wettbewerber derzeit stark von den derzeitigen Kaufkraftzuflüssen aus der Gemeinde Haimhausen, sodass die Lebensmittelmärkte als leistungsstark einzustufen sind und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Anbieter nicht gefährdet ist. An den relevanten Standorten in Unterschleißheim und Eching bewegen sich die prozentualen Umverteilungseffekte in einer sehr geringen Größenordnung zwischen < 1 und rund 3 %, sodass eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung durch das Vorhaben grundsätzlich auszuschließen ist.

- Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet und in den Nachbarkommunen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Die Nahversorgung der Bevölkerung in umliegenden Städten und Gemeinden bleibt gesichert. Innerhalb der Gemeinde Haimhausen geht mit der Realisierung des Vorhabens eine umfangreiche Stärkung der Nahversorgungsfunktionen einher.

In der Summe ist somit festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters zzgl. Café mit Backwarenverkauf in der Gemeinde Haimhausen weder innerhalb noch außerhalb der Gemeinde Haimhausen negative städtebauliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden.

6.4. Einschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit aus landes- und regionalplanerischer Sicht

Für die Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit aus landes- und regionalplanerischer Sicht ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP BY 2020) zu berücksichtigen. Gemäß LEP Bayern - Kap. 5.3 - „Einzelhandelsgroßprojekte“ sind für das Planvorhaben folgende Ziele relevant:

Kap. 5.3.1 - Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Kap. 5.3.2 - Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Kap. 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben in Haimhausen zeigt folgende Ergebnisse:

Zu Kapitel 5.3.1 - Lage im Raum (Z) sowie Kapitel 5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen (Z)

- Das Vorhaben umfasst die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.200 m² (1.199 m²) Verkaufsfläche zzgl. Café mit Backwarenverkauf. Gemäß der Bayerischen Landesplanung (LEP 2020) sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden unabhängig von Größe, Kaufkraft etc. zulässig. Somit werden die landesplanerischen Ziele 5.3.1. und 5.3.3 vom Vorhaben erfüllt.

Zu Kapitel 5.3.2 Lage - Lage in der Gemeinde (Z)

„Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen."

Wie in Kapitel 3 detailliert dargelegt, ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert einzustufen, denn der Standort ist

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

Somit wird auch dem landesplanerischen Ziel 5.3.2 entsprochen.

Das Nahversorgungsvorhaben erfüllt die Ziele 5.3.1 und 5.3.2 (und 5.3.3) der Landesplanung. Eine Verkaufsfläche von knapp 1.200 m² bleibt unterhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (gemäß Ziel 5.3.1). Zudem handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um eine städtebaulich integrierte Lage.

7. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Haimhausen geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zzgl. Café mit Bachwarenverkauf keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten und beeinträchtigenden Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der oberbayerischen Gemeinde Haimhausen ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zzgl. Café mit Backwarenverkauf geplant. Dieser soll an der Münchner Straße entstehen. Für den Vollsortimenter ist eine Verkaufsfläche von insgesamt knapp 1.200 m² (1.199 m²) projektiert.
- Derzeit sind in der Gemeinde Haimhausen auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung deutliche Defizite zu verzeichnen. Die hohen Kaufkraftabflüsse bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren spiegeln die deutlichen Angebotslücken im Bereich der periodischen Bedarfsgüter sowie das Fehlen eines großflächigen, modernen Lebensmittelmarktes wider.
- Der Projektstandort befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, verfügt über ein hohes Nahpotenzial, welches sich auch fußläufig auf das Ortszentrum erstreckt und weist zudem eine fußläufige ÖPNV-Anbindung auf. Somit ist die geplante Ansiedlung als Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Gemeinde Haimhausen an einem städtebaulich integrierten Standort zu bewerten.
- Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters fokussiert sich, unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, auf das Gemeindegebiet von Haimhausen und umfasst ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 5.700 Einwohnern.
- Die Einwohner im Einzugsgebiet verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein jährliches Nachfragevolumen in einer Größenordnung von rd. 19,6 Mio. Euro p.a.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,5 Mio. Euro. Das geplante und arrondierende Café mit Backwarenverkauf ist als gastronomischer Betrieb zu bewerten. Um jedoch auch den Backwarenverkauf umsatzseitig zu berücksichtigen, prognostizieren die Gutachter für diesen Bereich eine Umsatzleistung in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. Euro p.a., sodass das auswirkungsrelevante Gesamtvolumen in Summe bei rd. 4,7 Mio. Euro p.a. liegt.
- Das gesamte Vorhaben wird mit rd. 85 % den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Gemeindegebiet generieren.
- Aufgrund der defizitären Ausstattung (Umsatz-Kaufkraft-Relation: rd. 16 %) mit nahversorgungsrelevanten Anbietern in der Gemeinde Haimhausen sind gegenwärtig umfangreiche Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden und Städte zu konstatieren. Aktuell verfügt Haimhausen lediglich über einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt im Ortszentrum (Nah & Frisch). Vor diesem Hintergrund kann damit gerechnet werden, dass die Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Haimhausen nennenswert zu einer Rückholung von derzeit noch abfließender Kaufkraft beitragen wird, was gleichzeitig zu Umsatzumverteilungen gegenüber Lebensmittelmärkten außerhalb der Gemeinde führt.
- Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber im Untersuchungsgebiet umverteilt.

Vor diesem Hintergrund sind neben dem Nah & Frisch-Markt in der Gemeinde Haimhausen insbesondere die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden Fahrenzhausen, Hebertshausen sowie im Gewerbegebiet Lohhof (Unterschleißheim) umsatzumverteilungsrelevant. Dabei bewegen sich die Umverteilungsquoten in jedem Fall auf einem nicht-existenzgefährdenden Niveau.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquoten ist zu berücksichtigen, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in den Umlandkommunen nicht zuletzt aufgrund der defizitären Angebotssituation in der Gemeinde Haimhausen derzeit vergleichsweise hohe Flächenleistungen aufweisen. Die tangierten Lebensmittelmärkte sind darüber hinaus alle modern aufgestellt, sodass diese Märkte auch nach Realisierung des Vorhabens am Markt präsent bleiben werden.

Insgesamt hat die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Haimhausen somit auf die Leitbetriebe in den umliegenden Kommunen in gewissem Maße zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, eine Existenzgefährdung dieser Lebensmittelmärkte ist aber in keinem Fall zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in Wohngebieten des Untersuchungsraumes kann demnach ausgeschlossen auch werden.

- In der Gemeinde Haimhausen ist als Hauptwettbewerber des Vorhabens der Nah & Frisch Supermarkt innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches / Ortszentrum zu nennen. Demnach konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortsmitte von Haimhausen im Wesentlichen auf diesen Anbieter, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Haimhausen darstellt. Allerdings fehlen diesem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von nur ca. 550 m² die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Supermarkt-Vertriebskonzeptes. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über keine objekteigenen Stellplatzkapazitäten, was angesichts seiner Lage im ländlich geprägten Raum mit einer hohen Pkw-Affinität als deutliches Manko zu bewerten ist.

  Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von rund 12,5 % des derzeitigen Umsatzes können aus Sicht der BBE betriebsgefährdende Auswirkungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Jedoch dürfte der Lebensmittelanbieter aktuell aufgrund seiner Alleinstellung in Haimhausen eine gute Performance aufweisen, sodass auch nach Realisierung des Vorhabens eine betriebswirtschaftlich tragfähige Umsatzbasis gegeben sein dürfte. Doch selbst für den Fall, dass der Nah & Frisch Supermarkt im Ortszentrum von Haimhausen im Zuge der Projektrealisierung schließen würde, ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter auch eine fußläufige Versorgungsfunktion für Teile des Ortszentrums übernehmen kann und zudem über eine direkte fußläufige Anbindung in die neu entstandenen Wohnbaugebiete im östlichen Siedlungsgebiet verfügt. Darüber hinaus bietet der Planstandort die optimale Versorgung für die im nördlichen Projektareal geplanten Wohneinheiten. Somit wird mit der Realisierung des Vorhabens die Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet einen deutlichen Attraktivitätsschub erhalten. Dieser Attraktivitätsschub lässt sich u. a. mit einem Umsatzzuwachs von bis zu 3,6 Mio. Euro p.a. und einer damit einhergehenden Steigerung der örtlichen Kaufkraftbindung belegen, was eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung dokumentiert.

  Ebenfalls ist zu betonen, dass sich die wohnungsnahe Versorgung innerhalb der Ortszentrums von Haimhausen auch unter räumlichen Gesichtspunkten durch das Vorhaben nicht verschlechtern wird. In diesem Zusammenhang wird berücksichtigt, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst durch Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen sollte. So kann ausgehend vom Planstandort nahezu das gesamte Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Haimhausen innerhalb einer 10. Min. Gehzeit-Distanz (bzw. 1.000 m Gehzeit-Distanz) fußläufig erreicht werden. Vor diesem Hintergrund kann der geplante Supermarkt in weiten Teilen die fußläufige Nahversorgungsfunktion des Anbieters Nah & Frisch abdecken. Dementsprechend würde selbst die Schließung des Nah & Frisch-Marktes bei Realisierung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung in der Gemeinde Haimhausen führen.

- Insgesamt lässt sich im Hinblick auf das Ortszentrum von Haimhausen festhalten, dass die Funktionsfähigkeit des faktischen zentralen Versorgungsbereiches durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr werden die Nahversorgungsfunktionen von Haimhausen durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters zzgl. Café mit Backwarenverkauf gesichert und gestärkt, zumal die Standortpräsenz des Nah & Frische-Marktes - unabhängig von der Realisierung des Vorhabens - zumindest mittel- bis langfristig in Frage zu stellen ist.

  Auch Betriebsgefährdungen in den Umlandkommunen können aufgrund der ausgelösten Wettbewerbseffekte ausgeschlossen werden, sodass von dem in Haimhausen projektierten Vorhaben keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.
- Insgesamt können damit negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden. Auch sind Beeinträchtigungen der Entwicklungsfähigkeit der umliegenden Ortszentren infolge der Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Zudem stimmt das Planvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP BY 2020) überein.

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

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Andreas Weidmann
Diplom-Geograph

Projektleitung
BBE Standortberatung

i.A. Timm Jehne
Teamleiter Standort und Immobilie

Gesamtleitung
BBE Standortberatung

München, 31. März 2022