

## Auswirkungsanalyse

---

### Erweiterung des OBI-Gartencenters in Füssen

für

**Karl und Jakob Immler GbR**

Achener Weg 38

88316 Isny im Allgäu

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Angelus Bernreuther  
(Gesamtleitung)

Dipl. Geogr. Nicole Küper

**BBE Handelsberatung GmbH**

Brienner Straße 45

80333 München

Tel.: +49 89 55118-181

Fax: +49 89 55118-450-181

Mail: [bernreuther@bbe.de](mailto:bernreuther@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

**München, 19. September 2013**

**Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Projektplanung und Projektdaten.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3. Makrostandort Füssen.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4. Mikrostandortanalyse .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>5. Wettbewerbssituation in Füssen und im Einzugsgebiet.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>7. Auswirkungsanalyse.....</b>  | <b>23</b> |
| 7.1. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes-<br>und Regionalplanung ..... | 23        |
| 7.2. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen.....  | 27        |
| 7.3. Umsatzprognose .....  | 30        |
| 7.4. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen .....  | 32        |
| 7.5. Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche / städtebauliche<br>Auswirkungen.....                 | 34        |
| <b>8. Fazit .....</b>  | <b>36</b> |

### Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lageplan des Vorhabenstandortes .....                     | 5  |
| Abbildung 2: Projektstandort OBI Füssen .....                          | 5  |
| Abbildung 3: Einzelhandelszentralitäten in Füssen und dem Umland ..... | 9  |
| Abbildung 4: Umfeld Vorhabenstandort (Auswahl) .....                   | 11 |
| Abbildung 5: V-Baumarkt in Füssen .....                                | 14 |
| Abbildung 6: Hagebaumarkt in Reutte .....                              | 16 |
| Abbildung 7: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten .....     | 28 |

### Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Füssens .....  | 7  |
| Tabelle 2: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern .....                               | 21 |
| Tabelle 3: Landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquoten und max. Verkaufsflächen .....   | 24 |
| Tabelle 4: Umsatzprognose des geplanten Gartencenter Kernsortiments .....                 | 31 |
| Tabelle 5: Umsatzprognose des landesplanerisch zulässigen Randsortiments .....            | 31 |
| Tabelle 6: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Kernsortiment .....                       | 32 |
| Tabelle 7: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Randsortiment (610 m <sup>2</sup> ) ..... | 33 |
| Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Randsortiment (100 m <sup>2</sup> ) ..... | 33 |

### Kartenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Karte 1: Lage der Stadt Füssen im Raum .....                                     | 6  |
| Karte 2: Lage des Vorhabens am Moosangerweg .....                                | 12 |
| Karte 3: Hauptwettbewerber des OBI-Gartencenters in Füssen .....                 | 15 |
| Karte 4: Hauptwettbewerber des OBI-Gartencenters im gesamten Einzugsgebiet ..... | 16 |
| Karte 5: Einzugsgebiet des Standortes Moosangerweg 22 in Füssen .....            | 20 |

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die AM Baumärkte Deutschland GmbH plant als Betreiber die Erweiterung des bestehenden OBI-Gartencenters in Füssen. Aktuell beträgt die gewichtete Verkaufsfläche 1.400 m<sup>2</sup>, die auf eine gewichtete Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden soll. Der Auftraggeber, die Karl und Jakob Immler GbR, unterstützt dieses Vorhaben. Im Einverständnis mit der Stadt Füssen soll nun ein B-Plan entwickelt werden, der das gesamte Vorhaben ermöglicht.

In diesem Zuge wird für das Bauleitplanverfahren eine landesplanerische Überprüfung erforderlich. Diese soll im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens aufgearbeitet werden. Ziel der Untersuchung ist es vor allem zu prüfen, inwieweit das Vorhaben der Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente unter städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten als verträglich einzustufen ist. Besonderes Augenmerk soll dabei darauf gelegt werden, ob die größeren und daher von der LEP-Arithmetik abweichenden Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente dennoch zulässig sind. Im vorliegenden Fall zeichnet sich ab, dass die Vorgaben des LEP Bayern in sich widersprüchliche Zielvorgaben geben.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus landesplanerischer und städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Versorgungszentren am Ort und umliegende Gemeinden zu erwarten?
- Welche landesplanerischen Zielkonflikte bestehen?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf einer aktuellen vor Ort Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation sowie einer Besichtigung des Vorhabenstandortes und des Zentralen Versorgungsbereichs in Füssen bzw. im Untersuchungsraum. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

## 2. Projektplanung und Projektdaten

In Füssen ist die Erweiterung des bestehenden OBI-Gartencenters im Moosangerweg 22 geplant. Die momentane gewichtete Verkaufsfläche mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> soll um rd. 600 m<sup>2</sup> auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die zusätzliche Fläche besteht bereits und kann derzeit entsprechend der erteilten Baugenehmigung nur als Lager genutzt werden (vgl. folgende Abbildung).

**Abbildung 1: Lageplan des Vorhabenstandortes**



Quelle: Google Earth Pro; eigene Bearbeitung

**Abbildung 2: Projektstandort OBI Füssen**



Quelle: eigene Aufnahmen November 2012



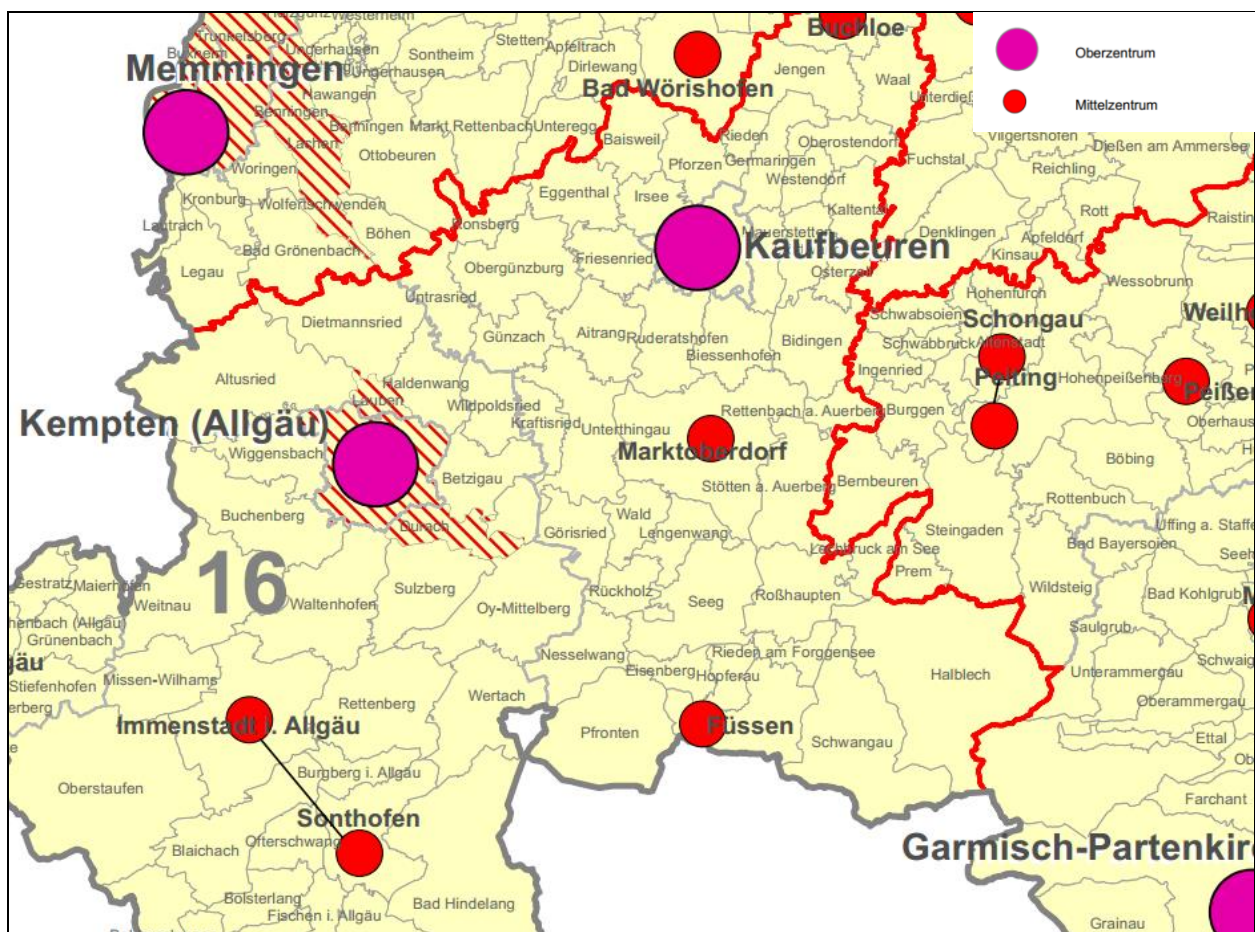
### 3. Makrostandort Füssen

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

#### Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Füssen liegt im Landkreis Ostallgäu im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt liegt ca. 90 km südwestlich von München an der Grenze zu Österreich. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kempten (Allgäu) ca. 30 km nordwestlich der Stadt Füssen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 weist der Stadt Füssen die Funktion eines Mittelzentrums zu (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lage der Stadt Füssen im Raum



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: LEP Strukturkarte 2013

Die Stadt gliedert sich in 4 Ortsteile. Neben der Kernstadt, die zugleich Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkt ist, sind noch die Ortsteile Füssen-West, Ziegelwies und Füssen-Weidach zu nennen. Der Ortsteil Füssen-West ist neben Wohnnutzungen gewerblich geprägt, während es sich bei dem Ortsteil Füssen-Weidach vornehmlich um ein Wohngebiet handelt. Ziegelwies ist räumlich von der Kernstadt abgegrenzt.

Das Gebiet der Kernstadt von Füssen verläuft in einer Ost-/West-Ausrichtung südlich der B 310. Im Osten wird die Stadt von den Ammergauer Alpen begrenzt und im Süden von den Allgäuer Alpen. Im Norden sind der Hopfensee sowie Forggensee natürliche Begrenzungen des Stadtgebiets.

Größere Gewerbe- und Einzelhandelsagglomerationen befinden sich v.a. im Süden entlang der Kempfener Straße sowie im Norden im Gewerbegebiet Füssen-Nord.

### Bevölkerungsdaten

Die Stadt Füssen weist im Vergleich zum Landkreis Ostallgäu und den umliegenden Gemeinden einen hohen Bevölkerungszuwachs auf. Derzeit hat Füssen etwa 14.300 Einwohner (Stand: 31.03.2012). Die umliegenden Gemeinden weisen unterschiedliche Entwicklungen der Bevölkerungszahlen auf. Der Landkreis Ostallgäu zeigt eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,1 %. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmannstiftung wird Füssen auch bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsanstieg von rd. 2,5 % zu rechnen haben. Demnach wird im Jahr 2030 der Bevölkerungsstand ca. 14.650 betragen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Füssens**

| Gebietseinheit            | Einwohner 2002 | Einwohner 2012 | Veränderung in % |
|---------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Füssen                    | 13.873         | 14.289         | 3,00             |
| Kaufbeuren                | 42.389         | 41.722         | -1,57            |
| Kempten                   | 61.573         | 62.217         | 1,05             |
| Marktoberdorf             | 18.352         | 18.136         | -1,18            |
| Pfronten                  | 7.657          | 7.959          | 3,94             |
| Nesselwang                | 3.552          | 3.492          | -1,69            |
| Schwangau                 | 3.383          | 3.382          | -0,03            |
| Halblech                  | 3.556          | 3.411          | -4,08            |
| Landkreis Ostallgäu       | 132.505        | 134.014        | 1,14             |
| Regierungsbezirk Schwaben | 1.768.936      | 1.790.671      | 1,23             |
| Land Bayern               | 12.338.745     | 12.605.206     | 2,16             |

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern; Stand jeweils 31.03

### Pendlerdaten

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Gemeinde stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, v. a. aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft z. T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Der Pendlersaldo der Stadt Füssen beträgt 752. Damit pendeln mehr Personen zum Arbeiten in Füssen ein, als auspendeln.<sup>1</sup>

### Tourismus

Neben der einheimischen Bevölkerung stellen Touristen ein wichtiges Umsatzpotenzial für den örtlichen Einzelhandel dar.

Die Stadt Füssen ist stark vom Tourismus geprägt. Der Kneippkurort profitiert sowohl durch die Lage an den Alpen, der österreichischen Grenze und insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Touristenattraktion „Schloss Neuschwanstein“, welches einen weltweiten Bekanntheitsgrad hat. Daneben ist die Stadt Etappenort wichtiger Tourismusrouten wie der „Romantischen Straße“ oder der „Deutschen

<sup>1</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Stand 30.06.2011.

Alpenstraße“. So konnten 2011 rd. 1,2 Mio. Gästeübernachtungen und rd. 367.000 Gästeankünfte in der Stadt Füssen erfasst werden.<sup>2</sup>

Somit stellen die Touristen ein großes Umsatzpotenzial für den örtlichen Einzelhandel dar.

### **Erreichbarkeit und Verkehr**

Die Stadt Füssen ist über die B 310, die das Stadtgebiet nördlich in Ost-/Westrichtung passiert, die B 16, die das Stadtgebiet in Nord-/Südrichtung durchquert sowie die südlich verlaufenden B 17 (Romantische Straße) sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. An das überregionale Verkehrsnetz ist die Stadt über die A 7, die westlich der Stadt verläuft, angebunden. Die Autobahntrasse führt in Richtung Süden nach Österreich. In Nordrichtung verläuft die A 7 über die Strecke Ulm-Würzburg-Hannover bis nach Schleswig-Holstein.

Die Stadt Füssen ist mit der Strecke Kaufbeuren-Füssen an das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Zudem ist die Stadt über mehrere Buslinien gut an den regionalen ÖPNV angeschlossen.<sup>3</sup>

### **Einzelhandelsstrukturen**

Die Einzelhandelsstrukturen in Füssen werden neben dem innerstädtischen Einzelhandel im Bereich des historischen Stadtzentrums und hier insbesondere durch die Straßen Reichenstraße, Brunnen-gasse, Ritterstraße und Schranngasse (= Hauptgeschäftsbereich) mit zahlreichen inhabergeführten sowie filialisierten Fachgeschäften vor allem auch von Standorten außerhalb der Innenstadt geprägt.

Die Verkaufsflächenschwerpunkte außerhalb der historischen Innenstadt befinden sich am Moosangerweg und im Bereich der Kemptener Straße (insbesondere V-Markt).

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort und getätigten Umsätzen vor Ort dar. Die Zentralitätskennziffer wird von BBE!CIMA!MB-Research regelmäßig für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern ermittelt. Eine Zentralität über 100 zeigt an, dass die Gemeinde per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage.<sup>4</sup>

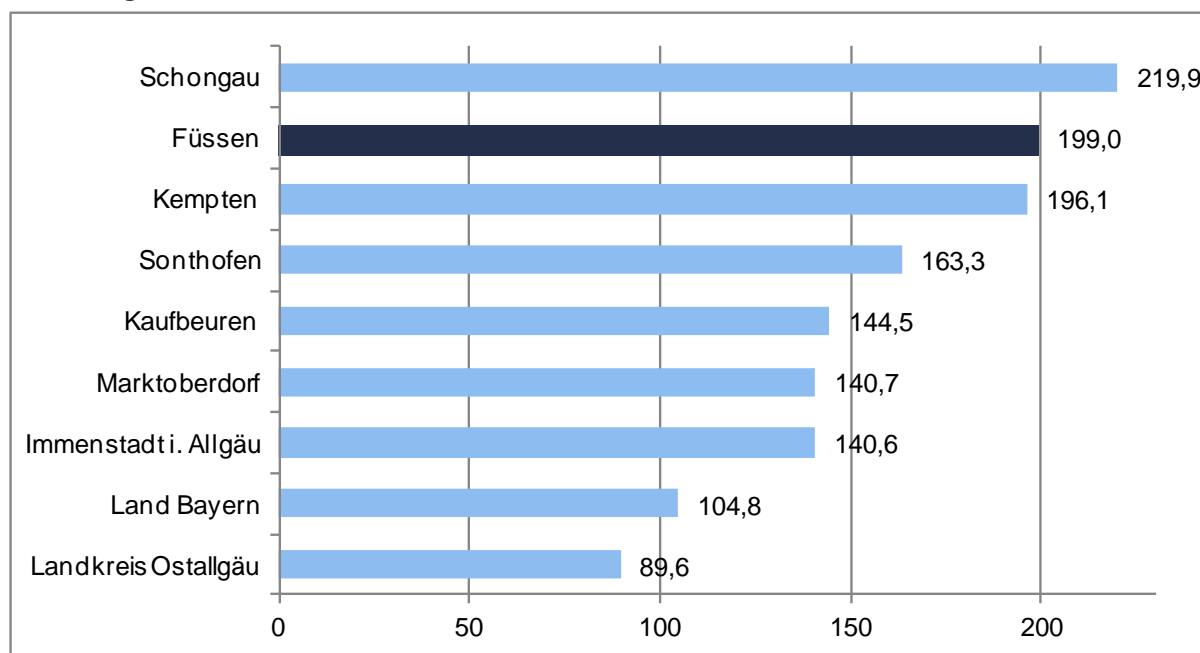
---

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Füssen; <http://www.fuessen.de/service/presse/basisinformationen/fact-sheet-daten-fakten.html>

<sup>3</sup> Quelle: Regionalverkehr Oberbayern

<sup>4</sup> Die Einzelhandelszentralität kann für den Einzelhandel einer Stadt oder Gebietseinheit (z. B. Landkreis, Bundesland) insgesamt, aber auch nur für einzelne Sortimente / Warengruppen berechnet werden.



**Abbildung 3: Einzelhandelszentralitäten in Füssen und dem Umland**


Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten 2011; Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH

Insgesamt profitiert der Einzelhandel in Füssen von einem starken Kaufkraftzufluss, der insbesondere auf die stark ländlich geprägten umliegenden Gemeinden, die Versorgungsfunktion im Grenzgebiet als auch auf den starken Tourismussektor zurückzuführen ist. Das schlägt sich in einer hohen Einzelhandelszentralität von 199 nieder.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Füssen verfügt die Stadt über kein Einzelhandelskonzept. Daher sind bei der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu Grund zu legen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist dabei die Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich einzuordnen. Magnetfunktion haben hier mehrere Textil-Filialisten (z.B. S. Oliver, Bonita), ein Woolworth Warenhaus, mehrere Sportfachgeschäfte sowie weitere typische zentrenrelevante Sortimente (GPK, Heimtextilien, Uhren, Schmuck etc.). Zudem ist das Angebot stark auf Touristen ausgerichtet, was sich zum einen an der Vielzahl an Souvenirläden zeigt, zum anderen an der großen Zahl gastronomischer und kultureller Angebote.

Darüber hinaus übernimmt die Fachmarkttagglomeration im Bereich Abt-Hafner-Straße / Moosangerweg eine Versorgungsfunktion über das Füssener Stadtgebiet hinaus. Das Gewerbegebiet befindet sich in integrierter Lage und besitzt einen klassischen Besatz an Filialisten im discountorientierten Bereich. Dazu gehören Fachmärkte zahlreicher Branchen wie Schuhe (Deichmann), Textil (Takko), oder Tiernahrung (Fressnapf). Ankermieter sind der Vorhabenstandort OBI sowie die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi.

In sonstiger integrierter Lage befinden sich entlang der Kemptener Straße weitere Einzelhandelsanbieter. Dazu zählt ein großflächiger V-Markt mit integriertem V-Baumarkt.

#### Fazit zum Makrostandort Musterstadt:

- positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen
- sehr hohe Einzelhandelszentralität
- Versorgungsfunktion für das Grenzgebiet
- Einpendlergemeinde
- gute verkehrliche Erschließung mit Pkw und ÖPNV
- sehr hohes Touristenpotenzial

## 4. Mikrostandortanalyse

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

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

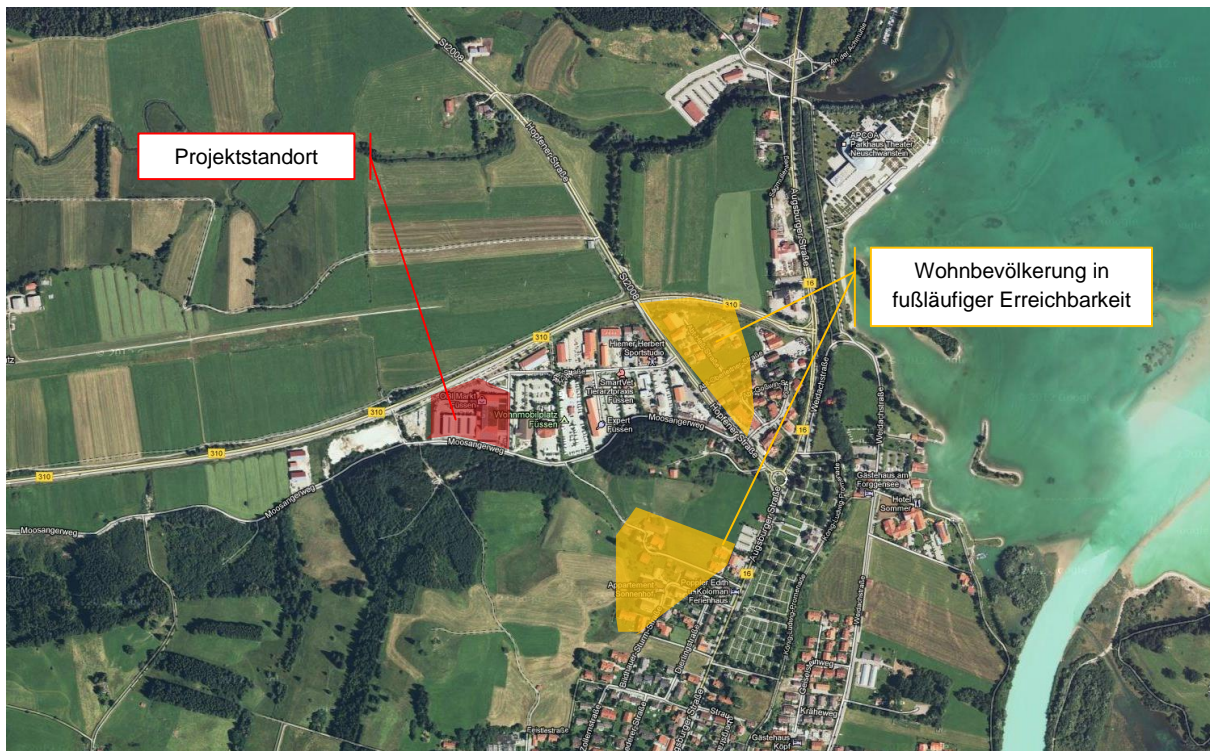
Der OBI Markt, der den Vorhabenstandort darstellt, liegt direkt am Moosangerweg am westlichen Ende des Gewerbegebiets-Nord. Die Sichtenbindung ist durch die unmittelbare Lage südlich der B 310 als sehr gut zu beurteilen. Östlich schließt an den Vorhabenstandort ein Aldi Lebensmitteldiscounter an, der im weiteren Verlauf des Gewerbegebiets um Betriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs (u.a. Lidl, Aldi, Friso, Fressnapf) sowie Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (u.a. Dänisches Bettenlager, Deichmann, Takko, Expert) ergänzt wird. Das Gewerbegebiet in dem sich das OBI-Gartencenter befindet, stellt somit einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Füssen dar. Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich im direkten Umfeld ein Waldgebiet, während westlich und nördlich (der B 310) der OBI-Markt von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben wird. Die Entfernung zum Ortskern von Füssen beträgt rd. 2 km.

Die Erweiterungsfläche des OBI-Gartencenters muss nicht zusätzlich errichtet werden, sondern besteht bereits und wird derzeit als Lager genutzt.

Abbildung 4: Umfeld Vorhabenstandort (Auswahl)



Quelle: eigene Aufnahmen, November 2012

**Karte 2: Lage des Vorhabens am Moosangerweg**


Quelle: Google Earth Pro, BBE Handelsberatung GmbH, eigene Darstellung

### Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Standort ist von Teilen der Füssener Bevölkerung, insbesondere von der Bevölkerung des Neubaugebiets im Osten der Einzelhandelsagglomeration, fußläufig (500 m-Radius) zu erreichen (vgl. Karte 2). Zudem ist in einer Entfernung von rd. 150 m die nächste Bushaltestelle, so dass der Standort auch gut mit dem ÖPNV erreicht werden kann. Der OBI-Markt befindet sich somit in einer integrierten Ortsrandlage.

Die Lebensmittelmärkte im Umfeld des Standortes übernehmen eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Füssener Bevölkerung. Aufgrund der Dichte an Lebensmittelmärkten und Fachmärkten wird am Projektstandort ein gewisser Anteil an Tagesbevölkerung generiert.

### Verkehrliche Situation

Der Planstandort liegt verkehrsgünstig etwas außerhalb von Füssen und nahe dem Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen B 16 und B 310. So ist eine gute Erreichbarkeit auch aus dem regionalen Umfeld gewährleistet, insbesondere auch in Richtung Österreich. Aufgrund der Grenzlage von Füssen spielt das grenzüberschreitende Einkaufsverhalten hierbei eine besondere Rolle. Außerdem ist der OBI Markt über die Augsburgener Straße aus dem Stadtzentrum und die St 2008 aus dem nördlichen Umland gut zu erreichen. So ist der Standort sowohl für die Füssener Bevölkerung, als auch für Kunden aus dem weiteren Umland verkehrsgünstig gelegen.

Auch an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist der Standort bzw. das Gewerbegebiet angeschlossen. Im Umkreis befinden sich zwei Bushaltestellen.<sup>5</sup>

### Planungsrechtliche Situation

Das Gartencenter liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Bebauungsplan N 10, Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung). Dieser weist den Projektstandort als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt aus. Zulässig sind derzeit großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Gartenbedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.400 m<sup>2</sup>. Im Einverständnis mit der Stadt Füssen soll nun ein neuer Bebauungsplan entwickelt werden.

### Fazit zum Mikrostandort

- der Projektstandort wird derzeit bereits als Gartencenter genutzt
- das Umfeld des Standortes ist von großflächigem Einzelhandel und Gewerbe geprägt, so dass der Standort eine Versorgungsfunktion für die Stadt und das weitere Umland (inkl. österreichischer Gemeinden) übernimmt
- die verkehrliche Anbindung ist für die geplante Nutzung als sehr gut einzustufen
- die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist im Kontext der örtlichen Verhältnisse gut

---

<sup>5</sup> Zum Erhebungszeitpunkt war eine der Bushaltestellen vorübergehend gesperrt.



## 5. Wettbewerbssituation in Füssen und im Einzugsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Die Wettbewerbsbetriebe wurden im November 2012 in Füssen sowie in den Orten, die im Einzugsgebiet liegen, erhoben. Betriebe, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Randsortimentsangebot des zu erweiternden OBI-Gartencenters aufweisen, wurden allein in Füssen erhoben. Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die baumarkt- und gartencenterspezifische Sortimente als Kernsortimente führen. Allerdings wurden auch Betriebe erfasst, welche die relevanten Sortimente auf einer nicht nur unwesentlichen Teilfläche führen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (Gartencenter) sowie Betriebe, die eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen (v.a. Baumärkte), in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z. B. Fachgeschäfte für Glas Porzellan Keramik (GPK) und Heimtextilien, Souvenirläden).

Die folgende Darstellung der Wettbewerber umfasst aus Gründen der Übersichtlichkeit und der stärkeren Wettbewerbsrelevanz lediglich die Hauptwettbewerber. In Füssen ist im Bereich der Gartencenter und Baumärkte lediglich ein strukturprägender Hauptwettbewerber im Kernsortimentsbereich vorhanden (vgl. Karte 3):

- V-Baumarkt, Kemptener Straße, Füssen

**Abbildung 5: V-Baumarkt in Füssen**



Quelle: eigene Aufnahme, November 2012

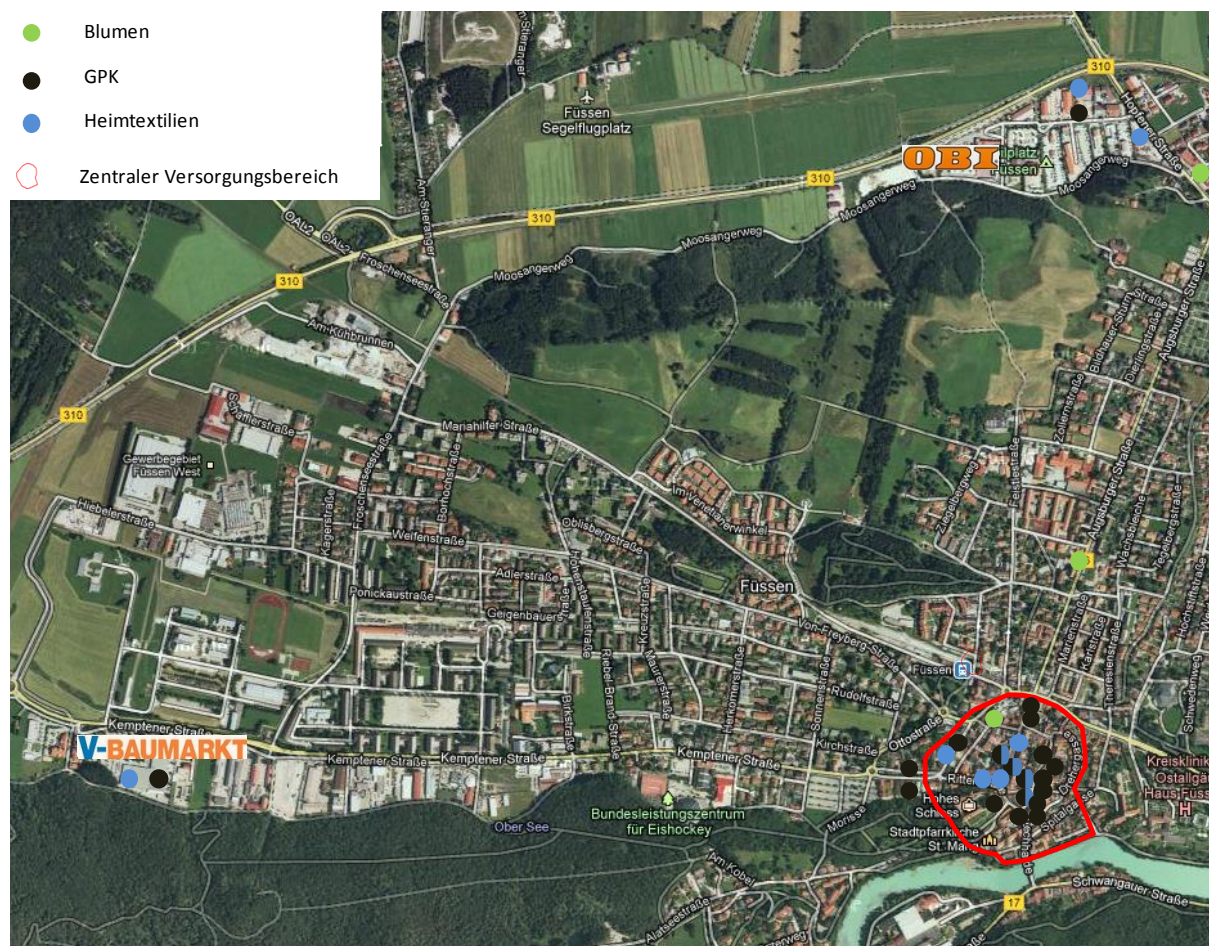
Der V-Baumarkt im Süden des Stadtgebiets ist im V-Markt Verbrauchermarkt integriert. Der Markt stellt ein marktgängiges, jedoch etwas in die Jahre gekommenes Konzept dar. Der Sortimentsschwerpunkt des V-Baumarkts liegt eindeutig im Baumarktsegment. Typische Sortimente eines Gartencenters sind lediglich auf einer kleinen Teilfläche des V-Markt Verbrauchermarktes vorzufinden.

Die Randsortimente eines Gartencenters umfassen insbesondere die Branchen Glas, Porzellan, Keramik (GPK) und Heimtextilien. Diese Sortimente werden ebenfalls in dem oben dargestellten V-Baumarkt bzw. V-Markt auf Teilflächen angeboten. Das flächenmäßig größte Angebot an GPK und Heimtextilien ist jedoch im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Füssen vorzufinden. Da Füssen über kein Einzelhandelskonzept verfügt, wurde der ZVB anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse abgegrenzt (vgl. Karte 3). Die dort ansässigen Betriebe sind überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte. Aufgrund der touristischen Bedeutung Füssens, wird das Stadtbild (v.a. ZVB) stark von Souvenirläden geprägt, die insbesondere GPK-Artikel anbieten. Diese Souvenirgeschäfte sprechen in erster Linie Touristen an und stehen somit in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis zu den Randsor-

timenten des Gartencenters. Das Kernsortiment von Baumärkten und Gartencentern (nicht-zentrenrelevante Sortimente) ist wie zu erwarten im Zentralen Versorgungsbereich nicht zu verorten.

In der Gesamtschau ist im **Stadtgebiet von Füssen** v. a. der V-Baumarkt als **Hauptwettbewerber** des Vorhabens zu charakterisieren. Von nachgeordneter Bedeutung sind hingegen die Spezialanbieter (insbesondere Souvenirläden).

### Karte 3: Hauptwettbewerber des OBI-Gartencenters in Füssen



Quelle: Google Earth Pro, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

In der **Zone I** sind neben den Anbietern in Füssen keine weiteren Wettbewerber aus dem Bereich Gartencenter zu verorten.

In **Zone II**, die auch einige österreichische Gemeinden umfasst (vgl. Karte 5) ist ein weiterer Hauptwettbewerber angesiedelt. In Reutte, einer österreichischen Marktgemeinde rd. 16 km südlich von Füssen, übernimmt ein Hagebaumarkt (Würth-Hochenburger) die Versorgung mit bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten. Der Großteil der Verkaufsfläche umfasst baumarktspezifische Sortimente, lediglich eine geringe Teilfläche entfällt auf das Sortiment eines Gartencenters.



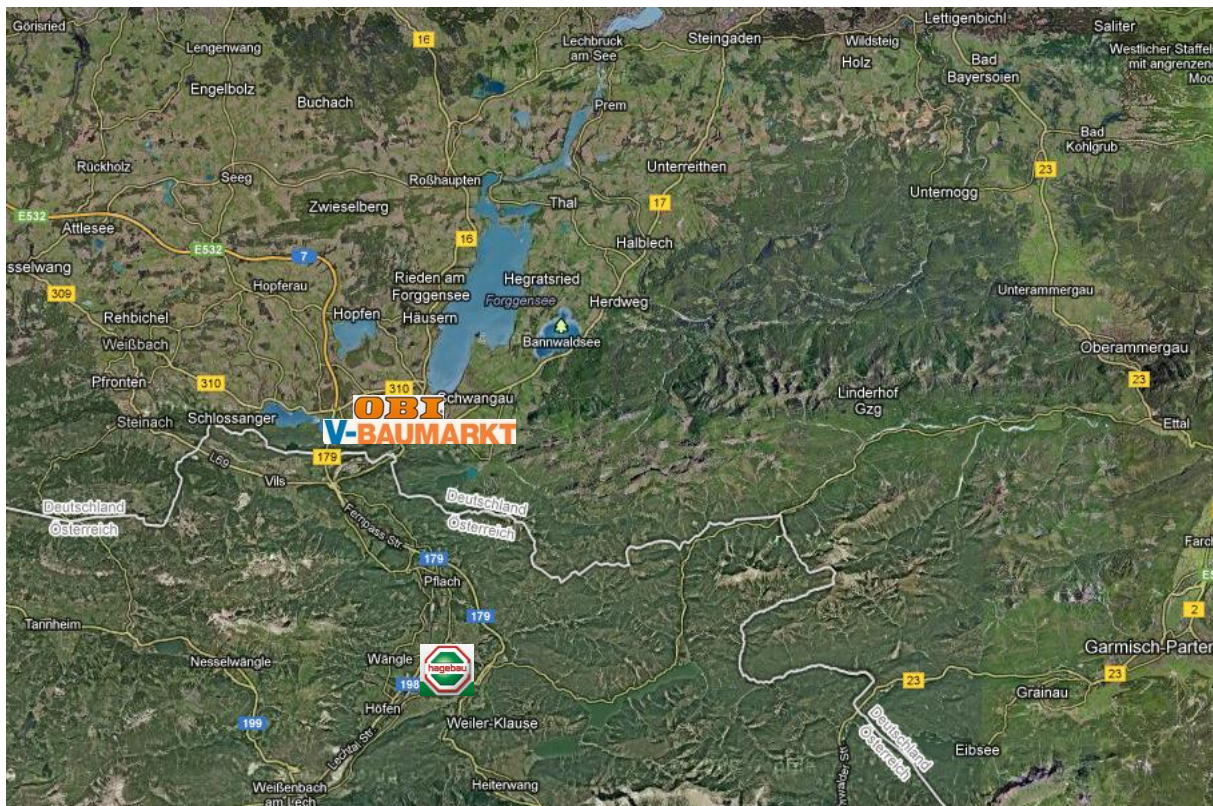
Abbildung 6: Hagebaumarkt in Reutte



Quelle: eigene Aufnahme, November 2012

Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung im gesamten Einzugsgebiet 31 Betriebe mit einer relevanten Verkaufsfläche von rd. 3.760 m<sup>2</sup> und einem vorhabenbezogenen Umsatz von rd. 6,4 Mio. € erfasst. Davon können lediglich 0,53 Mio. € dem gartencenterverlevanten Kernsortiment zugewiesen werden, welches in kleinen Fachabteilungen der zwei oben dargestellten Baumärkte angeboten wird. Das bereits bestehende OBI-Gartencenter findet im Rahmen der Wettbewerbsanalyse keine Berücksichtigung, da in der folgenden Auswirkungsanalyse die Auswirkungen des Gesamtvorhabens (inkl. bereits bestehender Flächen) begutachtet werden.

Karte 4: Hauptwettbewerber des OBI-Gartencenters im gesamten Einzugsgebiet



Quelle: Google Earth Pro, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

**Fazit zur Wettbewerbssituation:**

- Geringe Wettbewerbsdichte an strukturprägenden Wettbewerbern im Einzugsgebiet
  - Im Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) in Füssen sind insgesamt rd. 1.800 m<sup>2</sup> VK bezogen auf die zentrenrelevanten Wettbewerber (GPK, Heimtextil) verortet (Umsatz ca. 3,2 Mio. €)
-

## 6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

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

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

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes ist die Lage des OBI-Gartencenters in dem Mittelzentrum Füssen. Da die Region um Füssen sehr ländlich geprägt ist und teilweise auch zur Alpenregion gehört, konzentriert sich das Einzelhandelsangebot insbesondere auf die Stadt Füssen. Das hat zur Folge, dass die Einwohner der umliegenden Gemeinden stark auf das Mittelzentrum ausgerichtet sind. Aufgrund der direkten Lage an der B 310 sowie B 16 ist das Gartencenter auch überörtlich sehr gut zu erreichen. Des Weiteren ist die Wettbewerbssituation der Gartencenter und Baumärkte in der weiteren Region zu berücksichtigen. Im weiteren Umfeld des Planstandortes sind innerhalb von 20 km nur wenige kleinere Anbieter der Bau- und Gartenmarktbranche zu finden. Neben den bereits dargestellten Hauptwettbewerbern in Füssen und Reutte (vgl. Kapitel 5), sind insbesondere auch die Einzugsgebiet begrenzenden Märkte wie die beiden OBI-Filialen in Schongau und Kaufbeuren zu nennen. Bei Erweiterung des Untersuchungsradius auf eine Entfernung von 50 km gibt es diverse Anbieter im Bau- und Gartenbaubereich. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Standort Kempten, da hier sowohl Bauhaus, Baywa, Hagebau, Hornbach, Praktiker als auch ein Dehner Gartencenter angesiedelt sind.

Das Einzugsgebiet kann also aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Wettbewerbern stark erweitert werden. So hat der OBI-Baumarkt in Füssen Kunden, die aus einem sehr ausgedehnten Einzugsbereich von bis zu 30 km stammen. Durch die Lage Füssens im direkten Grenzgebiet zwischen Deutschland und Österreich und durch das Fehlen von nahe liegenden, adäquaten Wettbewerbern auf österreichischer Seite (lediglich der Hagebaumarkt in Reutte) dehnt sich das Einzugsgebiet des Bau- und Gartenmarktes bis weit nach Tirol hinein aus.

Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, Bahnlinien, topographische Gegebenheiten etc.) ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

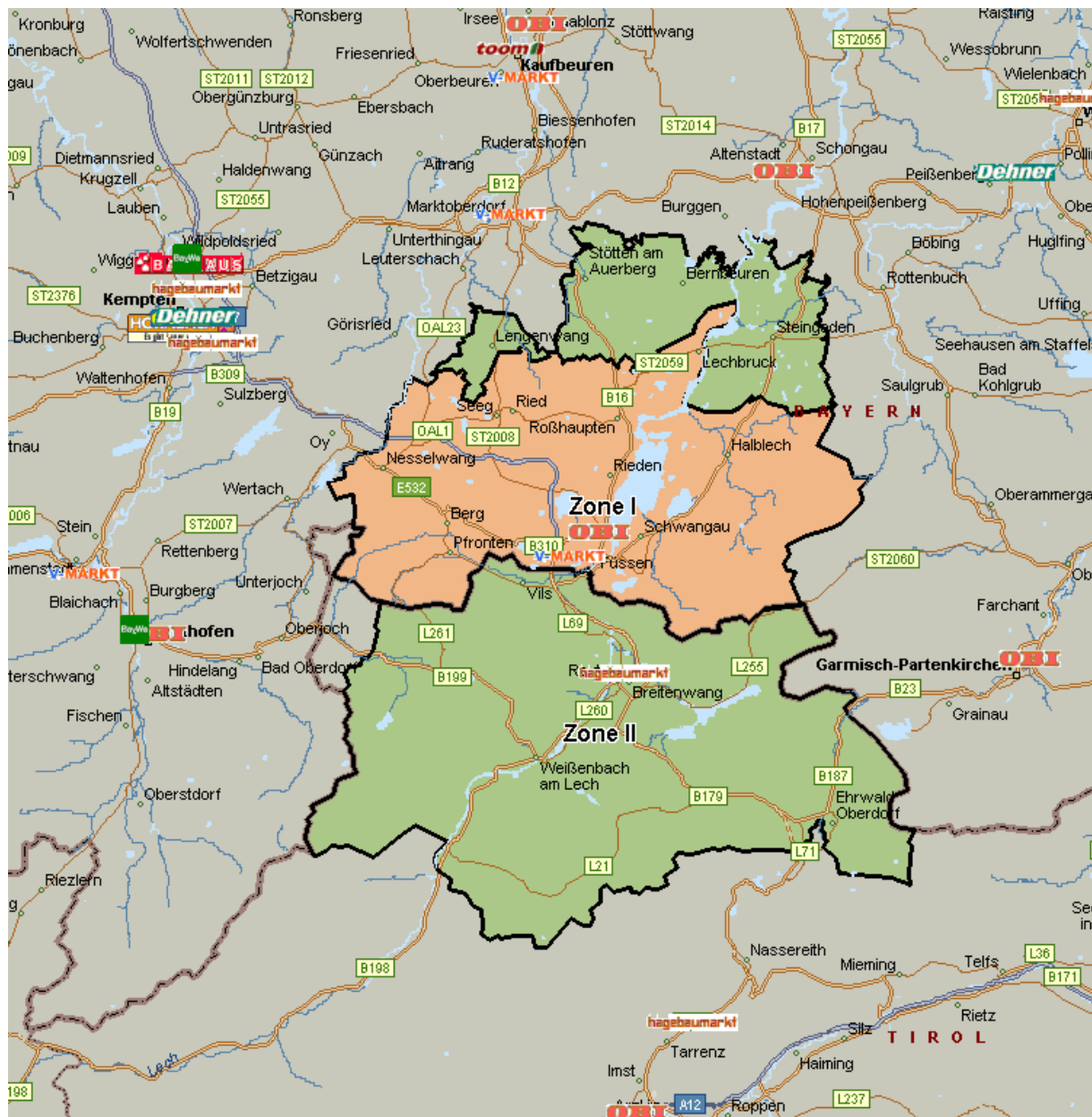
- Das Kerneinzugsgebiet (=Zone I) umfasst neben der Stadt Füssen alle Gemeinden des landesplanerisch ausgewiesenen Mittelbereichs. Hierzu zählen die Kommunen Pfronten, Nesselwang, Rückholz, Seeg, Eisenberg, Hopferau, Roßhaupten, Lechbruck, Halblech,



Schwangau und Rieden am Forggensee. Das Kerneinzugsgebiet umfasst insgesamt 44.373 Einwohner, wovon 14.289 Einwohner auf die Ansiedlungsgemeinde entfallen.

- Bezüglich eines erweiterten Einzugsgebiets (=Zone II) ist festzustellen, dass im Westen und im Norden die Einzugsgebiete der Städte Kempten, Kaufbeuren und Schongau mit ihrer breiten Angebotsstruktur im Einzelhandel eine Zäsur darstellen. Das erweiterte Einzugsgebiet auf deutscher Seite umfasst somit die Gemeinden Lengenwang, Stötten a. Auerberg, Bernbeuren, Prem und Steingaden, die zusammen eine Einwohnerzahl von 9.130 Personen aufweisen. Allerdings wird in diesen Gemeinden auch schon eine engere Versorgungsbeziehung insbesondere nach Schongau bzw. Kaufbeuren bestehen, so dass hier in Zone II die mögliche Marktdurchdringung des erweiterten Gartencenters bereits deutlich niedriger sein wird als in Zone I.
- Im Bereich südlich von Füssen, kann trotz der topographischen Gegebenheiten – Anstieg zu den Alpen – und der Grenzsituation zu Österreich aufgrund einer leistungsfähigen Straßenverbindung über die B 179 und einer geringen Angebotsstruktur in den österreichischen Gemeinden, das Einzugsgebiet grenzübergreifend erweitert werden. Das österreichische Angebot wird im Süden insbesondere durch einen OBI in Imst, im Osten durch einen OBI in Garmisch-Partenkirchen und im Westen durch den OBI in Sonthofen begrenzt (vgl. Karte 5). Insgesamt leben im erweiterten Einzugsbereich auf der österreichischen Seite 25.680 Personen.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. 53.500 Menschen auf deutscher und 25.680 Personen auf österreichischer Seite. Im Ganzen umfasst das projektrelevante Einzugsgebiet rd. 79.200 Einwohner. Darüber hinaus besteht in Form von Streuumsätzen aus dem Tourismus und dem Transitverkehr ein weiteres, wenn auch vergleichsweise geringes Kaufkraftpotenzial, dass am Standort gebunden werden kann.

**Karte 5: Einzugsgebiet des Standortes Moosangerweg 22 in Füssen**


Quelle: MapPoint, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (ca. 79.200 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (BBE Markt- und Strukturdaten, MB-Research) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

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

**Tabelle 2: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern**

| Gemeinden Deutschland | KKZ Baumarkt / Gartencenter | KKZ Heimtextilien | KKZ GPK |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|---------|
| Deutschland           | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Füssen                | 104,5                       | 101,5             | 100,2   |
| Seeg                  | 104,6                       | 93,7              | 97,2    |
| Schwangau             | 106,0                       | 99,4              | 99,4    |
| Steingaden            | 106,4                       | 90,1              | 92,8    |
| Land Bayern           | 107,3                       | 106,9             | 107,0   |
| Landkreis Ostallgäu   | 110,2                       | 100,6             | 102,1   |
| Pfronten              | 111,8                       | 105,2             | 104,8   |
| Bernbeuren            | 115,3                       | 94,4              | 96,9    |
| Roßhaupten            | 115,9                       | 101,9             | 103,7   |
| Nesselwang, Markt     | 116,2                       | 98,0              | 100,1   |
| Lechbruck am See      | 117,1                       | 96,0              | 97,5    |
| Rieden am Forggensee  | 121,2                       | 111,9             | 112,8   |
| Hallech               | 121,9                       | 105,7             | 108,0   |
| Gemeinden Österreich  | KKZ Baumarkt / Gartencenter | KKZ Heimtextilien | KKZ GPK |
| Weißbach a.L.         | 83,7                        | 83,7              | 83,7    |
| Tannheim              | 100,5                       | 100,5             | 100,5   |
| Forchach              | 74,6                        | 74,6              | 74,6    |
| Namlos                | 74,8                        | 74,8              | 74,8    |
| Berwang               | 95,6                        | 95,6              | 95,6    |
| Bichlbach             | 86,7                        | 86,7              | 86,7    |
| Lermoos               | 111,6                       | 111,6             | 111,6   |
| Vils                  | 85,2                        | 85,2              | 85,2    |
| Höfen                 | 87,1                        | 87,1              | 87,1    |
| Lechaschau            | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Pflach                | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Breitenwang           | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Reutte                | 93,6                        | 93,6              | 93,6    |
| Ehrwald               | 93,3                        | 93,3              | 93,3    |
| Stanzach              | 90,3                        | 90,3              | 90,3    |
| Pinswang              | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Musau                 | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Grän                  | 103,9                       | 103,9             | 103,9   |
| Nesselwängle          | 92,9                        | 92,9              | 92,9    |
| Wängle                | 95,6                        | 95,6              | 95,6    |
| Ehenbichl             | 100,0                       | 100,0             | 100,0   |
| Heiterwang            | 88,5                        | 88,5              | 88,5    |

Quelle: BBE|CIMA|MB-Research Marktdaten

Die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer von Füssen für den Bereich Gartencenter liegt bei 104,5 und somit über dem Bundesdurchschnitt (100), jedoch unter dem Durchschnitt des Freistaates

Bayern (107,3). In Relation zu den umliegenden deutschen Gemeinden liegt die Kaufkraft in Füssen leicht unter dem Durchschnitt (vgl. Tabelle 2).

Für Heimtextilien und GPK liegen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern von Füssen bei 101,5 bzw. 100,2 und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt (100), jedoch unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern (106,9 bzw. 107,0).

Die Kaufkraftkennziffern der österreichischen Gemeinden sind nicht nach Sortimenten gegliedert, sondern stellen allgemeine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzahlen dar. Die österreichischen Gemeinden des Einzugsgebiets weisen - mit Ausnahme weniger Gemeinden - unterdurchschnittliche Kaufkraftkennzahlen (unter 100) auf.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im abgegrenzten Einzugsgebiet für das Gartencenter-Kernsortiment ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 7,6 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen ca. 4,0 Mio. € auf Zone I und ca. 3,6 Mio. € auf Zone II. Für das Gartencenter-Randsortiment (v.a. Heimtextilien, GPK) steht im gesamten Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen von 4,2 Mio. € zur Verfügung. Ca. 2,5 Mio. € entfallen hiervon auf Zone I.

## 7. Auswirkungsanalyse

### 7.1. Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die geplante Erweiterung des OBI-Gartencenters kommt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Bereich der Vermutungsregel nach §11 Abs. 3 BauNVO. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (und einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) ist demnach zu prüfen, ob Auswirkungen im städtebaulichen und raumordnerischen Sinn vorliegen. In diesem Fall ist eine Ausweisung als sog. Sondergebiet nach §11 Abs. 3 BauNVO notwendig, falls insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berührt werden. Im Folgenden wird zunächst eine Prüfung durchgeführt, welche relevanten Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013<sup>6</sup> (LEP) zu beachten sind.

Füssen ist durch seine Einstufung als **Mittelzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts geeignet** (Ziel 5.3.1: „*Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig [...] für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*“).

Das Landesentwicklungsprogramm fordert zudem, dass großflächige Handelsbetriebe generell an städtebaulich integrierten Standorten mit qualifiziertem ÖPNV-Anschluss zu erfolgen hat. Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs verkaufen, sind jedoch auch in städtebaulichen Randlagen zulässig (Ziel 5.3.2: „*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichen sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient [...].*“). Gemäß der Begründung des Ziels 5.3.2 sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber [...] eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV. Die vorangegangenen Ausführungen zur Lage und Umgebung des Planvorhabens haben gezeigt, dass der Standort bereits derzeit in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integriert ist. Daneben ist zumindest teilweise ein fußläufiger Einzugsbereich gegeben. In unmittelbarer Nähe zum Planstandort hat sich ein Neubaugebiete entwickelt, von welchem der Planstandort fußläufig und auch per Rad zu erreichen ist. **Der Standort erfüllt damit die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Stadtrandlage.**

Anders als im Landesentwicklungsprogramm 2006, muss für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen und in städtebaulichen Randlagen errichtet werden sollen, kein Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbracht werden.

Eine weitere Kernforderung des LEP Ziels 5.3.3 betrifft sog. **Abschöpfungsquoten**, welche für den konkreten Zentralen Ort eine **Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen** limitieren. Die relevante Bezugsgröße für diese Berechnungen bei Sortimenten des kurzfristigen, täglichen Bedarfs ist der sog. Nahbereich der Ansiedlungsgemeinde. Dieser spielt jedoch aufgrund der Sortimentszusammensetzung der Gartencentere Erweiterung keine Rolle. Die relevante Bezugsgröße für innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs (hier die sog. innenstadtrelevanten Randsortimente) ist der sog. einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich. Dieser wird vom Bayerischen

---

<sup>6</sup> Das LEP Bayern 2013 ist am 1. September 2013 in Kraft getreten.



Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie ausgewiesen und umfasst aktuell für Füssen 42.639 Personen (ohne Bezug zum tatsächlichen Einzugsgebiet von Füssen nach Österreich). Für nicht-innenstadtrelevante Sortimente (hier das Gartencenter Kernsortiment) ist ein eigener Einzugsbereich abzugrenzen. Dieser wurde in Kapitel 6 dargestellt. Insgesamt leben im so abgegrenzten Einzugsgebiet 53.503 Menschen auf deutscher und 25.680 auf österreichischer Seite. Insgesamt umfasst das projektrelevante Einzugsgebiet somit 79.183 Einwohner.

Auf den dargelegten Grundlagenzahlen erfolgt die Berechnung von landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche bzw. der sog. zulässigen Abschöpfungsquote.

Die Berechnung erfolgt anhand der vom LEP Bayern vorgegebenen Rechenarithmetik und Datenbasis. Grundlage für Berechnung sind zum einen die o.g. Einwohner im definierten einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich sowie des konkreten Einzugsbereichs. Diese werden mit den vorgeschriebenen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben multipliziert. Hiervon ist die jeweilige maximale Abschöpfungsquote zu bestimmen (25 bzw. 30 Prozent). Dieser Wert ist durch die branchen- bzw. betriebstypenspezifische Raumleistung zu dividieren. Hierbei gibt es einen Ermessensspielraum, ob eine untere, durchschnittliche oder überdurchschnittliche Raumleistung angesetzt wird. Dementsprechend ergeben sich maximale, durchschnittliche und minimale Verkaufsflächen und daraus abgeleitet Abschöpfungsquoten, die aus landesplanerischer Sicht verträglich sind.

**Tabelle 3: Landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquoten und maximale Verkaufsflächen der geplanten Sortimente bei maximal 2.000 m<sup>2</sup> (Gesamtverkaufsfläche)**

| Branche, Vertriebstyp          | landesplanerische Einordnung | Einwohner im Einzugsgebiet | max. Abschöpfung erste 100.000 EW in % | landesplanerisch zulässige Fläche |                  |         |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------|---------|
|                                |                              |                            |  | maximal                           | durchschnittlich | minimal |
| Gartencenter insgesamt         | sonstiger Bedarf             | 79.183                     | 25%                                    | 3.013                             | 2.260            | 1.808   |
| sonstiger Bedarf Kernsortiment | sonstiger Bedarf             | 79.183                     | 25%                                    | 1.804                             | 1.353            | 1.082   |
| Innenstadtbedarf Randsortiment | Innenstadtbedarf             | 42.639                     | 30%                                    | 782                               | 586              | 469     |

| Branche                        | beantragte Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Abweichung von der max. zulässigen Abschöpfungsquote in m <sup>2</sup> |                  |         | Abschöpfungsquote in % |                  |         |
|--------------------------------|---|--|------------------|---------|------------------------|------------------|---------|
|                                |   | maximal  | durchschnittlich | minimal | maximal                | durchschnittlich | minimal |
| Gartencenter insgesamt         | 2.000                                       | -1.013   | -260             | 192     | 16,6                   | 22,1             | 27,7    |
| sonstiger Bedarf Kernsortiment | 1.900                                       | 96   | 547              | 818     | 26,3                   | 35,1             | 43,9    |
| Innenstadtbedarf Randsortiment | 100   | -682   | -486             | -369    | 3,8                    | 5,1              | 6,4     |

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Berechnungen, Grundlage Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Bei durchschnittlicher Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Betriebes zeigt sich, dass bei **innenstadtrelevanten Randsortimenten**, die bereits heute sowie künftig 100 m<sup>2</sup> des gesamten Gartencenters umfassen werden, eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Abschöpfungsquote von 30 Prozent erreicht wird. Es wäre **rechnerisch mehr als eine Vervierfachung der Verkaufsfläche** in diesem Bereich **zulässig**.

Im **Kernsortiment** des Gartenmarktes kommt es bei durchschnittlicher Betrachtung des Erweiterungsvorhabens zu einer deutlichen **Überschreitung der maximalen Abschöpfungsquote von 25 Prozent**. Geplant sind hier 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ((gesamte Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>) abzüglich pauschal 100 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente).

Dies ist jedoch aufgrund der **Sondersituation Füssens im Grenzgebiet** und der damit verbundenen Wettbewerbslage sowie dem konkreten Projektzuschnitt **differenziert zu betrachten**. Insbesondere die oft auftretende **Problematik bei innenstadtrelevanten Randsortimenten** ist nicht virulent, da diese anteilig wie absolut deutlich geringer ausfallen als sie zulässig wären (durchschnittlich ca. 1.353 m<sup>2</sup>). In der Regel soll vorrangig **landesplanerisch verhindert** werden, dass Einzelhandelsgroßprojek-

te zentrale **Versorgungslagen in den Innenstädten schädigen**. Dies ist im vorliegenden Projekt schon durch die geplante Randsortimentsstruktur **nicht der Fall**. Des Weiteren soll mit der Regelung im Landesentwicklungsprogramm verhindert werden, dass sich die **Zentralen Orte** in Bayern in Ihrer **Funktionsfähigkeit** selbst behindern bzw. negativ beeinflussen. Füssen hat hier eine **Sonderfunktion**, da de facto auch eine **Versorgungsfunktion im österreichischen Grenzgebiet** vorhanden ist (vgl. auch Angebotssituation und Einzugsgebietsabgrenzung). Aufgrund der Ermessensmöglichkeiten bei der Betrachtungsweise ist eine spezifische Anwendung der Abschöpfungsquote zu diskutieren. Damit wird deutlich, dass es sich im **vorliegenden Fall um einen Grenzfall** handelt. Dies sieht das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 auch eindeutig so vor: Demnach sollen Projekte im **bayrisch-österreichischen Grenzraum** differenzierter begutachtet werden. Eine „flexiblere“ **Auslegung** der an sich bindenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms (also gerade auch der Abschöpfungsquoten) ist hierbei ausdrücklich vorgesehen. Wie vorliegender Fall zeigt, auch durchaus angebracht.

In Anbetracht der Tatsache, dass

- der vorhandene Anbieter lediglich eine Ausweitung der Verkaufsfläche in einem existierenden Markt plant,
- die Grenzlage auch eine Ausweitung des Einzugsgebiets nach Österreich nach sich zieht,
- keine umliegenden Standorte aus unserer Sicht (siehe Wettbewerbsanalyse) in der Existenz gefährdet sind,
- damit auch keine überörtlichen Auswirkungen im Sinne der Steuerungsintention des LEPs möglich sind,
- sowie insbesondere das besonders schützenswerte Gut Innenstadt durch die weit untergeordneten innenstadtrelevanten Sortimente nicht gefährdet ist,

kommen wir in unserer Analyse zum Schluss, dass die geplanten Flächen **keine schädlichen raumordnerischen Auswirkungen** unter einer flexibleren Anwendung der Ziele des LEPs nach sich ziehen. Aufgrund der unserer Ansicht nach gerechtfertigten Ermessensentscheidung gehen von den max. 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche trotz der erhöhten sog. Abschöpfungsquoten im Kernsortiment **keine schädlichen Auswirkungen im landesplanerischen Sinne** aus.

Eine **standardmäßige Berechnung der Abschöpfungsquoten** würde zudem zu einem **widersinnigen und auch nicht mit der Intention des LEPs im Einklang** stehenden **Resultat** führen. Maximale Abschöpfungsquoten sollen gerade verhindern, dass benachbarte Zentrale Orte in ihrer Funktionsfähigkeit insgesamt, und deren Innenstädte und zentrale Lagen im Besonderen beeinträchtigt werden. Bei standardisierter Berechnung ohne Einbeziehung der Spezifika des Projekts wie des Projektstandorts im bayrisch-österreichischen Grenzraum wäre zwar insgesamt eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 1.400 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt 1.933 m<sup>2</sup> (setzt sich aus 1.353 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Kernsortiment und 586 m<sup>2</sup> für das Randsortiment zusammen, siehe Tabelle 3) möglich, allerdings mit einem weder vom Betreiber noch von der Stadt Füssen gewollten Randsortimentsanteil von rd. 30 Prozent (entspricht 586 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Landesplanung würde so ihrem **eigenen Ziel** einer möglichst maßvollen Ausweisung von Randsortimenten **widersprechen**. Eine maximale **Obergrenze des Randsortimentsanteils von rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche** stellt in diesem speziellen Fall sicherlich die **bessere Variante** dar, zumal schädliche Auswirkungen auf andere Zentrale Orte im Einzugsbereich durch eine höhere Quote des Kernsortiments unwahrscheinlich sind. Dies wird durch die Auswirkungsanalyse in Kapitel 7.4 untermauert.

Abschließend sei generell darauf hingewiesen, dass bei **gemeinsamer Berechnung von Kern- und Randsortiment** (unter Heranziehung der gesamten Verbrauchsausgabe für das Sortiment Garten) auch hier schon rechnerisch 2.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich wären. Auch dies liegt aus unserer Sicht im Ermessensspielraum einer flexibleren Handhabung.

Im Übrigen verweisen wir darauf, dass durch diese standardisierte Praxis (hier Genehmigungsfähigkeit von Randsortimenten) aus landesplanerischer Sicht ebenfalls das dezidierte **Ziel der Städtebauförderung** in Bayern zur Stärkung der Ortsmitteln **gegenläufig** zu sehen ist.

## 7.2. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

Neben der Prüfung der landesplanerischen Ziele ist es erforderlich, in einem zweiten Schritt die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens mit einer gewichteten Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zu prüfen. Da für das Vorhaben ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet aufgestellt werden soll, bemisst sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

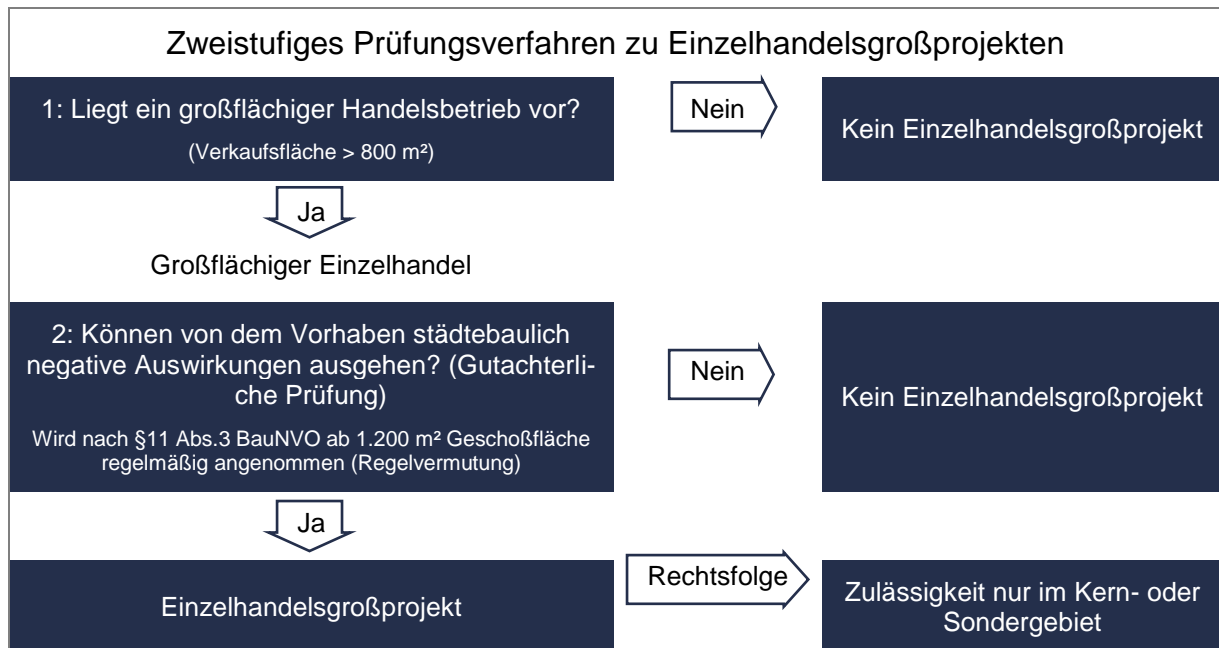
- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstgerichtlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>7</sup>
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschosfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschosfläche) kumulativ auftreten.

---

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen

Abbildung 7: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.<sup>8</sup> Dabei können **betriebliche Besonderheiten** vorliegen, wie z. B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,

<sup>8</sup> Vgl. BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80



- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes nicht nur unwesentliche Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen werden können. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden.

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind:

- Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- Sortiment des Vorhaben und dessen Relevanz für Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes
- Einordnung einer betroffenen Gemeinde in Hierarchie der Raumordnung.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Vgl. Uechtritz, Die Beweiserheblichkeit von Marktgutachten, Beitrag zur Tagung: Aktuelle Entwicklung bei der Steuerung und Zulassung großflächigen Einzelhandels, Berlin, 20.09.2010, S. 4f

### 7.3. Umsatzprognose

Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Auch wenn es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, wird es im Folgenden wie eine Neuansiedlung behandelt. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass allein die möglichen Auswirkungen, die sich für die Wettbewerber ergeben, aufgezeigt werden.

Die Basis für die nachstehende Umsatzprognose stellt zum einen die geplante Verkaufsfläche des Gartencenter-Kernsortiments mit 1.900 m<sup>2</sup> dar, welche die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche in Höhe von 1.353 m<sup>2</sup> überschreitet. Für das Randsortiment des Gartencenters, welches gemäß der Planung lediglich 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst, wird hingegen der landesplanerisch festgesetzte Grenzwert in Höhe von 586 m<sup>2</sup> angenommen. Somit wird sichergestellt, dass sowohl für das Kernsortiment als auch für das Randsortiment im Folgenden jeweils die höchst möglichen Auswirkungen berechnet werden.

Zunächst sind also die möglichen Umsätze des Vorhabens zu prognostizieren. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (=Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind darüber hinaus, die Marktbedeutung der einzelnen Betriebsformen, die Größe des Vorhabens und damit seine Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Für das Kernsortiment des geplanten Gartencenters ist davon auszugehen, dass etwa 90 % des Umsatzes (ca. 2,23 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erzielt werden, weitere ca. 10 % des Umsatzes werden aus dem weiteren Umland und v.a. durch Touristen als Streuumsätze zufließen (vgl. Tabelle 4).

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial für das Kernsortiment eines Gartencenters (ca. 7,55 Mio. €) wird das Vorhaben 29,5 % binden können. Aufgrund der geringeren Entfernung zum Projektstandort bzw. der größeren Distanz zu den Hauptwettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes (v.a. Kempten, Kaufbeuren, Schongau) ist der mögliche Marktanteil in Zone I dabei wesentlich höher als in Zone II. Die somit zu erwartende Raumleistung liegt mit rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> etwas über dem Durchschnittswert eines Gartencenters von 1.200 €/m<sup>2</sup>.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2010): Struktur- und Marktdaten 2010 für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, S. 32.

**Tabelle 4: Umsatzprognose des geplanten Gartencenter Kernsortiments (1.900 m<sup>2</sup> VK)**

| Kundenherkunft        | relevantes Kaufkraftvolumen für Gartencenter Kernsortiment in Mio. € | erwarteter Marktanteil | erwarteter Umsatz in Mio. € |
|-----------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| Einzugsgebiet Zone I  | 4,00   | 38,0%                  | 1,52                        |
| Einzugsgebiet Zone II | 3,55   | 20,0%                  | 0,71                        |
| Einzugsgebiet gesamt  | 7,55   | 29,5%                  | 2,23                        |
| Streuumsatz           |  |                        | 0,25                        |
| <b>Gesamt</b>         |  |                        | <b>2,48</b>                 |

Quelle: eigene Berechnung, November 2012; Werte gerundet

Für das Randsortiment des geplanten Gartencenters ist davon auszugehen, dass ebenfalls etwa 90 % des Umsatzes (ca. 0,84 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erzielt werden, weitere ca. 10 % des Umsatzes werden aus dem weiteren Umland und v.a. durch Touristen in Form von Streuumsätzen zufließen (vgl. Tabelle 5).

Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial für das Randsortiment eines Gartencenters (ca. 4,20 Mio. €) wird das Vorhaben 19,9% binden können. Auch hinsichtlich des Randsortiments des geplanten Gartencenters (v.a. GPK, Heimtextilien) stellen das Oberzentrum Kempten sowie das mögliche Oberzentrum Kaufbeuren wichtige Wettbewerbsstandorte dar, die einen Teil der sortimentspezifischen Kaufkraft v.a. der Zone II an sich binden. Folglich ist die Abschöpfungsquote des Planvorhabens in Zone I höher als in Zone II.

Die prognostizierte Raumleistung für das Randsortiment des Gartencenters liegt mit rd. 1.580 €/m<sup>2</sup> unter den durchschnittlichen Raumleistungen der entsprechenden Fachgeschäfte (GPK: 2.200 €/m<sup>2</sup>; Heimtextilien: 1.700 €/m<sup>2</sup>)<sup>11</sup>, jedoch über der durchschnittlichen Raumleistung eines Gartencenters (1.200 €/m<sup>2</sup>). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Flächenleistung der Gartencenter sowohl Kern- als auch Randsortimente umfasst.

**Tabelle 5: Umsatzprognose des landesplanerisch zulässigen Randsortiments (586 m<sup>2</sup> VK)**

| Kundenherkunft        | relevantes Kaufkraftvolumen für Gartencenter Randsortiment in Mio. € | erwarteter Marktanteil | erwarteter Umsatz in Mio. € |
|-----------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| Einzugsgebiet Zone I  | 2,48   | 24,3%                  | 0,60                        |
| Einzugsgebiet Zone II | 1,72   | 13,7%                  | 0,23                        |
| Einzugsgebiet gesamt  | 4,20   | 19,9%                  | 0,84                        |
| Streuumsatz           |  |                        | 0,09                        |
| <b>Gesamt</b>         |  |                        | <b>0,93</b>                 |

Quelle: eigene Berechnung, Werte gerundet

<sup>11</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2010): Struktur- und Marktdaten 2010 für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, S. 15, S. 26, S. 32.

#### 7.4. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz des Vorhabens (Szenario Neuansiedlung) im relevanten Einzugsgebiet prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Markt übernehmen wird.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Obwohl es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des Gartencenters am Moosangerweg in Füssen handelt, wird diese im Folgenden einer Neuansiedlung gleichgestellt. Folglich wird verhindert, dass die bereits bestehende Verkaufsfläche im Rahmen der Berechnung der Umlenkungsquoten als Wettbewerbsstandort betrachtet wird. Somit sind für das Gartencenter Kernsortiment insgesamt **Mehrumsätze** in Höhe von ca. 2,48 Mio. € und für das Gartencenter Randsortiment Mehrumsätze in Höhe von ca. 0,96 Mio. € zu prognostizieren (vgl. Tabellen 4 und 5).

Nachfolgende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der Umsatz, der aus dem geplanten **Kernsortiment** generiert wird, zu rd. 89 % (rd. 2,2 Mio. €) aus einer Erhöhung der Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet entsteht. Dies ist damit zu begründen, dass im gesamten Einzugsgebiet kein adäquater Wettbewerber vorzufinden ist. Lediglich in Füssen und Reutte sind auf zwei relativ geringen Teilflächen gartencenterspezifische Kernsortimente vorzufinden. Ein adäquates Gartencenter existiert im Einzugsgebiet jedoch nicht. Aufgrund der touristischen Bedeutung Füssens sowie der Lage des Planstandortes entlang der B 310 ergeben sich weitere 10 % des Umsatzes aus Streupotenzialen. Somit geht lediglich 1 % (rd. 0,02 Mio. €) des prognostizierten Umsatzes im Kernsortiment zu Lasten bestehender Betriebe. Der Berechnung liegt dabei die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz folgende Umsatzzumlenkungseffekte:

**Tabelle 6: Umsatzzumlenkung und Umlenkungsquoten Kernsortiment (Basis: geplante Verkaufsfläche = 1.900 m<sup>2</sup>)**

| Lage                              | relevanter Umsatz der Anbieter in Mio. € | Umsatzzumlenkung in Mio. € | Umlenkungsquote in % |
|-----------------------------------|--|----------------------------|----------------------|
| Insgesamt                         | 0,53                                     | 0,02                       | 3,4                  |
| sonstige integrierte Lagen Füssen | 0,18                                     | 0,01                       | 4,8                  |
| sonstige integrierte Lagen Reutte | 0,35                                     | 0,01                       | 2,6                  |

Quelle: eigene Berechnung BBE 2012

Damit zeigt sich eindeutig, dass (ungeachtet der Tatsache, dass normalerweise nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht Gegenstand einer konkreten Auswirkungsanalyse sind), auf keinen Fall überörtlich Auswirkungen auf umliegende zentrale Orte zu erwarten sind. Im Gegenteil stellt die Auswirkungsanalyse deutlich heraus, dass es sich weder um eine überdimensionierte Planung handelt (siehe Einzugsbereich, Marktanteile und Umsatzprognose), noch um ein schädliches Projekt. Mit Bezug zur landesplanerischen Beurteilung ist hier nochmals eine flexible Handhabung angezeigt.

Für die zweite Modellrechnung, die sich im Folgenden auf den projektierten Umsatz der **Randsortimente** bezieht, sind folgende Annahmen zu treffen. Es wird davon ausgegangen, dass der Umsatz (abzgl. rd. 10 % Streuumsätze), der sich aus den landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen (586 m<sup>2</sup>) für Randsortimente ergibt, komplett umgelenkt wird, da bereits heute im gesamten Einzugsgebiet die sortimentspezifische Kaufkraft gebunden ist. Es kann folglich ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben im Bereich Randsortimente eine erhöhte Kaufkraftbindung auslösen wird. Der Berechnung liegt dabei die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels in Füssen zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz folgende Umsatzumlenkungseffekte:

**Tabelle 7: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Randsortiment (Basis: landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche = 586 m<sup>2</sup>)**

| Lage                              | relevanter Umsatz der Anbieter in Mio. € | Umsatzumlenkung in Mio. € | Umlenkungsquote in % |
|-----------------------------------|--|---------------------------|----------------------|
| Insgesamt                         | 5,82                                     | 0,84                      | 14,4                 |
| ZVB Füssen                        | 3,21                                     | 0,37                      | 11,5                 |
| sonstige integrierte Lagen Füssen | 2,60                                     | 0,47                      | 17,9                 |

Quelle: eigene Berechnung BBE 2012

Berücksichtigt man bei der Berechnung der Umlenkungsquoten allein die geplante bzw. bereits vorhandene (100 m<sup>2</sup>) und nicht die landesplanerisch zulässige (586 m<sup>2</sup>) Verkaufsfläche für die Randsortimente des projektierten Gartencenters, ergeben sich folgende Umsatzumlenkungseffekte:

**Tabelle 8: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten Randsortiment (Basis: geplante Verkaufsfläche = 100 m<sup>2</sup>)**

| Lage                              | relevanter Umsatz der Anbieter in Mio. € | Umsatzumlenkung in Mio. € | Umlenkungsquote in % |
|-----------------------------------|--|---------------------------|----------------------|
| Insgesamt                         | 5,82                                     | 0,14                      | 2,4                  |
| ZVB Füssen                        | 3,21                                     | 0,06                      | 2,0                  |
| sonstige integrierte Lagen Füssen | 2,60                                     | 0,08                      | 3,1                  |

Quelle: eigene Berechnung BBE 2012



## 7.5. Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität geschädigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus den vorstehenden Modellrechnungen (worst-case-Szenario), für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente, lassen sich folgende Auswirkungen ableiten:

### **Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente (Szenario Neuansiedlung):**

- Die Umsatzumlenkung von ca. 0,02 Mio. € gegenüber den relevanten Fachabteilungen der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet entspricht einer Umsatzumlenkungsquote von ca. 3,4 %. Demnach ist eine Aufgabe von Betrieben aufgrund der Ansiedlung von 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit gartencentrerrelevantem Kernsortiment nicht wahrscheinlich. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird somit nicht beeinträchtigt, wenngleich der Wettbewerb rein rechnerisch leicht zunehmen würde.
- Betrachtet man das Kernsortiment des Vorhabens, ist festzustellen, dass im ZVB von Füssen keine relevanten Wettbewerber vorzufinden sind. Dies spiegelt die Einordnung des Kernsortiments als nicht-zentrenrelevantes Sortiment wider. Eine Funktionsschwächung des Zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum) ist folglich auszuschließen.
- Der Großteil des kernsortimentsspezifischen Umsatzes (rd. 2,2 Mio. €) kann aus einer Erhöhung der Kaufkraftbindung generiert werden. Das liegt v.a. daran, dass im gesamten Einzugsgebiet kein adäquater Wettbewerber verortet werden kann, sondern lediglich zwei Anbieter mit gartencenterspezifischem Sortiment in kleinen Fachabteilungen (Szenario Neuansiedlung).
- In Füssen wird ein kleiner Teil des Umsatzes mit ca. 0,01 Mio. € gegenüber dem alleinigen örtlichen Wettbewerber (V-Markt, Fachabteilung) umgelenkt. Das entspricht einer Umsatzumlenkungsquote von ca. 4,8 % und liegt damit unter dem Schwellenwert ab dem nicht nur wettbewerbliche, sondern auch wesentliche Auswirkungen zu erwarten wären. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzumlenkungsquote allein auf die gartencenterspezifische Fachabteilung bezieht. Bezogen auf den gesamten V-Markt liegt die Umsatzumlenkungsquote unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Dies jedoch nur unterstellt, dass die Analogie auch für nicht-zentrenrelevante Sortimente Anwendung findet.
- Auch gegenüber dem zweiten Wettbewerber im Einzugsgebiet, der sich in der österreichischen Gemeinde Reutte befindet, werden weitere 0,01 Mio. € des Umsatzes umgelenkt. Die daraus resultierende Umsatzumlenkungsquote liegt bei 2,6 % und somit ebenfalls unter dem Schwellenwert, ab dem wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die projektierte Verkaufsfläche mit 1.900 m<sup>2</sup> zwar die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 1.353 m<sup>2</sup> überschreitet, jedoch keine gravierenden wettbewerblichen Auswirkungen nach sich zieht. Dies bezieht sowohl Orte im Einzugsgebiet als auch umliegende zentrale Orte mit ein. Überörtlich wesentliche Wirkungen im Sinne der Steuerung von Verkaufsflächen der zentralen Orte laut LEP lassen sich in diesem Einzelfall nicht feststellen. Eine flexible Handhabung nach den Vorgaben des LEPs im Grenzgebiet ist aus unserer Sicht angezeigt.

### **Zentrenrelevante Randsortimente (Szenario Neuansiedlung):**

- Die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens umfassen insgesamt 100 m<sup>2</sup>, landesplanerisch sind jedoch 586 m<sup>2</sup> zulässig. Die Auswirkungen zentrenrelevanter Sortimente sind aus Sicht der Landesplanung besonders zu berücksichtigen, da landesplanerisch vorrangig auch verhindert werden soll, dass Einzelhandelsgroßprojekte zentrale Versorgungslagen in den Innenstädten schädigen (so jedenfalls über die Berechnung von Abschöpfungsquoten intendiert, ein reines sog. Beeinträchtungsverbot wie anderen Bundesländern findet in Bayern nicht statt). Betrachtet man die nach der Landesplanung zulässigen Verkaufsflächen in Höhe von 586 m<sup>2</sup>, würden ca. 0,84 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet umgelenkt. Das entspricht einer Umsatzumlenkungsquote von ca. 14,4 % (vgl. Tabelle 7). Demnach wäre eine deutliche Wettbewerbsintensivierung im zentralen Versorgungsbereich wahrscheinlich, die auch zu städtebaulich nicht wünschenswerten Leerständen führen kann.
- Etwa 0,37 Mio. € werden in Füssen gegenüber Wettbewerbern im Zentralen Versorgungsbereich umgelenkt. Diese erzielen insgesamt einen relevanten Umsatz von 3,21 Mio. €. Die Umlenkungsquote liegt bei ca. 11,5 % und weist rechnerisch auch hier eine deutliche Erhöhung des Wettbewerbs auf.
- Die Umlenkungseffekte in den sonstigen integrierten Lagen Füssens sind mit einer Umlenkungsquote von 17,9 % am stärksten von der landesplanerisch möglichen Realisierung der 586 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im gartencenterspezifischen Randsortiment betroffen.
- Die Planung des OBI-Gartencenters sieht jedoch nur 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vor. Es werden somit lediglich 0,14 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet umgelenkt. Das entspricht einer Umsatzumlenkungsquote von insgesamt ca. 2,4 % (vgl. Tabelle 8). Demnach ist eine Aufgabe von Betrieben aufgrund der Ansiedlung nicht wahrscheinlich. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird somit nicht beeinträchtigt, wenngleich der Wettbewerbsdruck rein rechnerisch leicht zunehmen wird. Ein Versorgungsverlust des Zentralen Versorgungsbereichs kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten:

- Von der Ansiedlung des Kernsortiments gehen trotz der Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen nur wettbewerbliche Effekte aus. Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Flächen ist mit der Sondersituation Füssens im Grenzgebiet und dem somit erweiterten Einzugsgebiet bei zugleich niedriger Wettbewerbsintensität zu begründen.
- Bezüglich der Ansiedlung des Randsortiments ist festzustellen, dass die Realisierung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen wesentliche städtebauliche Auswirkungen v.a. auf die Zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würde. Die geplante Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment sieht jedoch eine wesentlich geringere Dimensionierung vor, bei der schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht wahrscheinlich sind. Die oft auftretende Problematik bei innenstadtrelevanten Randsortimenten ist bei vorliegender Planung nicht virulent, da diese anteilig wie absolut deutlich geringer ausfallen als sie zulässig wären.

Der Gesamtplanung des Gartencenters stehen keine städtebaulichen Auswirkungen entgegen.

## 8. Fazit

Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauenden Auswirkungsanalysen für ein zu erweiterndes Gartencenter mit einer geplanten gewichteten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> (1.900 m<sup>2</sup> Kernsortiment, 100 m<sup>2</sup> Randsortiment) in Füssen haben ergeben, dass eine Erweiterung **keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** nach sich zieht.

Die fußläufige Erreichbarkeit durch die Wohnbevölkerung im Umfeld ist gegeben, genauso eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz. Es handelt sich somit um eine städtebaulich integrierte Randlage, die im langfristigen Bedarfsbereich mit deutlicher Autoorientierung angemessen ist.

Die geplante gewichtete Verkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment übersteigt jedoch die landesplanerisch zulässigen Flächen von 1.353 m<sup>2</sup> um ca. 550 m<sup>2</sup>. Füssen weist jedoch eine Sonderfunktion auf, da de facto auch eine Versorgungsfunktion im österreichischen Grenzgebiet vorhanden ist. Aufgrund der Ermessensmöglichkeiten bei der Betrachtungsweise ist eine spezifische Anwendung der Abschöpfungsquote möglich. Dies sieht das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 auch eindeutig vor: Demnach sollen Projekte im bayerisch-österreichischen Grenzraum differenzierter begutachtet werden. Eine „flexiblere“ Auslegung der an sich bindenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms ist hierbei ausdrücklich vorgesehen und im vorliegenden Fall auch durchaus angebracht, da

- der existierende Anbieter lediglich eine Ausweitung der Verkaufsfläche in einem existierenden Markt plant,
- die Grenzlage auch eine Ausweitung des Einzugsgebietes nach Österreich nach sich zieht,
- keine im Einzugsgebiet und darüber hinaus liegenden Standorte in der Existenz gefährdet sind (vgl. Umsatzumlenkungseffekte),
- überörtlich wesentliche Auswirkungen auf andere zentrale Orte somit nicht gegeben sind,
- das besonders schützenswerte Gut Innenstadt durch die weit untergeordneten innenstadtrelevanten Sortimente nicht gefährdet wird (vgl. Umsatzumlenkungseffekte), anders als bei Anwendung der landesplanerisch möglichen Dimensionierung der Randsortimente.

Daher kommen wir in unserer Analyse zu dem Schluss, dass die geplanten **Flächen keine raumordnerischen Auswirkungen** unter einer **flexibleren Anwendung** der Ziele des LEP nach sich ziehen. Aufgrund der unserer Ansicht nach gerechtfertigten Ermessensentscheidung gehen von den max. 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche trotz der erhöhten sog. Abschöpfungsquoten im Kernsortiment **keine schädlichen Auswirkungen im landesplanerischen Sinne** de facto aus.

---

Vorstehendes Gutachten dient als Entscheidungsgrundlage. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für die weitere beratende Unterstützung.

**BBE Handelsberatung GmbH**

i.V. Dr. Angelus Bernreuther

i.V. Dipl.-Geogr. Nicole Küper

München, den 19. September 2013