Fokussiert auf die Zukunft von Stadt und Region. Seit 1988.

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Bearbeitung:
M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie Susanne André (Projektleiterin)
B.Sc. Geographie Christoph Hübner

München, 22. Mai 2024

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhaben-beschreibung 5
2 Standortbeschreibung und -bewertung 7
2.1 Zentrale Strukturdaten der Gemeinde Ainring 7
2.2 Mikrostandort Schwimmbadstraße 9
3 Projektrelevante Angebotssituation 13
3.1 Ainring 15
3.2 Freilassing 16
3.2.1 Innenstadt Freilassing 16
3.2.2 Nahversorgungs- und Sonderstandort an der Münchener Straße 18
3.2.3 Sonstige integrierte Lagen 19
3.2.4 Sonderstandort Globus 20
3.3 Piding 21
3.4 Teisendorf 22
3.5 Anger 22
3.6 Bewertung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum 23
3.7 Relevante Angebotsstandorte im weiteren Umland 24
4 Einzugsgebiet, Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale 25
4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens 25
4.2 Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet 26
5 Umsatzprognose für das Planvorhaben 28
5.1 Vorbemerkungen 28
5.2 Umsatzprognose auf Basis des Marktanteilkonzepts 30
5.2.1 Umsatzprognose Edeka-Supermarkt 30
5.2.2 Umsatzprognose Aldi-Lebensmitteldiscounter 31
5.2.3 Umsatzprognose Drogeriemarkt 32
5.2.4 Gesamtbetrachtung des Vorhabens 33
6 Prüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit 35
6.1 Vorbemerkungen 35
6.1.1 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse 36
6.1.2 Erläuterung zur Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse 37
6.2 Umsatzumverteilung nach Sortimenten 38
6.2.1 Lebensmittel 38
6.2.2 Drogeriewaren 43
6.3 Zusammenfassende Bewertung 45
7 Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit 47
7.1 Lage im Raum 48
7.2 Lage in der Gemeinde 49
7.3 Zulässige Verkaufsflächen 50
8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung 52

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Planskizze zum geplanten Nahversorgungsstandort in Mitterfelden, Ainring 6
Abbildung 2: Ausschnitt LEP Bayern, 2023 8
Abbildung 3: Nahbereich der Zentralen Orte gemäß Regionalplan Südostoberbayern (Ausschnitt) 9
Abbildung 4: Vorhabenstandort und Standortumfeld an der Schwimmbadstraße 10
Abbildung 5: Vorhabenstandort sowie wesentliche Nutzungen im Standortumfeld 11
Abbildung 6: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Ainring und Freilassing 13
Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet 14
Abbildung 8: Projektrelevante Angebotsstandorte in Ainring 15
Abbildung 9: Projektrelevante Wettbewerber in der Innenstadt von Freilassing 17
Abbildung 10: Projektrelevante Wettbewerber an der Münchener Straße in Freilassing 18
Abbildung 11: Weitere projektrelevante Wettbewerber in Freilassing 21
Abbildung 12: Projektrelevante Wettbewerber in den weiteren Umlandkommunen von Ainring 22
Abbildung 13: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens (über die wesentlichen Siedlungsgebiete) 27
Abbildung 14: Marktanteile der Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel 28
Abbildung 15: Marktanteile der Betriebstypen im Einzelhandel mit Drogeriewaren 29
Abbildung 16: Umsatzherkunft der geplanten Betriebe gemäß Marktanteilkonzept 48
Abbildung 17: fußläufiges Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes 50

Tabelle 1: Wesentliche Rahmenbedingungen der Gemeinde Ainring 7
Tabelle 2: Quantitative Nahversorgungssituation (Lebensmittel) im Untersuchungsraum 23
Tabelle 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Ainring 25
Tabelle 4: Kaufkraftpotenziale im perspektivischen Einzugsgebiet 27
Tabelle 5: Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Supermarkt in Ainring 31
Tabelle 6: Umsatzprognose für den geplanten Aldi-Markt in Ainring 32
Tabelle 7: Umsatzprognose für den geplanten dm-Markt in Ainring 33
Tabelle 8: Übersicht zur Umsatzerwartung aller geplanten Betriebe nach Sortimenten 34
Tabelle 9: Umverteilungsrelevante Umsätze nach Sortimenten 37
Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich 39
Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Drogeriewaren 43

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Auftrag:
Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde mit der Durchführung einer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse für die geplante Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Ainring beauftragt.

Es ist vorgesehen, im nördlichen Gemeindegebiet des Ortsteils Mitterfelden ein umfangreiches Nahversorgungsangebot zu installieren. Aktuellen Überlegungen zufolge soll der derzeit in der Salzburger Straße im Ortsteil Mitterfelden angesiedelte Edeka-Markt seinen Standort in das nördliche Siedlungsgebiet verlagern. Aufgrund seiner heute sehr kleinen Dimensionierung sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten am jetzigen Standort kann dieser dort nicht mehr langfristig betrieben werden[1]. Zur Sicherung des Betriebs sowie dem langfristigen Ausbau der Nahversorgung in Ainring wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Standortalternativen für eine Verlagerung geprüft. Das Vorhabengrundstück zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße wurde in diesem Zug als einzig geeigneter und umsetzungsfähiger Standort ausgewählt.

Ziel ist es, die Nahversorgung in der rd. 10.000 einwohnerstarken Gemeinde langfristig zu sichern und zu verbessern. So kann sie auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen und ausreichend Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten. Diese Aufgabe kann sie angesichts der aktuell defizitären Angebotsgestaltung derzeit nicht vollumfänglich erfüllen. Zur nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen sowie zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit ist neben der Verlagerung des Edekas die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriefachmarktes geplant. In Summe entsteht so ein attraktives Nahversorgungsangebot.

In der Gesamtschau ist im Zuge des Planvorhabens folgende Anbieterkonstellation mit jeweils folgender Verkaufsfläche vorgesehen:

- **Edeka-Supermarkt** mit rd. 1.700 m²
- **Aldi-Lebensmitteldiscounter** mit rd. 1.100 m²
- **dm-Drogeriefachmarkt** mit rd. 799 m²

Für den perspektivischen Nahversorgungsstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets vorgesehen.

Im Rahmen des genehmigungsrechtlichen Verfahrens ist eine städtebauliche sowie landesplanerische Auswirkungsanalyse vorzunehmen. Diese soll untersuchen, ob durch die geplante Ansiedlung der o.g. Einzelhandelsbetriebe negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Ainring oder dem Umland ausgehen. Weiterhin soll die Auswirkungsanalyse prüfen, ob sich das Ansiedlungsvorhaben in die Ziele und Vorgaben der Landesplanung (LEP Bayern) einfügt. Hierbei ist das Planvorhaben insbesondere auf einen möglichen Agglomerationstatbestand i.S.d. Landesplanung hin zu untersuchen.[2]

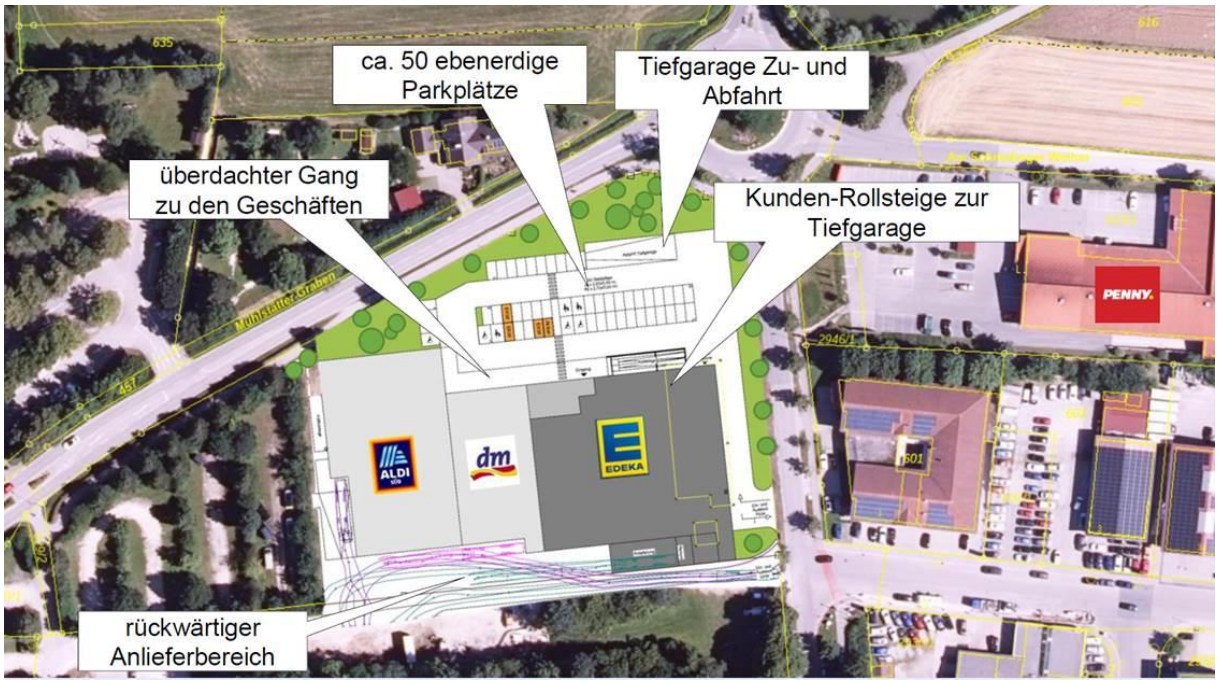
Skizzierung Projektvorhaben
Zur Ansiedlung der oben genannten Betriebe ist die Bebauung einer Fläche zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße im Norden des Ainringer Ortsteils Mitterfelden vorgesehen. Die Märkte sollen

[1] Eine Nachnutzung der Bestandsfläche durch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) ist angesichts der fehlenden Entwicklungsperspektive nach Aussagen der Gemeinde auszuschließen.

[2] Auf Anfrage hat sich die zuständige Regierung von Oberbayern im Rahmen einer Pressemitteilung bereits zu dem Vorhaben geäußert und eine Ersteinschätzung vorgenommen. Diese wird im Zuge des Gutachtens überprüft und eingeordnet.

in einer gemeinsamen Immobilie im Süden des Areals untergebracht werden (vgl. Abbildung 1). Die notwendigen Parkplätze sind vorgelagert im Norden des Gebäudes sowie in einer Tiefgarage geplant. Eine direkte Verbindung zwischen den Stellplätzen der Tiefgarage und den Märkten ist mittels Rollsteige vorgesehen. Die Erschließung für den Pkw-Verkehr sowie eine gesonderte Zufahrt für die Anlieferung ist über die Salzstraße im Osten angedacht.

Abbildung 1: Planskizze zum geplanten Nahversorgungsstandort in Mitterfelden, Ainring



Quelle: Auftraggeber, 2024

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im März 2024. Es erfolgte eine Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet Ainrings sowie in den Hauptorten im überörtlichen Untersuchungsraum, welche Lebensmittel oder Drogeriewaren als Haupt- oder in nennenswertem Umfang als Randsortiment anbieten. Besonderes Augenmerk wurde in diesem Zusammenhang auf die Ortsmitte bzw. Innenstadt gelegt. In den weiteren Umlandkommunen konzentrierte sich die Wettbewerbserfassung auf die Innenstädte bzw. Ortsmitten sowie die Standorte der Hauptwettbewerber.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeber:

Gemeinde Ainring
Bauamt
Salzburger Straße 48
83404 Ainring

Bearbeitung:

M.Sc. Susanne André
B.Sc. Christoph Hübner

2 Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Zentrale Strukturdaten der Gemeinde Ainring

Die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Ainring werden in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 1: Wesentliche Rahmenbedingungen der Gemeinde Ainring

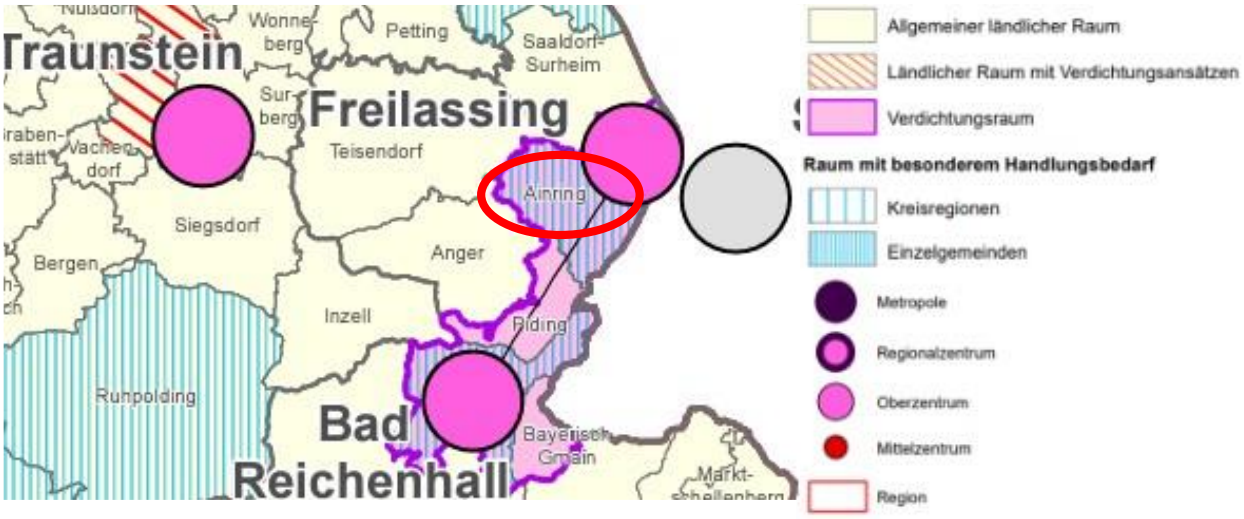
Standortaspekt	Ausprägung / Bewertung für Ainring
Lage im Raum	▪ Landkreis Berchtesgadener Land ▪ Regierungsbezirk Oberbayern ▪ Lage im Südosten Bayerns südlich von Freilassing und westlich von Salzburg ▪ Grenze zu Österreich, nächstgelegene Grenzübergänge Freilassing und Piding
Gemeindegliederung	▪ Ländliche Siedlungsstruktur mit 57 Ortsteile ▪ Hauptort mit Einrichtungen des Grundbedarfs und Einwohner*innenschwerpunkt: Mitterfelden
Bevölkerungsstand, -entwicklung und -prognose	▪ 9.984 Einwohner*innen[1] ▪ Entwicklung: + 3,9 % (2013 – 2022)[1] ▪ Prognose: konstant (2022 – 2032)[2]
Landes-/Regionalplanung[3]	▪ Grundzentrum ▪ Nahbereich: Gemeinde Ainring mit 9.975 EW ▪ Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich: 9.889 EW ▪ nächstgelegene Oberzentren: gemeinsames Oberzentrum Freilassing (nördlich angrenzend) und Bad Reichenhall (ca. 14 km südlich) Salzburg in Österreich (östlich angrenzend) als zentraler Ort der Stufe A (entspricht Oberzentrum)
Arbeitsmarkt	▪ 3.166 Beschäftigte am Arbeitsort[4] ▪ Beschäftigtendichte[5]: 0,31 und damit unter dem Durchschnitt; zum Vergleich: Bayern 0,44 ▪ Entwicklung: + 25,6% (2013 – 2022)[4] ▪ Pendlersaldo: - 315[4]

Standortaspekt	Ausprägung / Bewertung für Ainring
Erreichbarkeit / Mobilität	**MIV** ▪ überregionale Erreichbarkeit über Bundesstraße B 20 in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an Autobahn A 8, Bad Reichenhall, Freilassing sowie Salzburg ▪ zudem B 304 mit Anbindung an westliches Umland bis Traunstein

Erreichbarkeit / Mobilität (Fortsetzung)	**ÖPNV** ▪ Anbindung an regionales Schienennetz mittels Bahnhof Ainring (östlich von Mitterfelden) und Bahnhof Hammerau (Ortsteil Hammerau) nach Freilassing/ Salzburg und Bad Reichenhall ▪ Mehrere Buslinien zur Vernetzung der Ortsteile innerhalb der Gemeinde sowie des Umlands inklusive Oberzentrum Freilassing
Einzelhandelsstandort	▪ Kaufkraftkennziffer: 96,6[6] (leicht unterdurchschnittlich)
Sonstiges	**Tourismus** ▪ 102.338 Übernachtungen in 2023[7] → Positiveffekte für lokalen Einzelhandel

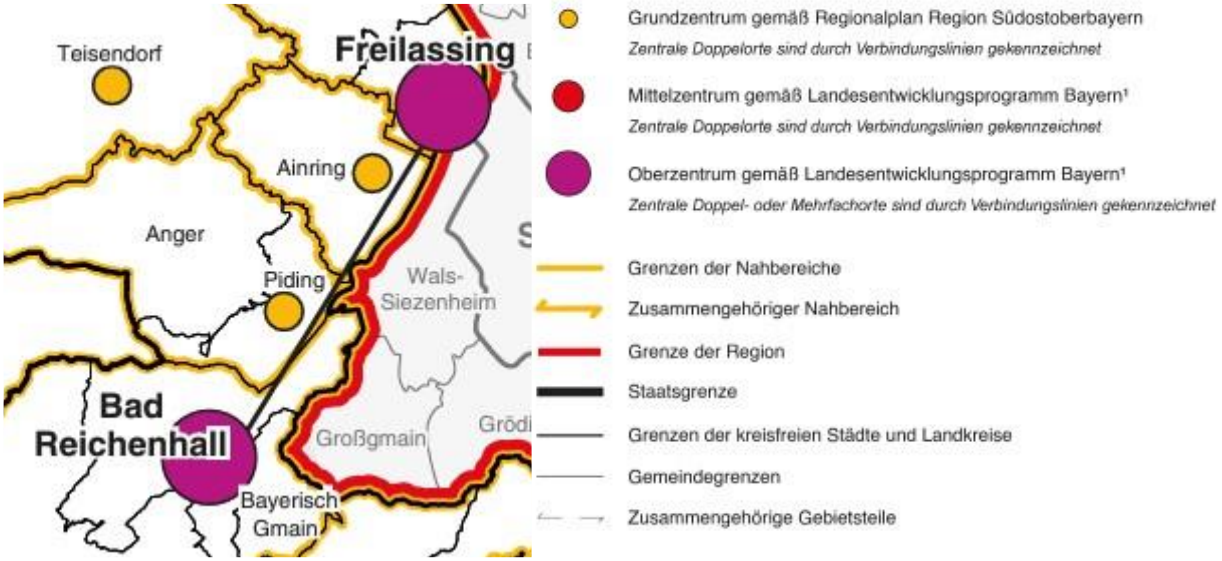
Quellen: [1] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand aktuelle Bevölkerung: 30.09.2023; Berechnung Bevölkerungsentwicklung zum 31.12. des jew. Jahres
[2] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 03.2024; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden
[3] Regionalplan Region Südostoberbayern 2023 und LEP Bayern 2023
[4] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2022 bzw. 30.06.2013;
[5] Die Beschäftigtendichte gibt an, wie viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf die bestehende Einwohnerzahl einer Stadt/Gemeinde entfallen (d.h. soz.vers.pfl. Beschäftigte pro Einwohner*in). Sie kann somit näherungsweise das relative Angebot an Arbeitsplätzen in einer Stadt/Gemeinde messen.
[6] Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2023 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines*r Bürger*in in Deutschland
[7] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2023; in Beherbergungsbetrieben mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen

Abbildung 2: Ausschnitt LEP Bayern, 2023



Quelle. LEP Bayern 2023, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Abbildung 3: Nahbereich der Zentralen Orte gemäß Regionalplan Südostoberbayern (Ausschnitt)



Quelle. Regionalplan Südostoberbayern, 2020, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

2.2 Mikrostandort Schwimmbadstraße

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Mitterfelden der Gemeinde **Ainring.** Mitterfelden bildet den wesentlichen Siedlungs- sowie Angebots- und Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde. Neben öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Rathaus, Schwimmbad und Mittelschule ist hier auch das strukturprägende Nahversorgungsangebot der Gemeinde angesiedelt.

Das **Vorhabengrundstück** ist konkret im Norden des gemischt genutzten Siedlungsbereichs, unmittelbar an der Kreisstraße BGL 18 (hier Schwimmbadstraße) gelegen. Den aktuellen Planungen zufolge soll das Areal nördlich der Mittelschule, zwischen der Schwimmbadstraße im Westen und der Salzstraße im Osten, zu großen Teilen bebaut werde.

Das Standortumfeld gestaltet sich im Detail wie folgt:

- Direkt **südlich** an das Vorhabenareal grenzen die Mittelschule Mitterfelden und die zugehörigen Sportanlagen an. Weiter südlich und südöstlich, ca. 250 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, befinden sich die zentralen Wohngebiete des Ortsteiles Mitterfelden. Bis einschließlich zur Salzburger Straße in rd. 750 m Entfernung weist die Bebauung eine vergleichsweise hohe Dichte – zum Teil in Form von Geschosswohnungsbau – auf. Für die hier lebende Bevölkerung übernimmt der Standort perspektivisch eine wesentliche u.a. fußläufige Nahversorgungsfunktion. Die Salzburger Straße fungiert in Ost-West-Richtung als wesentliche Erschließungsstraße von Mitterfelden und verbindet den Ortsteil mit der Bundesstraße B 20 im Osten. Auf die gesamte Länge der Salzburger Straße (rd. 900 m) verteilen sich unterschiedliche Nutzungen, darunter u.a. das Rathaus der Gemeinde, ein Seniorenstift sowie vereinzelte Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Hier ist heute auch der Edeka-Markt verortet, welcher aufgrund seiner deutlich zu kleinen Größe nicht mehr langfristig betrieben werden kann und aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort seinen Standort verlagern möchte.[3] Eine Häufung oder Konzentration verschiedener Nutzungen, welche zusammen

[3] Edeka wird seinen Standort in der Salzburger Straße langfristig aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufgeben müssen. Selbst wenn die geplante Verlagerung und Erweiterung an den Planstandort nicht gelingen sollte, ist ein langfristiger Fortbestand des Marktes an seinem heutigen Standort ausgeschlossen.

eine städtebauliche Ortsmitte bilden, ist indes nicht gegeben. Das Gebiet südlich der Salzburgerstraße ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

- Im **Osten** des Standortes, lediglich durch die Salzstraße getrennt, befindet sich ein Penny-Lebensmitteldiscounter, welcher als einziger strukturprägender Anbieter der Gemeinde aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. In der Immobilie ist neben dem Penny-Markt darüber hinaus ein Getränkemarkt ansässig. Das weitere Standortumfeld in östliche und südöstliche Richtung weist nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzung auf und bildet das einzige Gewerbegebiet im Ortsteil Mitterfelden.
- Im **Westen** des Standortes, auf der gegenüberliegenden Seite der Schwimmbadstraße, schließt unmittelbar das kommunale Freibad Ainring an. Über die Schwimmbadstraße ist der in ca. 800 m Entfernung gelegene Ortsteil Ainring zu erreichen. Der Ortsteil ist überwiegend von Wohnbebauung in geringer Dichte geprägt und weist vereinzelt gewerbliche Nutzungen, z.B. in Form von Beherbergungsbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben auf. Für den Ortsteil übernimmt der Standort auch durch die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege perspektivisch ebenfalls eine wichitge Nahversorgungsfunktion. Das restliche Standortumfeld im Westen ist primär von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Abbildung 4: Vorhabenstandort und Standortumfeld an der Schwimmbadstraße

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

- **Nördlich** des Vorhabengrundstücks sind vorrangig ebenfalls Landwirtschaftsflächen vorzufinden. Über die Kreisstraße BGL 18 besteht direkter Anschluss an die Bundesstraße B 304, welche in ca. 700 m Entfernung als wichtige Verbindung zwischen Freilassing und dessen westlichen Umland fungiert. Die daran anschließenden Siedlungsschwerpunkte (u.a. Heidenpoint und Perach) sind der Gemeinde Ainring zugeordnet und vom Vorhabenstandort aus gut zu erreichen. Östlich davon bildet

die B304 die Gemeindegrenze zwischen Ainring und Freilassing. Unmittelbar an der Stadtgrenze Freilassings liegt mit dem hier vorhandenen Globus SB-Warenhaus ein regional bedeutender, deutlich großflächiger Versorgungsstandort (>7.000 m² Verkaufsfläche). Im Nordosten beginnt in ca. 1,5 km Entfernung zum Vorhabenstandort (Luftlinie) das Siedlungsgebiet der Stadt Freilassing.

Abbildung 5: Vorhabenstandort sowie wesentliche Nutzungen im Standortumfeld

Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024
Der Edeka-Markt in der Salzburger Straße verlagert seinen Standort im Zuge des Vorhabens, der Bestandsmarkt soll nicht weiter mit Einzelhandel belegt werden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts an der Kreisstraße BGL 18 ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) grundsätzlich als gut zu bewerten. Die Kreisstraße fungiert in westliche Richtung als Umgehungsstraße des Ortsteils Mitterfelden und mündet im Süden in die Bundesstraße B 20. In nördliche Richtung stellt sie eine direkte Verbindung zur Bundesstraße B 304 her. Über sie ist der Standort insbesondere aus dem westlichen Umland (u.a. nach Teisendorf) gut anzufahren. Die B 20 verläuft zwischen Piding/ Bad Reichenhallt und Freilassing. Aus beiden Richtungen gestaltet sich die Erreichbarkeit aufgrund der Barrierewirkung der verlaufenden Bahngleise sowie Lage abseits der Bundesstraße etwas eingeschränkt. Die exponierte Lage am Kreisverkehr im Norden von Mitterfelden

ermöglicht perspektivische eine gute **Sichtbarkeit und Fernwirkung** des Nahversorgungsstandortes entlang der Kreisstraße.

Eine Anbindung des Plangrundstücks an den örtlichen **ÖPNV** ist durch die Bushaltestelle „Mitterfelden Hauptschule" im Standortumfeld gewährleistet. Diese befindet sich ca. 200m südlich des Standortes und wird von mehreren Linien (3, 5, 5a) regelmäßig angefahren. Die in Standortnähe verkehrenden Buslinien ermöglichen eine Anbindung sowohl an den Bahnhof (ca. 1 km Entfernung) als auch an die weiteren Ortsteile von Ainring. Über sie besteht somit eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Fuß- und Radwege entlang der Schwimmbadstraße sowie der Salzstraße gewährleisten bis zum Vorhabenstandort eine gute Erreichbarkeit aus den Ortsteilen Mitterfelden sowie Ainring. Somit kann der Standort problemlos aus Richtung den umliegenden Wohngebieten zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden.

Der Vorhabenstandort wird mit der entsprechenden Angebotszusammensetzung bestehend aus einem modernen Edeka-Supermarkt, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem dm-Drogeriemarkt eine attraktive Versorgungslage ausbilden und entsprechen die wesentliche **Versorgungsdestination** in Ainring ausbilden. Wenngleich der heutige Standort von Edeka in der Salzburger Straße eine etwas bessere fußläufige Erreichbarkeit aus den Mitterfeldener Wohngebieten aufweist, kommt auch dem Planstandort eine fußläufige Versorgungsabdeckung zu. Diese umfasst im Wesentlichen die nördlichen sowie westlichen Bereiche des Siedlungsgebiets von Mitterfelden. Per Fahrrad oder ÖPNV sowie via Pkw kann der künftige Nahversorgungsstandort aus allen Teilen der Gemeinde zur Nahversorgung gut erreicht werden.

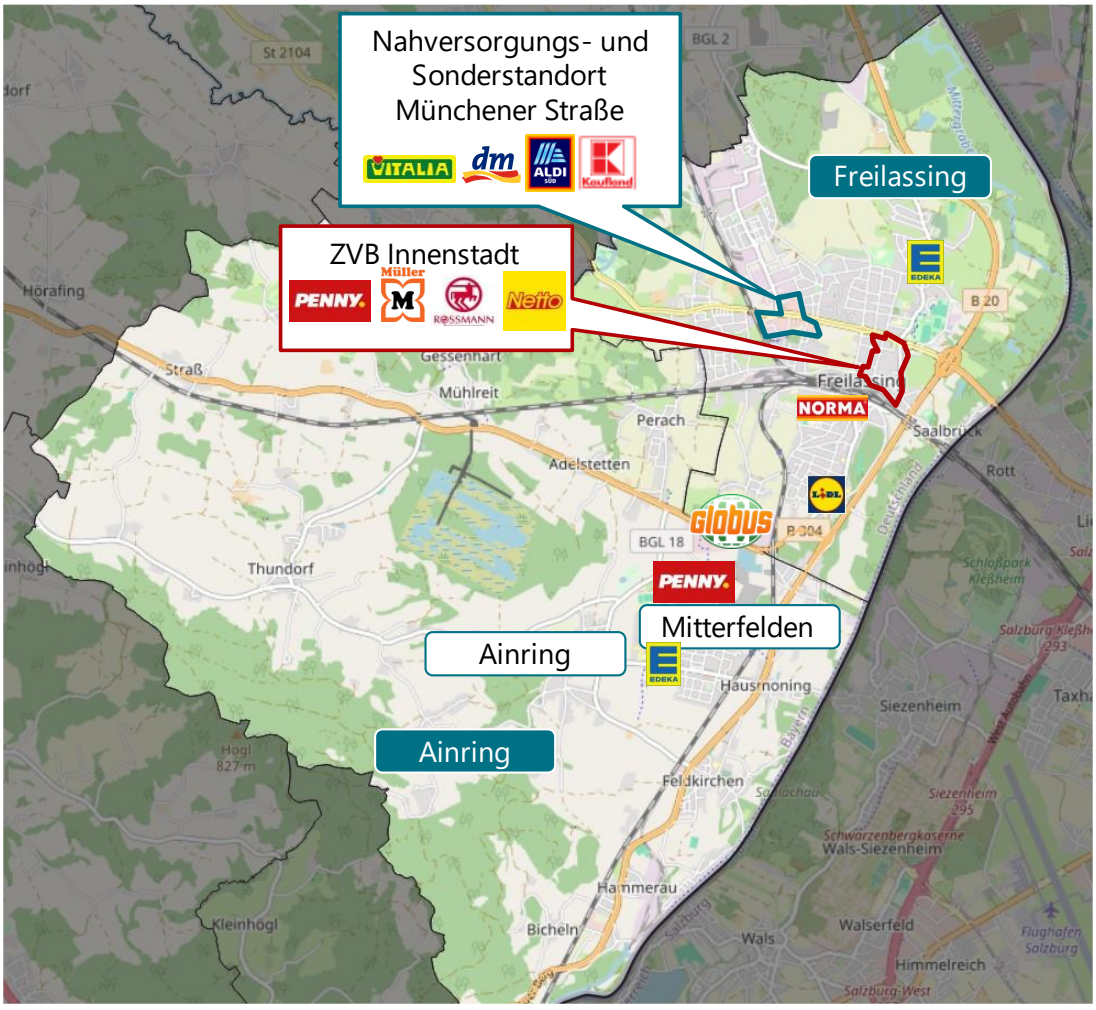
Edeka kann aufgrund der geringen Größe, des Modernisierungsdefizits und dem Mangel an Potenzialflächen für eine Flächenerweiterung langfristig nicht an seinem heutigen Standort verbleiben. So wird der Anbieter seinen Standort in der Salzburger Straße aufgeben müssen, selbst wenn die Realisierung des Planvorhabens nicht gelingen sollte. Nach einer umfangreichen Standortalternativenprüfung, welche die Gemeinde durchgeführt hat, stellt der Planstandort in der Schwimmbadstraße die beste Variante dar.

3 Projektrelevante Angebotssituation

Im März 2024 führte die cima zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet durch. Als Wettbewerber des geplanten Nahversorgungsangebots in Ainring werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel oder Drogeriewaren als Kern- oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber des geplanten Nahversorgungsangebots werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser sowie Drogeriefachmärkte) bezeichnet.

Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten bzw. übliche Filialumsätze zurückgegriffen[4], welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.

Abbildung 6: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Ainring und Freilassing



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024
Abgrenzung der Standortlagen in Freilassing gemäß ISEK 2012 (schematische Darstellungen)

[4] Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2023, Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Gemeindegebiet von Ainring auch das Umland berücksichtigt. Der Umgriff orientiert sich an der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planvorhabens aus dem Umland sowie v.a. auch an der Lage der Wettbewerbsstandorte. In Folge fließen in die Analyse die Umlandkommunen Freilassing, Piding, Teisendorf und Anger ein. Für die Standortkommune Ainring sowie das nördlich angrenzende Freilassing und die kleineren Kommunen Anger, Teisendorf und Piding liegt der Auswirkungsanalyse eine Erhebung sämtlicher Betriebe in den Kernorten zugrunde, die Lebensmittel oder Drogeriewaren als Hauptsortiment oder in größerem Umfang als Randsortiment führen (vgl. Abbildung 6). Ferner werden zur Bewertung des Vorhabens auch relevante Angebotsstandorte in Traunstein, Bad Reichenhall und Salzburg herangezogen (vgl. Abbildung 7). Hier konzentriert sich die Bestandserhebung auf die Standorte der strukturprägenden Märkte, welche Lebensmittel und Drogeriewaren anbieten.

Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024, Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Vor dem Hintergrund der Lage im Grenzgebiet von Deutschland zu Österreich wurden die grenzüberschreitenden Einkaufsverflechtungen besonders berücksichtigt. Bisherige Untersuchungen der cima in vergleichbaren Grenzgebieten zu Österreich, Schweiz oder Frankreich haben gezeigt, dass bei Einzelhandelsstandorten mit entsprechender Erreichbarkeit und Ausstattung bis zu 50 % der Kund*innen aus dem Ausland stammen können. Besonders attraktiv sind hier Angebotsstandorte mit einem hohen Angebotsumfang in besonders gut erreichbarer Lage. Unter Berücksichtigung der zum Teil deutlichen

Preisunterschiede bei Lebensmittel und Drogeriewaren zwischen Deutschland und Österreich[5] können insbesondere Anbieter in unmittelbarer Grenznähe (Freilassing, Piding, Bad Reichenhall) von entsprechenden Effekten profitieren.

3.1 Ainring

Das Gemeindegebiet von Ainring weist eine relativ große Flächenausdehnung auf, wobei wesentliche Siedlungsstrukturen dem Gemeindeteil Mitterfelden zuzuordnen sind. Der wesentliche Nutzungsbesatz in Mitterfelden ist entlang der Salzburger Straße vorzufinden. Aus dem Lebensmittelbereich sind hier neben einer Bäckerei auch der **Edeka-Markt** angesiedelt, welcher im Rahmen des Projektvorhabens seinen Standort verlagern soll. Edeka kann am jetzigen Standort auf eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche zurückgreifen und weist einen erheblichen Sanierungsstau auf. Marktgestaltung und Warenpräsentation entsprechen nicht mehr den aktuellen, marktseitigen Anforderungen. Auch unter Berücksichtigung der schwierigen Erreichbarkeit sowie der begrenzten Parkplatzverfügbarkeit am Standort ist ein langfristiger Fortbestand des Marktes nicht gesichert.[6] Weitere verschiedene Einzelhandelsangebote abseits der Nahversorgung, Dienstleistungsbetriebe sowie diverse Gastronomieangebote, medizinische und öffentliche Einrichtungen ergänzen den Nutzungsmix entlang der Salzburger Straße. Aufgrund der Ausdehnung von rd. 900 m sowie der zum Teil größeren Lücken im Nutzungsbesatz bilden die Angebote in funktioneller sowie städtebaulicher Hinsicht allerdings keine Ortsmitte. Zuletzt wurden im Umgriff der Salzburger Straße diverse Umnutzungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt, welche den Wohnanteil in Mitterfelden zusätzlich erhöhen.

Abbildung 8: Projektrelevante Angebotsstandorte in Ainring

Penny-Lebensmitteldiscounter, Ainring

Edeka-Markt, Salzburger Straße

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Mitterfelden sowie für Ainring insgesamt übernimmt aktuell der **Penny**-Lebensmitteldiscounter am nördlichen Rand des Ortsteils Mitterfelden, unmittelbar gegenüber des Vorhabenstandortes. Durch die verkehrsgünstige Lage stellt er sowohl für Wohngebiete weiter südlich als auch für das nahegelegene Umland einen attraktiven Versorgungsstandort dar. Er wird entsprechend vornehmlich via Pkw aufgesucht. Aufgrund seiner modernen Marktgestaltung und guten Erreichbarkeit an der Kreisstraße ist dieser insgesamt als leistungsfähiger Anbieter einzustufen. Die anzunehmende Umsatzleistung von Penny fällt angesichts des ansonsten geringen Lebensmittelangebots in Ainring daher überdurchschnittlich aus. Der ebenfalls am Standort ansässige Getränkemarkt steigert

[5] Einer aktuellen Untersuchung der Bundesarbeitskammer Österreich hat ergeben, dass Lebensmittel in Österreich im Schnitt rd. 18 % teurer sind als in Deutschland. Preisunterschiede einzelner Produkte liegen zum Teil noch deutlich darüber. In Summe ist daher grundsätzlich von einer starken Einkaufsorientierung in Richtung Deutschland auszugehen.

[6] Gemäß Angaben des Auftraggebers ist eine Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes angesichts der begrenzten Flächenverfügbarkeit am Standort nicht möglich.

die Attraktivität des Angebotsstandorts zusätzlich. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Vorhaben sowie der Überschneidung hinsichtlich des Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter) ist bezüglich des Penny-Marktes von einer intensiven Wettbewerbsauseinandersetzung mit dem Vorhaben auszugehen.

Mehrere kleinteilige Anbieter in unterschiedlichen **Ortsteilen** übernehmen in Ergänzung zu den filialisierten Anbietern eine stark eingeschränkte Teilversorgung der umliegenden Bevölkerung. Hierzu zählen unter anderem ein Dorfladen sowie eine Bäckerei im Ortsteil Ainring. Darüber hinaus weisen auch weitere Ortsteile Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk – mehrere Bäckereien und Metzgereien – auf. Diese Angebote in den Ortsteilen stehen nur stark nachgeordnet in Wettbewerb zum Projektvorhaben.

Drogeriewaren werden lediglich als Randsortiment in den filialisierten Betrieben angeboten.

Die Anbieter in Ainring (ohne Edeka) erzielen zusammen auf einer Fläche von ca. 1.375 m² einen Umsatz von etwa 7,5 Mio. € p.a. mit Lebensmittel. Auf Drogeriewaren entfallen ca. 90 m², bzw. 0,5 Mio. € Umsatz p.a. Der Edeka, welcher im Rahmen des Vorhabens verlagert werden soll, ist hier nicht mit eingerechnet.

3.2 Freilassing

Die Stadt Freilassing grenzt unmittelbar nördlich an die Gemeinde Ainring an. Sie ist über die Bundesstraßen B 304 in Ost-West-Richtung sowie B 20 in Nord-Süd-Richtung sehr gut aus dem Umland inklusive Salzburg (Österreich) erreichbar. Dabei kann Freilassing bedeutend von den allgemein anzunehmenden Kaufkraftströmen aus dem angrenzendem Ballungsgebiet Salzburgs profitieren. Allen voran verkehrsgünstig gelegene Standorte in Freilassing können eine weiträumige Marktdurchdringung in das benachbarte Grenzgebiet erzielen und so in erheblichen Maß grenzüberschreitende Kaufkraftzuflüsse generieren. In Folge der daraus resultierenden, hohen Angebotsausstattung im Lebensmittelbereich[7] sowie in seiner Funktion als Teil-Oberzentrum stellt Freilassing auch für die restliche Region einen attraktiven Versorgungsstandort dar, dessen Einzugsgebiet sich perspektivisch auch mit dem Marktgebiet des Vorhabens überschneidet. Entsprechend ist gegenüber den Anbietern in Freilassing allgemein von einer erhöhten Wettbewerbsintensität auszugehen.

Das Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot in Freilassing verteilt sich auf mehrere Standorte in unterschiedlichen Lagen. Diese werden im Folgenden detailliert dargelegt.

3.2.1 Innenstadt Freilassing

Die Definition des Innenstadtbereich wurde aus dem ISEK der Stadt Freilassing[8] übernommen und entspricht dem darin definierten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die dortige Abgrenzung beinhaltet im Wesentlichen den Nutzungsbesatz zwischen der Münchener Straße im Norden und den Bahngleisen im Süden, entlang der Lindenstraße, Hauptstraße und Ludwig-Zeller-Straße mitsamt den vorhandenen Seitenstraßen.

In der Innenstadt von Freilassing sind im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren mehrere Betriebe filialisierter Anbieter vorhanden. Darunter sind u.a. die Märkte der Betreiber **Netto** und **Rossmann** zu nennen, welche zusammen im Erdgeschoss einer gemischt genutzten Immobilie in der Lindenstraße verortet sind. Beide Betriebe weisen einen modernen Marktauftritt mit ansprechender Warenpräsentation auf. Die Verkaufsflächenausstattung ist im Fall von Rossmann als marktüblich, für den Netto-Lebensmitteldiscounter als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Durch die Lage in der Innenstadt sind verkehrliche Erreichbarkeit sowie Parkmöglichkeiten trotz eigenem Parkdeck für Kund*innen leicht

[7] Die Stadt Freilassing verfügt bei Lebensmitteln über eine rechnerische Verkaufsflächenausstattung in Höhe von ca. 0,87 m²/EW und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,61 m²/EW (Berechnung nach EHI Handelsdaten, 2023). Die rechnerische pro-Kopf-Ausstattung in Ainring läge nach Realisierung des Projektvorhabens bei etwa 0,38 m²/EW (vgl. Kapitel 3.6).

[8] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Freilassing, 2012 – Fachbeitrag Wirtschaft und Wohnraumanalyse, iq-Projektgesellschaft

eingeschränkt. Beide Märkte profitieren jedoch von umfangreichen Kopplungsmöglichkeiten mit den vorhandenen Angebotsmix im Innenstadtbereich und stellen sich als leistungsfähige Betriebe dar.

Einen weiteren wichtigen Anbieter der Freilassinger Innenstadt bildet der **Müller**-Drogeriefachmarkt in der Hauptstraße. Dieser bietet im Erdgeschoss neben einem umfangreichen Angebot an Drogeriewaren auch in relevantem Umfang Lebensmittel an. Auf den weiteren Etagen des insgesamt dreistöckigen Marktes werden Spiel- und Schreibwaren (Obergeschoss) sowie Unterhaltungselektronik (Untergeschoss) vorgehalten. Insgesamt entspricht der Müller-Markt hinsichtlich Gestaltung und Einkaufsatmosphäre nicht mehr den aktuellen Kundenansprüchen. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist zudem aufgrund der vorhandenen Verkehrsberuhigung sowie fehlender Parkmöglichkeiten vor Ort eingeschränkt. Die zentrale Lage in der Haupteinkaufsstraße inklusive umfangreicher Kopplungsmöglichkeiten für Kund*innen sowie die angebotene Sortimentsbreite wirken sich hingegen positiv auf die Leistungsfähigkeit des Marktes aus. Die Filiale von Müller stellt einen wichtigen Anbieter für Drogeriewaren im Innenstadtbereich dar.

Mit dem **Penny**-Lebensmitteldiscounter in der Rupertusstraße ist ein weiterer Anbieter aus dem Lebensmittelbereich in der Innenstadt von Freilassing ansässig. Am südlichen Rand der Innenstadt, unmittelbar am Hauptverkehrsträger Ludwig-Zeller-Straße gelegen, kann der Standort eine gute Erreichbarkeit erzielen. Aufgrund der Randlage zur Innenstadt profitiert er jedoch nur eingeschränkt von der Nähe zu den restlichen innerstädtischen Angeboten. Für die angrenzenden Wohngebiete übernimmt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die moderne Marktgestaltung und angemessene Verkaufsflächenausstattung entsprechen den anbieterseitigen Standards. In Summe kann die Filiale eine hohe Leistungsfähigkeit vorweisen.

Zum Lebensmittelangebot in der Innenstadt von Freilassing zählen neben den dargestellten, strukturprägenden Angeboten außerdem mehrere **kleinteilige Anbieter** aus dem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei), ein Getränkemarkt sowie vereinzelte Spezialitätengeschäfte (Bio-Lebensmittel, Reformhaus, Spirituosen, Tabak) auf jeweils kleiner Fläche. Drogeriewaren werden abseits der dargestellten Drogeriemärkte in eingeschränktem Umfang als Randsortiment der Lebensmittelanbieter sowie in den vorhandenen Apotheken vorgehalten.

In Summe zeichnet sich das Angebot an Lebensmitteln und Drogeriewaren durch eine hohe Angebotsvielfalt aus. Die genannten Anbieter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im Zentrum von Freilassing und profitieren von umfangreichen Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Angeboten und Nutzungen. Wettbewerbsauseinandersetzungen mit dem geplanten Vorhaben in Ainring finden überwiegend seitens der filialisierten Angebotsformate sowohl im Lebensmittel- als auch Drogeriewarenbereich statt. Diese sind angesichts der größtenteils eingeschränkten Erreichbarkeit als nachgeordnet gegenüber autokund*innen-orientierten Standorten zu bewerten.

Abbildung 9: Projektrelevante Wettbewerber in der Innenstadt von Freilassing

Rossmann und Netto, Lindenstraße, Freilassing

Penny-Lebensmitteldiscounter, Rupertusstraße, Freilassing

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Lebensmittel werden bei den genannten Betrieben in der Innenstadt auf einer Fläche von ca. 2.360 m² angeboten, wobei ein Umsatz von ca. 13,6 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet wird. Mit Drogeriewaren werden jährlich ca. 4,9 Mio. € auf einer Fläche von rd. 880 m² umgesetzt.

Die Innenstadt von Freilassing weist neben den dargestellten Angeboten noch einen vielseitigen Angebotsmix inklusive weiterer Sortimente auf. Hierzu zählen inhabergeführte sowie filialisierte Betriebe aus den Bereichen Bekleidung, Optik, Schmuck usw. Mehrere Gastronomie- sowie publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sorgen abseits des Handels für einen vielseitigen Nutzungsmix. In den Rand- und Nebenlagen der Innenstadt ist jedoch eine Häufung von Trading-Down-Effekten zu erkennen. Neben weniger attraktiven Nachnutzungen ehemaliger Handelsflächen werden diese zunehmend auch durch eine Häufung temporärer bis hin zu strukturellen Leerständen sichtbar.

3.2.2 Nahversorgungs- und Sonderstandort an der Münchener Straße

Neben der Innenstadt sind in Freilassing noch weitere, für das Vorhaben relevante Anbieter vorzufinden. Ein Großteil der wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsbetriebe bündelt sich in Fachmarktlage entlang der Münchener Straße nordwestlich der Innenstadt. Die Standortlage zeichnet sich insgesamt durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Im ISEK der Stadt Freilassing werden die Standorte als Nahversorgungsstandort bzw. der westliche Bereich als Sonderstandort definiert. Aufgrund des fließenden Übergangs sowie der insgesamt relevanten Verbundeffekte werden die Betriebe einem gemeinsamen Wettbewerbsstandort zugeordnet.

Im Lebensmittelbereich ist in dieser Standortkategorie vorrangig das **Kaufland** SB-Warenhaus zu nennen. Der deutlich großflächige Lebensmittelmarkt bietet auf insgesamt zwei Etagen neben Lebensmitteln auch in relevantem Umfang Drogeriewaren (> 400 m²) an. Weitere Randsortimente, wie z.B. Spielwaren, Schreibwaren, Haushaltswaren und Wäsche finden auf jeweils geringen Flächenanteilen statt und steigern die Gesamtattraktivität des Anbieters zusätzlich. Erscheinung und Einkaufatmosphäre des Marktes entsprechen nicht mehr ganz den aktuellen Kundenansprüchen, die Leistungsfähigkeit des Marktes ist angesichts des Angebotsumfangs und der guten Erreichbarkeit in Summe jedoch als sehr hoch einzuschätzen. Der Anbieter erreicht ein großräumiges, grenzüberschreitendes Einzugsgebiet und stellt einen zentralen Wettbewerber zum geplanten Vorhaben dar.

In der Schillerstraße am östlichen Rand der Standortlage ist mit dem **Aldi**-Lebensmitteldiscounter noch ein weiterer wettbewerbsrelevanter Anbieter ansässig. Der großflächige Markt weist eine moderne Gestaltung auf. Bedingt durch die Attraktivität des Betreibers und die gute verkehrliche Erschließung kann er ebenfalls ein großräumiges Einzugsgebiet und eine hohe Leistungsfähigkeit erzielen. Zuletzt haben im Standortumfeld umfangreiche (Wohn-) Bautätigkeiten stattgefunden, wodurch die Nahversorgungsbedeutung des Anbieters zusätzlich gesteigert wurde.

Abbildung 10: Projektrelevante Wettbewerber an der Münchener Straße in Freilassing

Kaufland, Verdistraße, Freilassing

dm, Sägewerkstraße, Freilassing

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Kleinteilige Angebotsformate, wie zum Beispiel ein Vitalia-Reformhaus, mehrere Bäckereien, Tabakläden sowie Tankstellenshops ergänzen das Lebensmittelangebot in dieser Standortlage.

Drogeriewaren werden neben den Randsortimenten der Lebensmittelbetriebe vorrangig beim **dm-Drogeriefachmarkt** in der Sägewerkstraße im Westen der Standortlage angeboten. Die Immobilie des Marktes weist einen gewissen Sanierungsstau auf. Verkaufsflächenausstattung, Ladengestaltung und Warenpräsentation entsprechen jedoch den aktuellen anbieterseitigen Standards. Bedingt durch die eingeschränkten Parkmöglichkeiten am Standort ist die Erreichbarkeit etwas eingeschränkt. Aufgrund des vorrangig gewerblich geprägten Standortumfeldes übernimmt der Anbieter nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. In Summe weist der Markt eine hohe Kundeakzeptanz und entsprechend hohe -frequenz auf.

Das Angebot der dargestellten Betriebe wird am Standort umfangreich durch weitere Fachmärkte unterschiedlicher Sortimente ergänzt. Anbieter aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Baby- und Kinderbedarf, Zoobedarf sowie Baumarktartikel und Gartenbedarf bilden in Summe einen attraktiven Angebotsmix, von dem auch die Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter profitieren können. Darüber hinaus bestehen kleinteilige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, welche den Nutzungsmix am Standort zusätzlich ergänzen. Die Anbieter der vorrangig auf Pkw-Kundschaft ausgelegten Standortlage profitieren von der insgesamt guten Erreichbarkeit für Kund* innen aus Österreich sowie aus dem westlichen Umland und sprechen ein großräumiges Einzugsgebiet an. Die betriebstypengleichen bzw. -ähnlichen Anbieter stellen demzufolge wesentliche Wettbewerber zum geplanten Vorhaben in Ainring dar.

Mit Lebensmitteln wird innerhalb der Nahversorgungs- und Sonderstandorte an der Münchener Straße ein jährlicher Umsatz von ca. 33,7 Mio. € auf einer Fläche von ca. 5.520 m² erzielt. Drogeriewaren auf ca. 1.250 m² angeboten, wobei ein Umsatz von ca. 7,7 Mio. € p.a. erwirtschaftet wird.

Exkurs: Standortentwicklung Sägewerkstraße

Aktuellen Berichten zufolge bestehen Überlegungen, bestehende Gewerbeflächen an der Sägewerkstraße im Westen der Standortlage im Rahmen einer umfangreichen Neugestaltung einer neuen Nutzung zuzuführen. Konkret ist geplant, durch die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes (voraussichtlich als Verlagerung) das Lebensmittel- und Drogeriewarenangebot in dieser Standortlage zusätzlich auszubauen. Entsprechende Planungen wurden Ende 2023 vorgestellt und diskutiert.[9] Durch eine Entwicklung in der dargestellten Größenordnung wird die Versorgungsbedeutung der Münchener Straße für Freilassing und für das gesamte Umland perspektivisch weiter gestärkt. Gleichzeitig hätte eine entsprechend umfangreiche Neugestaltung weitreichende Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Angesichts des frühen Planungsstandes können im Zuge der vorliegenden Untersuchung mögliche Effekte auf die Leistungsfähigkeit anderer Anbieter nicht abgeschätzt und folglich nicht berücksichtigt werden. Der weiteren Untersuchung liegt daher der aktuell vorhandene Angebotsstand zum Zeitpunkt der Erhebung zugrunde.

3.2.3 Sonstige integrierte Lagen

Über das restliche Stadtgebiet verteilen sich in den Wohngebietslagen noch weitere Standorte mit relevanten Angeboten aus Lebensmittel und Drogeriewaren. Diese werden als sonstige integrierte Lagen zusammengefasst. Die Anbieter befinden sich entweder in Solitärlagen oder in Nähe zu Anbietern anderer Sortimente und können daher nur eingeschränkt von Kopplungseffekten innerhalb der Nahversorgung profitieren. Je nach Angebotsumfang, Lage und Erreichbarkeit erreichen sie unterschiedliche Einzugsgebiete und stehen daher in unterschiedlicher Intensität in Wettbewerb zum geplanten Vorhaben in Ainring.

Als relevanter Wettbewerber ist der **Lidl**-Lebensmitteldiscounter in der Reichenhaller Straße im Süden Freilassings anzuführen. Der Markt erfüllt durch seine Lage inmitten des südlichen Siedlungsgebietes

[9] Siehe unter anderem: Berichterstattung Passauer Neue Presse vom 15.11.2023: „Zweite Filiale in Freilassing: Lidl will ein Stück mehr vom Kuchen"

eine wichtige Nahversorgungsfunktion, kann aufgrund seiner guten Erreichbarkeit in Nähe zur Bundesstraße B 20 auch ein Einzugsgebiet über die Stadtgrenze hinaus erreichen. Gestaltung und Ausstattung des Marktes sind zeitgemäß, entsprechen jedoch nicht den neuesten anbieterseitigen Standards. Insbesondere zu dem im Rahmen des Vorhabens geplanten Lebensmitteldiscounter (Aldi) ist von einer Wettbewerbsauseinandersetzung auszugehen, da sich Zielgruppe sowie Einzugsgebiet im Süden Freilassings überschneiden.

Deutlich nachgeordnet ist die Wettbewerbsauseinandersetzung des Vorhabens mit dem **Norma**-Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße, südlich der Innenstadt Freilassings zu bewerten. Verkaufsflächenausstattung sowie Gestaltung und Erschließung des Marktes sind als defizitär zu bewerten. Dies trifft auch auf den benachbarten Getränkemarkt zu. Die Nahversorgungsfunktion der Anbieter für die angrenzenden Wohngebiete ist angesichts fehlender direkter Wegeverbindungen eingeschränkt. In Summe erzielt der Markt ein kleinräumiges Einzugsgebiet und kann eine geringe Leistungsfähigkeit vorweisen.

Der **Edeka**-Supermarkt in der Laufener Straße im Norden Freilassings steht nur bedingt im Wettbewerb zum geplanten Vorhaben in Ainring. Der kleindimensionierte und wenig attraktive Markt übernimmt in erster Linie eine lokale Nahversorgungsfunktion.

Neben den genannten filialisierten Anbietern bestehen im Stadtgebiet von Freilassing noch mehrere, meist kleinteilige Lebensmittelanbieter, welche nur geringfügig mit dem Vorhaben in Ainring in Wettbewerb treten. Hierzu zählen unter anderem ein kleinflächiger Supermarkt (< 400 m²), spezialisiert auf süd- und osteuropäische Lebensmittel (KLIVER), Getränkemärkte auf kleiner Fläche sowie mehrere Bäckereien und Tankstellenshops.

Drogeriewaren werden an den sonstigen Standorten in untergeordneter Rolle nur als Randsortiment der filialisierten Lebensmittelmärkte angeboten.

Insgesamt werden an den sonstigen Standorten Lebensmittel auf einer Fläche von 2.820 m² angeboten und dabei ein jährlicher Umsatz i.H.v rd. 16,4 Mio. € erzielt. Mit Drogeriewaren wird auf einer Fläche von ca. 110 m² ein Umsatz von ca. 0,7 Mio. € erwirtschaftet.

3.2.4 Sonderstandort Globus

Als zentraler Wettbewerber zum geplanten Vorhaben in Ainring ist der **Globus**-Markt im Süden Freilassing (Ortsteil Hofham) einzustufen. Er befindet sich rd. 1 km nordöstlich des Vorhabenstandortes, unmittelbar an der B 304. Bedingt durch die Lage abseits der südlichen Wohngebiete Freilassings ist er als rein autokund*innenorientierter Standort einzuordnen. Angesichts des äußerst verkehrsgünstigen Standorts sowie der großen Dimensionierung (>7.000 m² Verkaufsfläche) kann der Markt ein weiträumiges Einzugsgebiet erschließen und bindet so aus der gesamten Region erhebliche Kaufkraftanteile. Dabei sind auch erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus Österreich anzunehmen.

Neben einer hohen Sortimentsbreite und -tiefe im Lebensmittelbereich bietet der Markt auf umfangreichen Flächenanteile auch Drogeriewaren an. Hinsichtlich Angebotsumfang ist das Sortiment durchaus zu gängigen Drogeriefachmärkten vergleichbar einzuordnen.

Insgesamt bildet der Globus-Markt einen hoch frequentierten und leistungsfähigen Angebotsstandort in der Region. Durch die räumliche Nähe sowie die vielfältige Qualitäts- und Preisgestaltung steht der Markt mit allen Anbietern des Projektvorhabens gleichermaßen im Wettbewerb. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielseitiges Angebot unterschiedlicher Randsortimente, mehreren Konzessionären im Vorkassenbereich sowie ein gastronomisches Angebot innerhalb der Filiale. Im direkten Umfeld des SB-Warenhauses befindet sich zudem ein attraktiver und gut ausgestatteter Getränkemarkt („Maxus Getränkemarkt“).

Am Sonderstandort Globus wird im Bereich Lebensmittel auf einer Fläche von rd. 5.060 m² ein jährlicher Umsatz von ca. 23,6 Mio. € erwirtschaftet. Drogeriewaren werden auf ca. 690 m² angeboten, wobei etwa 3,6 Mio. € p.a. an Umsatz erzielt werden.

Abbildung 11: Weitere projektrelevante Wettbewerber in Freilassing

Globus, Traunsteiner Straße, Freilassing

Lidl, Reichenhaller Straße, Freilassing

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

3.3 Piding

Unmittelbar südlich an Ainring grenzt die Gemeinde **Piding**. Beide Kommunen sind in erster Linie über die Bundesstraße B20 miteinander verbunden, die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rund 8 km. In Piding sind mit Filialen der Anbieter **Rewe**, **Aldi**, **Edeka** und **Penny** gleich mehrere, strukturprägende Anbieter im Lebensmittelbereich vorhanden, welche ebenfalls von der Grenznähe zu Österreich in Form von Kaufkraftzuflüssen profitieren. Zusätzlich liegt Piding unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle der A 8 in Richtung der beliebten Ausflugs- und Tourismusregion Berchtesgadener Land, was in bedeutenden Besucherströmen durch das Gemeindegebiet resultiert. Mit den Piding Outlets verfügt der Standort zudem über ein attraktives Einzelhandelsangebot, welches ebenfalls Besucher*innen aus einem großräumigen Einzugsgebiet anzieht.

Die Wettbewerbsauseinandersetzung zum geplanten Vorhaben findet in erster Linie mit den beiden Betrieben Aldi und Rewe statt. Diese profitieren in großem Maß von der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 20 in Nähe zum Autobahnanschluss A 8. Die hier vorhandenen Pendler- und Touristenströme in Richtung Süden (Bad Reichenhall, Berchtesgaden) und Norden (Freilassing) sowie nach Salzburg im Osten sorgen für eine hohe Frequenz am Standort. Gestaltung und Angebotsumfang sind insbesondere beim Anbieter Rewe als nicht mehr zeitgemäß einzuordnen. In Stoßzeiten ist die direkte Erreichbarkeit beider Märkte infolge der hohen Verkehrsbelastung an der Bundesstraße eingeschränkt.

Die Anbieter Edeka und Penny übernehmen aufgrund ihrer Lage abseits der Hauptverkehrsträger zusammen mit anderen, kleinteiligen Lebensmittelanbietern eine vorrangig lokale Versorgungsfunktion. Der großflächige Edeka-Supermarkt kann einen modernen Marktauftritt mit ansprechender Warenpräsentation vorweisen und ist als betreibergleicher Markt ebenfalls, wenngleich etwas nachgeordnet, als relevanter Wettbewerber einzuordnen. Beide Betriebe sind als leistungsfähige und bedeutende Nahversorger in Piding zu bewerten.

Drogeriewaren werden in Piding lediglich als Randsortiment der Lebensmittelanbieter geführt.

Lebensmittel werden in Piding auf einer Fläche von rd. 3.590 m² angeboten. Drogeriewaren werden auf ca. 270 m² vorgehalten. Dabei wird ein jährlicher Umsatz von ca. 21,1 Mio. € mit Lebensmittel bzw. 1,7 Mio. € mit Drogeriewaren erwirtschaftet.

3.4 Teisendorf

Die Gemeinde **Teisendorf** grenzt westlich an Ainring an. Der Kernort Teisendorfs liegt rd. 10 km vom Vorhabenstandort entfernt und kann diesen über die Bundesstraße B304 gut erreichen. Als wesentliche Wettbewerber sind der hier ansässige **Edeka-**Supermarkt, **Edeka-Drogeriemarkt** in der Ortsmitte sowie der **Penny**-Lebensmitteldiscounter am südwestlichen Rand der Ortsmitte zu nennen. Alle Anbieter übernehmen eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion für das Teisendorfer Gemeindegebiet. Die Erreichbarkeit der Anbieter in der Ortsmitte ist aufgrund der schlechten Anfahrbarkeit und stark beschränkten Parkmöglichkeiten eingeschränkt. Der Penny-Lebensmitteldiscounter verfügt über eine leicht unterdurchschnittliche Flächenausstattung und ergänzt das Nahversorgungsangebot der Kommune zielführend, wirkt jedoch keine übergeordnete Anziehungskraft aus. Zusammen mit mehreren kleinteiligen Angebotsstrukturen (Getränkemarkt, Bäckereien, Metzgereien) verfügt der Standort in Summe über ein Angebot im Nahversorgungsbereich, welches eine Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerung Teisendorfs bereits heute in relevantem Umfang an anderen, gut erreichbaren Standorten mit Lebensmitteln und Drogeriewaren versorgt.

In der Gemeinde Teisendorf werden Lebensmittel auf einer Fläche von ca. 1.685 m² angeboten, Drogeriewaren auf ca. 380 m². Der erzielte Umsatz liegt bei etwa 8,8 Mio. € p.a., bzw. 1,9 Mio. € p.a.

3.5 Anger

In der Gemeinde Anger im Südwesten von Ainring ist mit einem **Netto**-Lebensmitteldiscounter im Gemeindeteil Aufham ebenfalls ein strukturprägender Anbieter vorhanden. Dieser liegt rd. 10 km vom Vorhabenstandort entfernt. Der Markt entspricht hinsichtlich Größe, Gestaltung und Präsentation den derzeitigen Standards, kann jedoch keine übergeordnete Anziehungskraft ausüben. Zusammen mit den weiteren in Anger vorhandenen Lebensmittelanbietern (Bäckerei, Getränkemarkt) übernimmt er eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Aufgrund der schlechten Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus dieser Richtung, steht das Projektvorhaben nachgeordnet im Wettbewerb zum vorhandenen Angebot in Anger. Drogeriewaren werden in Anger ausschließlich als Randsortiment des Netto-Marktes angeboten.

Abbildung 12: Projektrelevante Wettbewerber in den weiteren Umlandkommunen von Ainring

Aldi, Reichenhaller Straße, Piding

Netto, Angerstraße, Anger (Aufham)

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Mit Lebensmitteln wird in Anger ein jährlicher Umsatz von ca. 5,4 Mio. € auf einer Fläche von ca. 1.050 m² erzielt. Drogeriewaren werden auf ca. 40 m² angeboten. Hierbei wird ein Umsatz von ca. 0,2 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

3.6 Bewertung der Versorgungssituation im Untersuchungsraum

Die Versorgungssituation in den Kommunen im Untersuchungsraum gestaltet sich sehr unterschiedlich. Während insbesondere diejenigen Städte und Gemeinden, die von enormen Kaufkraftzuflüssen aus Österreich profitieren über eine sehr umfangreiche Ausstattung verfügen – quasi rechnerisch überversorgt sind –, weisen andere Kommunen heute lediglich ein geringfügiges Angebot auf und können die Versorgung der Bevölkerung nicht vollumfänglich gewährleisten. Die Bewohner*innen müssen entsprechend ihre Einkäufe mit Waren des täglichen Bedarfs an Standorten im Umland tätigen. Damit sind sie unter Umständen auf den Pkw angewiesen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die quantitative Ausstattung der Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum. Zur besseren Übersicht wurde die Darstellung auf den Lebensmittelbereich konzentriert.

Tabelle 2: Quantitative Nahversorgungssituation (Lebensmittel) im Untersuchungsraum

	Einwohner*innen	VK Lebensmittel	VK-Ausstattung in m² je EW	Bewertung
Ainring (GZ)				
Status Quo	9.984	1.860	0,19	stark unterdurchschnittlich
Nach Realisierung	9.984	3.780	0,38	unterdurchschnittlich
Freilassing (Teil-OZ)	18.028	15.760	0,87	deutlich überdurchschnittlich
Piding (GZ)	5.507	3.590	0,65	leicht überdurchschnittlich
Teisendorf (GZ)	9.459	1.685	0,18	stark unterdurchschnittlich
Anger	4.552	1.050	0,23	stark unterdurchschnittlich
Bundesdurchschnitt			**0,61**	**-**

	Einwohner*innen	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. € p.a.	Umsatz	Zentralität	Bewertung
Ainring (GZ)					
Status Quo	9.984	25,5	10,1	40 %	aktuell zu gering
Nach Realisierung	9.984	25,5	17,1[10]	67 %	perspektivisch angemessen
Freilassing (Teil-OZ)	18.028	44,1	87,0	197 %	erhebliche Kaufkraftzuflüsse
Piding (GZ)	5.507	14,1	21,1	150 %	erhebliche Kaufkraftzuflüsse
Teisendorf (GZ)	9.459	24,6	8,8	36 %	starke Kaufkraftabflüsse
Anger	4.552	11,4	5,4	47 %	starke Kaufkraftabflüsse

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.9.2023; cima-Erhebungen 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Mit Blick auf die Versorgungssituation insbesondere in Ainring zeigt sich, dass die Gemeinde heute lediglich über ein geringfügiges Angebot verfügt und damit hinsichtlich der Ausstattungskennziffer deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Folglich lassen sich enorme Kaufkraftabflüsse in Richtung der überdurchschnittlich ausgestatteten Kommunen im Umland (v.a. Freilassing) ableiten. Freilassing und Piding, welche beide im Lebensmittelbereich sehr hohe Verkaufsflächenausstattungen sowie

[10] Die Umsatzannahmen basieren auf der Umsatzprognose via Marktanteilkonzept (vgl. Kapitel 5). Die ermittelten Umsatzumverteilungen (Kapitel 6) im Bestand wurden bereits berücksichtigt.

Zentralitätswerte vorweisen, profitieren aktuell von der geringen Angebotssituation in den umliegenden Kommunen.

Ainring ist im Regionalplan Südostoberbayern als Grundzentrum ausgewiesen. In dieser Funktion soll die Gemeinde die Versorgung ihrer Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, also u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren, selbstständig bewerkstelligen und ein entsprechendes Angebot vorhalten. Diesem Versorgungsauftrag kann Ainring im Status-Quo nur ausschnittsweise nachkommen. So liegt die Zentralität aktuell bei lediglich 40 % im Lebensmittelbereich. Die vorhanden Angebote, vornehmlich Edeka und Penny sowie Anbieter des Lebensmittelhandwerks, reichen nicht aus, um die Grundversorgung für die knapp 10.000 Einwohner*innen zu gewährleisten.

Selbst nach Umsetzung des Planvorhabens, sprich der Verlagerung und Erweiterung von Edeka sowie Ansiedlung von Aldi und dm, wird Ainring keine vollständige Abschöpfung der in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraft erzielen. So werden die Bewohner*innen auch zukünftig zumindest anteilig an Standorten im Umland einkaufen.[11] Da einige Betriebstypen (z.B. Biomarkt, SB-Warenhaus) auch nach Realisierung des Vorhabens in Ainring nicht vorhanden sein werden und sich auch eine gewisse Anbietertreue in der Bevölkerung zeigt, sind gewisse Einkaufsverflechtungen in das Umland ohnehin zu berücksichtigen.

3.7 Relevante Angebotsstandorte im weiteren Umland

Zusätzlich zu den dargelegten Angebotsstandorten in Ainring und in den unmittelbar angrenzenden Kommunen des Untersuchungsgebiets ist davon auszugehen, dass sich auch weiter entfernte Standorte auf die perspektivischen Einzugsgebiete des Projektvorhabens auswirken. Diese Kommunen binden ebenfalls relevante Kaufkraftanteile aus dem eigenen Gebiet oder dem Umland und begrenzen dadurch das Einzugsgebiet sowie die Kaufkraftbindung des Vorhabens.

Zu diesen relevanten Angebotsstandorten zählt unter anderem der Nahversorgungsschwerpunkt im Norden **Bad Reichenhalls**. Mit einem Edeka-Supermarkt, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie einem dm-Drogeriefachmarkt bildet der Verbundstandort in der Münchener Allee einen attraktiven Mix verschiedener Anbieter in gut erreichbarer Lage. Insbesondere für Bewohner*innen Pidings stellt dieser einen attraktiven Versorgungsstandort dar, welcher Auswirkungen auf das anzunehmende Einzugsgebiet des Vorhabens bewirkt. Das Nahversorgungsangebot in Bad Reichenhall umfasst darüber hinaus noch weitere Betriebe und Standorte im Stadtgebiet.

Mit seiner umfangreichen Einzelhandelsausstattung, sowohl in der Innenstadt als auch an verkehrsgünstig gelegenen Fachmarktstandorten, stellt **Traunstein** einen regional bedeutenden Einzelhandelsschwerpunkt dar. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich stellt Traunstein auch für die Gemeinden westlich von Ainring (insbesondere Teisendorf) einen wichtigen Versorgungsstandort dar. Mit Filialen von Aldi, Edeka und dm, sind darunter auch Anbieter vorhanden, welche das Planvorhaben in Ainring vorsieht. Das vorhandene Angebot in Traunstein wirkt sich daher in Summe einschränkend auf Einzugsgebiet und Marktdurchdringung in diese Richtung aus.

Das benachbarte **Salzburg** verfügt ebenfalls in Grenznähe über einen vielseitigen Besatz an Lebensmitteln und Drogeriewaren. Darunter finden sich zwar keine Standorte, welche in erheblichen Umfang Kaufkraft aus Deutschland binden können, allerdings verringern sie grenzüberschreitende Kaufkraftströme aus Österreich.

[11] Auch bei einem möglichen Marktaustritts eines Anbieters in Ainring ist die Versorgungsdichte perspektivisch deutlich besser als heute.

4 Einzugsgebiet, Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale

4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Zur Ableitung realistischer Umsatzerwartungen sowie zur Durchführung der folgenden baurechtlichen und landesplanerischen Prüfungen gilt es zunächst ein **Einzugsgebiet** für das geplante Vorhaben abzugrenzen. Als Einzugsgebiet eines Vorhabenstandortes ist dabei grundsätzlich derjenige Bereich zu verstehen, innerhalb dessen die Einwohner*innen den Vorhabenstandort regelmäßig für ihre Einkäufe aufsuchen. Das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsstandortes wird dabei von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind insbesondere:

- Anziehungskraft des Projektvorhabens, basierend auf Lage, Verkaufsflächendimensionierung sowie Art der Betreiber und vorhandene Betriebstypenstrukturen
- Relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet und Entfernung zu den jeweiligen Standorten, insbesondere die bestehenden Filialnetze der geplanten Anbieter
- Verkehrs- und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet
- Erreichbarkeit und Fahrtzeiten zum Vorhabenstandort mit verschiedenen Verkehrsformen (zu Fuß, Rad, ÖPNV, PKW), unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen, ausgeprägten Topografie

Besonders zu berücksichtigen ist, dass es sich beim Vorhaben mit den Kernsortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren um Angebote aus dem Nahversorgungsbereich handelt. Hierbei ist anzunehmen, dass sich ein Großteil der Bevölkerung regelmäßig und nahe dem eigenen Wohnort mit entsprechenden Waren versorgt. Das dargestellte Untersuchungsgebiet verfügt hierbei über mehrere Standorte mit unterschiedlicher Ausstattung, welche mindestens eine Grundversorgung der jeweiligen Kommune sowie in Teilen eine Mitversorgung der umliegenden Gemeinden gewährleisten.

Zusätzlich sind Lebensmittel und Drogeriewaren in hohem Maße kopplungsaffine Sortimente, welche häufig zusammen eingekauft werden. In der Folge kommt es an Verbundstandorten von Lebensmittel- und Drogeriemärkten häufig zu gegenseitigen Kundenzuführungseffekten. Dies bedeutet, dass diese Anbieter zu großen Teilen gleiche Kundengruppen ansprechen und dadurch auch ein vergleichbares Einzugsgebiet erreichen. Aus diesem Grund wird für das Planvorhaben ein gemeinsames Einzugsgebiet definiert, aus welchem Kund*innen den Vorhabenstandort perspektivisch verstärkt aufsuchen.

Unter Zugrundelegung der bestehenden Angebots- und Nachfragestrukturen, der Standorte der nächstgelegenen Filialen der perspektivischen Anbieter, der Hauptwettbewerber sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes in Ainring, lässt sich folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Tabelle 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Ainring

Zone	Gemeinden	Bevölkerung
Zone I	Ainring	9.984
Zone II	Teisendorf	9.459
GESAMT		**19.443**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.09.2023

Neben der Standortgemeinde Ainring selbst ist nachgeordnet auch die westlich angrenzende Nachbargemeinde Teisendorf zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen. Zwar verfügt die Gemeinde über eigene Nahversorgungsstrukturen (vgl. Kapitel 3), aufgrund der geringen Ausstattung und der z.T. schlechten Erreichbarkeit versorgt sich die Bevölkerung jedoch bereits heute zumindest anteilig auch an anderen, gut erreichbaren Standorten mit entsprechendem Nahversorgungsangebot. Durch die

Attraktivität der neu geplanten Anbieter in Ainring individuell, der gemeinsamen Standortlage sowie der guten Erreichbarkeit aus dem westlichen Umland sind entsprechend perspektivisch auch Einkaufsbeziehungen nach Ainring bzw. dem geplanten Vorhaben anzunehmen.

So verfügt **Teisendorf** über ein grundlegendes Angebot im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren, welches angesichts des begrenzten Angebotsumfangs, bestehend aus einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter, jedoch keine Vollversorgung für die gesamte Bevölkerung gewährleisten kann. Die eingeschränkte Erreichbarkeit in der Ortsmitte und die begrenzte Parkplatzausstattung stellen zudem erhebliche Nachteile für die dortigen Anbieter dar. Die gute Anbindung des Standortes an Teisendorf über die B304 legt in der Folge insbesondere für diese Zielgruppe relevante Einkaufsverflechtungen nahe.

Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Planvorhabens in Ainring somit **rd. 19.443 Personen**. Neben den Einwohner*innen im abgegrenzten Einzugsgebiet wird der Lebensmittelmarkt auch von Streuumsätzen (u.a. durch Pendler*innen, Zufallskund*innen etc.) profitieren.[12]

Das nördlich an Ainring angrenzende **Freilassing** ist trotz der räumlichen Nahlage hingegen nicht mehr zum Einzugsgebiet zu rechnen.[13] Dies ist mit der dort sehr guten Lebensmittel-/Nahversorgungsausstattung zu begründen, welche ausgeprägte Einkaufsorientierungen nach Ainring unwahrscheinlich erscheinen lassen. Insbesondere mit dem Globus-SB-Warenhaus im Süden sowie dem umfangreichen Angebot entlang der Münchener Straße verfügt Freilassing über ein vielfältiges Angebot, welches das Einzugsgebiet des Planvorhabens in diese Richtung begrenzt.

Das südlich angrenzende **Piding** verfügt ebenfalls selbst über eine umfassende Angebotsausstattung im Lebensmittelbereich, welche auch Filialen der geplanten Betreiber Edeka und Aldi umfasst. Zudem liegen vergleichbare Angebotsstandorte (u.a. Freilassing, Bad Reichenhall) in ähnlicher oder besserer Erreichbarkeit als der Standort des Planvorhabens in Ainring, weshalb von keiner wesentlichen Einkaufsorientierung in Richtung des Planvorhabens auszugehen ist.

Für die Bevölkerung der Gemeinde **Anger** stellt das Vorhaben in Ainring ebenfalls aufgrund der schwierigen Verkehrsverbindung nur bedingt einen geeigneten Versorgungsstandort dar. Mit Piding liegt ein umfassendes Angebot für viele Bevölkerungsteile in ähnlicher, zum Teil geringerer Entfernung.

Dies gilt vergleichbar auch für den grenzüberschreitenden Verkehr aus Richtung **Salzburg**. Die Lage abseits der Hauptverkehrsachsen, welche Österreich und Deutschland verbinden, stellt für das Vorhaben einen Standortnachteil dar. Für Kund*innen aus dieser Richtung sind die Angebotsstandorte in Freilassing im Norden oder Piding und Bad Reichenhall im Süden deutlich besser zu erreichen. Daher ist seitens des Vorhabens in Ainring von keiner erheblich übergeordneten Kaufkraftbindung aus dem benachbarten Ausland auszugehen.

Vereinzelte Kaufkraftzuflüsse aus den dargestellten Kommunen im Umland von Ainring werden im Rahmen der **Streueffekte** berücksichtigt.

4.2 Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Die Ermittlung der im Einzugsbereich vorhandenen **Kaufkraftpotenziale** erfolgt auf Basis folgender Faktoren: Grundlage der Berechnungen bilden die jeweiligen durchschnittlichen Konsumausgaben für Deutschland. Nach cima-Berechnungen liegen diese Ausgaben für den Lebensmittelbereich bei ca. 2.640 € pro Person und Jahr, für Drogeriewaren werden pro Kopf jährlich rund 489 € ausgegeben. Unter Berücksichtigung des jeweils vorhandenen, örtlichen Kaufkraftniveaus wurden diese Werte auf die

[12] Hierzu zählen unter anderem Kund*innen aus den benachbarten Kommunen Freilassing, Piding sowie dem österreichischen Grenzgebiet, welche aufgrund ihrer geringeren Anzahl jedoch nicht mehr zum Einzugsgebiet gezählt werden.

[13] Kundenbeziehungen von dort werden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

lokalen Rahmenbedingungen angepasst.[14] Umgerechnet auf die Bevölkerung des Einzugsgebiets ergeben sich in den Kernsortimenten des Vorhabens (Lebensmittel, Drogerieartikel) folgende Nachfragepotenziale:

Tabelle 4: Kaufkraftpotenziale im perspektivischen Einzugsgebiet

	Bevölkerung	Kaufkraftpotenzial Lebensmittel in Mio. € p.a.	Kaufkraftpotenzial Drogeriewaren in Mio. € p.a.
Zone I (Kerneinzugsgebiet) Ainring	9.984	25,5	4,7
Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) Teisendorf	9.459	24,6	4,5
Gesamt	**19.443**	**50,1**	**9,2**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.09.2023; Rundungsdifferenzen möglich

Die Bewohner*innen im Einzugsgebiet verfügen zusammen über eine Kaufkraft von **ca. 50,1 Mio. € p.a. für Lebensmittel und rd. 9,2 Mio. € p.a. im Drogeriewarenbereich.**

Abbildung 13: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens (über die wesentlichen Siedlungsgebiete)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

[14] Für Ainring beläuft sich die Kaufkraftkennziffer auf 96,6 (vgl. Kap. 2.1). In Piding liegt sie bei 97,0 und in Teisendorf bei 98,6. Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023 basierend auf Statistisches Bundesamt

5 Umsatzprognose für das Planvorhaben

5.1 Vorbemerkungen

Zur Herleitung der voraussichtlichen Umsatzerwartung wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses Modell bestimmt das maximal am Standort zu erwartende Umsatzvolumen eines Vorhabens anhand der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet. Neben der Ermittlung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich mit dem Marktanteilkonzept außerdem die perspektivische Umsatzherkunft herleiten. Somit kann mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes unterschieden werden, welche Umsatzanteile aus der Standortgemeinde erwirtschaftet und zu welchem Teil Kaufkraft aus den weiter entfernten Bereichen bzw. dem überörtlichen Einzugsgebiet gebunden wird.

Es gilt in einem ersten Schritt zu eruieren, in welchem Umfang die geplanten Einzelhandelsnutzungen Teile des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials binden können. Hierbei werden die maximal für das Vorhaben realistisch darstellbaren Marktanteile zugrunde gelegt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den im Umfeld befindlichen Wettbewerbsstrukturen abhängig. Die Herleitung der künftigen Marktanteile der einzelnen Anbieter erfolgt daher auch unter Berücksichtigung ihrer Rolle im Gesamtvorhaben.

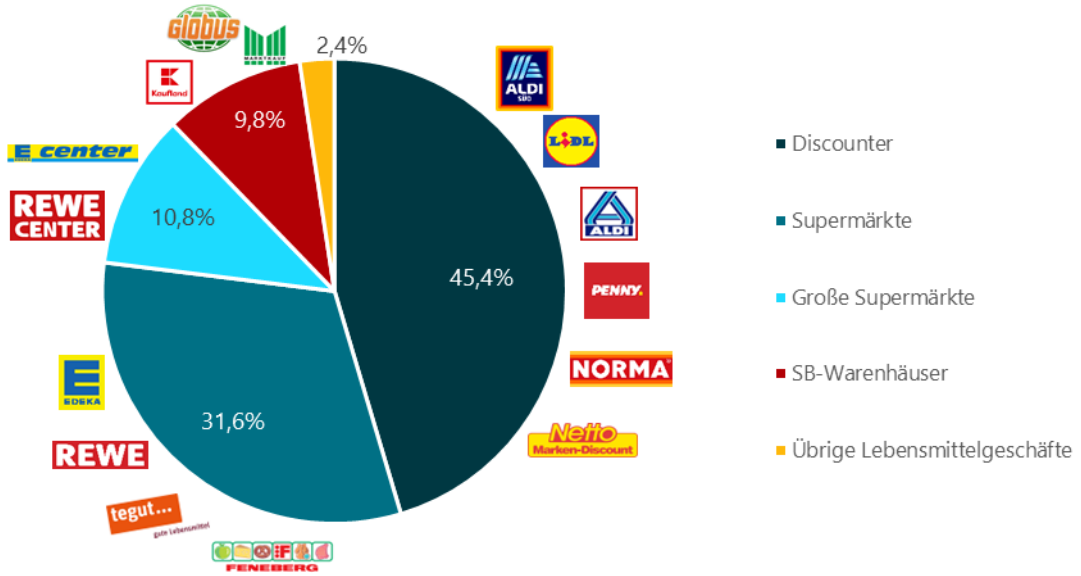
Als Grundlage für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft dienen zusammenfassend folgende Einflussgrößen:

- Entfernungen/Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsument*innen zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Ausstattung und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte.

Für den **Lebensmittelbereich** lässt sich folgendes festhalten:

Als erste Orientierung für die anzunehmenden Marktanteile können die durchschnittlichen Marktanteile nach Betriebsformen im jeweiligen Branchenbereich dienen (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Marktanteile der Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023 nach: EHI Retail Institute 2023

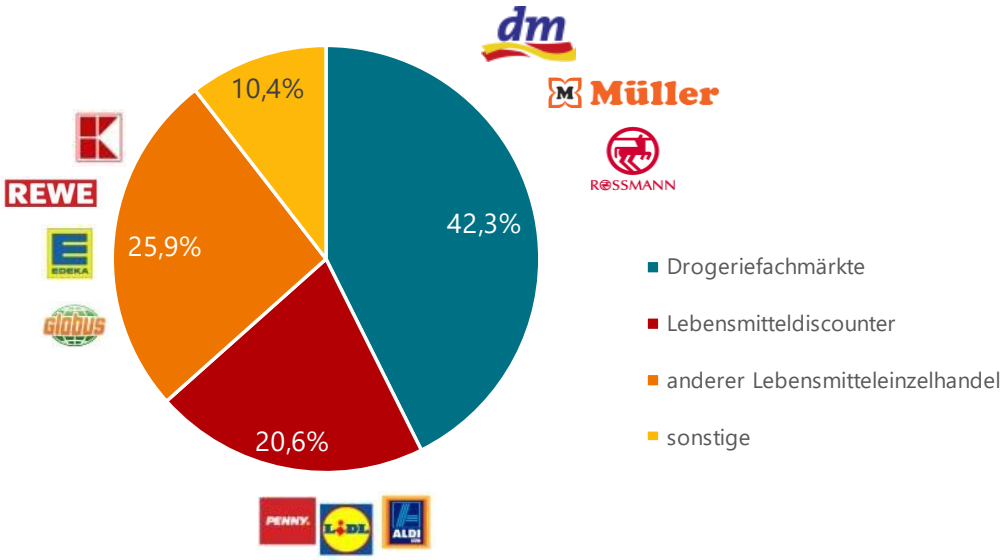
So erzielen im Lebensmittelbereich im gesamtdeutschen Durchschnitt Anbieter aus dem Lebensmitteldiscountbereich gut 45 % der Marktanteile. Weitere ca. 42-43 % verteilen sich auf den Betriebstyp Supermarkt, inkl. der Formate der großen Supermärkte Rewe Center und E-Center. Die restlichen Anteile

entfallen auf SB-Warenhäuser (ca. 10 %) und übrige Lebensmittelgeschäfte (ca. 2-3 %).[15] Zu beachten ist, dass sich diese Marktanteile auf den gesamtdeutschen Durchschnitt beziehen und bei lokaler Betrachtung stark vom vorhandenen Besatz abhängig sind. In der Einzelbetrachtung können die tatsächlichen Werte daher zum Teil deutlich von den angeführten Durchschnittswerten abweichen. Sie können somit nur als erste Orientierung in der Bewertung dienen und werden von der cima auf Basis der jeweiligen Situation im Untersuchungsgebiet einzelfallbezogen abgewogen und eingewertet.

Mit Blick auf die Marktanteile im **Drogeriewarenbereich** wird deutlich, dass im bundesdeutschen Schnitt v.a. seit Schließung der Filialkette Schlecker Drogeriewaren zu relevanten Anteilen in den strukturprägenden Lebensmittelmärkten eingekauft werden. Lediglich ca. 42 % entfallen auf Drogeriemärkte.[16] Insbesondere die größeren Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser mit ihren z.T. äußerst umfangreichen Drogeriewarenabteilungen übernehmen in diesem Zusammenhang vielerorts eine wichtige Versorgungsfunktionen. Vor allem mit der Insolvenz von Schlecker 2012 hat sich die Drogeriebranche in Deutschland dahingehend stark verändert. In Gemeinden, die heute keinen Drogeriemarkt mehr besitzen übernimmt der Lebensmitteleinzelhandel eine wichtige Versorgungsfunktion im Drogeriebereich (Randsortimente). Sofern die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in einer Kommune gelingt und ein entsprechend deutlich ausdifferenziertes Angebot an Drogerieartikeln feilgeboten werden kann, verschieben sich die Marktanteile entsprechend.

Hinsichtlich der verbleibenden Marktanteile, welche sich auf die spezialisierten Drogeriefachmärkte verteilen, kann dm eine gewisse Vormachtstellung einnehmen. Verschiedenen Studien zufolge bindet dm in seinen Märkten etwa die Hälfte des Umsatzes mit Drogeriewaren, welcher außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels erwirtschaftet wird. Den Rest teilen sich weitere Anbieter, hier vorrangig Rossmann und Müller.[17]

Abbildung 15: Marktanteile der Betriebstypen im Einzelhandel mit Drogeriewaren



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023 nach: Nielsen Handelspanel, EHI Retail Institute 2024

[15] EHI Retail Institute, 2022

[16] Gemäß Nielsen Handelspanel wurden 2021 rd. 20 % des Umsatzes mit Drogeriewaren in Deutschland durch den Lebensmitteldiscount erwirtschaftet. Weitere 26 % entfallen auf andere Lebensmitteleinzelhändler, etwa 10 % auf Sonstige. Quelle: EHI, 2024. Je nach Angebotsausstattung differenzieren sich die Werte selbstverständlich. So fällt in Kommunen, welche einen eigenen Drogeriemarkt aufweisen, der Anteil bei den Lebensmittelmärkten deutlich niedriger aus.

[17] Vergleiche hierzu auch eigene Angaben dm-drogerie markt, 2022: 24,8 % Marktanteil gegenüber 23,6 % der restlichen Drogeriemarktkonzepte oder Statista, 2024, Umsatzanteile der größten Unternehmen im Markt für Drogeriewaren 2021: dm 47 %, Rossmann 40 %, Müller 10 %, Budnikowsky 3 %

In der Gesamtbetrachtung eignen sich die Anbieter des geplanten Vorhabens in Ainring, jeweils wesentliche Marktanteile im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment zu binden. Weiterhin kann das geplante Vorhaben zusätzliche Wettbewerbsvorteile erzielen, da mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriefachmarkt die zentralen Angebotsformate der periodisch nachgrafragten Bedarfsbereiche in der Nahversorgung gebündelt an einem gemeinsamen Standort angesiedelt werden. Diese Kombination und daraus resultierende **Verbundeffekte**, z.B. in Form von gegenseitiger Kundezuführung, steigert die Attraktivität des Angebots zusätzlich und wirkt sich positiv auf die zu erzielenden Marktanteile aller Anbieter aus.

5.2 Umsatzprognose auf Basis des Marktanteilkonzepts

5.2.1 Umsatzprognose Edeka-Supermarkt

In der Standortgemeinde Ainring, also dem Kerneinzugsgebiet (Zone I), kann der geplante Edeka-Supermarkt einen Marktanteil von rd. 20 % erzielen. Dieser Wert ist in Anbetracht der Rolle im Gesamtvorhaben, vor dem Hintergrund der herrschenden Wettbewerbssituation sowohl vor Ort (v.a. Penny-Lebensmitteldiscounter), als auch in der Region und angesichts der gegeben Standortrahmenbedingungen als realistisch einzustufen. Hierbei ist u.a. auch zu berücksichtigen, dass das nördlich angrenzende Freilassing als gemeinsames Oberzentrum mit Bad Reichenhall über mehrere, sehr gut ausgestattete Angebotsstandorte verfügt. Insbesondere das Globus-SB-Warenhaus, welches verkehrsgünstig unmittelbar an der Stadtgrenze zu Ainring liegt, kann in hohem Maße Kaufkraft aus der gesamten Region binden. Auch die weiteren Anbieter, wie z.B. die Betriebe entlang der Münchener Straße erzeugen durch Verbundeffekte, innerhalb der Nahversorgung und darüber hinaus, eine hohe Anziehungskraft. In Verbindung mit der allgemeinen Attraktivität des Oberzentrums sind im zu untersuchenden Lebensmittel-/Nahversorgungsbereich auch weiterhin wesentliche Einkaufsbeziehungen von Ainring in Richtung Freilassing wahrscheinlich. Dies beeinflusst die Marktdurchdringung des Vorhabens vor Ort.

Aus dem überörtlichen Einzugsgebiet, also der Gemeinde Teisendorf, sind erkennbar geringere Marktanteile von ca. 5 % zu erwarten. Die Anziehungskraft des geplanten Edeka-Marktes in Ainring besteht hierbei in erster Linie durch den geplanten Verbundstandort mit Aldi und dm. Teisendorf verfügt mit einem Edeka über einen betreibergleichen Markt, welcher durch das eigene Angebot im gewissen Umfang Kaufkraft vor Ort binden kann. Zudem liegen andere attraktive Angebotsstandorte (z.B. Traunstein) in zumindest ähnlicher Erreichbarkeit, weshalb die perspektivische Versorgungsbedeutung des Vorhabens für diese Gemeinden deutlich geringer ausfällt.

Weitere Umsatzanteile, welche von außerhalb des Einzugsgebietes stammen, sind räumlich nicht mehr eindeutig zuzuordnen. Sie fließen als sog. Streuumsätze in die Umsatzberechnung ein. Hierzu zählen neben Kaufkraftzuflüsse aus den Kommunen im Umland (Freilassing, Piding, Anger) auch grenzüberschreitende Einkaufsverflechtungen aus der österreichischen Grenzregion.

Für den geplanten Edeka-Supermarkt am Vorhabenstandort wird anhand des Marktanteilkonzeptes somit ein Umsatzvolumen i.H.v. **ca. 8,5 Mio. € p.a.** prognostiziert. Dieses setzt sich aus ca. 7,2 Mio. € aus dem Lebensmittelsortiment sowie weiteren ca. 1,3 Mio. € für Randsortimente zusammen (vgl. Tabelle 5). Von letzteren entfallen rd. 0,4 Mio. € auf die ebenfalls untersuchungsrelevanten Drogeriewaren.

Die Standortrahmenbedingungen am Vorhabenstandort in Ainring stellen sich aus gutachterlicher Sicht trotz bestehender Negativfaktoren (z.B. unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau[18], regionale Wettbewerbssituation[19]) in der Gesamtbetrachtung als ausgeglichen dar. Unter Berücksichtigung der geplanten Angebotsdimensionierung liegt die rechnerische Gesamtumsatzleistung von Edeka mit 8,5 Mio. € p.a. über dem betreiberseitigen Durchschnittswert i.H.v. 6,9 Mio. € p.a. pro Filiale.

[18] Kaufkraftkennziffer: 96,6, vgl. Kap. 2.1
[19] Vgl. Kap. 3

Tabelle 5: Umsatzprognose für den geplanten Edeka-Supermarkt in Ainring

	Kaufkraft Lebensmittel	Marktanteil	Umsatz
Zone I: Ainring	25,5 Mio. € p.a.	rd. 20 %	rd. 5,1 Mio. € p.a.
Zone II: Teisendorf	24,6 Mio. € p.a.	rd. 5 %	rd. 1,2 Mio. € p.a.
Einzugsgebiet gesamt			**6,3 Mio. € p.a.**
Streuumsätze			0,9 Mio. € p.a.
Summe Lebensmittel			**7,2 Mio. € p.a.**
Randsortimente (inkl. Drogeriewaren)			1,3 Mio. € p.a.
GESAMT			**8,5 Mio. € p.a.**

CIMA Beratung + Management GmbH, 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Die durchschnittlich ermittelte Flächenproduktivität des zu untersuchenden Edeka-Markt liegt bei rd. 4.983 €/m² und fällt damit leicht unterdurchschnittlich aus.[20] Die überdurchschnittliche Verkaufsfläche mit geplanten ca. 1.700 m² wirkt sich reduzierend auf die rechnerische Flächenleistung des Supermarktes aus[21].

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die mittels des Marktanteilkonzeptes ermittelte Umsatzleistung auch unter Ansatz einer marktgängigen, standortgerechten Flächenproduktivität als plausibel dar.

5.2.2 Umsatzprognose Aldi-Lebensmitteldiscounter

Für den geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter gelten grundsätzlich vergleichbare Voraussetzungen, wie für den bereits dargelegten Edeka-Supermarkt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbssituation in Ainring, wo mit Penny ein betriebstypengleicher, etablierter Anbieter besteht, sind für ihn in Vergleich zu Edeka mit rd. 18 % geringfügig niedrigere Marktanteile in der Projektgemeinde realistisch. Zwar konkurriert der geplante Aldi-Markt in stärkerem Umfang mit der bereits vorhandenen Filiale der Fa. Penny, er kann aufgrund seiner allgemeinen Attraktivität des Anbieters sowie der weiteren Standortvorteile (Größe und neue Gestaltung des Marktes, Verbundeffekte mit dm und Edeka) jedoch entscheidende Wettbewerbsvorteile erzielen.

Für das weitere Einzugsgebiet ist anzunehmen, dass Aldi (im Vergleich zu Edeka) als attraktiver Anbieter hingegen eine höhere Anziehungskraft auch auf weiter entfernte Kund*innen ausüben kann. Hier können mit ca. 7 % geringfügig höhere Marktanteile erzielt werden. Zwar verfügt Teisendorf über einen Lebensmitteldiscounter, dieser weist jedoch eine geringere Flächenausstattung sowie teilweise veraltete Gestaltung auf. Darüber hinaus handelt es sich bei Aldi um ein besonders leistungsstarkes Discountkonzept. Auf die Marktdurchdringung senkend wirken sich die ähnlichen Angebote, zum Teil des gleichen Betreibers, in vergleichbarer Entfernung aus (u.a. Piding, Freilassing, Traunstein). In Summe fallen die Marktanteile entsprechend niedriger aus als in der Standortkommune.

Ebenfalls werden Streuumsätze berücksichtigt, welche durch Kaufkraft von außerhalb des Einzugsgebiets (u.a. Piding, Freilassing, Anger, Österreich) generiert werden. Diese fallen auch hier im Vergleich zu Edeka angesichts der Attraktivität des Anbieters etwas höher aus.

[20] Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Supermarktes des Betreibers Edeka bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.305 m² bei ca. 5.320 €/m².

[21] Eine zunehmende Verkaufsfläche ist nicht mit einer direkt proportional steigenden Umsatzleistung des Marktes gleichzusetzen. In modernen Filialen sind zunehmend größere Verkaufsflächen (u.a. für breitere Gänge, einen modern präsentierten Frischeberich u. ä.) notwendig, um den Kund*innen ein ansprechendes Ladenlayout bieten und sich so angemessen im Wettbewerb positionieren zu können.

In Summe wird für den geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounter anhand des Marktanteilkonzeptes somit ein Umsatzvolumen i.H.v. **ca. 9,4 Mio. € p.a.** prognostiziert. Dieses setzt sich aus ca. 7,5 Mio. € p.a. aus dem Lebensmittelbereich sowie ca. 0,5 Mio. € p.a. für Drogeriewaren zusammen. Weiteren ca. 1,4 Mio. € p.a. stammen aus den restlichen Randsortimenten (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Umsatzprognose für den geplanten Aldi-Markt in Ainring

	Kaufkraft Lebensmittel	Marktanteil	Umsatz
Zone I: Ainring	25,5 Mio. € p.a.	rd. 18 %	rd. 4,6 Mio. € p.a.
Zone II: Teisendorf	24,6 Mio. € p.a.	rd. 7 %	rd. 1,7 Mio. € p.a.
Einzugsgebiet gesamt			**6,3 Mio. € p.a.**
Streuumsätze			1,2 Mio. € p.a.
Summe Lebensmittel			**7,5 Mio. € p.a.**
Randsortimente (inkl. Drogeriewaren)			1,9 Mio. € p.a.
GESAMT			**9,4 Mio. € p.a.**

CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Die rechnerische Flächenproduktivität liegt bei dem zu untersuchenden Aldi-Markt bei rd. 8.523 €/m² und somit nahezu im betreiberseitigen Durchschnitt.[22]. Die Standortrahmenbedingungen am Vorhabenstandort in Ainring sind wie bereits dargestellt als ausgeglichen zu bewerten. Die zu untersuchende Aldi-Filiale weist zudem mit den geplanten ca. 1.100 m² Verkaufsfläche eine lediglich leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße, was sich nur geringfügig auf die rechnerische Flächenproduktivität auswirkt. Die Filialleistung liegt mit rd. 9,4 Mio. € p.a. über dem Umsatz eines durchschnittlichen Aldi-Marktes (ca. 8,9 Mio. €). In Summe ist die mithilfe des Marktanteilkonzeptes ermittelte Umsatzleistung auch für den Aldi-Lebensmitteldiscounter als realistisch zu bewerten.

5.2.3 Umsatzprognose Drogeriemarkt

Die Angebots- und Wettbewerbssituation im Bereich Drogeriewaren stellt sich im Vergleich zu Lebensmittel geringfügig anders dar, was sich auch auf die erzielbaren Marktanteile des geplanten dm-Drogeriemarktes auswirkt. Grundsätzlich ist hierbei zu berücksichtigen, dass Drogeriewaren in rd. 45 % der Fälle im klassischen Lebensmitteleinzelhandel konsumiert werden[23]. Entsprechend konkurriert der geplante Drogeriemarkt auch mit den Lebensmittelmärkten, allen voran hier mit den großflächigen Anbietern wie z.B. Globus. Als Marktführer im Drogeriewarensegment kann dm jedoch eine hohe Attraktivität erzeugen und dadurch wesentliche Marktanteile binden.[24]

In der Standortgemeinde Ainring werden Drogeriewaren bislang ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Entsprechend kann ein Drogeriefachmarkt in der dargestellten Größe mit rd. 35 - 40 % vergleichsweise hohe Marktanteile in Zone I erzielen. Es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein relevanter Anteil der Bevölkerung Drogeriewaren bei den Lebensmittelanbietern im Zuge des klassischen Versorgungseinkauf konsumiert. Zudem fließen, bedingt durch Pendler- und sonstige Einkaufsverflechtungen, relevante Anteile der Kaufkraft auch weiterhin in die umliegenden Angebotsstandorte ab. Freilassing verfügt mit dem Globus-SB-Warenhaus sowie auch den Anbietern in der

[22] Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers Aldi (Süd) bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.012 m² bei ca. 8.770 €/m²

[23] Nielsen Handelspanel, 2021 in EHI Handelsdaten, 2024

[24] Aufgrund der zu erwartenden Wettbewerbsauseinandersetzung der Anbieter untereinander – im Hauptsortiment sowie im Nebensortiment – lassen sich die perspektivischen Marktanteile nicht zuverlässig genau ermitteln. Daher werden die Werte in Spannen angegeben.

Münchener Straße über umfassende Drogeriewarenangebote in verkehrsgünstiger Lage, welche Kaufkraft aus der Region, unter anderem auch aus Ainring, binden.

Für das erweiterte Einzugsgebiets ist von erkennbar geringeren Marktanteilen in Höhe von ca. 10 - 15 % auszugehen. Dies ist damit zu begründen, dass die Bevölkerung in Teilen auf eine eigene, wenngleich weniger attraktive Versorgung zurückgreifen (Edeka-Drogeriemarkt Teisendorf) oder andere Angebotsstandorte in vergleichbarer Entfernung in Anspruch nehmen kann (Freilassing, Traunstein). Entsprechend übernimmt das geplante Vorhaben auch im Drogeriewarenbereich eine geringere Versorgungsbedeutung für diesen Teil des Einzugsgebiets.

Auch für den dm-Drogeriemarkt sind zudem Umsatzanteile von außerhalb des Einzugsgebietes zu berücksichtigen, welche als Streuumsätze in die Berechnung mit einfließen.

In der Prognose wird für den geplanten dm-Drogeriemarkt ein Umsatzvolumen i.H.v. rd. 4,6 Mio. € p.a. über alle Sortimente ermittelt. Dieses setzt sich aus ca. 3,2 Mio. € p.a. aus dem Drogeriewarenbereich sowie ca. 1,3 Mio. € p.a. aus Randsortimenten zusammen. Letztere beinhalten auch die im Drogeriefachmarkt typischerweise angebotenen Lebensmittelsortimente mit rd. 0,5 Mio. € p.a. (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Umsatzprognose für den geplanten dm-Markt in Ainring

	Kaufkraft Drogeriewaren	Marktanteil	Umsatz
Zone I: Ainring	4,7 Mio. € p.a.	rd. 35 - 40 %	rd. 1,8 Mio. € p.a.
Zone II: Teisendorf	4,5 Mio. € p.a.	rd. 10 - 15 %	rd. 0,6 Mio. € p.a.
Einzugsgebiet gesamt			**2,4 Mio. € p.a.**
Streuumsätze			0,8 Mio. € p.a.
Summe Drogeriewaren			**3,2 Mio. € p.a.**
Randsortimente (inkl. Lebensmittel)			1,4 Mio. € p.a.
GESAMT			**4,6 Mio. € p.a.**

CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Mit einer prognostizierten Umsatzleistung von ca. 4,6 Mio. € p.a. über alle Sortimente liegt der geplante dm-Drogeriemarkt im Bereich der durchschnittlichen Filial-Umsatzleistungen des Betreibers (rd. 4,7 Mio. € p.a.). Trotz der intensiven Wettbewerbssituation im Umland kann der Markt perspektivisch hohe Umsatzleistungen erzielen und auch aus dem Umland Kaufkraft binden. So findet mit den Drogeriefachmärkten in Freilassing (dm, Münchener Straße) sowie den SB-Warenhäusern (Globus, Kaufland) eine intensive Wettbewerbsauseinandersetzung statt, das südliche sowie westliche Umland verfügt hingegen über kaum nennenswerte Angebotsstrukturen. Der Markt profitiert zudem von den allgemeinen Standortrahmenbedingungen und Verbundeffekten infolge der gemeinsamen Standortlage. Die rechnerische Flächenleistung liegt mit rd. 5.714€/m² insgesamt unter dem betreiberseitigen Durchschnitt von 7.409 €/m² (bei 632 m²), was in erster Linie auch auf die überdurchschnittliche Verkaufsfläche zurückzuführen ist. In der Gesamtbetrachtung reicht die ermittelte Umsatzleistung aus, um einen Markt in der dargestellten Größenordnung tragfähig betreiben zu können. Dementsprechend stellt sich die mittels des Marktanteilkonzeptes ermittelte Umsatzleistung auch unter Ansatz einer marktgängigen, standortgerechten Flächenproduktivität als plausibel dar.

5.2.4 Gesamtbetrachtung des Vorhabens

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass alle Anbieter des geplanten Vorhabens in Ainring eine im betreiberspezifischen Vergleich durchschnittliche Umsatzleistung erzielen können. So liegen die per Marktanteilkonzept abgeleiteten Filialleistungen allesamt in etwa auf dem Niveau der rechnerischen

Durchschnittswerte der jeweiligen Betreiber.[25] Dies kann in erster Linie auf die attraktive Neugestaltung des Nahversorgungsangebots in der Gemeinde Ainring zurückgeführt werden. Im Zuge der Schaffung eines gemeinsamen Standortes können alle geplanten Anbieter gleichermaßen von Verbundeffekten profitieren und so eine hohe Leistungsfähigkeit erzielen. Durch die Beseitigung des aktuell enormen Versorgungsdefizites, primär ausgelöst durch die unzureichende Ausstattung des Edeka-Supermarktes sowie das Fehlen eines Drogeriewarenangebots, können künftig wesentliche Kaufkraftabflüsse an umliegende, deutlich größer dimensionierte Angebotsstandorte minimiert werden.

Das vorgesehene Angebot eignet sich hierbei primär, die Bevölkerung in Ainring – sowohl im Hauptort Mitterfelden als auch in den restlichen Ortsteilen – künftig adäquat mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu versorgen. Insbesondere im Kerneinzugsgebiet, welches die Gemeinde Ainring selbst umfasst, können voraussichtlich hohe Marktanteile erzielt werden. Kaufkraftzuflüsse, ausgelöst durch Kund*innen von außerhalb Ainrings nehmen eine untergeordnete Stellung ein. Vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbssituation vor Ort, vorrangig ausgelöst durch das umfangreiche Angebot in Freilassing, kann das Planvorhaben nur bedingt Marktanteile aus dem Umland binden. So liegt der Umsatzanteil, welcher mit Kaufkraft aus dem Umland erwirtschaftet wird, für alle untersuchten Märkte bei deutlich weniger als 50 % des Gesamtumsatzes.

Sortimentsbezogen werden nach gutachterlicher Schätzung durch das Vorhaben über alle Anbieter hinweg 15,2 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich und 4,1 Mio. € p.a. mit Drogeriewaren erwirtschaftet. Unter Verwendung des Marktanteilkonzeptes wurden für die Betreiber des geplanten Vorhabens folgende Umsatzleistungen, differenziert nach Lebensmittel, Drogeriewaren und weiteren Randsortimenten ermittelt:

Tabelle 8: Übersicht zur Umsatzerwartung aller geplanten Betriebe nach Sortimenten

	Umsatz Lebensmittel in Mio. € p.a.	Umsatz Drogeriewaren in Mio. € p.a.	Umsatz Randsortimente in Mio. € p.a.	Gesamtumsatz in Mio. € p.a.
Edeka-Supermarkt	7,2	0,4	0,9	8,5
Aldi-Lebensmitteldiscounter	7,5	0,5	1,4	9,4
dm-Drogeriemarkt	0,5	3,2	0,9	4,6
Gesamt	**15,2**	**4,1**	**3,2**	**22,5**

*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024; Rundungsdifferenzen möglich

[25] Aufgrund der teils überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung liegt die rechnerische Flächenproduktivität meist unter den betreiberseitigen Durchschnittswerten.

6 Prüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit

6.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens in Ainring bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort vom zu untersuchenden Planvorhaben generiert werden kann. Basis der Umsatzprognose und damit letztendlich auch der sich im Rahmen der geplanten Verlagerung- und Neuansiedlung ergebenden Umverteilungsprozesse bildet das Marktanteilkonzept. Dieses wurde mittels eines Abgleichs mit üblichen Filial- und Flächenleistungen zusätzlich plausibilisiert.[26] Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Ainring sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der Ortsmitten bzw. Innenstädte im Untersuchungsraum.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der Innenstadt bzw. Ortsmitte als zentralen Versorgungskern der Standortgemeinde oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind i.d.R. dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.[27] **Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte" nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt/Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).**

Die cima, wie auch viele andere Expert*innen, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. Die Umverteilungen müssen in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung weiterer relevanter Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, Leistungsfähigkeit der Betriebe, Betroffenheit von Leitbetrieben etc.) standortgerecht eingeordnet und bewertet werden.[28] Daraus kann sich ergeben, dass Umsatzverlagerungen bereits bei weniger als 10 %, aber ggf. auch erst bei mehr als 10 % städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen können.[29]

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen

---

[26] Vgl. Kap. 5.2.2

[27] Siehe hierzu u.a. auch: VGH Mannheim, U. v. 07.11.2017 – 5 S 1003/16 –, juris Rn. 62; BayVGH, U. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris Rn. 42; OVG Koblenz, U. v. 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, juris Rn. 107; OVG Münster, U. v. 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE –, juris Rn. 197; in diese Richtung auch: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25/09 -, juris Rn. 7.

[28] Vgl. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07 –, juris Rn. 24.

[29] Vgl. VGH Mannheim, U.v. 20.12.2011 – 8 S 1438/09 –, juris Rn. 60; OVG Münster, U. v. 01.02.2010 – 7 A 1635/07 –, juris Rn. 100 f.

Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt,[30] und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren oder sonstiger Versorgungsstandorte beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

6.1.1 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge des geplanten Ansiedlungsvorhabens an der Schwimmbadstraße in Ainring Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes stattfinden werden. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse wird ein realitätsnaher worst-case-Ansatz zugrunde gelegt, sodass eine Überprüfung hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens erfolgen kann. In Summe ergibt sich aus der Berechnung gemäß Marktanteilkonzept für das geplante Vorhaben ein Gesamtumsatz von 22,5 Mio. € p.a., welcher zulasten anderer Betriebe im Untersuchungsraum generiert wird. Davon entfallen rd. 15,2 Mio. € p.a. auf Lebensmittel und 4,1 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren.

Berücksichtigung der Randsortimente

Die zu untersuchenden Anbieter, bestehend aus Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt, bilden zum Großteil periodisch nachgefragte Warengruppen ab. Ein gewisser Anteil des Umsatzes, welcher nach Betreiber und Betriebstyp variiert, entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren. Bei den zu untersuchenden Märkten entfallen ca. 3,2 Mio. € p.a. auf diese Randsortimente. Diese sonstigen Sortimente beziehen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen und werden insbesondere bei Aktionswaren zum Teil zeitlich stark begrenzt angeboten. Die angebotenen Artikel stellen oft wechselnde, meist nur kurzzeitig verfügbare Angebote dar, welche u.a. hinsichtlich Verfügbarkeit und Qualität keine unmittelbare Konkurrenz zu den klassischen Fachgeschäften und -märkten darstellen. Wettbewerblich betreffen sie in erster Linie vergleichbare Randsortimentsanteile betriebstypengleicher und -ähnlicher Anbieter sowie Sonderposten- oder 1€-Märkte. Eine weitere wesentliche Auseinandersetzung findet angesichts der starken Preisorientierung in vielen Sortimente auch mit dem Online-Handel – hier zum Teil mit betreibereigenen Shops – statt und bezieht sich weniger auf den service- und beratungsorientierten Facheinzelhandel.

Die betroffenen Sortimente setzen sich zudem aus vielfältigen Warengruppen zusammen, u.a. zählen hierzu Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Spielwaren, Heimtextilien, Haushaltswaren, Elektroartikel, Zooartikel, Zeitschriften, Schnittblumen, Baumarktartikel und Gartenbedarf. In der Folge betreffen die Umverteilungen in den Randsortimenten eine Vielzahl von Betrieben in unterschiedlichen Warengruppen und sind einzelbetrieblich nicht mehr zuzuordnen. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind durch die Randsortimente des Vorhabens nicht zu erwarten und werden im Folgenden daher nicht detailliert berücksichtigt.

Berücksichtigung des Edeka Bestandsmarktes

Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungsanalyse, d.h. der Umsatzumverteilungsrechnung, ist Folgendes zu berücksichtigen: Unstrittig ist, dass bei der Ermittlung von Umsatzumverteilungswirkungen die gesamten Effekte eines Einzelhandelsvorhabens betrachtet werden müssen. Dies gilt auch für Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben. Der bestehende Edeka-Supermarkt in der Salzburger Straße ist bereits langjährig am Markt platziert. Die Effekte auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen vor Ort und in den betroffenen Umlandgemeinden, die seinerzeit durch die Eröffnung des Lebensmittelmarktes

[30] Vgl. hierzu auch entsprechende Bewertungen in Kap. 3

eingetreten sind, haben sich zwischenzeitlich bereinigt. Die bereits heute auf der Bestandsfläche erzielten Umsätze können somit als verträglich vorausgesetzt werden. Im Hinblick auf die Wettbewerbsauseinandersetzungen sind daher lediglich neu hinzukommende Umsatzanteile umverteilungsrelevant. Eine Nachnutzung des bestehenden Marktes mit wettbewerbsrelevanten Sortimenten oder anderweitiger Einzelhandelsnutzung am Standort ist unter Berücksichtigung der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten indes nicht anzunehmen. Angesichts der nahezu ausschließlich lokalen Versorgungsfunktion des Bestandsmarktes ist zudem davon auszugehen, dass die derzeitigen Kund*innen in Zukunft vorrangig einen Anbieter des Planvorhabens aufsuchen werden[31]. Der Bestandumsatz des aktuellen Edeka-Marktes ist bereits langjährig marktaktiv und löst dementsprechend keine Umverteilungswirkungen mehr aus. Daher kann dieser gegenüber dem zukünftig zu erwartenden Gesamtumsatz in Abzug gebracht werden.[32]

Dem bestehenden Edeka-Markt wird in Anbetracht der deutlich geringeren Attraktivität sowie der Defizite in Erreichbarkeit und Angebotsausstattung eine geringe Leistungsfähigkeit zugesprochen. Mit einem Gesamtumsatz von rd. 2,9 Mio. € p.a. liegt der Markt deutlich unter den durchschnittlichen Filialleistungen des Betreibers. Für das geplante Vorhaben wird im Sinne des worst-case-Ansatzes demnach von einer erheblichen Attraktivitäts- und folglich auch Umsatzsteigerung ausgegangen. Dies wird im Zuge der Umsatzumverteilung (s. 6.2) angemessen berücksichtigt. Für den Edeka-Bestandsmarkt in der Salzburger Straße wird eine rechnerische Umsatzleistung i.H.v. 2,9 Mio. € p.a. zugrunde gelegt, wovon ca. 2,6 Mio. € p.a. auf Lebensmittel und 0,2 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren entfallen. Diese Umsatzanteile können gegenüber der Gesamtumsatzerwartung des Vorhabens in Abzug gebracht werden (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Umverteilungsrelevante Umsätze nach Sortimenten

	Umsatz Lebensmittel in Mio. € p.a.	Umsatz Drogeriewaren in Mio. € p.a.
Planvorhaben gesamt	15,2	4,1
Bestandsumsatz Edeka Salzburger Straße	2,6	0,2
Gesamt	**12,6**	**3,9**

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Für das Projektvorhaben ist also zu prüfen, ob durch das geplante Angebot, bestehend aus Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt und den zu erwartenden Mehrumsätzen in Höhe von rd. 12,6 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich sowie 3,9 Mio. € p.a. mit Drogeriewaren negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Nahversorgungslagen in der Standortgemeinde Ainring oder im Umland zu erwarten sind.

6.1.2 Erläuterung zur Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Grundsätzlich gilt: Hauptwettbewerber stellen betriebstypengleiche bzw. -ähnliche Betriebe, also Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und

[31] An seinem heutigen Standort verfügt Edeka über eine umfangreiche Mantelbevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Entsprechend ist seine fußläufige Erreichbarkeit v.a. auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen stark ausgeprägt. Durch die Verlagerung wird die fußläufige Erreichbarkeit geringfügig verschlechtert. Ein langfristiger Fortbestand des Edeka-Marktes in seiner heutigen Standortlage ist jedoch aus betriebswirtschaftlichen Grünen ausgeschlossen.

[32] Vgl. VGH Mannheim, 5 S 1003/16, juris Rn. 70, 76

Drogeriefachmärkte sowie SB-Warenhäuser mit einem umfassenden, breit aufgestellten Nahversorgungsangebot dar.

Grundlage der Umverteilungsbetrachtung bildet ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort,
- Qualität der verkehrlichen Anbindung,
- Pendelverflechtungen,
- subjektive bzw. mentale Barrieren,
- naturräumliche Barrieren,
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte,
- die konkurrierende Ausstattung innerhalb sowie angrenzend an das Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung.

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar. Im Nachfolgenden sind die Umsatzumverteilungseffekte in Einzelbetrachtung der relevanten Sortimente dargestellt.

6.2 Umsatzumverteilung nach Sortimenten

6.2.1 Lebensmittel

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich im Lebensmittelbereich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten (vgl. Tabelle 10).

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Vorhaben in Ainring max. 15,2 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die dargestellten Umverteilungen die maximal möglichen Umverteilungseffekte/-auswirkungen dar. Hiervon werden 2,6 Mio. € p.a. durch den bestehenden Edeka-Markt in Ainring gebunden, welcher seinen Standort im Rahmen des Vorhabens verlagern soll. Dieser Anteil geht nicht zulasten anderer Anbieter.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	anteilig	Wesentliche Wettbewerber
Bestehender Umsatz Edeka-Bestandsmarkt		**2,6**		
Ainring	ca. 7,5	3,0	rd. 40 %	Penny
Freilassing				
ZVB Innenstadt	ca. 13,6	0,6	rd. 4 %	Penny, Netto
Münchener Straße	ca. 33,7	2,1	rd. 6 %	Kaufland, Aldi
Sonstige integrierte Lagen	ca. 16,4	1,2	rd. 7 %	Lidl
Sonderstandort Globus	ca. 23,6	2,6	rd.11 %	Globus
Teisendorf	ca. 8,8	0,6	rd. 7 %	Edeka
Anger	ca. 5,4	0,2	rd. 4 %	Netto
Piding	ca. 21,1	1,3	rd. 6 %	Edeka, Aldi, Rewe
Weiteres Umland / Streuumsätze		1,0	n.n.	Standorte in u.a. Bad Reichenhall, Traunstein
Gesamtumsatz (Lebensmittel)		**15,2**		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024; Rundungsdifferenzen möglich

- Es ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung des Planvorhabens in der Standortgemeinde **Ainring** selbst zu erwarten ist.
  Vorrangig betroffen ist der Angebotsstandort im Norden des Ortsteils Mitterfelden, bestehend aus einem Penny-Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt. Das Planvorhaben liegt in direkter Umgebung der bestehenden Anbieter und kann durch exponierte Lage eine optimale Sichtbarkeit generieren. Die geplante Angebotszusammensetzung des Planvorhabens mit unterschiedlichen Betriebstypen erzeugt zudem eine deutlich stärkere Anziehungskraft. In Summe ist bei bestehenden Kund*innen von einer zügigen Umorientierung in Richtung des Planvorhabens auszugehen. Deutlich nachgeordnet werden auch die weiteren, ausschließlich kleinteiligen Lebensmittelangebote in Ainring. Die Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 3,0 Mio. € p.a. entsprechen rd. 40 % des Bestandsumsatzes aller Anbieter und fokussieren sich maßgeblich auf das strukturprägende Angebot in Form von Penny. Angesichts der hohen Umverteilung gegenüber dem bislang einzigen strukturprägenden Anbieter in Ainring gilt es folgenden Einordnung zu treffen:
  - Auch wenn es sich beim betrachteten Penny-Markt um einen attraktiven, leistungsfähigen und überdurchschnittlich umsatzstarken Anbieter handelt, stellen Umsatzumverteilungen in der dargestellten Größenordnung eine erhebliche Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit des Marktes dar. Es ist davon auszugehen, dass der Anbieter erhebliche Anstrengungen vornehmen muss, um den Markt an seinem Standort weiter wirtschaftlich zu betreiben. Ein weiterhin tragfähiger Betrieb ist unter Berücksichtigung des perspektivischen Umsatzrückgangs aus gutachterlicher Sicht ohne weiteres Zutun nicht mehr gesichert. Selbst ein etwaiger Marktaustritt des Anbieters Penny würde jedoch nicht automatisch negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen darstellen.
  - Der Vorhabenstandort ist in unmittelbarer Umgebung des bestehenden Anbieters geplant. Die fußläufige, Fahrrad- sowie Pkw-gestützte Erreichbarkeit ist nahezu identisch, jedoch umfasst das vorgesehene neue Angebote mit Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt ein sehr umfangreiches Nahversorgungsangebot. Die räumliche Abdeckung der Nahversorgung im Ortsteil

Mitterfelden oder im restlichen Gemeindegebiet Ainrings wird somit durch die Umsetzung des Planvorhabens erheblich gestärkt. Dies gilt auch für den möglichen Fall, das sich die Fa. Penny entscheidet den Standort in Ainring aufzugeben.

- Durch das Vorhaben wird zudem ein umfassender, qualitativ hochwertiger Versorgungsstandort geschaffen, welcher quantitativ sowie qualitativ eine erhebliche Aufwertung der bisherigen Versorgungssituation darstellt. Während sich die Angebotssituation in Ainring aktuell deutlich defizitär darstellt, würde mit Ansiedlung des Planvorhabens ein aus gutachterlicher Sicht für die Gemeinde Ainring adäquates Nahversorgungsangebot entstehen. Die Versorgungsqualität in Ainring kann im Zuge des Planvorhabens demnach deutlich gesteigert werden. Die landesplanerisch zugewiesene Aufgabe als Grundzentrum mit einer umfassenden Nahversorgung kann erfüllt werden.
- Aus baurechtlicher Sicht ist außerdem festzuhalten: Die Immobilie des Penny-Lebensmitteldiscounters befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen oder anderweitig schützenswerten Bereichs (Zentrale Versorgungsbereiche, Ortsmitten und Innenstädte). Bei den Umverteilungen handelt es sich um eine rein wettbewerbliche Auswirkung zwischen vergleichbaren Standorten.
- Der ebenfalls im Standortumfeld ansässige Getränkemarkt weist durch seine anders gelagerte Sortimentsgestaltung lediglich geringe Angebotsüberschneidungen zu den geplanten Anbietern auf und ist daher nur nachgeordnet von Umsatzumverteilungen betroffen.
- Eine Beeinträchtigung der kleinteiligen Angebotsstrukturen der Ortsteile, welche sich vorrangig in Form von Betrieben des Lebensmittelhandwerks darstellt, ist angesichts ihrer jeweils lokalen sowie quantitativen stark begrenzten Versorgungsfunktion nicht zu erwarten.

- Angesichts der Größe des geplanten Vorhabens und der daraus resultierenden Anziehungskraft auf das Umland sind auch Auswirkungen auf umliegende Angebotsstandorte zu erwarten, unter anderem im nördlich angrenzenden **Freilassing.**

  Gegenüber der **Innenstadt** von Freilassing werden Umverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,6 Mio. € p.a. wirksam, was rd. 4 % des Bestandsumsatzes entspricht. Die Umverteilungseffekte betreffen dabei in erster die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto sowie nachgeordnet die ebenfalls in der Innenstadt ansässigen, kleinteiligen Lebensmittelanbieter (Bio-Supermarkt, Feinkost, Bäckereien, Metzgerei etc.). Einzelbetrieblich sind bei den betroffenen Lebensmittelanbietern durchwegs nur geringe absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Betriebe ein nur begrenztes, eigenes Einzugsgebiet erschließen. Sie profitieren auch weiterhin von Verbundeffekten mit anderen Einzelhandelsangeboten und werden daher nur geringfügig durch das Planvorhaben tangiert. In der Gesamtbetrachtung ist im Lebensmittelbereich daher keine Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt von Freilassing anzunehmen. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt Freilassings wird durch die geplanten Lebensmittelberiebe in Ainring nicht beeinträchtigt werden. Schädliche Folgen wie Betriebsschließungen mit einer damit einhergehenden Verschlechterung der (Nah-)Versorgung sind in Folge des Vorhabens nicht zu erwarten. Städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen können damit ausgeschlossen werden.

  Mit höheren Umverteilungseffekten sehen sich die Anbieter in der **Münchener Straße** (Nahversorgungs- und Sonderstandort) im Norden Freilassings konfrontiert. Nach gutachterlicher Schätzung werden gegenüber den Anbietern (hier vorrangig Aldi, Kaufland) rd. 2,1 Mio. € p.a., also ca. 6 % des Bestandsumsatzes umverteilt. Die Standortlage kann angesichts ihrer umfangreichen Ausstattung sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ein großräumiges Marktgebiet erzielen, welches sich in relevantem Umfang mit dem prognostizierten Einzugsgebiet des Vorhabens überschneidet (u.a. auch Ainring selbst). In der Folge ist teilweise von einer Umorientierung bestehender Kund*innen auszugehen. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der moderaten Umverteilungsquote nicht anzunehmen.

Mit einer Umsatzumverteilung i.H.v. etwa 1,2 Mio. € jährlich findet eine weitere wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung auch mit den Anbietern in den **sonstigen integrierten Lagen** Freilassings statt. Insbesondere der Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Reichenhaller Straße übernimmt aktuell eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Süden Freilassings, erschließt durch seine verkehrsgünstige Lage aber auch das nähere Umland. Der in Ainring geplante Aldi-Lebensmitteldiscounter stellt potenziell einen wesentlichen Wettbewerber dar und würde relevante Umsatzumverteilungen herbeiführen. Nachgeordnet werden auch die weiteren Angebotsstrukturen in den integrierten Lagen von Freilassing durch das Vorhaben tangiert. Angesichts der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Betriebe inkl. Lidl sind angesichts der moderaten Umverteilungsquote von rd. 7 % keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen durch das geplante Vorhaben anzunehmen.

Die intensivste Wettbewerbsauseinandersetzung des geplanten Vorhabens ist gegenüber dem **Sonderstandort Globus** anzunehmen. Das SB-Warenhaus Globus bildet mit seiner umfangreichen Verkaufsfläche sowie der hohen Angebotsvielfalt einen wichtigen Versorgungsstandort für die gesamte Region. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhaben und der hohen Marktdurchdringung von Globus im Einzugsgebiet des Planvorhabens, stellt dieser einen zentralen Wettbewerber dar. Das Planvorhaben kann durch die attraktive Bündelung von Lebensmittel und Drogeriewaren künftig Umsätze durch Kaufkraft aus Ainring sowie aus dem Einzugsgebiet erzielen, welche aktuell von Globus gebunden werden. Diese führt nach gutachterlicher Schätzung zu einer Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 2,6 Mio. € p.a., was rd. 11 % des bestehenden Umsatzes am Sonderstandort entspricht. Bedingt durch die dezentrale Lage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs handelt es sich hier um eine rein wettbewerbliche Auseinandersetzung. Zudem stellt sich der Markt angesichts seines großen Einzugsgebietes, welches auch in hohem Maß grenzüberschreitende Einkaufsverflechtungen hervorruft, als äußerst leistungsfähig dar. Aus einzelbetrieblicher sowie versorgungsstruktureller Sicht ist dies in Anbetracht der hohen Leistungsfähigkeit des Anbieters als verträglich einzuordnen.

- Gegenüber den Anbietern in **Teisendorf** werden Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,6 Mio. € p.a. wirksam. Die vorhandenen Betriebe in der Ortsmitte sowie daran angrenzend übernehmen mit der beschränkten Angebotsvielfalt bzw. ihrer schwierigen Erreichbarkeit eine lokal eingeschränkte Versorgungsfunktion. Die vorhandene Bevölkerung sucht bereits heute andere, gut erreichbare Angebotsstandorte auf, weswegen nur eine geringe Umorientierung der bestehenden Kund*innen, ausgelöst durch das Planvorhaben, anzunehmen ist. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind angesichts der moderaten Umverteilungsquoten in Höhe von rd. 7 % nicht zu erwarten.
- Weitere nennenswerte Wettbewerbsauseinandersetzungen finden lage- und angebotsbedingt darüber hinaus auch noch mit Betrieben/Wettbewerbern im südlich angrenzenden **Piding** statt. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst zwar nicht mehr Piding selbst, überschneidet sich in Teilen jedoch mit dem Marktgebiet der dort ansässigen Betriebe. Die zum Teil großflächigen und modernisierten Märkte, insbesondere von Aldi und Edeka, binden aktuell auch Kaufkraft aus Ainring und Anger. Durch die Gestaltung eines modernen Angebotsstandorts mit Märkten der gleichen Betreiber ist demnach von einer Wettbewerbsauseinandersetzung auszugehen. Die aus dem Planvorhaben abzuleitenden Umverteilungseffekte sind in Bezug auf die rechnerische Umverteilungsquoten in Höhe von rd. 6 % als verträglich einzustufen. So sind in Anbetracht der Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 1,3 Mio. € p.a. keine negativen Effekte auf die vorhandenen Angebotsstrukturen anzunehmen.
- Die Gemeinde **Anger** verfügt mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter lediglich über einen eingeschränkten Besatz an strukturprägenden Anbietern. Angesichts der vergleichsweise schlechten Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus der Gemeinde Anger sowie der bestehenden Einkaufsverflechtungen in umliegenden Angebotsstandorte (Piding, Bad Reichenhall) sind lediglich geringe Umverteilungseffekte gegenüber den Anbietern anzunehmen. Aufgrund ihrer geringen Höhe von 0,2 Mio. € p.a. bzw. 4 % sind negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen auszuschließen.

- In den **weiteren Umlandkommunen** finden auf einzelbetrieblicher Ebene keine größeren Umverteilungsprozesse mehr statt. Diese beziehen sich auf die umliegenden Zentren (z.B. Bad Reichenhall und Traunstein), welche durch ihr umfangreiches Angebot im Lebensmittelbereich anteilig ebenfalls Kaufkraft aus Ainring und dem Umland abschöpfen können. Hier sind maximal noch Streuumsätze bzw. kleinere Kund*innenumorientierungen denkbar, welche sich auf eine Vielzahl an Betrieben in unterschiedlichen Standorten verteilen. Versorgungsstrukturelle oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen durch die zu erwartenden Umverteilungen (rd. 1,0 Mio. €) dabei nicht ausgelöst. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind ungefährdet.

6.2.2 Drogeriewaren

Hinsichtlich der versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen ergibt die Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten durch das geplante Vorhaben folgende Ergebnisse im Bereich Drogeriewaren:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Drogeriewaren

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	anteilig	Wesentliche Wettbewerber
Bestehender Umsatz Edeka-Bestandsmarkt		**0,2**		
Ainring	ca. 0,5	0,3	rd. 60 %	Penny
Freilassing				
ZVB Innenstadt	ca. 4,9	0,4	rd. 8 %	Müller, Rossmann
Münchener Straße	ca. 7,7	1,1	rd. 14 %	Kaufland, dm
Sonstige integrierte Lagen	ca. 0,7	0,1	rd. 14 %	Lidl
Sonderstandort Globus	ca. 3,6	1,2	rd. 33 %	Globus
Teisendorf	ca. 1,7	0,1	rd. 6 %	Edeka Drogeriemarkt
Anger	ca. 0,2	< 0,1	n.n.	-
Piding	ca. 1,7	0,3	rd. 18 %	Edeka, Aldi, Penny, Rewe
Weiteres Umland / Streuumsätze		0,4	n.n.	Standorte in u.a. Bad Reichenhall, Traunstein
Gesamtumsatz (Drogeriewaren)		**4,3**		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Für Drogeriewaren lassen sich im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten folgende Auswirkungen durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben ableiten:

- Infolge des Projektvorhabens in Ainring werden maximal 4,3 Mio. € p.a. im Bereich Drogeriewaren umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die dargestellten Umverteilungen auch hier die maximal möglichen Umverteilungseffekte/-auswirkungen dar. Hiervon kann der relevante Umsatz des Edeka-Bestandsmarktes in Höhe von ca. 0,2 Mio. € p.a. abgezogen werden.
- Im Drogeriewarensegment findet die Wettbewerbsauseinandersetzung in **Ainring** mit dem Randsortiment des Penny-Lebensmitteldiscounters als einziger Anbieter von Drogeriewaren statt. Aus gutachterlicher Schätzung werden künftig rd. 0,3 Mio. € jährlich durch das Planvorhaben umverteilt, was rd. 60 % des Bestandsumsatzes in diesem Sortiment entspricht. Diese Umsatzverluste sind den Rückgängen im Lebensmittelbereich noch einmal hinzuzurechnen (siehe 6.2.1).
- Relevante Umsatzumverteilungen finden auch im Drogeriewarenbereich gegenüber verschiedenen Standortlagen **Freilassings** statt.
  Die Innenstadt von Freilassing sieht sich in Summe mit Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 0,4 Mio. € p.a. konfrontiert, was ca. 8 % des Bestandsumsatzes bedeutet. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. So verfügt die Innenstadt Freilassings mit Rossmann und Müller über zwei Drogeriefachmärkte und somit ein umfassendes Angebot in diesem Segment. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umverteilungseffekte im Lebensmittelbereich, welche überwiegend zulasten anderer Betriebe gehen.

Eine wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung des Planvorhabens findet gegenüber den verkehrsgünstig gelegenen Anbietern in der **Münchener Straße** statt. Mit dm und dem umfassenden Randsortiment von Kaufland sind hier zwei Betriebe mit einem bedeutenden Angebot an Drogeriewaren ansässig, welche auch hohe Kaufkraftanteile aus dem Umland binden können, unter anderem auch aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens. Mit rd. 1,0 Mio. €, bzw. 13 % des Bestandsumsatzes gegenüber diesen Anbietern belaufen sich die Umverteilungseffekte auf ein vergleichsweise hohes Niveau. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass unter anderem bei Kaufland lediglich das Randsortiment betroffen ist und die Umverteilungsquote demnach nicht mit Gesamtumsatzverlusten aller Betriebe gleichzusetzen ist. Unter Berücksichtigung der hohen Leistungsfähigkeit der Anbieter am Standort ist insgesamt von keiner negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in dieser Standortlage, ausgelöst durch das Planvorhaben, auszugehen.

Nachgeordnet sind auch die Randsortimente der weiteren Lebensmittelmärkte in den **sonstigen integrierten Lagen** (u.a. Lidl in der Reichenhaller Straße) im Bereich Drogeriewaren durch das Planvorhaben betroffen. Diese belaufen sich absolut gesehen auf einem äußerst geringen Niveau (ca. 0,1 Mio. € p.a.) und betreffen hier ausschließlich die Randsortimente der strukturprägenden Betriebe. Entsprechend sind auch trotz der Umverteilungsquote i.H.v. 14 % nicht von negativen Effekten auszugehen.

Die stärkste Wettbewerbsauseinandersetzung findet auch bei Drogeriewaren mit dem **Globus**-SB-Warenhaus statt. Drogeriewaren werden hier in erheblichem Umfang als Randsortiment angeboten. Das Angebot ist hinsichtlich Umfang und Sortimentsbreite durchaus mit gängigen Drogeriefachmarktkonzepten vergleichbar und steht somit in direktem Wettbewerb zum geplanten dm-Markt. Bedingt durch die Nähe des Vorhabenstandorts zu Globus, den Überschneidungen im Einzugsgebiet sowie der vergleichbaren Attraktivität des Gesamtangebots ist von entsprechend hohen Umverteilungseffekten zulasten des Anbieters auszugehen. Insgesamt werden durch das Planvorhaben nach gutachterlicher Schätzung Umsatzumverteilung gegenüber dem Sonderstandort Globus in Höhe von rd. 1,2 Mio. € ausgelöst, was rd. 33 % des bestehenden Umsatzes entspricht. Auch bei Globus gilt es zu berücksichtigen, dass es sich mit Drogeriewaren trotz der großen Verkaufsfläche um ein untergeordnetes Randsortiment handelt. Die Wirtschaftlichkeit des Anbieters wird dadurch auch in Kombination mit den Umverteilungsquoten aus dem Lebensmittelbereich nicht unmittelbar eingeschränkt. In Summe ist auch unter Berücksichtigung der dezentralen Standortlage des Anbieters nicht von negativen Folgen für die Versorgung der Bevölkerung auszugehen.

- Die Gemeinde **Teisendorf** im überörtlichen Einzugsgebiet verfügt über einen kleinflächigen Drogeriemarkt in der Ortsmitte. Dieser übernimmt mit seiner beschränkten Angebotsausstattung sowie der schwierigen Erreichbarkeit in der Ortsmitte eine lokal stark begrenzte Versorgungsfunktion in Ergänzung zu den restlichen Anbietern in Teisendorf. Das Vorhaben steht mit diesem Anbieter daher nur nachgeordnet im Wettbewerb und führt voraussichtlich keine erhebliche Umorientierung seitens der Kund*innen herbei. Entsprechend fallen auch die Umsatzumverteilungen mit rd. 0,1 Mio. € (rd. 6 %) vergleichsweise niedrig aus. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind hierbei nicht anzunehmen.
- In der Gemeinde **Piding** konkurriert das Vorhaben ausschließlich mit den Randsortimenten der Lebensmittelbetriebe. Die Umverteilungseffekte fallen absolut gesehen mit insgesamt 0,3 Mio. € p.a. auf einzelbetrieblicher Ebene gering aus. In Summe ist auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von keinen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auszugehen.
- Gegenüber der Gemeinde **Anger**, wo Drogeriewaren ausschließlich als Randsortimente des Netto-Lebensmitteldiscounters angeboten werden, sind äußerst geringe Umverteilungen von weniger als 0,1 Mio. € zu erwarten. Negative Effekte auf vorhandenen Angebotsstrukturen sind auch in Kombination mit den Umverteilungseffekten im Lebensmittelbereich nicht zu erwarten.

- Umverteilungseffekte auf **weiter entfernte Umlandkommunen** (u.a. Bad Reichenhall, Traunstein) aus Streuumsätzen und geringfügigen Umorientierungen sind auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisebar. Neben Drogeriefachmärkten in den umliegenden Zentren sind auch eine Vielzahl an Lebensmittelbetrieben in ihrem Randsortiment betroffen. Versorgungsstrukturelle oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen durch die zu erwartenden Umverteilungen in Höhe von rd. 0,4 Mio. € sind auszuschließen.

6.3 Zusammenfassende Bewertung

Vor dem Hintergrund der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte sind im gesamten Untersuchungsraum keine negativen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulich relevanten Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen / Innenstädten / Ortsmitten sowie auch in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Standortgemeinde Ainring wie auch für das Umland.

Auswirkungen auf die Versorgungssituation in der Gemeinde Ainring:
Grundsätzlich geht mit der bevorstehenden Schließung des Edeka-Supermarktes in der Salzburger Straße eine Verschlechterung der fußläufigen Versorgungssituation im zentralen Siedlungsgebiet von Mitterfelden einher. Der Standort kann aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten aus Betreibersicht nicht weiter betrieben werden und steht daher auch nicht für eine vergleichbare Nachnutzung zur Verfügung. Demzufolge ist zur Sicherung der Nahversorgung eine Entwicklung an anderer Stelle notwendig, welche die Angebotsstrukturen zukunftssicher aufstellt und so eine nachhaltige Ortsentwicklung ermöglicht. Hierzu ist der geplante Vorhabenstandort an der Schwimmbadstraße aus einer umfassenden Standortalternativenprüfung als geeignet hervorgegangen. Die geplante Entwicklung zieht jedoch auch umfassende Umverteilungseffekte auf die weiteren Angebotsstrukturen nach sich. In der Gemeinde Ainring selbst sind in erster Linie hohe Umsatzumverteilungen zulasten des Penny-Lebensmitteldiscounters im Standortumfeld zu erwarten. Ein weiterhin tragfähiger Betrieb ist angesichts der erheblichen Umsatzeinbußen nicht ohne weiteres Zutun der Fa. Penny gesichert. Unter Berücksichtigung der neu geschaffenen Versorgungsqualität, welche durch das Planvorhaben im unmittelbaren Umfeld realisiert werden soll, würde jedoch auch ein Marktaustritt keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation für die vorhandene Bevölkerung darstellen. Vielmehr wird durch das Vorhaben ein umfassender, qualitativ hochwertiger Versorgungsstandort geschaffen, welcher quantitativ sowie qualitativ eine erhebliche Aufwertung der heute mangelhaften Versorgungssituation darstellt. Der Vorhabenstandort kann zudem für nahezu identische Bevölkerungsanteile eine fußläufige Nahversorgung bereitstellen. Durch die Kombination mehrerer Betriebe unterschiedlicher Qualitäts- und Preisstufen im Lebensmittelbereich sowie dem Schaffen eines dezidierten Angebots im Drogeriewarenbereich können zudem Kaufkraftabflüsse in Form von Versorgungsfahrten an andere Standorte minimiert werden. Dadurch wird die Angebotssituation in Ainring aufgewertet und langfristig gesichert. Negative städtebauliche Auswirkungen sind ebenfalls auszuschließen.

Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Umland
Die Umverteilungsquoten in den städtebaulich besonders schützenswerten Zentren und Nahversorgungsstrukturen liegen in den jeweiligen Hauptsortimenten (vorrangig Lebensmittel) bei max. 7 %. Vor dem Hintergrund der moderaten Umverteilungsquoten sowie der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter sind diese Umverteilungseffekte als verträglich einzustufen. Höhere Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich ergeben sich mit rd. 11 % lediglich gegenüber dem nahegelegenen Globus-SB-Warenhaus. Der Anbieter stellt einen wichtigen Versorgungsstandort der Region in städtebaulicher Randlage dar. Als nahezu ausschließlich Pkw-orientierter Markt weist er eine hohe Kundenakzeptanz im großräumigen Einzugsgebiet auf. Von negativen Folgeeffekten, welche durch das Planvorhaben ausgelöst werden, ist nicht auszugehen.

Höhere Umverteilungsquoten ergeben sich zudem hinsichtlich des oft als Randsortiment angebotenen Sortiments Drogeriewaren. Bei den betroffenen Angebotsstandorten lösen sie – auch in Kombination

mit den Effekten im Lebensmittelbereich – keine Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen aus. Drogeriefachmärkte in schützenswerten Lagen, hier vorrangig in der Freilassinger Innenstadt, werden durch das Vorhaben nur nachrangig tangiert. Daher sind auch hier keine städtebaulich negativen Folgen zu erwarten.

In Summe sind durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Projektkommune zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Angebotsstrukturen in Freilassing sowie im weiteren Umland ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Im Gegenteil: Durch Das Vorhaben wir eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation in Ainring erzielt, Kaufkraftabflüsse an verkehrsorientierte Standorte im Umland minimiert und damit die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde deutlich gestärkt.

7 Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich hinsichtlich der Standortlage und der Größenordnung in das zentralörtliche System einfügen. In diesem Zusammenhang sind aus Landesplanungssicht die Ziele „Lage im Raum", „Lage in der Gemeinde" sowie „Zulässige Verkaufsflächen" zu berücksichtigen.

Auch die Regierung von Oberbayern hat sich bereits in Form einer Pressemitteilung zu dem Planvorhaben geäußert. Aus ihrer Sicht sind keine Einwände gegen das Planvorhaben zu benennen.

Als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesplanung sind dabei all diejenigen Einzelhandelsbetriebe einzustufen, die eine Verkaufsflächengröße von 800 m² überschreiten. Basis hierfür ist die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, nach welcher ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² (negative) raumplanerische und städtebauliche Auswirkungen unterstellt werden. Darüber hinaus sind auch Agglomerationen im Sinne des LEP als (gemeinsames) Einzelhandelsgroßprojekt zu werten.

Zunächst gilt es also zu bewerten, ob es sich bei der Planung um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt und die Prüfung entsprechend für alle Betriebe als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu prüfen ist. Trifft dies nicht zu, ist die Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsbetriebe individuell durchzuführen.

Das LEP Bayern (2023) beschreibt bezüglich der Einordnung von Einzelhandelsgroßprojekten:

„Zu 5.3.1 (B) … Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch *Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalen Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst*"

Folglich sind Einzelhandelsstandorte hinsichtlich folgendem Kriterienset auf Vorliegen einer Agglomeration i.S.d. LEP zu prüfen:

- Mind. 3 Einzelhandelsbetriebe
- Räumlich-funktionaler Zusammenhang
- Erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit.

Lediglich wenn alle drei der o.g. Kriterien erfüllt sind, liegt eine Agglomeration vor.

Bei dem geplanten Projektvorhaben handelt es sich mit einem Supermarkt, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriefachmarkt um insgesamt drei Einzelhandelsbetriebe. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Projektplanung, welche eine gemeinsame Unterbringung und Erschließung vorsieht, ist ein räumlich funktionaler Zusammenhang (voraussichtlich) ebenfalls gegeben.

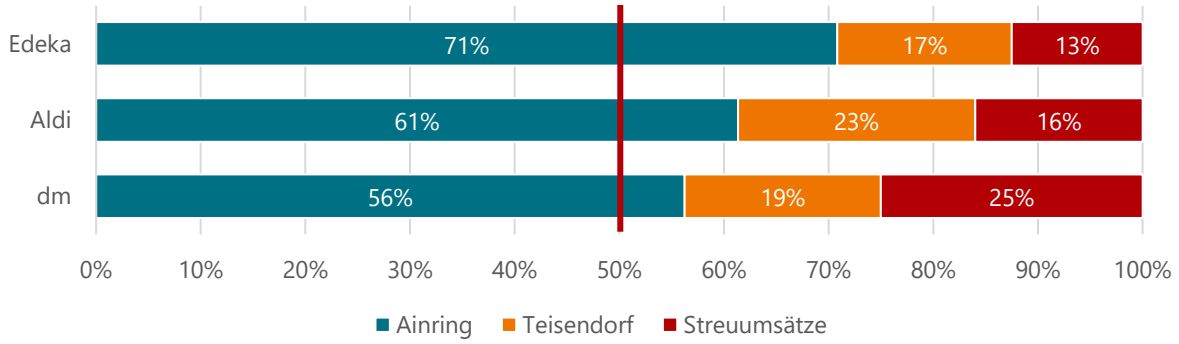
Demzufolge ist für die Bewertung, ob es sich beim Vorhaben um eine Agglomeration i.S. der Landesplanung handelt, die Fragestellung zu klären, ob die geplanten Betriebe als „erheblich überörtlich raumbedeutsam" einzustufen sind.

Zur Klärung dieser Sachlage kann die in Kapitel 5.2 durchgeführte Umsatzprognose herangezogen werden. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann als erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen, wenn er seinen Umsatz überwiegend (d.h. zu mehr als 50 %) durch Kundschaft außerhalb der Standortkommune erwirtschaftet. Mittels Marktanteilkonzept konnte neben der perspektivischer Umsatzhöhe auch die Umsatzherkunft der jeweiligen Betriebe abgeleitet werden. Dieses Vorgehen berücksichtigt maßgeblich den Angebotsbesatz in Ainring selbst sowie dem näheren Umland und eignet sich demnach, um die Wirkung des Vorhabens in der Region zu bewerten.

Die Umsatzverteilung der Anbieter nach Umsatzherkunft gemäß Marktanteilkonzept hat ergeben, dass über alle Betriebe hinweg mehr als 50 % der jeweiligen Umsatzleistung durch Kaufkraft aus Ainring

erzielt wird. Die Werte liegen dabei zwischen ca. 56 % bei dm und ca. 71 % für Edeka (siehe Abbildung 16).[33]

Abbildung 16: Umsatzherkunft der geplanten Betriebe gemäß Marktanteilkonzept



CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Das geplante Projektvorhaben speist sich demnach zu deutlich mehr als der Hälfte des Gesamtumsatzes durch Kaufkraft aus Ainring. Somit ist das Vorhaben gemäß dargelegter Berechnung nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration und somit **nicht als ein Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen. Dieses Ergebnis stützt die Erstbeurteilung der Regierung von Oberbayern, welche das Vorhaben in Ainring zunächst ebenfalls als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam eingeschätzt hatte.[34]

Die Überprüfung der landesplanerischen Ziele ist demnach auf einzelbetrieblicher Ebene durchzuführen. Im Zuge dieser Bewertung sind alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe einzeln gemäß der o.g. Ziele zu überprüfen. Für das Planvorhaben sind mit dem Edeka-Supermarkt (1.700 m²) sowie dem Aldi-Lebensmitteldiscounter (1.100 m²) zwei großflächige Betriebe vorgesehen.

Der geplante dm-Drogeriemarkt soll eine Verkaufsfläche von bis zu 799m² aufweisen. Damit liegt er knapp unter der landesplanerisch relevanten Schwelle zur Großflächigkeit und unterliegt nicht der Steuerungsfunktion der Landesplanung.

Im Folgenden wird für die beiden geplanten Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi eine Bewertung der landesplanerischen Ziele vorgenommen.

7.1 Lage im Raum

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LEP Bayern 2023 nicht in jeder Kommune zulässig. Sie dürfen gemäß Ziel 5.3.1 nur in zentralen Orten angesiedelt werden:

*„**5.3.1 Lage im Raum***

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

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

[33] Hierbei ist davon auszugehen, dass die Umsatzherkunft der Randsortimente in der Regel der Verteilung im Hauptsortiment entspricht. Die Einkäufe in den Randsortimenten der untersuchten Nahversorgungsbetriebe werden zu überwiegenden Teilen in Verbindung mit den regelmäßigen Versorgungseinkäufen getätigt. Gezielte Einkäufe entgegen des sonst üblichen Einkaufsverhalten nehmen einen stark untergeordneten Teil ein und sind insbesondere aufgrund der geringen Anteile am Gesamtumsatz zu vernachlässigen. Demzufolge kann die Umsatzverteilung im jeweiligen Hauptsortiment als repräsentativ für das Gesamtsortiment angesehen werden.

[34] Siehe Pressemitteilung der Regierung von Oberbayern

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe."*

Die Gemeinde Ainring, in welcher sich der Vorhabenstandort befindet, ist gemäß Regionalplan Südostoberbayern als Grundzentrum eingestuft. Somit ist das Planvorhaben in Ainring gemäß LEP grundsätzlich zulässig.

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.

7.2 Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

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

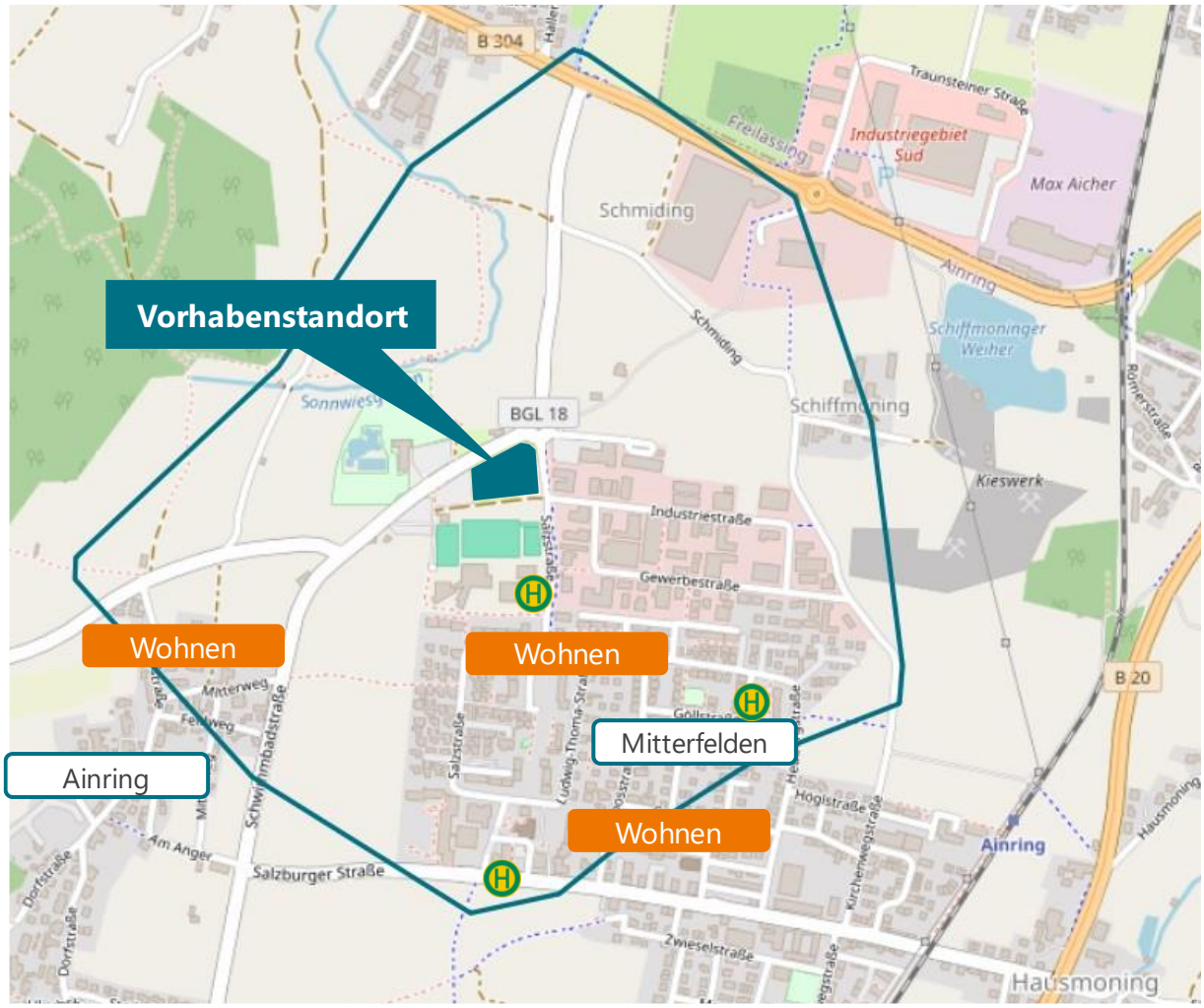
Das Plangrundstück befindet sich nördlich angrenzend an das Kernsiedlungsgebiet des Ortsteils Mitterfelden innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Die vorgesehene (derzeit als temporärer Kindergarten-Standort genutzte) Fläche zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße liegt zwischen gewerblich genutzten Flächen (u.a. Penny-Lebensmitteldiscounter) im Osten, der Mittelschule im Süden sowie dem Freibad Ainring im Nordwesten.

Neben vereinzelter Wohnbebauung im unmittelbaren Standortumfeld beginnen in rd. 250 m Entfernung die zentralen Wohngebiete des bevölkerungsstärksten Ortsteils Mitterfelden, welche an dieser Stelle eine vergleichsweise hohe Dichte aufweisen, zum Teil in Form von Geschosswohnungsbau. Fuß- und Radwege entlang der Salzstraße sowie der weiteren Erschließungsstraßen ermöglichen problemlos eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus diesen Gebieten. Das Vorhaben übernimmt für diese Gebiete perspektivisch eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion (vgl. Abbildung 17).

Edeka übernimmt an seinem heutigen Standort in der Salzburger Straße ebenfalls eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion. Durch die Verlagerung verschiebt sich der fußläufige Einzugsbereich etwas in Richtung Nordwesten. Edeka wird den Bestandsmarkt perspektivisch auch ohne Realisierung des Vorhabens aufgeben müssen. Der Standort des Planvorhabens ist das Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung durch die Gemeinde Ainring, welche mehrere Standorte auf Eignung und Realisierungsmöglichkeit untersucht hatte. Der Standort im Norden des Kernsiedlungsgebietes des Ortsteils

Mitterfelden ging dabei als einzige umsetzbare Alternative hervor, welche auch die Ziele einer nachhaltigen Orts- und Standortentwicklung angemessen berücksichtigt.

Abbildung 17: fußläufiges Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Eine Anbindung des Standorts an den ÖPNV ist über die Haltestelle „Mittelschule Mitterfelden" (ca. 200 m Entfernung) gegeben, welche regelmäßig von verschiedenen Linien angefahren wird. Die somit verfügbare, direkte Anbindung an die umliegenden Wohngebiete Mitterfeldens und der weiteren Ortsteile Ainrings ist mindestens als ortsüblich einzuordnen.

In Summe kann der Standort als städtebaulich integrierte Lage bewertet werden.[35]

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

7.3 Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

[35] Dieses Ergebnis entspricht der Einschätzung der Regierung von Oberbayern, welche in ihrer Pressemitteilung ebenfalls von einer integrierten Lage ausgeht.

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

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

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen."

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.3 Folgendes ausgeführt

„Zu 5.5.3 (B)

[…] Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächenteuerung freigestellt."

In der Landesplanung werden zur Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes durchschnittlichen Flächenproduktivitäten unterschiedlicher Sortiments- und Betriebstypenstrukturen zugrunde gelegt. Zur Berechnung der vorhandenen Kaufkraft werden festgelegte Bezugsräume sowie sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgabebeträge herangezogen.[36]

Die Prüfung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt mit einem Edeka-Supermarkt sowie einem Aldi-Lebensmitteldiscounter für zwei Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich von Ainring umfasst gemäß Regionalplan der Planungsregion Südostoberbayern das eigene Gemeindegebiet und damit rd. 9.975 Einwohner*innen[37]. Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.516 €/Jahr beläuft sich die sortimentsspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 25,1 Mio. €. Hiervon darf ein Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 6,1 Mio. € abschöpfen.

Für den Edeka-Supermarkt ergibt sich unter Annahme einer durchschnittlichen Raumleistung von 3.600 €/m² eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.743 m². Mit rd. 1.700 m² liegt der geplanten Edeka-Supermarkt unter diesem Schwellenwert und entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche.

Der Berechnung für den Aldi-Lebensmitteldiscounter wird eine durchschnittliche Raumleistung von 4.800 €/m² zugrunde gelegt. Daraus resultiert eine zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 1.307 m², welche seitens des Vorhabens mit rd. 1.100 m² ebenfalls eingehalten wird.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird für die im Planvorhaben vorgesehenen Märkte von Edeka und Aldi erfüllt.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2023) werden durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Ainring erfüllt. Die Ersteinschätzung seitens der Regierung von Oberbayern, welche eine Zulässigkeit des Vorhabens zunächst angenommen hatte, wird somit bestätigt.

[36] Datengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

[37] Bayerisches Landesamt für Statistik. Stand 31.12.2022

8 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Gemeinde Ainring ist im zentral gelegenen Ortsteil Mitterfelden die Entwicklung eines attraktiven Nahversorgungsstandortes, bestehend aus Edeka-Supermarkt (rd. 1.700 m² VK), Aldi-Lebensmitteldiscounter (rd. 1.100 m² VK) und dm-Drogeriefachmarkt (rd. 799 m² VK) vorgesehen. Der heute sehr kleine und nicht mehr langfristig tragfähige Edeka-Markt in Ainring soll hierzu vom jetzigen Standort in der Salzburger Straße verlagert werden. Eine Nachnutzung der Bestandsfläche mit projektrelevanten Sortimenten ist angesichts der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Zur Sicherung des Betriebs sowie der Nahversorgung in Ainring wurden mehrere Standortalternativen für eine Verlagerung geprüft. Das Vorhabengrundstück zwischen Schwimmbadstraße und Salzstraße wurde in diesem Zug als einzig geeigneter und umsetzungsfähiger Standort identifiziert. Ziel ist es, die Nahversorgung in der rd. 10.000 einwohnerstarken Gemeinde langfristig zu sichern und zu verbessern. So soll sie auch künftig ihrem landesplanerischen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachkommen können und ein ausreichendes Angebot zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung vorhalten.

Für den perspektivischen Nahversorgungsstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets vorgesehen. Im Rahmen des genehmigungsrechtlichen Verfahrens ist hierzu eine städtebauliche sowie landesplanerische Auswirkungsanalyse vorzunehmen. Diese soll untersuchen, ob durch die geplante Ansiedlung der o.g. Einzelhandelsbetriebe negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Ainring oder dem Umland ausgehen. Weiterhin soll die Auswirkungsanalyse prüfen, ob sich das Ansiedlungsvorhaben in die Ziele und Vorgaben der Landesplanung (LEP Bayern) einfügt. Hierbei ist das Planvorhaben insbesondere auf einen möglichen Agglomerationstatbestand i.S.d. Landesplanung hin zu untersuchen.

Der Untersuchung liegt eine Erfassung aller wettbewerbsrelevanten Angebotsstandorte in Ainring sowie dem Umland zugrunde. Auf Basis der bestehenden Angebots- und Wettbewerbsstrukturen wurde im ersten Schritt ein perspektivisches Einzugsgebiet abgegrenzt, welches neben der Gemeinde Ainring selbst auch die Nachbarkommune Teisendorf umfasst. Mittels Anwendung eines Marktanteilkonzeptes konnten Umsatzhöhe sowie -herkunft ermittelt werden.

Anschließend wurde für das geplante Vorhaben im Rahmen einer Auswirkungsanalyse überprüft, ob durch negative versorgungsstrukturelle und städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Ainring ausgelöst werden. Neben den Auswirkungen auf die Standortgemeinde Ainring selbst wurden außerdem mögliche Auswirkungen auf die umliegenden, für die Untersuchung relevanten Kommunen berücksichtigt.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von dem geplanten Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Ortsmitte, Innenstädte und die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Ainring und im Umland zu erwarten sind.

In der Gemeinde Ainring sind in erster Linie hohe Umsatzumverteilungen zulasten des Penny-Lebensmitteldiscounter im Standortumfeld anzunehmen. Der Anbieter wird erhebliche Anstrengungen vornehmen müssen, um seinen Lebensmittelmarkt in Ainring künftig wirtschaftlich weiter zu führen. Ein weiterhin tragfähiger Betrieb ist angesichts der erheblichen Umsatzeinbußen ohne Zutun seitens Penny nicht gesichert. Unter Berücksichtigung der neu geschaffenen Versorgungsqualität, welche durch das Planvorhaben im unmittelbaren Umfeld realisiert werden soll, würde jedoch selbst ein möglicher Marktaustritt keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation für die vorhandene Bevölkerung darstellen. Vielmehr wird durch die Umsetzung des Vorhabens ein umfassender, qualitativ hochwertiger Versorgungsstandort bestehend aus Vollsortiment, Discount und Drogeriemarkt geschaffen, welcher

quantitativ sowie qualitativ eine erhebliche Aufwertung der bisherigen deutlich defizitären Versorgungssituation darstellt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind ebenfalls auszuschließen.

Die Umverteilungsquoten in den städtebaulich besonders schützenswerten Zentren (Ortsmitten, Innenstädte) und Nahversorgungsstrukturen liegen in den jeweiligen Hauptsortimenten (vorrangig Lebensmittel) bei max. 7 %. Vor dem Hintergrund der moderaten Umverteilungsquoten sowie der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter sind diese Umverteilungseffekte als verträglich einzustufen. Höhere Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich ergeben sich mit rd. 11 % lediglich gegenüber dem nahegelegenen Globus-SB-Warenhaus. Von negativen Folgeeffekten, welche durch das Planvorhaben ausgelöst werden, ist angesichts der hohen Leistungsfähigkeit des Anbieters nicht auszugehen. Zudem handelt es sich bei Globus angesichts der auf Pkw-Kundschaft ausgerichtete Handelslage um eine rein wettbewerbliche Auseinandersetzung. Höhere Umverteilungsquoten ergeben sich zudem im Bereich Drogeriewaren gegenüber jenen Angebotsstandorten, wo diese als Randsortiment angeboten werden. Hier stellen sie unter Berücksichtigung der Gesamtumsatzleistungen – auch in Kombination mit den Effekten im Lebensmittelbereich – keine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen dar.

In Summe sind durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Projektkommune oder darüber hinaus zu erwarten.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Dabei konnte zunächst festgestellt werden, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der perspektivischen Umsatzherkunft nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam einzustufen ist und es sich somit um keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt. Die folgende Prüfung der Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern werden in der einzelbetrieblichen Betrachtung durch das Planvorhaben erfüllt.

Zusammenfassend konnte mit der erarbeiteten Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch das geplante Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben in Ainring keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Weiterhin entspricht das Vorhaben auch den Zielen und Vorgaben der Landesplanung. Insgesamt trägt das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen bei.

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse Nahversorgung in Ainring

Kontakt:
M.Sc. Susanne André (Projektleitung)
B.Sc. Christoph Hübner

Tel.: 089 / 55 118 154
E-Mail: cima.muenchen@cima.de
Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: **www.cima.de**

cima.

wir können.
wir machen.
für menschen.