



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

**B-Plan "Ihringen Süd - Kleinried"**  
**Verträglichkeitsuntersuchung**  
**zur geplanten Verlagerung eines**  
**Lebensmittelmarktes in Ihringen**  
**im Auftrag der Gemeinde Ihringen**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeitung:**

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 26. April 2023

---

---

**Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH****Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

**Handelsregister:**

Amtsgericht Freiburg im Breisgau  
HRB: 723138

**Urheberrecht:**

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

**Datenschutzerklärung:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

**Gendergerechte Sprache:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Gemeinde aktuell verwendete Schreibweise.

# **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. METHODIK</b>	<b>4</b>
2.1 Prozessuale Erarbeitung.....	4
2.2 Vorgehensweise .....	5
2.3 Worst-case-Ansatz .....	7
<b>3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONS-GEBOT)</b>	<b>9</b>
<b>4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS</b>	<b>13</b>
<b>5. UNTERSUCHUNGSBEREICH</b>	<b>17</b>
<b>6. BEWERTUNGSHINTERGRUND IST-SITUATION</b>	<b>18</b>
6.1 Nahversorgungssituation .....	19
6.2 Quantitative Ist-Situation in Ihringen.....	21
6.3 Ist-Situation Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum .....	22
<b>7. BEURTEILUNG DES VORHABENS</b>	<b>24</b>
7.1 Erforderlichkeit für die Grundversorgung.....	24
7.2 Verbesserung der Nahversorgungssituation? .....	26
7.3 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage .....	27
7.3.1 Standortgerechte Dimensionierung des Planvorhabens? (Sicht der Gemeinde) .	27
7.3.2 Kongruenzgebot.....	28
7.4 Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich Beeinträchtigungsverbot und § 2 (2) BauGB .....	31
7.4.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung .....	33
7.4.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen.....	34
7.4.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung .....	36
7.4.4 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel .....	36
7.5 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandels- konzeptes Ihringen.....	38
<b>8. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>40</b>



## **KARTENVERZEICHNIS:**

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich, Planstandort und Altstandort .....	10
Karte 2: Untersuchungsbereich .....	17
Karte 3: Nahversorgungssituation in Ihringen .....	20
Karte 4: Nahversorgungssituation in Ihringen, Breisach und Merdingen .....	21
Karte 5: Nahversorgungssituation in Ihringen nach der Edeka-Verlagerung.....	26

## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Bestehender Edeka-Markt .....	11
Foto 2: Vom bestehenden Markt zum Planstandort .....	11
Foto 3: Planstandort (von Gündlingerstraße) .....	11
Foto 4: Gündlingerstraße Richtung Ortskern/ Tunibergstraße.....	11
Foto 5: Gewerbegebiet und Gündlingerstraße - Richtung Tunibergstraße/ Ortskern ..	12
Foto 6: Gewerbegebiet und Gündlingerstraße Richtung Ortsausgang/ Süden.....	12
Foto 7: Wohnbebauung nördlich Tunibergstraße .....	12
Foto 8: Wohnbebauung nördlich Tunibergstraße .....	12

## **TABELLENVERZEICHNIS:**

Tab. 1: Ist-Situation in Ihringen: Verkaufsflächen (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz- sowie Kaufkraft(abfluss) in Mio. €, Verbrauchsausgaben (auf 5 € gerundet), Verkaufsflächenanteile und Bindungsquoten in Prozent.....	22
Tab. 2: Ist-Situation Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum: VKF (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz- sowie Kaufkraft in Mio. €, Verbrauchsausgaben (auf 5 € gerundet), VKF-Anteile und Bindungsquoten in Prozent .....	23
Tab. 3: Ist-Situation in Ihringen, Planumsätze sowie Bindungsquoten bei Realisierung des Vorhabens, sofern keine Umverteilungen ausgelöst werden: Umsatz- sowie Kaufkraft(abfluss)angaben in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent .....	24
Tab. 4: Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	28
Tab. 5: Kaufkraft in der Gemeinde Ihringen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent .....	30
Tab. 6: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent .....	37



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Der Gemeinde Ihringen (rd. 6.200 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>1</sup>) ist keine zentral-örtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt zwischen dem Oberzentrum Freiburg und dem Mittelzentrum Breisach, dessen Mittelbereich Ihringen zugeordnet ist<sup>2</sup>. In der Gemeinde gab es 2013 im Lebensmittelbereich eine quantitativ recht gute Versorgung; dennoch floss Kaufkraft in Höhe von etwa einem Sechstel aus der Gemeinde ab<sup>3</sup>; aktuell ist es sogar mehr als ein Drittel (vgl. auch Kap. 6.2).

Der bestehende Edeka-Markt in der Eisenbahnstraße, südlich des 2014 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs gelegen und von Wohnbebauung umgeben, soll an den südlichen Ortsrand verlagert und auf zukünftig 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden<sup>4,5</sup>. Das Büro fsp hatte dazu bereits im Mai 2014 eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt<sup>6</sup>.

Zur Ermöglichung der Umsiedlung möchte die Gemeinde Ihringen den B-Plan "Ihringen Süd - Kleinried" aufstellen. Am 31.01.22 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst; am 17.10.22 wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Zu der Planung haben verschiedene Vorabklärungen mit dem Regierungspräsidium (RP) Freiburg, dem Regionalverband (RV) und der IHK Südlicher Oberrhein sowie dem Handelsverband (HV) Südbaden stattgefunden.

Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass eine *Verlagerung im baurechtlichen Sinne* erst dann vollzogen ist, wenn das Baurecht für den Altstandort (aktiv) zurückgegeben ist. Eine *Verlagerung im planungsrechtlichen Sinne* setzt einen entsprechenden B-Plan für den Altstandort voraus (keine Möglichkeit der Nachnutzung mit Lebensmitteleinzelhandel).

---

<sup>1</sup> Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamtes, Stand: 31.12.2020.

<sup>2</sup> LEP 2002, Plansatz 2.5.8 sowie Anhang zu Plansatz 2.5.9 (jeweils Ziel); vgl. auch Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansätze 2.3.1 (1) u. 2.3.2 (1 u. 4) (jeweils nachrichtliche Übernahme).

<sup>3</sup> Vgl. Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl, Lörrach, März 2014, S. 24.

<sup>4</sup> Entsprechende Planungen im Jahr 2014 waren u.a. Anlass für die Erarbeitung des erwähnten Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept.

<sup>5</sup> Die Planung wird ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz; S02 im B-Plan.

<sup>6</sup> fsp.stadtplanung: Gemeinde Ihringen - Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters - Planungsgrundlagen, Planungsziele, Standortalternativen, Freiburg, Mai 2014.



Zu dem Vorhaben hatten sich 2014 u.a. die IHK Südlicher Oberrhein<sup>7</sup> sowie das RP Freiburg<sup>8</sup> geäußert. Insbesondere war gefordert worden, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den verbindlichen Zielen der Regional- und Landesplanung gutachterlich untersuchen zu lassen. Im Hinblick darauf wurde das Vorgehen zur gutachterlichen Beurteilung mit RP, RV, IHK und HV abgestimmt.

Die Gemeinde Ihringen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das das bereits angeführte Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept erarbeitet hat, mit der gutachterlichen Beurteilung beauftragt.

Angesichts der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF<sup>9</sup>), ist das Vorhaben im Hinblick auf die bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung (Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot, Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sowie Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen<sup>10</sup>:

- Das Konzentrationsgebot lässt Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erst ab der Stufe Unterzentrum zu. Allerdings ist eine Ausnahme u.a. dann möglich, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist<sup>11</sup>.
- Entsprechend dem Integrationsgebot muss der vorgesehene Standort einen Bezug zu umgebender Wohnbebauung haben. Um das Integrationsgebot zu erfüllen, muss entsprechend den Vorabklärungen mit RP, RV, IHK und HV parallel auch die bereits im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche "Läger-Süd" entwickelt werden.
- Nach den Vorgaben des Regionalplans muss großflächiger Einzelhandel in den ausgewiesenen Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte angesiedelt werden. (Allerdings sind solche vor dem Hintergrund des Konzentrationsgebotes erst ab der Stufe Unterzentrum ausgewiesen.)
- Nach dem Kongruenzgebot muss das Vorhaben in seiner Größe an die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde angepasst sein.

---

<sup>7</sup> Stellungnahme vom 22.08.2014.

<sup>8</sup> Schreiben vom 27.08.2014.

<sup>9</sup> BVerwG: Urteile vom 24.11.05, Az. 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05.

<sup>10</sup> LEP 2002 sowie Regionalplan Südlicher Oberrhein.

<sup>11</sup> Die andere aufgeführte mögliche Ausnahme einer Lage im Verdichtungsraum ist nicht gegeben.



- Nach dem Beeinträchtigungsverbot dürfen von einem Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.

Für das B-Planverfahren ist neben Aussagen zu den (verbindlichen) landes- und regionalplanerischen Zielen das Vorhaben auch im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ihringen zu beurteilen. Für die städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird dabei das Einzelhandelskonzept herangezogen: Insbesondere von Bedeutung sind die Ziele<sup>12</sup>

- Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion,
- Stärkung des Ortszentrums sowie
- Erhaltung (und Verbesserung) der Nahversorgung.

Explizit ermöglicht der Vorschlag für das Einzelhandelskonzept Ansiedlungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

- an integrierten Standorten
- bei bestehenden Nahversorgungslücken,
- wenn der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient, wobei für den Lebensmittelbereich explizit auch die Möglichkeit der Großflächigkeit erwähnt wird<sup>13</sup>.

Für die Verträglichkeitsprüfung waren dementsprechend die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- AS 1. Darstellung des methodischen Ansatzes (Kap. 2.2)
- AS 2. Beurteilung des Planstandortes vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes sowie der regional- und landesplanerischen Ziele (Integrations- und Konzentrationsgebot) (Kap. 3)
- AS 3. Berechnung der im Planvorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen (Kap. 4)
- AS 4. Darstellung der Ist-Situation als Bewertungshintergrund (Kap. 6)
- AS 5. Beurteilung der Erforderlichkeit für die Grundversorgung (Kap. 7.1)

---

<sup>12</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Kap. 6, insbes. 6.1, 6.2 und 6.4 (S. 51ff.).

<sup>13</sup> Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 78f.); zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebd. S. 77.



- AS 6. Beurteilung des Planvorhabens hinsichtlich seines Beitrags zur Verbesserung der Nahversorgungssituation (Sicht der Gemeindeentwicklung) (Kap. 7.2)
- AS 7. Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens (Sicht der Gemeindeentwicklung) sowie der Einhaltung des Kongruenzgebotes (Kap. 7.3)
- AS 8. Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (Kap. 7.4).
- AS 9. Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ihringen (Kap. 7.5)

Das "Design" der Untersuchung berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Untersuchung ist so aufgebaut, dass sie im B-Planverfahren verwendet werden kann.

## **2. METHODIK**

### **2.1 Prozessuale Erarbeitung**

Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde auf Grund vielfacher Erfahrungen mit vergleichbaren Vorhaben prozessual erarbeitet, wie es auch mit den o.g. Beteiligten vereinbart wurde:

- In einem ersten Schritt wurde das Vorgehen für die gutachterliche Beurteilung abgestimmt.
- Anschließend wurde der Vorschlag zum Vorgehen unter Berücksichtigung von Anregungen in den Entwurf einer gutachterlichen Stellungnahme überführt.
- Da auf dieser Grundlage für den Fall, dass die Verlagerung nicht auch im baurechtlichen Sinne sichergestellt wird, keine eindeutige Aussage zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots möglich erschien, wurde die vorliegende Untersuchung erarbeitet.

Auf diese Weise konnten die erforderlichen Arbeiten sinnvoll spezifiziert werden und einerseits überflüssige Arbeiten eingespart, andererseits mögliche Nacharbeiten an der Untersuchung im weiteren Verfahren weitestgehend vermieden werden.



## 2.2 Vorgehensweise

Zunächst ist der Standort zu beurteilen (Konzentrations- und Integrationsgebot, Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept; Kap. 3).

- Dass der Makrostandort, die Gemeinde Ihringen, ohne zugewiesene zentralörtliche Funktion das Konzentrationsgebot nicht erfüllt, wird der Vollständigkeit halber dargestellt. Großflächiger Einzelhandel kommt nur in Betracht, sofern dieser für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist (s.u.).
- Nur bei einem integrierten Standort ist das Integrationsgebot eingehalten.
- Nur wenn es sich um einen integrierten Standort handelt, kommt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept überhaupt in Frage.

Für die Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot, Erforderlichkeit für die Grundversorgung sowie standortgerechte Dimensionierung ist das Planvorhaben mit sortimentsweisen Verkaufsflächen (die im B-Plan - sofern verträglich - festgesetzt werden können) und sortimentsweisen Umsätzen darzustellen (Kap. 4).

Für die Ermittlung der Umsätze ist ein worst-case-Ansatz zu beachten (Kap. 2.3). Dabei reicht eine Beschränkung der Untersuchung auf die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie aus.

Um zu beurteilen, wie sich die räumliche Nahversorgungssituation durch die Verlagerung verändert, wird auf die im Rahmen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept erstellte Karte zurückgegriffen (vgl. Kap. 7.2).

Die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich des Planstandorts ist entscheidend für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung (Kap. 7.3.1): Diese wird mit dem im Vorhaben zu erwartenden Umsatz verglichen.

Dafür wurden kleinräumige Bevölkerungsangaben für einen Umkreis von 500 sowie 1.000 Meter um den Planstandort herangezogen.

Bei positiver Beurteilung ist auch das Kongruenzgebot eingehalten; im Hinblick darauf kann darüber hinaus auf die Nachfrage in der gesamten Gemeinde abgestellt werden (Kap. 7.3.2).

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung sowie auf Nachbargemeinden (Kap. 7.4) und für die Beurtei-



lung der Erforderlichkeit für die Grundversorgung (Kap. 7.1) ist - anders als für die Beurteilung hinsichtlich des Kongruenzgebotes - die Ist-Situation in Ihringen in den beiden Hauptsortimenten eines Lebensmittelmarktes, Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, bedeutsam (Kap. 6.2).

- Im Hinblick auf mögliche wesentliche Beeinträchtigungen wurden die Planumsätze zunächst mit den Bestandsumsätzen verglichen (vgl. aber unten).
- Im Hinblick auf die Erforderlichkeit für die Grundversorgung werden die Planumsätze mit der abfließenden Kaufkraft verglichen.

Da die Daten aus dem Jahr 2013 im Hinblick auf ein B-Planverfahren zu alt sind, war die Ist-Situation in der Gemeinde Ihringen zu aktualisieren. Eine aktuelle flächen-deckende<sup>14</sup> und sortimentsgenaue<sup>15</sup> Erhebung ist im Februar 2022 erfolgt. Dabei wurden die Angebote lagebezogen (Ortszentrum/ zentraler Versorgungsbereich, sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte) zugeordnet.

Die erzielten Umsätze wurden auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Beachtung der Gegebenheiten vor Ort einschließlich Erkenntnissen aus der Befragung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler im Jahr 2013 rechnerisch ermittelt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 der untersuchungsrelevante Einzelhandel in den Nachbargemeinden Merdingen und Breisach (vgl. auch Kap. 5) ebenfalls flächen-deckend und sortimentsgenau erfasst.

Die Umsätze wurden auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Beachtung der Gegebenheiten vor Ort rechnerisch ermittelt (Kap. 6.3).

Da eine Unverträglichkeit für den Fall, dass das Baurecht am Altstandort bestehen bleibt, nicht ausgeschlossen werden konnte, war im Rahmen der vertieften Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, ob also das Beeinträchtungsverbot eingehalten ist (und damit auch § 2 (2) BauGB beachtet wird).

Die aktuellen Daten (vgl. Kap. 6.2f.) bilden die Eingangsgrößen für eine rechnerische Ermittlung der Umverteilungen auf der Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells (vgl. Kap. 7.4).

---

<sup>14</sup> Jede einzelne Straße in Ihringen wurde hierfür begangen bzw. durchfahren; vgl. dazu auch Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., S. 20.

<sup>15</sup> Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., S. 21f.



- In einem ersten Schritt wurden die aktuellen Kaufkraftströme modellhaft abgeleitet: Wie werden die derzeit an den einzelnen Standorten erzielten Umsätze aus der räumlichen Verteilung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Entfernung (Fahrminuten) am besten erklärt.
- In einem zweiten Schritt wird abgeleitet, wie sich diese Kaufkraftströme verändern, wenn das Vorhaben als neuer Attraktionspunkt hinzutritt. Die Änderung der Kaufkraftströme führt an den derzeitigen Einzelhandelsstandorten zu Umsatzverlusten. Deren Höhe ist entscheidend für die Frage einer Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtungsverbot; für die Bewertung dieser (wirtschaftlichen) Wirkungen ist ergänzend auf deren städtebauliche und raumordnerische Folgen einzugehen. Dabei werden auch die Umverteilungen für den Fall dargestellt, dass sichergestellt wird, dass es sich auch im baurechtlichen Sinne um eine Verlagerung handelt, d.h. das Baurecht für den Altstandort zurückgegeben wird. In diesem Fall ist nur der zusätzliche, durch die Erweiterung erzeugte Umsatz von Bedeutung (vgl. auch Kap. 4).

Für die Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes (Kap. 7.5) werden die von uns im Rahmen des Gutachtens zu diesem vorgeschlagenen Grundsätze und die damit verfolgten Ziele herangezogen.

### 2.3 Worst-case-Ansatz

Um eine tragfähige Basis für die abgeleiteten Aussagen zu erhalten, werden in mehrfacher Hinsicht jeweils - aus Sicht des Vorhabens - nachteiligere Annahmen zugrunde gelegt (**worst-case-Ansatz**):

1. Anders als in vielen Verträglichkeitsuntersuchungen/ Auswirkungsanalysen zu Verlagerungen wird auch untersucht, welche Auswirkungen sich ergäben, wenn es nicht zu einer Verlagerung im baurechtlichen Sinne kommt.
2. Für die Untersuchung wird unterstellt, dass sich die gesamte Fläche des Vorhabens auf die beiden Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren verteilt, obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind (Kap. 4); der Backshop wird nicht verkaufsflächenreduzierend beim Lebensmittelmarkt berücksichtigt.
3. Der durch das Vorhaben erzielte Umsatz wird in der Tendenz eher zu hoch angesetzt (Kap. 4).
4. Für die Planumsätze wird unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher



nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.

5. Um keine Nivellierung zu erzeugen, wird die Gravitation ausschließlich für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) gerechnet (Kap. 7.4).
6. Der Untersuchungsbereich wurde bewusst gering gehalten: Jede Ausdehnung würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren (Kap. 5).
7. Für den Untersuchungsbereich wird dennoch ein hoher Umsatzanteil unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereichs (Streuumsätze) werden überwiegend als Potenzialreserve behandelt (Kap. 5). Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
8. Es wird unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich konzentrieren.

In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll mit Prognosen immanent verbundene Unsicherheiten minimieren<sup>16</sup> und damit Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden. Dennoch soll der Ansatz realitätsnah bleiben.

---

<sup>16</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).



### 3. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT)

Standort des Planvorhabens ist die Gemeinde Ihringen, der im Regionalplan Südlicher Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist. Somit wird das **Konzentrationsgebot**<sup>17</sup>, das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als erster Teil des Kongruenzgebotes aufgeführt ist<sup>18</sup>, **zunächst nicht eingehalten**.

Dementsprechend kommt großflächiger Einzelhandel nur in Betracht, *„wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist“*<sup>19</sup> (vgl. dazu Kap. 7.1).

Der Planstandort befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ihringen in Nähe zur Gemarkungsgrenze zu Breisach, östlich der Gündlingerstraße und südlich der Tunibergstraße (Verbindungsstraße zur benachbarten Gemeinde Merdingen). Unmittelbar westlich der Gündlingerstraße befindet sich das Gewerbegebiet Hinterschwemme, in dem sich u.a. ein Lebensmitteldiscounter befindet. Im Süden und Osten des Planstandortes befinden sich Felder und Wiesen. Nördlich der Tunibergstraße befindet sich Wohnbebauung.

Der Planstandort selbst ist momentan unbebaut und liegt ca. 650 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Ihringen (vgl. Karte 1, S. 10).

Der Standort des bestehenden Supermarktes befindet sich ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs unmittelbar am Bahnhof von Ihringen. Dieser ist auf Grund der umgebenden Wohnbebauung als integriert zu bezeichnen und liegt ca. 340 Meter südlich des zentralen Versorgungsbereichs.

Da der Standort außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs liegt, sollte **entsprechend dem Einzelhandelskonzept**<sup>20</sup> **grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden**.

Eine Ausnahme ermöglicht das Einzelhandelskonzept jedoch für nahversorgungsrele-

---

<sup>17</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Südlicher, Plansatz 2.4.4.2 (1) (Ziel).

<sup>18</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1. Der Einzelhandelserlass ist zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

<sup>19</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.2 (2) (Ziel).

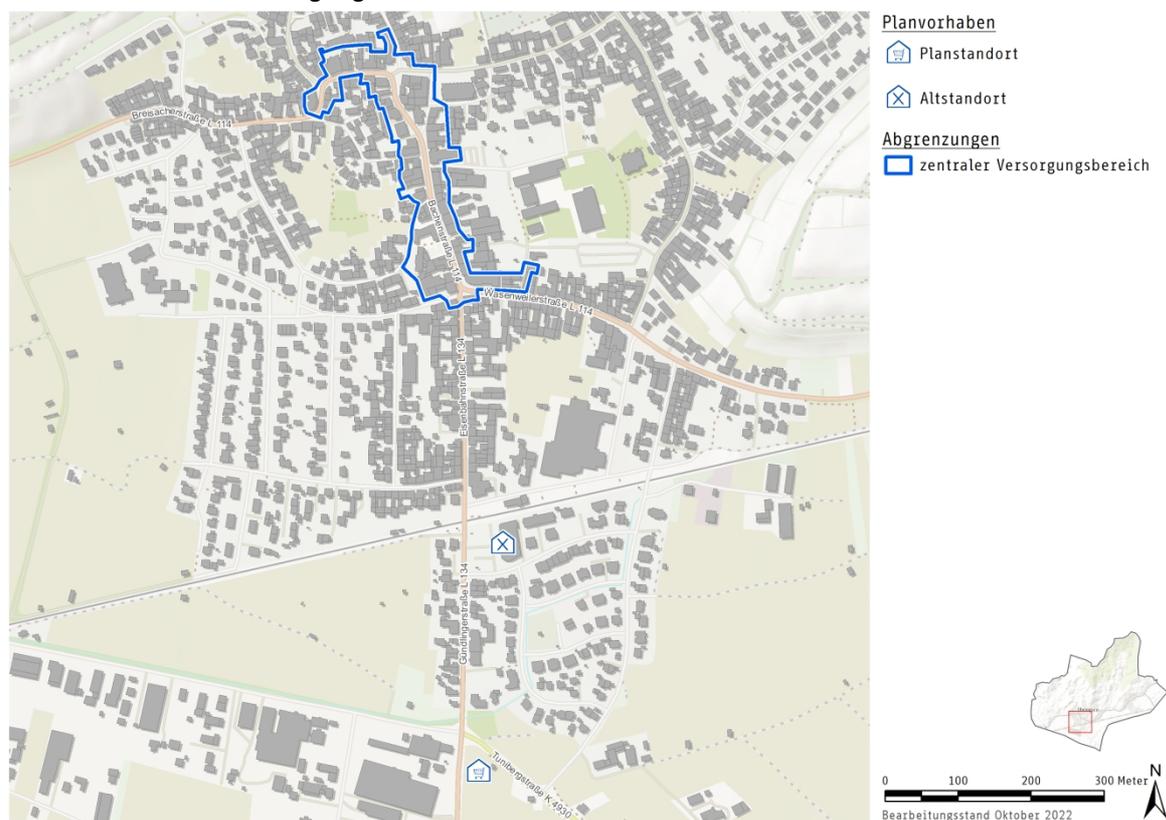
<sup>20</sup> Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 78ff.).



vante Sortimente (um die es sich im Planvorhaben überwiegend handelt; vgl. Kap. 4) in integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und im Umfeld eine Nahversorgungslücke besteht, wobei für den Lebensmittelbereich explizit auch die Möglichkeit einer großflächigen Realisierung erwähnt wird. Entscheidend für die dem Einzelhandelskonzept entsprechende ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sind mithin

- eine integrierte Lage (Bezug zu Wohnbebauung im Umfeld),
- eine bestehende Nahversorgungslücke sowie
- die standortgerechte Dimensionierung.

**Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich, Planstandort und Altstandort**



Quelle: Gemeinde Ihringen; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; eigene Darstellung

Da der Planstandort am Rand des Siedlungsgebietes von Ihringen liegt, durch die Tunibergstraße von diesem abgegrenzt ist und die nördlich der Tunibergstraße gelegene Wohnbebauung nicht unmittelbar an die Tunibergstraße heranreicht, handelt es sich bei ausschließlicher Abstellen auf die aktuelle Situation um einen **nicht integrierten Standort**. Die Gündlingerstraße übt zudem Trennwirkung zum benachbarten Gewerbegebiet aus.

Wird hingegen berücksichtigt, dass im FNP benachbart zwischen bestehender Wohnbebauung und Tunibergstraße die Wohnbaufläche "Läger-Süd" ausgewiesen ist, so kann der Standort - entsprechend den Vorabklärungen mit RP, RV, IHK und HV - trotz der Barrierewirkung der Tunibergstraße<sup>21</sup> als **perspektivisch integriert** angesehen werden. Voraussetzung dafür ist, dass diese Fläche parallel entwickelt wird; im B-Plan "Ihringen Süd - Kleinried" ist dieser Bereich als WA ausgewiesen.

Damit wäre zum einen **perspektivisch die erste Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Einzelhandelskonzept erfüllt** und zum anderen das **Integrationsgebot<sup>22</sup> perspektivisch eingehalten**.

Foto 1: Bestehender Edeka-Markt



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

Foto 2: Vom bestehenden Markt zum Planstandort



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

Foto 3: Planstandort (von Gündlingerstraße)



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

Foto 4: Gündlingerstraße Richtung Ortskern/ Tunibergstraße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

<sup>21</sup> Nach Angaben der Gemeinde ist eine attraktive Rad- und Fußwegeverbindung vom nördlichen Siedlungsbereich über die Tunibergstraße bis zum Planstandort vorgesehen, die diese Barrierewirkung reduzieren würde.

<sup>22</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.5 (nachrichtliche Übernahme); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.



**Foto 5: Gewerbegebiet und Gündlingerstraße -  
Richtung Tunibergstraße/ Ortskern**



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

**Foto 6: Gewerbegebiet und Gündlingerstraße  
Richtung Ortsausgang/ Süden**



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

**Foto 7: Wohnbebauung nördlich Tuniberg-  
straße**



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

**Foto 8: Wohnbebauung nördlich Tuniberg-  
straße**



Quelle: eigenes Foto, Februar 2022

Hinsichtlich der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten "Nahversorgungslücke" und "standortgerechte Dimensionierung" ist zu prüfen, ob diese gegeben sind (vgl. Kap. 7.2 und 7.3.1).



#### 4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop) soll im Rahmen der Verlagerung um rd. 650 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den Urteilen des BVerwG zu diesem Thema: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*<sup>23</sup>

Sowohl für die Prüfung des Kongruenzgebotes als auch für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes, aber auch für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Darüber hinaus kann in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde - "schärfere" Festsetzungen sind allerdings möglich.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt<sup>24</sup>.

In einem Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten<sup>25</sup>. Für die weitere Untersuchung wird im

---

<sup>23</sup> BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

<sup>24</sup> Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2005 auf rd. 41% gesteigert werden und erreicht aktuell (2021) rd. 44%. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 23% (2005); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der knapp über demjenigen von 1991 liegt (rd. 32%).

<sup>25</sup> Daneben sind in einem Supermarkt insbesondere Zeitschriften/ Schreibwaren/ Bücher und - in geringerem Umfang - Tiernahrung, Haushaltswaren und Bekleidung zu erwarten; bei 1.450 m<sup>2</sup> VKF bleiben die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen aber bei weniger als 50 m<sup>2</sup>. Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen; vgl. auch Fußnote 31, S. 14.



Sinne des worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) davon ausgegangen, dass 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden. Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes<sup>26</sup>; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich dabei um "nahversorgungs- (und i.d.R. auch zentren-)relevante Sortimente"<sup>27</sup> bzw. nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente<sup>28</sup>.

Für den B-Plan schlagen wir für die Festsetzung sortimentsweiser Verkaufsflächen üblicherweise vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist<sup>29</sup>: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen<sup>30</sup>. Dies kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m<sup>2</sup> VKF ermöglicht<sup>31</sup>, wobei zusätzlich eine Obergrenze für die Kleinstflächen insgesamt festgesetzt werden kann. Erfahrungen haben gezeigt, dass ein derartiges Vorgehen zu deutlich flexibleren B-Plänen führt: Durch einen solchen "Flexibilisierungsansatz" wird nicht bei jeder zukünftig vorgesehenen Veränderung eine Änderung des B-Plans (bzw. die Prüfung einer möglichen Befreiung) erforderlich.

Im Entwurf für die frühzeitige Beteiligung sind für das SO1 keine sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen enthalten: Neben der Gesamtverkaufsfläche sind lediglich die Sortimente außer Nahrungs-/ Genussmittel auf 15% der maximal zulässigen Verkaufsfläche (= knapp 220 m<sup>2</sup> VKF) begrenzt.

---

<sup>26</sup> Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Tab. 5 (S. 77).

<sup>27</sup> Regionalplan Südlicher Oberrhein, Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 "Sortimentsliste zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten".

<sup>28</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

<sup>29</sup> Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Schreibwaren oder Tiernahrung) bereits zu einem Überschreiten der gesamten VKF.

<sup>30</sup> Im Gegensatz dazu wird bei einem starren Sortimentskonzept die Verkaufsfläche bis auf den letzten Quadratmeter auf Sortimente verteilt.

<sup>31</sup> Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch ebenfalls in einem Lebensmittelmarkt zu findende Sortimente wie Tiernahrung mit abgedeckt.



Dazu ist vor dem Hintergrund unseres Vorschlags anzumerken, dass Nahrungs-/ Genussmittel ohnehin in Lebensmittelmärkten regelmäßig auf weniger als 90% und Drogeriewaren regelmäßig auf weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Entsprechende Festsetzungen zu sortimentsweisen Obergrenzen *können* somit für diese Sortimente als entbehrlich angesehen werden.

Da sich die Fläche für Sortimente außer Nahrungs-/ Genussmittel nach der maximal zulässigen Verkaufsfläche richtet, könnten auch in einem Lebensmittelmarkt mit weniger als 1.450 m<sup>2</sup> VKF die o.g. knapp 220 m<sup>2</sup> VKF mit sonstigen Sortimenten belegt werden. Bezüglich potenzieller Auswirkungen ist dies allerdings nicht relevant.

*Potenziell* problematischer erscheint, dass einzelne Sortimente jeweils diese gesamte Fläche (abzüglich der regelmäßig in Lebensmittelmärkten zu findenden Drogeriewaren) belegen könnten. Mit Verweis auf regelmäßig in Lebensmittelmärkten zu findende weitere Sortimente *kann* darauf verwiesen werden, dass ein solcher Fall wenig realistisch ist.

**Sofern die Argumentation mit *wahrscheinlichen* Belegungen ausreichend erscheint, sind die vorgesehenen Festsetzungen nicht zwingend zu ändern.**

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze wurden betreiber- und betriebs-typenbezogene Flächenleistungen herangezogen. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde dem worst-case-Ansatz entsprechend (vgl. Kap. 2.3) für das Vorhaben die von Edeka-Märkten im Jahr 2021 im Durchschnitt erzielte Flächenleistung in Höhe von 5.130 €/ m<sup>2</sup> VKF<sup>32</sup> angesetzt - obwohl fraglich ist, ob dies für Ihringen einen *realitätsnahen* worst case darstellt.

Damit ist im Lebensmittelmarkt mit 1.450 m<sup>2</sup> VKF<sup>33</sup> ein Umsatz von rd. 7,4 Mio. € (rd. 6,7 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,7 Mio. € im Bereich Drogeriewaren<sup>34</sup>) zu erwarten.

Wird sichergestellt, dass es sich beim Vorhaben um eine Verlagerung auch im bau-rechtlichen Sinne handelt, so reicht für die Überprüfung hinsichtlich dem Beeinträch-tigungsverbot das Abstellen auf den mit der Erweiterung um rd. 650 m<sup>2</sup> VKF verbunde-

---

<sup>32</sup> bulwiengesa nach TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2022/23, S. 33 u. 34f.

<sup>33</sup> Der Backshop wird dabei nicht reduzierend berücksichtigt, um dessen Realisierung nicht zwingend vorzugeben.

<sup>34</sup> Für die beiden Sortimentsbereiche wurde dabei jeweils die gleiche Flächenleistung angesetzt.



nen Zusatzumsatz aus<sup>35</sup>. Um diesen nicht zu unterschätzen wurde für den Bestand im Sinne des worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) auf die aktuell erfasste Angebotsstruktur des bestehenden Edeka-Marktes abgestellt<sup>36</sup>. Allerdings wurde berücksichtigt, dass der derzeitige Markt wegen der unteroptimalen Größe eine überdurchschnittliche Flächenleistung erzielt. Damit errechnet sich ein Zusatzumsatz von rd. 2,5 Mio. € (rd. 2,1 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,4 Mio. € im Bereich Drogeriewaren); Edeka erwartet hingegen nur einen Zusatzumsatz von etwa 1,5 Mio. €.

Für den Backshop ist der durchschnittlich in Bäckereifachgeschäften im Jahr 2021 erzielte Umsatz von knapp 0,4 Mio. €<sup>37</sup> als in Ihringen maximal erreichbar anzusehen. Sofern die Verlagerung auch im baurechtlichen Sinne erfolgt, ist nicht von einem zusätzlichen Umsatz auszugehen - wobei selbst ohne entsprechende baurechtliche Sicherstellung eine Schließung des Backshops am Altstandort wahrscheinlich ist.

---

<sup>35</sup> Für den vorhandenen Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden; vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.

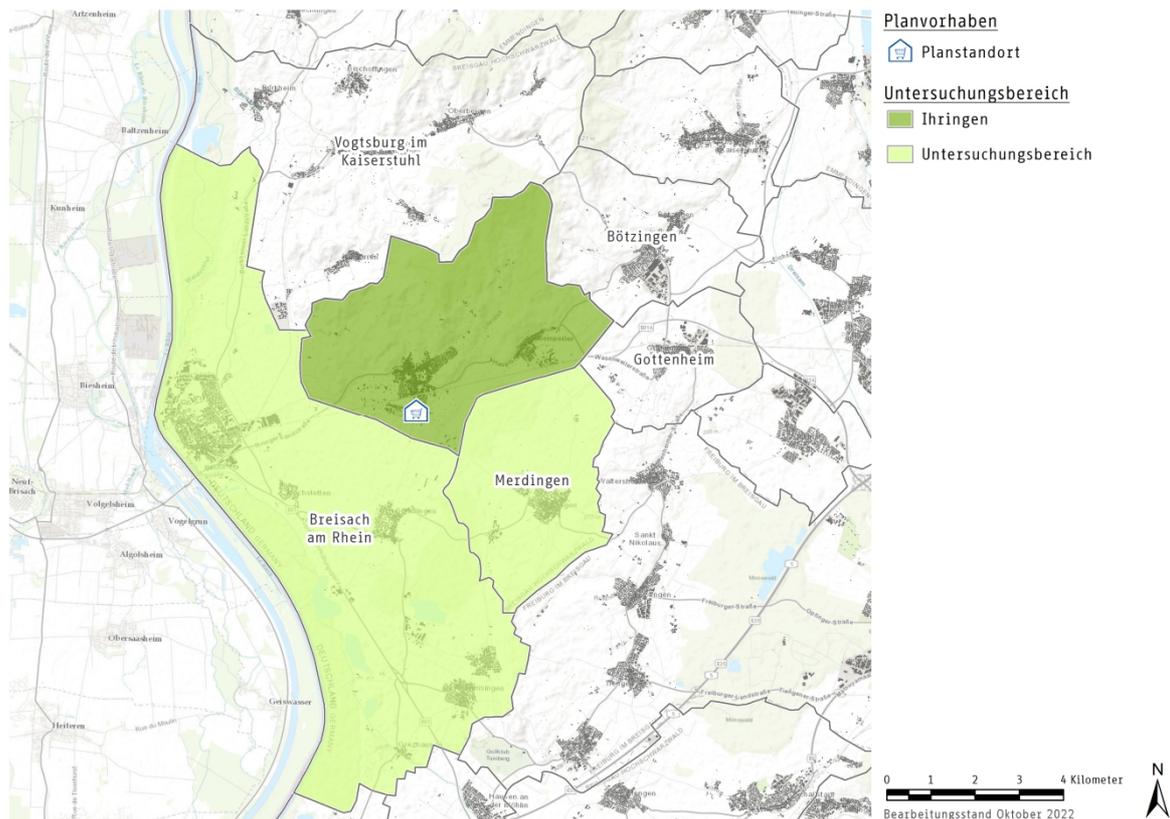
<sup>36</sup> Die Anteile liegen in beiden Sortimentsbereichen unter den für das Planvorhaben insgesamt angesetzten Anteilen.

<sup>37</sup> Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de).

## 5. UNTERSUCHUNGSBEREICH

Bei Lebensmitteln und Drogeriewaren kann davon ausgegangen werden, dass der Einzugsbereich nicht wesentlich über die benachbarten Gemeinden hinaus reicht. Edeka sieht als Einzugsgebiet nur die Gemeinde Ihringen an.

Karte 2: Untersuchungsbereich



Quelle: Gemeinde Ihringen; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © GeoBasis-DE / BKG 2022; eigene Bearbeitung

Der Untersuchungsbereich sollte bei einer Verträglichkeitsuntersuchung so gewählt werden, dass dem Anspruch eines worst-case-Ansatzes Rechnung getragen wird: Bei einer eher zu kleinen Abgrenzung werden die Auswirkungen auf weniger Standorte konzentriert als dies in der Realität der Fall sein wird. Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt"). Aus diesem Untersuchungsbereich sind vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.3) 90% des Planumsatzes zu erwarten. Darüber hinaus können in geringem Umfang Streumsätze von rd. 10% erwartet werden.



Für weiter entfernte Gemeinden können höhere Auswirkungen ausgeschlossen werden, weil durch die Einbeziehung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte der Verdünnungseffekt dazu führt, dass die Wirkungen auf jeden Standort reduziert werden.

In die Untersuchung einbezogen wurden angesichts der Lage des Planstandortes

- die Standortgemeinde Ihringen,
- wegen der Nähe des Planstandortes zur Gemarkungsgrenze das Mittelzentrum Breisach und
- wegen der Lage des Planvorhabens an der Verbindungsstraße zu Merdingen diese Gemeinde.

## 6. BEWERTUNGSHINTERGRUND IST-SITUATION

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden **angebotsbezogenen** Analyse der **Ist-Situation** im Untersuchungsbereich.

Der sachgerechten Darstellung der Ist-Situation im Untersuchungsbereich kommt in einem B-Plan-Verfahren (wie auch in einem raumordnerischen Verfahren) eine Schlüsselrolle zu, wobei von den Gerichten inzwischen hohe Anforderungen an die Aktualität der Daten (gemessen am Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) gestellt werden. Die aktuelle Angebotssituation im untersuchungsrelevanten Einzelhandel ist wesentlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilungen. Für die Bewertung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind jedoch weitere Parameter, wie z.B. die städtebauliche Ist-Situation und die sonstige funktionale Situation, insbesondere der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche, von Bedeutung.

Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu differenzieren ist, welche Teile der Kommunen betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale (Versorgungs-)Bereiche von Auswirkungen betroffen sind<sup>38</sup> -, muss die Bestandserfassung der Verkaufsflächen lagebezogen erfolgen.

---

<sup>38</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Entscheidung vom 25.04.01, Az. 8 A 11441/ 00; OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE.



Da die Daten zum vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestand in Ihringen von Januar/ Februar 2013 nicht als ausreichend aktuell anzusehen sind, erfolgte im Februar 2022 eine aktuelle Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels. Parallel wurde das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in den Nachbargemeinden Breisach und Merdingen (vgl. Kap. 5) erhoben (vgl. Kap. 2.2).

Die **Nachfrage** wird aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Da die Einkommen regional verschieden sind, wird diese potenzielle Nachfrage anhand von Kaufkraftkennziffern der IFH Köln, welche die lokalen und regionalen Einkommensunterschiede in Bezug auf den Bundesdurchschnitt ausdrücken, entsprechend korrigiert<sup>39</sup>. Für die untersuchungsrelevanten Sortimente wird das theoretisch abschöpfbare Kaufkraftpotenzial dargestellt.

Die Relation von Umsatz zu Kaufkraft ergibt lokale Bindungsquoten/ Zentralitäten. Diese zeigen an, wie die **Versorgungssituation** in den einzelnen Gemeinden einzuschätzen ist.

Neben dieser quantitativen Betrachtung der Versorgungssituation ist aus Sicht der Gemeinde Ihringen von Bedeutung, wie die **Nahversorgungssituation** im Umfeld des Planstandortes derzeit zu beurteilen ist. Hierfür wird - analog zur Darstellung im Gutachten zum Einzelhandelskonzept<sup>40</sup> - kartografisch dargestellt, welcher Teil der Bevölkerung derzeit zu Fuß einen Lebensmittelbetrieb mit entsprechend breitem Angebot auffinden kann. Wie sich diese durch das Planvorhaben verändert ist in Karte 5 (S. 26) dargestellt.

## 6.1 Nahversorgungssituation

Neben der quantitativen Bewertung des Angebotes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, die in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt (vgl. Kap. 6.2), ist für die Beurteilung der Nahversorgungssituation vor allem auch die räumliche Verteilung des Angebotes in Relation zur räumlichen Bevölkerungsverteilung von

---

<sup>39</sup> IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Das IFH, Köln prognostiziert die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Einwohnerin/ Einwohner im Einzelhandel i.e.S. für das Jahr 2022 mit rd. 9.135 €. Für Nahrungs-/ Genussmittel beträgt der Prognosewert rd. 2.650 €, für das Lebensmittelhandwerk rd. 290 € und für Drogerie/ Parfümerie rd. 295 €. Da für Ihringen und Merdingen eine Kaufkraftkennziffer von 101,15 bzw. 104,10 angegeben wird, liegen die Werte in beiden Gemeinden über diesen Durchschnittswerten, dagegen liegen die Werte für Breisach (Kaufkraftkennziffer von 98,39) unter diesen Durchschnittswerten.

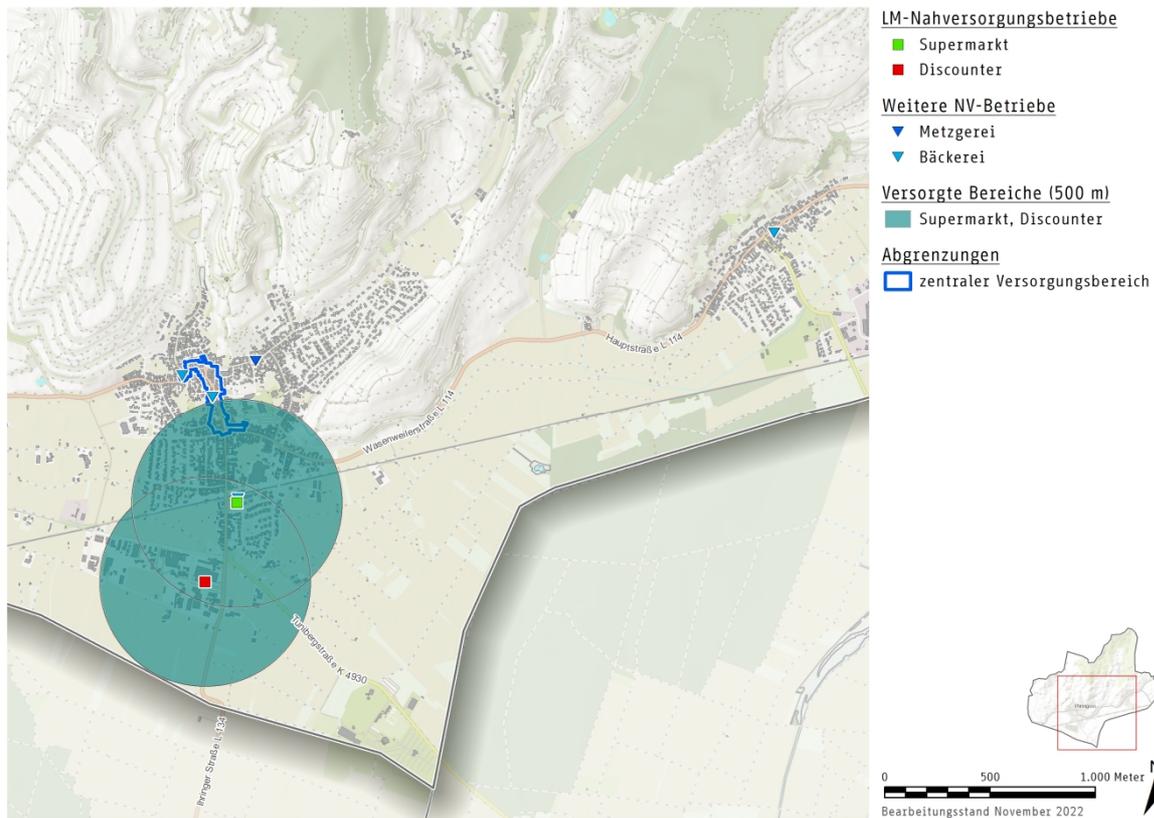
<sup>40</sup> Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Karte 7 (S. 49).



Bedeutung: Welcher Teil der Einwohnerinnen und Einwohner ist in der Lage, ein entsprechendes Angebot zu Fuß zu erreichen. Dabei sind insbesondere Betriebe mit einem umfassenden Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln von Bedeutung.

Allgemein wird angenommen, dass Betriebe erst ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> VKF eine umfassende *Nahversorgungsfunktion* übernehmen können<sup>41</sup>. Bei Berücksichtigung dieser Betriebe ergibt sich das in Karte 3 dargestellte Bild der Lebensmittelnaversorgung in Ihringen. Die größeren Angebote wurden mit einem 500-Meter-Radius versehen: Die in diesen Umkreisen wohnhafte Bevölkerung ist in der Lage, sich fußläufig im jeweiligen Betrieb zu versorgen<sup>42</sup>.

**Karte 3: Nahversorgungssituation in Ihringen**



Quelle: eigene Erhebung Februar 2022; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA;  
© GeoBasis-DE / BKG 2022; eigene Bearbeitung

Es zeigt sich, dass der nördliche Siedlungsbereich von Ihringen und der Ortsteil Wasenweiler nicht bzw. nur unvollständig nahversorgt sind. Im Süden des Ortsteils Ihringen besteht dagegen mit dem Supermarkt in der Eisenbahnstraße eine sehr

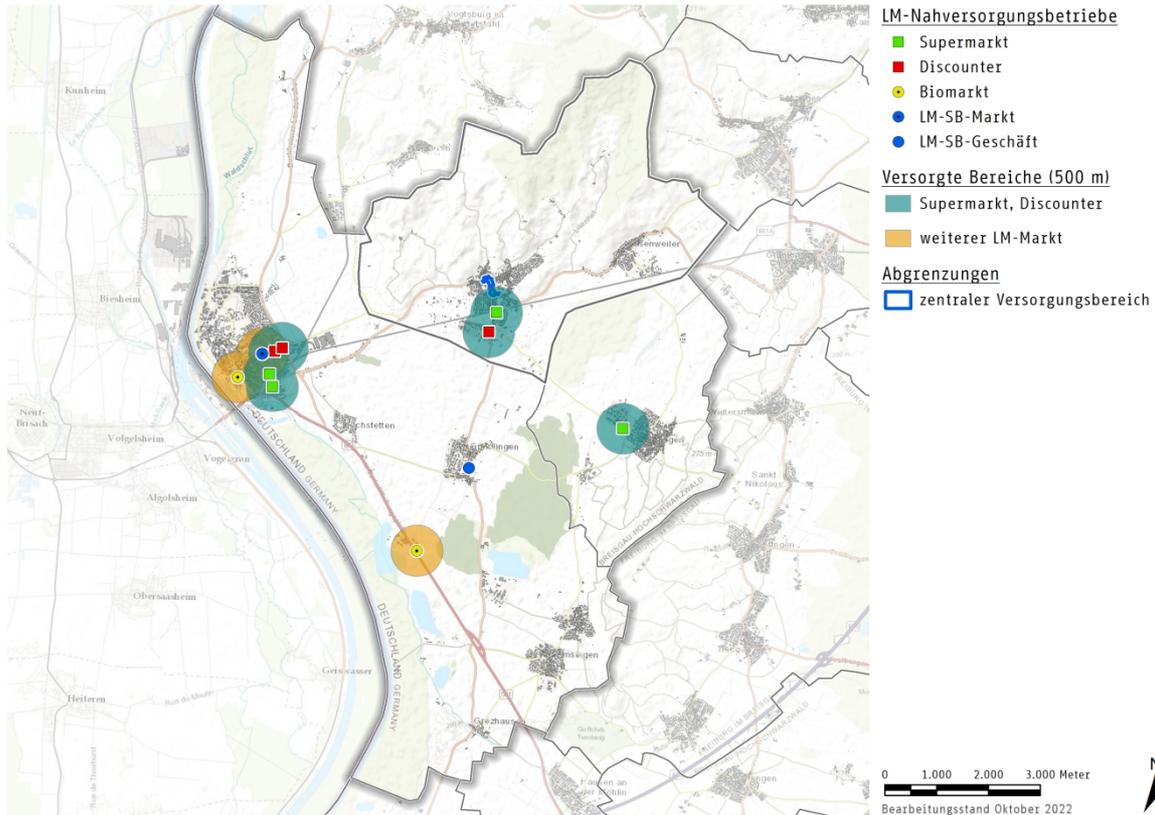
<sup>41</sup> Vgl. auch ebd., Fußnote 45.

<sup>42</sup> Vgl. auch ebd., insbes. auch Fußnote 44.

gute Nahversorgungssituation. Der im Gewerbegebiet gelegene Discounter versorgt angesichts seiner Randlage nur einen geringen Bevölkerungsanteil<sup>43</sup>.

Die folgende Karte zeigt analog die Lebensmittelnahversorgung im Untersuchungsraum, wobei ausschließlich die größeren Lebensmittelmärkte dargestellt sind.

**Karte 4: Nahversorgungssituation in Ihringen, Breisach und Merdingen**



Quelle: eigene Erhebung Februar 2022; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA;  
© GeoBasis-DE / BKG 2022; eigene Bearbeitung

## 6.2 Quantitative Ist-Situation in Ihringen

In der folgenden Tabelle ist die quantitative Ist-Situation in der Standortgemeinde Ihringen für die untersuchungsrelevanten Sortimente sowie das Lebensmittelhandwerk dargestellt.

Der größte Teil des entsprechenden Angebots entfällt auf den Edeka-Markt mit Verlagerungsabsicht, den Penny-Markt und den Getränkeland-Markt: Nahezu vier Fünftel der erfassten relevanten Verkaufsfläche entfallen auf diese drei Geschäfte. Daneben

<sup>43</sup> Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., S. 50.



entfallen Flächen auf vier Bäckereien, eine Metzgerei, zwei Hofläden und fünf Geschäfte mit Weinhandel sowie kleine Geschäfte.

**Tab. 1: Ist-Situation in Ihringen: Verkaufsflächen (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz- sowie Kaufkraft(abfluss) in Mio. €, Verbrauchsausgaben (auf 5 € gerundet), Verkaufsflächenanteile und Bindungsquoten in Prozent**

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Um- satz	VA	Kauf- kraft	KK- Abfluss	Bindungs- quote
		OZ	s.i. n.i.					
Nahrungs-/ Genussmittel	2.200	1%	39% 60%	10,4	2.680	16,6	6,2	63%
Lebensmittelhandwerk	100	74%	26% ---	1,3	295	1,8	0,6	68%
Drogerie/ Parfümerie	150	---	45% 55%	0,5	300	1,9	1,4	25%
<b>Summe</b>	<b>2.450</b>	<b>4%</b>	<b>39% 57%</b>	<b>12,2</b>	<b>3.275</b>	<b>20,3</b>	<b>8,2</b>	<b>60%</b>

OZ = Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen VA = Verbrauchsausgaben durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Februar 2022; eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler Januar/ Februar 2013; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Hahn Report; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen sind deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Das Angebot findet sich nahezu ausschließlich außerhalb des Ortszentrums (Ausnahme: Lebensmittelhandwerk).

Selbst wenn ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird<sup>44</sup>, die im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk rd. 17,8 Mio. € beträgt, ergibt sich in diesem Bereich nur eine Bindungsquote von rd. 66%; der Abfluss beträgt rd. 6,1 Mio. €.

Wird im Bereich Drogerie/ Parfümerie nur auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt (rd. 1,5 Mio. €), so errechnet sich eine Bindungsquote von rd. 31%; selbst dann erreicht der Kaufkraftabfluss rd. 1,1 Mio. €.

### 6.3 Ist-Situation Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum

In der folgenden Tabelle ist die quantitative Ist-Situation im Untersuchungsraum für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel dargestellt.

In Breisach ist der größte Teil des erfassten Angebots in den Märkten von Edeka und Rewe, Aldi und Lidl, je einem SB-Markt und einem SB-Geschäft sowie in zwei Bio-Märkten und drei Getränkemärkten zu finden: Auf diese entfallen mehr als vier Fünftel des erfassten Angebots.

In Merdingen entfallen nahezu 90% des erfassten Angebots auf den Rewe-Markt.

<sup>44</sup> In den Daten des IFH, Köln erfolgt eine gemeinsame Ausweisung von Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk.



**Tab. 2: Ist-Situation Nahrungs-/ Genussmittel im Untersuchungsraum: VKF (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz- sowie Kaufkraft in Mio. €, Verbrauchsausgaben (auf 5 € gerundet), VKF-Anteile und Bindungsquoten in Prozent**

Gemeinde	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	VA	Kaufkraft	Bindungsquote
		IS/ OZ	s.i.	n.i.				
Ihringen	2.200	1%	39%	60%	10,4	2.680	16,6	63%
Breisach	6.650	5%	29%	66%	42,0	2.605	40,2	104%
Merdingen	925	---	2%	98%	5,5	2.760	7,1	78%
<b>Summe</b>	<b>9.775</b>	<b>4%</b>	<b>29%</b>	<b>67%</b>	<b>58,0</b>	<b>2.640</b>	<b>63,9</b>	<b>91%</b>

IS/ OZ = Innenstadt/ Ortszentrum s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen VA = Verbrauchsausg. durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Februar 2022; eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler Januar/ Februar 2013; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Hahn Report; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Breisach fließt per Saldo in geringem Umfang Kaufkraft zu; aus Merdingen fließt (absolut in etwas geringerem Umfang) Kaufkraft ab. Somit fließt aus dem Untersuchungsraum in etwas geringerem Ausmaß als aus Ihringen Kaufkraft ab.

Das Angebot findet sich zu mehr als zwei Dritteln an nicht integrierten Standorten.

Zwar findet sich das Angebot in Merdingen nahezu ausschließlich an nicht integrierten Standorten; insbesondere der Rewe-Markt findet sich in einem gewerblichen Umfeld.

Auch wenn es sich insofern nicht um einen "schützenswerten Standort" handelt, ist aber zu berücksichtigen, dass

- der in Randlage befindliche Markt aus einem großen Teil des Siedlungsbereichs dennoch zu Fuß gut erreichbar ist (vgl. auch Karte 4, S. 21) und
- der Markt erheblich zur Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde beiträgt.

Insofern ergibt sich auch für die entsprechenden Angebote eine Schutzwürdigkeit.



## 7. BEURTEILUNG DES VORHABENS

### 7.1 Erforderlichkeit für die Grundversorgung

Nach dem Konzentrationsgebot kommt großflächiger Einzelhandel in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur ausnahmsweise in Betracht, *"wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist"*<sup>45</sup>.

Somit ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine solche Ausnahme gegeben sind.

Im Hinblick hierauf wird im Folgenden zunächst dargelegt, wie sich die Ist-Situation bei Realisierung des Vorhabens verändern würde. Dabei wird von möglichen Umverteilungswirkungen zunächst abgesehen.

Wird der Planumsatz (vgl. Kap. 4) zum derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 6.2) hinzugerechnet, so ergibt sich die künftige Situation, wie sie sich ohne Umverteilungen in Ihringen darstellen würde.

Tab. 3: Ist-Situation in Ihringen, Planumsätze sowie Bindungsquoten bei Realisierung des Vorhabens, sofern keine Umverteilungen ausgelöst werden: Umsatz- sowie Kaufkraft(abfluss)angaben in Mio. €, Bindungsquoten in Prozent

Sortiment	Ist-Situation				Planumsatz	Bindungsquote bei Realisierung Vorhaben
	Umsatz	Kaufkraft (KK)	Bindungsquote	KK-Abfluss		
Nahrungs-/ Genussmittel	10,4	16,6	63%	6,2	6,7	103%
Drogerie/ Parfümerie	0,5	1,9	25%	1,4	0,7	65%
<b>Summe</b>	<b>10,9</b>	<b>18,5</b>	<b>59%</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>	<b>99%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: eigene Erhebung Februar 2022; eigene Befragungen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler Januar/ Februar 2013; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Hahn Report; IFH Köln (2022); Gemeinde Ihringen; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt, so reduziert sich der Kaufkraftabfluss auf rd. 6,1 Mio. € (Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk) bzw. rd. 1,1 Mio. € (Drogerie/ Parfümerie).

- Damit bleibt der Planumsatz im Bereich Drogerie/ Parfümerie deutlich selbst unter dem Kaufkraftabfluss bei Abstellen ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft: Auch nach Realisierung des Vorhabens würde Kaufkraft aus der Gemeinde Ihringen abfließen. Somit ist die maximal

<sup>45</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.4.2 (2) (Ziel).



zu erwartende Größe im Planvorhaben von 145 m<sup>2</sup> VKF (10% von 1.450 m<sup>2</sup> VKF) als für die Grundversorgung erforderlich anzusehen.

- Dagegen übersteigt der Planumsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel den derzeitigen Kaufkraftabfluss geringfügig um rd. 0,5 Mio. € (rd. 8%): Bestehender Einzelhandel und Planvorhaben würden, sofern es nicht zu Umverteilungen in der Gemeinde Ihringen käme, eine Bindungsquote von rd. 103% erreichen.

Allerdings ist zu berücksichtigen,

- dass in der Gemeinde Ihringen Umverteilungen zu erwarten sind, sodass nicht der gesamte, unter worst-case-Aspekten abgeleitete Planumsatz additiv zum derzeit erzielten Umsatz hinzukommt: Bei den abgeleiteten Umverteilungen in der Gemeinde Ihringen von rd. 1,3 Mio. € (vgl. Kap. 7.4.4, insbes. Tab. 6, S. 37), bleibt der künftige Umsatz unter der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk;

- und dass zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner unberücksichtigt blieben.

Somit ist auch die maximale Größe im Planvorhaben im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von 1.305 m<sup>2</sup> VKF (90% von 1.450 m<sup>2</sup> VKF) als für die Grundversorgung erforderlich anzusehen.

Der im Backshop maximal zu erwartende Umsatz bleibt mit knapp 0,4 Mio. € (Kap. 4) deutlich unter dem derzeitigen Kaufkraftabfluss im Lebensmittelhandwerk in Höhe von rd. 0,6 Mio. € (Kap. 6.2, insbes. Tab. 1, S. 22).

Der maximale zukünftige Umsatz im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk bleibt - selbst wenn trotz Realisierung des Backshops 90% der Gesamtverkaufsfläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln belegt wird - unter Berücksichtigung der abgeleiteten Umverteilungen mit rd. 17,4 Mio. € unter der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft (rd. 17,8 Mio. €).

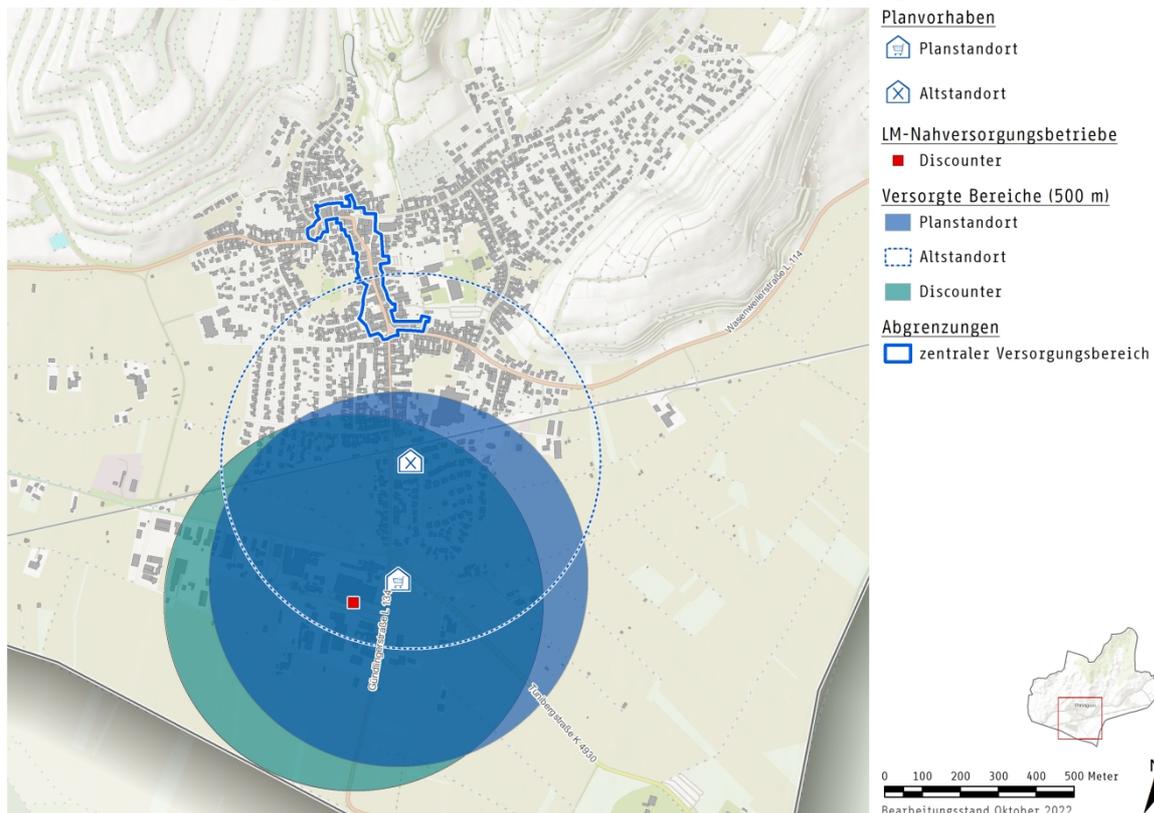
**Damit kann der erweiterte Markt als für die Grundversorgung erforderlich angesehen werden** - selbst wenn am jetzigen Standort der Lebensmittelverkauf nicht aufgegeben wird.



## 7.2 Verbesserung der Nahversorgungssituation?

Angesichts des benachbarten Lebensmitteldiscounters kann ein Lebensmittelmarkt am Planstandort nur einen sehr geringen Beitrag zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung leisten (vgl. Karte 5).

Karte 5: Nahversorgungssituation in Ihringen nach der Edeka-Verlagerung



Quelle: Gemeinde Ihringen; eigene Erhebung Februar 2022; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; eigene Bearbeitung

Zumindest die südlichen Wohnbereiche der Gemeinde Ihringen wären unter der Voraussetzung einer attraktiven Rad- und Fußwegeverbindung etwas besser räumlich nahversorgt. Die im Einzelhandelsgutachten identifizierte Nahversorgungslücke im nördlichen Siedlungsbereich (vgl. auch Karte 3, S. 20) kann mit diesem Standort nicht behoben werden. (Ein zentraler gelegener Standort würde einen größeren Teil der Gemeinde im wörtlichen Sinne *nahversorgen* - und dabei eine positive Synergie für das Ortszentrum ermöglichen.)

Sofern am bisherigen Standort kein Lebensmittelangebot aufrechterhalten wird, kommt es zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation.



## 7.3 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Nachfrage

### 7.3.1 Standortgerechte Dimensionierung des Planvorhabens? (Sicht der Gemeinde)

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden Umsätze (vgl. Kap. 4) mit der Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes zu vergleichen. Unter dem Aspekt des Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung<sup>46</sup> wäre es ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 Meter Luftlinie) versorgen würde.

In der Realität wird allerdings dieser Idealfall - auch bei Neuansiedlungen - häufig nicht zu realisieren sein. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz im Planvorhaben über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist: Dadurch kann vermieden werden, dass sich in einem weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich<sup>47</sup> eine falsche Einschätzung ergibt.

Die Kaufkraft ergibt sich aus der Bevölkerungszahl im jeweiligen Gebiet<sup>48</sup> und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel (vgl. Kap. 6.2).

- Im 500 Meter-Umkreis um den Planstandort leben rd. 1.700 Einwohnerinnen und Einwohner (gut ein Viertel der Bevölkerung in der Gemeinde Ihringen),
- im 1.000 Meter-Umkreis um den Planstandort rd. 2.650 Einwohnerinnen und Einwohner (gut zwei Fünftel der Bevölkerung in der Gemeinde).

Unberücksichtigt blieb hier, dass im Umfeld des Vorhabenstandortes Wohnbauentwicklungen<sup>49</sup> vorgesehen sind.

---

<sup>46</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Kap. 6.4 (S. 53).

<sup>47</sup> In einem solchen würde sich die Bevölkerungszahl im 1.000 Meter-Umkreis nahezu nicht von derjenigen im 500 Meter-Umkreis unterscheiden.

<sup>48</sup> Für die Einwohnerinnen und Einwohner in einem Umkreis von 500 sowie 1.000 Meter um den Planstandort wurden Daten von der Gemeinde Ihringen zur Verfügung gestellt.

<sup>49</sup> Nach Angaben der Gemeinde Ihringen soll die weitere wohnbauliche Entwicklung (mehr als 7 ha), ausgehend von Zweifamilienhäusern etwa 1.500 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner ermöglichen. Zum Zeitpunkt der Realisierung des Planvorhabens werden diese Flächen aller Voraussicht nach aber noch nicht entwickelt sein (Realisierungszeitraum eher 10 Jahre); nur die Wohnbaufläche "Läger-Süd" (rd. 0,8 ha) soll im gleichen B-Plan wie das Vorhaben entwickelt werden.



In Tab. 4 sind die Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts (500- und 1.000 Meter-Umkreis), die Planumsätze des Edeka-Marktes bei 1.450 m<sup>2</sup> VKF sowie die Relationen der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts nach Sortimentsbereichen dargestellt.

**Tab. 4: Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €**

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	500 m-Radius	1.000 m-Radius		500 m-Radius	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	4,5	7,0	6,7	148%	95%
Drogerie/ Parfümerie	0,5	0,8	0,7	147%	94%
<b>Summe</b>	<b>5,0</b>	<b>7,8</b>	<b>7,4</b>	<b>148%</b>	<b>95%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Gemeinde Ihringen; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der erweiterte Lebensmittelmarkt in beiden Sortimentsbereichen eine über den fußläufigen Einzugsbereich (500 m) hinausreichende Versorgungsleistung erbringen würde. Aber wie dargestellt erscheint das alleinige Abstellen auf dieses nahe Umfeld für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung nicht adäquat. Bei Abstellen auf den 1.000 Meter-Radius reicht die in diesem Umkreis (ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnbebauung) vorhandene Kaufkraft (knapp) aus, um den Planumsatz zu bedienen. Da der erweiterte Markt nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen ist, kann die **zweite Ausnahmevoraussetzung für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels als (gerade noch) erfüllt** angesehen werden. Der im Backshop maximal zu erwartende Umsatz bleibt mit knapp 0,4 Mio. € (Kap. 4) selbst unter der Kaufkraft im Lebensmittelhandwerk im 500 Meter-Umkreis in Höhe von rd. 0,5 Mio. €.

### 7.3.2 Kongruenzgebot

Während bei der Frage der standortgerechten Dimensionierung im vorigen Kapitel das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde, und dabei v.a. unter dem Aspekt der Nahversorgung, im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept beurteilt wurde, ist hier auf das verbindliche Ziel der Landes- und Regionalplanung abzustellen, dass die Größe eines Vorhabens auf die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde und



ihrem Verflechtungsbereich abzustimmen ist<sup>50</sup>.

Der - formal nach Ablauf der Siebenjahresfrist automatisch außer Kraft getretene, aber weiter als Auslegungs- oder Orientierungshilfe geeignete - Einzelhandelserlass präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, "*wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.*"<sup>51</sup>

Als Verflechtungsbereich ist ausschließlich die Gemeinde selbst anzusehen.

Dabei ist zu beachten, dass Einzugsbereiche von Einzelhandelsvorhaben - plausibel erscheinende - "Denkstrukturen" sind: Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich die Frage, ab wann solche *regelmäßigen* Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "*messbarer Umsatzanteil*") verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind.

Deshalb halten wir eine Darstellung von Einzugsbereichen für problematisch.

Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens erscheint es durchaus sinnvoll, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort 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 ("Marktanteilkonzept") häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen ist hingegen ein *worst case bezüglich der Auswirkungen* zu verfolgen, dem entsprechend *tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz* ausgegangen werden sollte (vgl. Kap. 2.3).

Deshalb gehen wir davon aus, dass die Ausführungen im Einzelhandelserlass v.a. so zu verstehen sind, dass zu fragen ist, ob ein Betrieb sozusagen existenziell auf

---

<sup>50</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); Regionalplan Südllicher Oberrhein Plansatz 2.4.4.4 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

<sup>51</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



Zuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs in einer Größenordnung von mehr als 30% angewiesen ist.

Der Einzelhandelsbestand ist dabei nicht von Bedeutung.

In Tab. 5 ist der im erweiterten Edeka-Markt zu erwartende Umsatz der Kaufkraft in der Gemeinde Ihringen gegenübergestellt. Bleibt die Relation unter 100%, so ist das Vorhaben nicht einmal auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen - geschweige denn auf Zuflüsse in einer Größenordnung von mehr als 30%.

**Tab. 5: Kaufkraft in der Gemeinde Ihringen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €, Relationen in Prozent**

Sortiment	Kaufkraft (KK)	Planumsatz	Relation zu KK
Nahrungs-/ Genussmittel	16,6	6,7	40%
Drogerie/ Parfümerie	1,9	0,7	40%
<b>Summe</b>	<b>18,5</b>	<b>7,4</b>	<b>40%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Gemeinde Ihringen; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der erweiterte Lebensmittelmarkt nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Standortgemeinde angewiesen ist. Der im **Backshop** maximal zu erwartende Umsatz bleibt mit knapp 0,4 Mio. € (Kap. 4) deutlich unter der Kaufkraft im Lebensmittelhandwerk in Höhe von rd. 1,8 Mio. € (Kap. 6.2, insbes. Tab. 1, S. 22). Somit ist das **Kongruenzgebot eingehalten**.

Dies war angesichts der Erforderlichkeit für die Grundversorgung auch zu erwarten: Ein für die Grundversorgung erforderliches Vorhaben hält das Kongruenzgebot in den meisten Fällen ein.

Ergänzend kann angeführt werden, dass Edeka nur die Gemeinde Ihringen als Einzugsgebiet ansieht (vgl. Kap. 5). **Insofern entspricht der *betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich* dem Kongruenzgebot.**

Wie die vorstehenden Berechnungen gezeigt haben, ist das von Edeka angestrebte Einzugsgebiet auch realisierbar: Die Kaufkraft in der Gemeinde Ihringen reicht aus, um den maximal zu erwartenden Umsatz zu generieren.



Abschließend sei - trotz der angeführten Kritik - eine Berechnung nach dem Marktanteilkonzept ergänzt.

- Da Supermärkte einen Marktanteil von gut 32% (einschließlich großer Supermärkte einen Marktanteil von gut 43%) erreichen<sup>52</sup>, kann für den Kernort Ihringen von einem Marktanteil von mindestens 34-35% ausgegangen werden (im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 4,6 bis 4,7 Mio. €),
- für Wasenweiler kann der Marktanteil mit mindestens 17-18% angesetzt werden (im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 0,5 bis 0,6 Mio. €).

Damit entstammen mindestens rd. 76% bis 79% des Planumsatzes (im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rd. 6,7 Mio. €) aus der Gemeinde. Da bei den übrigen Sortimenten nicht von einer vollkommen abweichenden Umsatzherkunft auszugehen ist, liegt der Anteil des aus Ihringen stammenden Gesamtumsatzes deutlich über 70%.

**Auch das Marktanteilkonzept ergibt eine Einhaltung des Kongruenzgebots.**

#### **7.4 Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich Beeinträchtigungsverbot und § 2 (2) BauGB**

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen<sup>53</sup>.

Aber selbst bei nicht großflächigen Vorhaben dürfen Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Da sich das vorhabenrelevante Angebot in Ihringen nahezu ausschließlich außerhalb des Ortszentrums findet (vgl. Kap. 6.2) und im Jahr 2013 nur knapp 13% des gesamten im Ortszentrum zu findenden Angebotes ausmachte, ist eine **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentren in der Standortgemeinde**<sup>54</sup> nicht möglich. Dies gilt auch für den Backshop, obwohl das Lebensmittelhandwerk überwiegend im Orts-

---

<sup>52</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI Retail Institut nach handelsdaten.de.

<sup>53</sup> Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso Regionalplan Südlicher Oberrhein Plansatz 2.4.4.3 (Ziel). Unabhängig davon ist bei einem B-Plan zu beachten, dass nach § 2 (2) BauGB die B-Pläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Dies bedeutet, dass potenzielle Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu berücksichtigen sind.

<sup>54</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.2.



zentrum zu finden ist - wobei hier selbst ohne Rückgabe des Baurechts eine Schließung am Altstandort als sehr wahrscheinlich anzusehen ist: Die Schließung einer Bäckerei im Ortszentrum würde dieses nicht wesentlich beeinträchtigen.

Angesichts des geringen Beitrags des bestehenden Lebensmitteldiscounters zur Nahversorgung (vgl. Karte 3, S. 20), ist **in der Gemeinde auch keine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung**<sup>55</sup> möglich - es sei denn, die mit der Verlagerung verbundene Verschlechterung der Nahversorgung (vgl. Kap. 7.2, insbes. Karte 5, S. 26) wird als solche angesehen; sofern hingegen am Altstandort weiterhin ein Lebensmittelangebot angesiedelt bleibt, ist eine solche Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Somit sind im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot lediglich mögliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden relevant.

Zwar *könnte* bei einem für die Grundversorgung erforderlichen Vorhaben argumentiert werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen von Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind, da das Vorhaben ausschließlich bislang abfließende Kaufkraft "zurückholt". Allerdings hat der VGH die früher von uns - in Übereinstimmung mit dem RP Freiburg und dem RV Südlicher Oberrhein - vorgetragene Argumentation, dass eine Rückholung abfließender Kaufkraft *grundsätzlich* als gerechtfertigt und damit bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes als neutral anzusehen ist, verworfen<sup>56</sup>.

Deshalb ist hier eine vertiefte Argumentation erforderlich.

Im Hinblick hierauf wird zunächst abgeleitet, ob wesentliche Beeinträchtigungen auch ohne vertiefte Untersuchung ausgeschlossen werden können.

- Im Bereich Drogerie/ Parfümerie können wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden bei einem Umsatz von maximal rd. 0,7 Mio. € (sofern die Verlagerung nicht auch im baurechtlichen Sinne erfolgt) ausgeschlossen werden.
- Ebenso können für den Backshop bei einem Umsatz von maximal knapp 0,4 Mio. € (sofern die Verlagerung nicht auch im baurechtlichen Sinne erfolgt) ausgeschlossen werden.

Somit genügt die Betrachtung des Bereichs Nahrungs-/ Genussmittel. Für diesen wurden die zu erwartenden Umverteilungen auf Grundlage eines angepassten Gravitationsmodells ermittelt.

---

<sup>55</sup> LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.

<sup>56</sup> VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 23.05.19, Az. 3 S 2811/17.



#### 7.4.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Pkw-Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsgemeinden.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (Kap. 6.3). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst<sup>57</sup>: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Vorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten Planumsatz (vgl. Kap. 4) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, dass auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.)

---

<sup>57</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage ESRI ArcGIS Online network analysis service (November 2022).



Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren (vgl. Kap. 2.3).

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die derzeitigen Einzelhandelsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft aus einer Stadt/ Gemeinde zum Planvorhaben fließt, ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel werden die durch das Planvorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

#### **7.4.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen**

Für die Bewertung ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde bzw. der umliegenden Gemeinden sowie der Nachbargemeinden insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung beeinflusst wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des verfolgten vielfachen worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.3) wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträch-



tigungen eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von rd. 10% oder mehr angesetzt<sup>58</sup>.

Entsteht eine Umsatzumverteilung in geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen *einzelnen* Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind, da sie keinem Außenstehenden bekannt sind:

- Wird bislang eine hohe Rentabilität erzielt, sodass der betroffene Betrieb einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet er bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich?

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt kann es auch sein, dass trotz Umverteilungen von mehr als 10% keine betrieblichen Auswirkungen auftreten.)

Gerade aus der fehlenden Prognostizierbarkeit betrieblicher Auswirkungen ergibt sich die Orientierung an Anhaltswerten - seien dies die im Einzelhandelserlass genannten oder seien dies von Gerichten abgeleitete Werte<sup>59</sup>.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung (vgl. Kap. 2.2) nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente in konkreten Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im abgeleiteten Ausmaß betroffen sein müssen.

---

<sup>58</sup> Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert; vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.

<sup>59</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 89/14.NE, Orientierungssatz 4 sowie Juris-Rn. 62.



### 7.4.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung

Das Maß der Umsatzumverteilung je Gemeinde bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine *wirtschaftliche* Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung als *Indiz* für **städtebauliche Wirkungen** angesehen werden können.

- Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren jeweilige Ausgangssituation.
- Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf eine Gemeinde insgesamt als Indiz herangezogen werden.

Ebenfalls auf eine Gemeinde insgesamt beziehen sich die Aussagen zu den möglichen **raumordnerischen Wirkungen**. Hier stehen vor allem die Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen des Planvorhabens im Fokus der Bewertung.

Dabei wird aus den Auswirkungen im Untersuchungsgebiet auf Auswirkungen auf weiter entfernte Gemeinden geschlossen (vgl. auch Kap. 5).

Die **abschließende Bewertung** des Planvorhabens muss beide Bewertungsmerkmale berücksichtigen.

### 7.4.4 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Im Folgenden sind die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel dargestellt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden nicht ausgewiesen.

Die folgende Tabelle enthält

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 6.3, Tab. 2, S. 23),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen, wobei der untere Wert für den Fall der Verlagerung, der obere für ein Fortbestehen eines Lebensmittelbetriebes am Altstandort gilt, und



- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Dabei werden nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen ausgewiesen, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann.

**Tab. 6: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent**

Gemeinde	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Ihringen	0,4 / 1,3	4% / 13%	10,4
Breisach	1,0 / 3,1	2% / 7%	42,0
Merdingen	0,2 / 0,5	3% / 9%	5,5
<b>Untersuchungsraum<sup>1)</sup></b>	<b>1,6 / 4,9</b>	<b>3% / 9%</b>	<b>58,0</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

<sup>1)</sup> Dass nur etwa drei Viertel des (zusätzlichen) Planumsatzes (rd. 2,1/ 6,7 Mio. €) zu Umverteilungen im Untersuchungsraum führen, während 90% des (zusätzlichen) Planumsatzes aus dem Untersuchungsraum entstammen (Kap. 5), ist auf den Kaufkraftabfluss aus dem Untersuchungsraum (Kap. 6.3) zurückzuführen.

Quelle: Gemeinde Ihringen; eigene Erhebungen Februar 2022; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Hahn Report; IFH Köln (2022); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; ESRI ArcGIS Online (November 2022); eigene Berechnungen

Wie einleitend dargelegt, sind die Umverteilungen gegen die Standortgemeinde Ihringen insgesamt im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht relevant.

Wie angesichts des nur geringen Angebots im Ortszentrum zu erwarten, bleiben die Umverteilungswirkungen gegen dieses unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Die Umverteilungen gegen die Nachbarstadt Breisach insgesamt erreichen maximal rd. 7%, die Umverteilungen gegen die Innenstadt bleiben unter der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit können wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Umverteilungen gegen die Nachbargemeinde Merdingen erreichen mit bis zu rd. 9% ein spürbares Ausmaß, das an den im Einzelhandelserlass angeführten Anhaltswert heranreicht.

Unter Berücksichtigung

- des vielfachen worst-case-Ansatzes (insbes. Belegung von 90% der Verkaufsfläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln, hohe Flächenleistung, Konzentration der Umverteilungen auf die Untersuchungsgemeinden) sowie
- der guten Basis des Rewe-Marktes in Merdingen mit einer fußläufigen Erreichbar-



keit aus einem großen Teil des Siedlungsbereichs (vgl. dazu auch Kap. 6.3) können aber auch für Merdingen wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Für weiter entfernte Gemeinden können wesentliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden: In diesen können keine höheren Umverteilungen als im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden - und die Einbeziehung einer zusätzlichen Gemeinde in die Untersuchung würde die abgeleiteten Umverteilungen reduzieren.

**Selbst ohne Sicherstellung der Verlagerung auch im baurechtlichen Sinne kann eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen werden.**

## **7.5 Beurteilung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes Ihringen**

Neben der Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele von Landesplanung und Raumordnung ist im Hinblick auf das B-Planverfahren auch von Bedeutung, die Erweiterung nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ihringen zu beurteilen. Dies erfolgt in enger Anlehnung an die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele.

Nach Einzelhandelskonzept sollte am Planstandort *grundsätzlich* kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Die im Einzelhandelskonzept enthaltene Ausnahmemöglichkeit für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente (um die es sich beim Vorhaben handelt; vgl. Kap. 4) außerhalb des Ortszentrums, ist darüber hinaus nicht gänzlich erfüllt:

- Beim Planstandort handelt es sich derzeit zwar nicht um eine integrierte Lage (Bezug zu Wohnbebauung im Umfeld), aber perspektivisch ist der Standort als integriert anzusehen, wobei entsprechend den Vorabklärungen mit RP, RV, IHK und HV im Hinblick auf die Einhaltung des Integrationsgebotes ohnehin parallel auch die bereits im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche "Läger-Süd" entwickelt werden muss (vgl. Kap. 3),
- im Bereich des Planstandortes ist ohne den bestehenden Markt mit Verlagerungsabsicht nur eine geringfügige Nahversorgungslücke zu verzeichnen, die durch das Vorhaben am neuen Standort reduziert würde (vgl. Kap. 7.2, insbes. Karte 5, S. 26)
- und das Vorhaben ist in der vorgesehenen Größe (1.450 m<sup>2</sup> VKF) gerade noch standortgerecht dimensioniert (vgl. Kap. 7.3.1).



Die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele<sup>60</sup> werden durch das Planvorhaben in unterschiedlicher Weise betroffen:

- Die Versorgungsfunktion von Ihringen<sup>61</sup> würde gestärkt.
- Zu den ortszentrumsbezogenen Zielen - Erhaltung/ Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität des Ortszentrums von Ihringen<sup>62</sup> und Erhaltung/ Stärkung von deren Identität<sup>63</sup> - wird kein positiver Beitrag geleistet, da der Planstandort außerhalb des Ortszentrums liegt. Da als Folge der ausgelösten Umverteilungen (vgl. Kap. 7.4) keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortszentrum zu erwarten sind, ist allerdings auch kein negativer Beitrag zu diesen Zielen zu verzeichnen. Allenfalls indirekt kann ein solcher negativer Zielbeitrag festgestellt werden: Durch die Ansiedlung außerhalb des Ortszentrums besteht keine Möglichkeit, einen solchen Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln, da das Planvorhaben die für die Grundversorgung erforderliche Verkaufsfläche weitgehend ausschöpft (vgl. Kap. 7.1).
- Das Ziel kürzerer Wege<sup>64</sup> und das Ziel der Erhaltung der Nahversorgungsfunktion<sup>65</sup> würden bei einer Verlagerung (= Schließung am Altstandort) räumlich betrachtet negativ getroffen (vgl. auch Kap. 7.2). Darüber hinaus ergibt sich ein indirekt negativer Einfluss, da eine Verbesserung der Nahversorgung in den derzeit nicht nahversorgten Bereichen der Gemeinde (vgl. Kap. 6.1) angesichts der dann erreichten weitgehenden Vollversorgung kaum mehr möglich ist. Allerdings bedeuten die reduzierten Kaufkraftabflüsse (quantitativ) einen positiven, verkehrsreduzierenden Zielbeitrag.
- Sofern es im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gelingt, die nicht vollständige Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept zu begründen, wird die Investitionssicherheit<sup>66</sup> nicht verringert; anderenfalls besteht die Gefahr, dass potenzielle Investoren für das Ortszentrum die Ermöglichung einer Ansiedlung außerhalb als negatives Signal deuten.

---

<sup>60</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella 2014, a.a.O., Kap. 6 (S. 51ff.).

<sup>61</sup> Ebd. Kap. 6.1 (S. 51).

<sup>62</sup> Ebd. Kap. 6.2 (S. 52).

<sup>63</sup> Ebd. Kap. 6.5 (S. 53).

<sup>64</sup> Ebd. Kap. 6.3 (S. 52).

<sup>65</sup> Ebd. Kap. 6.4 (S. 53).

<sup>66</sup> Ebd. Kap. 6.6 (S. 54).



- Zum Ziel, Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe zu sichern<sup>67</sup>, leistet das Vorhaben, da es sich beim Planstandort nicht um ein Gewerbegebiet handelt, keinen negativen Zielbeitrag.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Untersuchung abgeleiteten Aussagen wurde in vielfacher Hinsicht ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt (vgl. Kap. 2.3):

- Insbesondere wurde - anders als in vielen Verträglichkeitsuntersuchungen/ Auswirkungenanalysen zu Verlagerungen - auch untersucht, welche Auswirkungen sich ergäben, wenn es nicht zu einer Verlagerung im baurechtlichen Sinne kommt.
- Es wurde unterstellt, dass sich die gesamte Fläche des Vorhabens ausschließlich auf die beiden Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren verteilt; der Backshop wurde nicht verkaufsflächenreduzierend beim Lebensmittelmarkt berücksichtigt.
- Für das Vorhaben wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt.
- Zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner blieben unberücksichtigt, obwohl im direkten Umfeld entsprechende Planungen bestehen (Wohnbaufläche "Läger-Süd").
- Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen.
- Die Gravitation wurde ausschließlich für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) gerechnet.
- Der Untersuchungsbereich wurde bewusst gering gehalten; dennoch wurde ein hoher Umsatzanteil unterstellt.
- Es wurde unterstellt, dass sich die Umverteilungen auf die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich konzentrieren.

Das Vorhaben - Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes von der Eisenbahnstraße an den südlichen Ortsrand bei gleichzeitiger Erweiterung auf 1.450 m<sup>2</sup> VKF - entspricht den (verbindlichen) Zielen der Regional- und Landesplanung:

- Das Konzentrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten (vgl. Kap. 3). Eine Ausnahme, wie sie in den entsprechenden Regelungen vorgesehen ist, erscheint bei

---

<sup>67</sup> Ebd. Kap. 6.7 (S. 54).



1.450 m<sup>2</sup> VKF möglich - selbst wenn die Verlagerung im baurechtlichen Sinne nicht sichergestellt wird (vgl. Kap. 7.1).

- Das Integrationsgebot wird zumindest perspektivisch eingehalten, wobei entsprechend den Vorabklärungen mit RP, RV, IHK und HV im Hinblick auf die Einhaltung des Integrationsgebotes parallel die bereits im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche "Läger-Süd" entwickelt werden muss (vgl. Kap. 3).
  - Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 7.3.2).
  - Das Beeinträchtigungsverbot wird ebenfalls eingehalten (vgl. Kap. 7.4) - selbst wenn verfahrensmäßig nicht sichergestellt wird, dass zeitgleich mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes das Baurecht für den bestehenden Edeka-Markt zurückgegeben wird.
- Somit wird auch § 2 (2) BauGB eingehalten.

Aus Sicht der Gemeinde sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten:

- Das Vorhaben entspricht den im Einzelhandelskonzept enthaltenen Ausnahmemöglichkeiten für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente (um die es sich beim Vorhaben handelt; vgl. Kap. 4) außerhalb des Ortszentrums nicht gänzlich:
  - Zwar ist der Standort aktuell nicht als integriert einzustufen (vgl. Kap. 3), aber perspektivisch ist eine solche Einstufung möglich.
  - Im Bereich des Planstandortes besteht eine nur geringfügige Nahversorgungslücke, die durch das Vorhaben reduziert würde (vgl. Kap. 7.2).
  - Das Vorhaben ist in der vorgesehenen Größe (1.450 m<sup>2</sup> VKF) als gerade noch standortgerecht dimensioniert anzusehen, wenn nicht ausschließlich auf den fußläufigen Einzugsbereich abgestellt wird (vgl. Kap. 7.3.1).
  - Ein im Zentrum der Gemeinde liegender Standort wäre im Hinblick auf den Beitrag des Vorhabens zur Nahversorgung vorteilhafter als der am Siedlungsrand gelegene Planstandort (vgl. Kap. 3 und Kap. 7.2). (An einem solchen Standort könnte auch eine positive Synergie für das Ortszentrum erreicht werden.)

Diese nicht vollständige Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept muss im Rahmen des B-Plan-Verfahrens begründet werden (vgl. zum Folgenden Kap. 7.5). Dann kann ein negativer Zielbeitrag zur mit dem Einzelhandelskonzept angestrebten Investitionssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen vermieden werden.



- Zu den mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten ortszentrumsbezogenen Zielen leistet das Vorhaben keinen positiven Zielbeitrag; indirekt kann ein negativer Zielbeitrag abgeleitet werden, da durch die Ansiedlung am Planstandort eine Ansiedlung im Ortszentrum verhindert wird.
- Die quantitative Lebensmittelversorgung würde durch die Reduzierung der Kaufkraftabflüsse verbessert, was auch verkehrsreduzierende Wirkung hat. Die (räumliche) Nahversorgungssituation würde sich bei Schließung des Altstandortes verschlechtern, wodurch in der Gemeinde längere Wege erforderlich werden. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in derzeit nicht nahversorgten Bereichen der Gemeinde reduziert.
- Das mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziel einer Stärkung der Versorgungsfunktion würde durch das Vorhaben gefördert.