



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

Prüfung der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens am Planungsstandort Auf der Grube in Penzberg

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München

T 089 55 118 154
cima.muenchen@cima.de

Auftraggeber

Küblböck Projektentwicklungs-GmbH
Hopfenröthe 3
93133 Burglengenfeld

Bearbeitung:

Dipl.Geogr. Christian Hörmann
B.Sc. Christoph Hübner

München, 07. Oktober 2020

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.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Vorhabenbeschreibung und Auftrag	5
1.1 Vorhaben	5
1.2 Auftrag	5
2 Standortbeschreibung und -bewertung	7
2.1 Makrostandort Stadt Penzberg	7
2.2 Mikrostandort des Planvorhabens	8
3 Einzugsgebiet, Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale	11
3.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens	11
3.1.1 Zone I - Kerneinzugsgebiet - Penzberg und Nahbereich.....	12
3.1.2 Zone II - Erweitertes Einzugsgebiet	13
3.2 Kaufkraftpotenziale im Lebensmittelbereich	13
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	14
4.1 Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets	15
4.1.1 Kerneinzugsgebiet.....	15
4.1.2 Zone II - Weiteres Einzugsgebiet	16
4.2 Wettbewerbsstrukturen im Umland	16
5 Prüfung eines möglichen Agglomerationstatbestands	18
5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	18
5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben	19
5.2.1 Vorbemerkungen.....	19
5.2.2 Umsatzprognosen auf Basis des Marktanteilskonzepts	20
5.3 Bewertung der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit	24
6 Landesplanerische Überprüfung gem. LEP Bayern 2020	26
7 Verträglichkeitsuntersuchungen	28
7.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorbemerkungen	28
7.2 Erweiterung E-Center inkl. Konzessionäre zzgl. Getränkemarkt	29
7.2.1 Angaben zum Planvorhaben.....	29
7.2.2 Umverteilungseffekte des Vorhabens	31
7.3 Verlagerung und Erweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter zzgl. Zoofachmarkt	34
7.3.1 Angaben zum Planvorhaben.....	34
7.3.2 Umverteilungseffekte des Vorhabens	35
7.4 Fazit der Verträglichkeitsuntersuchungen	40
8 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg	41
9 Fazit	42
10 Weiterführende Stellungnahme: Obergeschossnutzung	42

11 Anhang 43

Abbildungen

Abbildung 1: Penzberg im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (Ausschnitt) 7
Abbildung 2: Mikrostandort des Vorhabens 9
Abbildung 3: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens 12
Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie dem weiteren Umfeld von Penzberg..... 14
Abbildung 5: Marktanteile der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel 20
Abbildung 6: Umsatzanteile der Nahversorgungsbetriebe nach Umsatzherkunft..... 24
Abbildung 7: Planzeichnung zum Vorhaben 43

Tabellen

Tabelle 1: Einwohner im Einzugsgebiet 11
Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet 13
Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten E-Centers (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts. 21
Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Lidl-Marktes anhand des Marktanteilkonzepts 22
Tabelle 5: Umsatzerwartung des geplanten Getränkefachmarktes anhand des Marktanteilkonzepts 23
Tabelle 6: Kumulierte Darstellung der aktuellen und geplanten Verkaufsflächen 30
Tabelle 7: Kumulierte Darstellung der prognostizierten und geplanten Verkaufsflächen 31
Tabelle 8: Umverteilungseffekte des Planvorhabens..... 32
Tabelle 9: Kumulierte Darstellung der aktuellen und geplanten Verkaufsflächen 34
Tabelle 10: Kumulierte Darstellung der aktuellen und prognostizierten Umsätze..... 35
Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Bereich Lebensmittel 37
Tabelle 12: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Bereich Drogeriewaren 39

1 Vorhabenbeschreibung und Auftrag

1.1 Vorhaben

Der Standort „Auf der Grube“ in Penzberg befindet sich in Transformation. Mit Aufgabe des ehemaligen EDEKA-Zentrallagers begannen Planungen zur Entwicklung des Bereichs zwischen Henlestraße und dem Hagebaumarkt Penzberg.

Bereits seit einigen Jahren bestehen Überlegungen, den Standort im Gewerbegebiet „Auf der Grube“ im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Penzberg mit Einzelhandelsnutzungen weiterzuentwickeln. Hierbei ist die Umgestaltung des gesamten Standortareals geplant, auf welchem derzeit ein E-Center sowie ehemalige, gegenwärtig ungenutzte Logistikhallen verortet sind. Im südlichen Bereich des Planvorhabens sind neue Wohngebäude geplant, während der nördliche Abschnitt nun durch folgende Einzelhandelsbetriebe genutzt werden soll:

- E-Center (inkl. Backshop): Neugestaltung nach Abriss (ca. 2.980 m² + 50 m² VK)
- Lidl Lebensmitteldiscounter: Neugestaltung nach Standortverlagerung (ca. 1.475 m² VK)
- Getränkemarkt: Neugestaltung nach Standortverlagerung (ca. 650 m² VK)
- Zoo Fachmarkt: Neugestaltung nach Standortverlagerung (ca. 800 m² VK)

In diesem Zusammenhang standen in der Vergangenheit unterschiedliche Ansiedlungsszenarien im Raum, zu welchen mehrere Verträglichkeitsuntersuchungen durch die cima erarbeitet und vorgelegt wurden. Hierbei wurden neben Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs auch unterschiedliche Konstellationen mit Bekleidungs- oder Elektronikanbietern geprüft. Die cima begleitet das Vorhaben als Einzelhandelsgutachter der Stadt Penzberg seit 2014.

Sämtliche vergangene Planungsvarianten stehen aktuell nicht mehr zur Debatte. Der geplante Einzelhandel reduziert sich auf obige Darstellung. Diese Planung ist Gegenstand der Festsetzungen in einem Bebauungsplan, welcher eine Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert.

1.2 Auftrag

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die für das Planvorhaben relevanten Gutachten zur Klärung der Sachverhalte samt ihren Prüfungsinhalten sowie -ergebnissen zusammengefasst, um in ihrer Gesamtheit Auskunft über die Zulässigkeit des Vorhabens zu geben. Dabei werden folgende Aspekte konkret aufgezeigt:

- Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens
- Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkung des Vorhabens
- Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept Penzberg

In erster Linie sind aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung des Vorhabens landesplanerische Vorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß 5.3 des LEP Bayerns zu berücksichtigen. Hierbei muss zunächst überprüft werden, ob es sich bei dem Vorhaben nach einer Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt und das Vorhaben als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist. Andernfalls hat eine landesplanerische Überprüfung auf einzelbetrieblicher Ebene zu erfolgen.

Neben diesen landesplanerischen Belangen werden auch städtebauliche Auswirkungen bewertet. Die zu untersuchenden Einzelhandelsvorhaben (vgl. Kapitel 1.1) wurden ursprünglich einer Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB unterzogen, da das Vorhabensgebiet sich im sog. nicht beplanten Innenbereich befand.

Nun wird das gesamte Vorhabensareal aber durch einen Bebauungsplan überplant, daher sind etwaige städtebauliche Auswirkungen gemäß den Prüfkriterien des §11 Abs. 3 BauNVO zu begutachten. Methodisch gleichen sich die Prüfanforderungen bezüglich der möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Penzberg und der etwaig betroffenen Umlansgemeinden:

„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

Die sog. städtebauliche Verträglichkeit, bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Penzberg (hier Innenstadt) und umliegende Gemeinden, wurde durch die bestehenden Untersuchungen nachgewiesen.

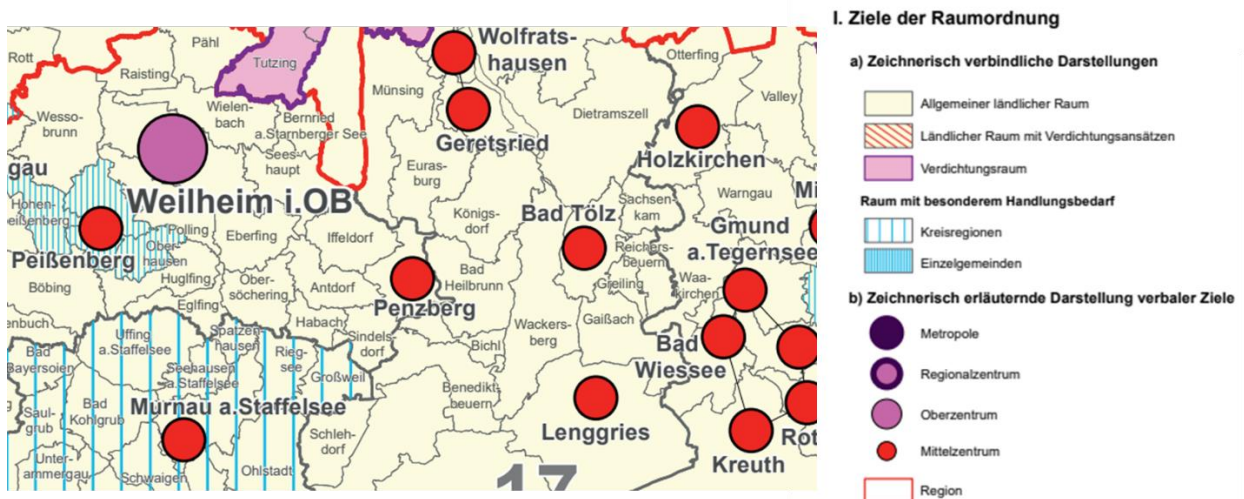
Abschließend ist das Gesamtvorhaben auf die Ziele und Inhalte des aktuell gültigen Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen, welches nach § 1 Abs. 6 BauGB eine Grundlage in der Bauleitplanung darstellen muss.

2 Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Stadt Penzberg

Die Stadt Penzberg ist mit ihren insgesamt **16.586 Einwohnern¹** im Landkreis Weilheim-Schongau gelegen und übernimmt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern die Funktion eines Mittelzentrums in der Region Oberland.² Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Weilheim i. OB im Nordwesten (ca. 19 km entfernt). Im Umkreis von ca. 14 km bis 18 km befinden sich mit Geretsried im Norden, Bad Tölz im Osten, Lenggries im Südosten, Murnau a. Staffelsee im Südwesten und Peißenberg im Westen mehrere weitere Mittelzentren. Das Stadtgebiet von Penzberg besteht aus 20 Stadtteilen, von denen der Großteil mit der Kernstadt Penzberg städtebaulich verwachsen ist.

Abbildung 1: Penzberg im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (Ausschnitt)



Quelle: LEP Bayern, 2020; Bearbeitung: cima, 2020

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Penzberg weist seit 2014 eine durchweg - wenngleich geringfügig - positive Entwicklung auf (+2,5 %).³ Dieser Trend soll sich gemäß Prognosen in den kommenden Jahren fortführen und die Bevölkerung bis 2025 um weitere rd. 2 % wachsen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Penzberg ist für den motorisierten Individualverkehr maßgeblich durch die westlich gelegene Bundesautobahn BAB 95 gegeben. Diese verläuft in nördlicher Richtung nach München sowie in südlicher Richtung nach Garmisch-Partenkirchen. Die Bundesstraßen B 11 östlich und B 472 südlich des Stadtgebiets ergänzen die Anbindung Penzbergs an das überregionale Straßennetz in alle Richtungen.

An das **Schienennetz** ist die Stadt Penzberg über ihren Bahnhof angeschlossen. Es besteht eine Verbindung der Regionalbahn Richtung München (Norden) und an die Gemeinde Kochel am See (Süden). Weiterhin ergänzt der Regionalverkehr Oberbayern (RVO) den **ÖPNV** und gewährleistet mit mehreren Buslinien die Erreichbarkeit von Penzberg für die Stadtteile sowie das Umland.

¹ Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2018

² LEP Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, LEP-Teilfortschreibung 2018

³ Bevölkerungsfortschreibung, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 10.03.2020

Die **Wirtschaftsstruktur** ist maßgeblich durch den sekundären Sektor geprägt. Von den insgesamt 11.188 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Penzberg arbeiten ca. 70 % im produzierenden Gewerbe, weitere 30 % der Beschäftigten vereint der Dienstleistungssektor auf sich. Der primäre Sektor nimmt hinsichtlich einer wirtschaftsstrukturellen Betrachtung mit einem Wert von unter einem Prozent einen marginalen Stellenwert ein. Besonders zu beachten ist der positive Pendlersaldo von 3.950, welcher die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts für die Region besonders hervorhebt.⁴ Der Kaufkraft-Index liegt mit 113,1 deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert.⁵

2.2 Mikrostandort des Planvorhabens

Der Standort, an dem das Vorhaben realisiert werden soll, befindet sich im Gewerbegebiet „Auf der Grube“ im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Penzberg. Das Planareal, um das es sich handelt, wird im Süden durch die Henlestraße und im Westen durch die Straße „Grube“ begrenzt. Im Norden schließt der bestehende Hagebaumarkt am Vorhabengrundstück an, im Osten wird es durch eine Grünfläche begrenzt. Derzeit wird das Grundstück durch das bestehende E-Center genutzt, das im Zuge des Vorhabens abgerissen und an anderer Stelle des Vorhabenstandorts neu errichtet werden soll. Größere Teile des Planareals sind derzeit noch mit einem ehemaligen Logistikkeller bebaut und aktuell ungenutzt.

Bezüglich des prägenden Nutzungsbesatzes im Umfeld des Vorhabenareals zeigt sich folgendes Bild:

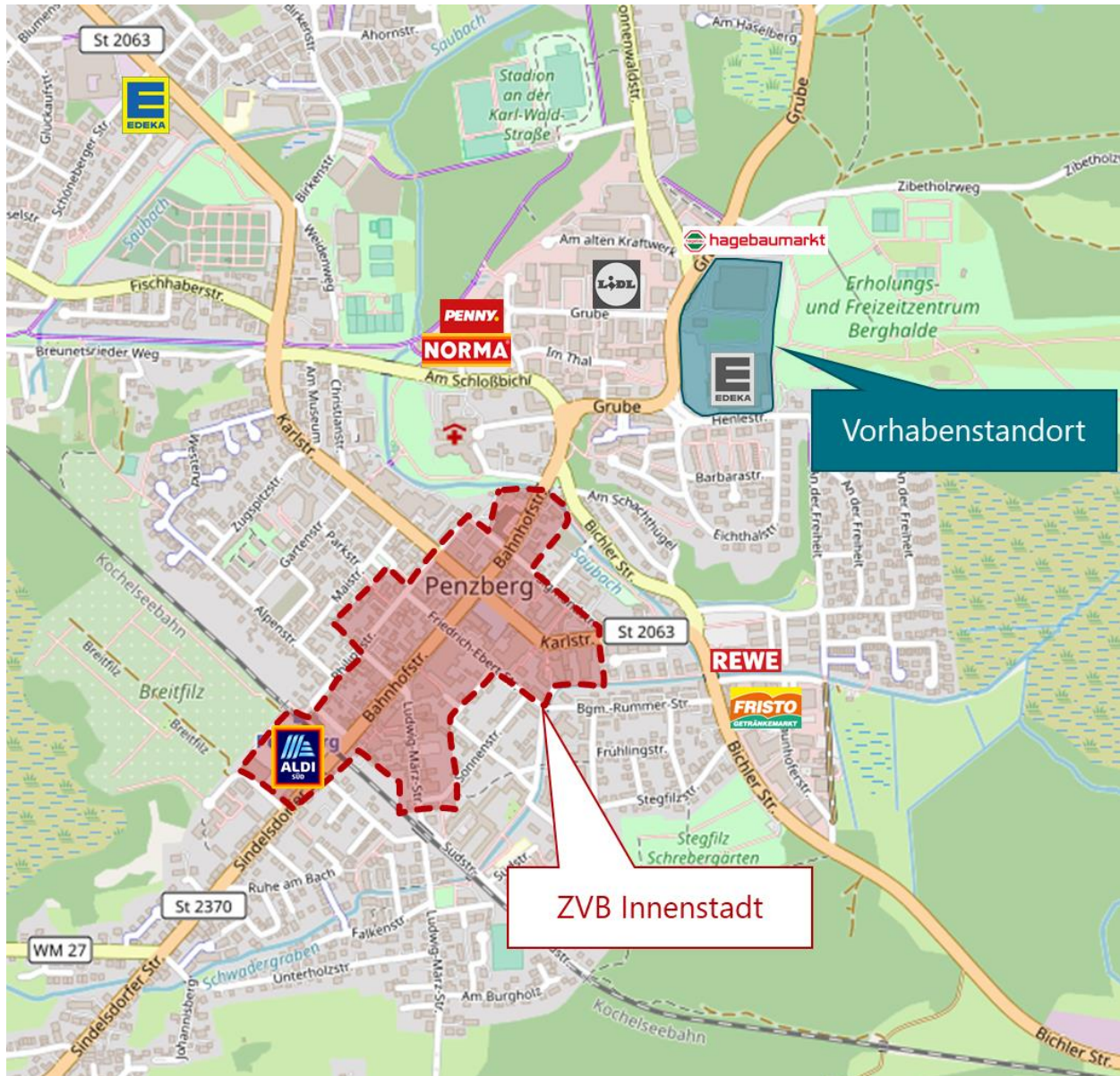
- **Südlich**, lediglich durch die Henlestraße getrennt, grenzt Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) an das Planareal an. Für diese übernimmt der Standort perspektivisch wichtige z.T. fußläufige Nahversorgungsfunktionen. In südwestlicher Richtung folgt in ca. 300 Meter die Innenstadt von Penzberg.
- Der Nutzungsbesatz in Richtung **Westen** verlaufendem Gewerbegebiet „Auf der Grube“ wird durch Einzelhandelsbetriebe, Einrichtungsspezialisten, Sporteinrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, diverse Autohändler sowie weitere klassische Gewerbenutzungen geprägt. Anteilig ist auch Wohnbebauung vorzufinden.
- Im **Norden** des Planareals gliedern sich zunächst der bestehende Hagebaumarkt und anschließend Grün- bzw. Waldflächen an das Planareal an.
- Im **Osten** schließen sich unmittelbar weitere Waldflächen an.

Der Vorhabenstandort zeichnet sich insgesamt durch eine gute **Erreichbarkeit** für verschiedene Verkehrsträger aus. Entlang des gut ausgebauten Straßennetzes wird mittels **Fuß- und Radwege** eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. Für die unmittelbar umgebenden Wohngebiete übernimmt der Standort mit dem ansässigen Markt bereits heute daher eine wesentliche fußläufige Nahversorgungsfunktion, welche durch die Neuaufstellung des Standortes künftig noch gesteigert wird. Für den motorisierten **Individualverkehr** wird das Grundstück über die Straße „Grube“ erschlossen. Über diese Verkehrsachse ist das Planvorhaben innerhalb des Kernstadtgebiets, den angrenzenden Stadtteilen sowie den Kommunen im Nahbereich und darüber hinaus gut erreichbar. Im nahen Standortumfeld befinden sich mit den Stationen Henlestraße im Süden und Berghalde im Norden zwei Bushaltestellen, die den Standort an den **ÖPNV** und so mit den Stadtteilen inklusive der jeweiligen Wohngebiete verbinden. Insgesamt ist der Standort demnach auch für nicht motorisierte Kundengruppen innerhalb Penzbergs gut erreichbar.

⁴ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmer, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30. Juni 2018

⁵ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2019 basierend auf Statistisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

Abbildung 2: Mikrostandort des Vorhabens



Schematische Darstellung

Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020;

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadt wurde aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Penzberg 2015 übernommen.

Ausgegraute Betriebe verlagern ihren Standort im Rahmen des Projektvorhabens.

Die **Vorhabensplanung** sieht vor, das südliche Grundstücksgebiet, welches aktuell mit dem bestehenden E-Center belegt ist, künftig mit Wohnnutzung zu versehen. Insbesondere die hier lebenden Einwohner sind als Kunden für den Vorhabenstandort zu bewerten. In diesem Zusammenhang soll ein Wohnkomplex mit ca. 410 Wohnungen und somit rd. 1.000 Einwohnern entstehen, die über einen neu geschaffenen Kreisverkehr an der Straße „Grube“ erschlossen werden. Über diesen soll auch der nördliche Grundstücksabschnitt angebunden werden, welcher sich wiederum in mehrere Teilbereiche gliedert. Im Westen ist eine zusammenhängende Parkplatzfläche geplant, die den Kunden aller Einzelhandelsbetriebe

zur Verfügung steht. Im östlichen Bereich sind zwei Gebäudekomplexe vorgesehen: im Norden sind der künftige Supermarkt, Getränkemarkt und ein Backshop eingeplant. Südlich davon werden der geplante Discounter und der Tiernahrungsfachmarkt verortet. Die beiden Gebäude sind durch eine Zufahrt für die jeweilige Anlieferung getrennt (vgl. Abbildung im Anhang). Ein räumlich funktionaler Zusammenhang im Sinne der eingangs aufgeführten Vorgaben aus dem LEP Bayern 2020 ist aufgrund der Nähe der Anbieter und der gemeinsamen Erschließung samt Parkflächen entsprechend durchaus anzunehmen.

Derzeit liegt für das Plangrundstück kein gültiger Bebauungsplan vor. Im Zuge der Neugestaltung des gesamten Areals soll jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Gemäß dem aktuell gültigen **Einzelhandelskonzept** der Stadt Penzberg aus dem Jahr 2015 eignet sich der Sonderstandort „Auf der Grube“ perspektivisch als Einzelhandelsstandort. Sowohl den bestehenden Anbietern als auch neuen Konzepten werden grundsätzlich Möglichkeiten einer Entwicklung eingeräumt.⁶ (siehe hierzu Kapitel 8)

⁶ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Penzberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015

3 Einzugsgebiet, Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale

3.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Als Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes ist derjenige Bereich zu verstehen, innerhalb dessen die Einwohner den Handelsstandort Penzberg regelmäßig aufsuchen.⁷ Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind vor allem:

- Anziehungskraft des Projektvorhabens, basierend auf Lage, Verkaufsflächendimensionierung und Angebotsvielfalt
- Relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet und Entfernung zu den jeweiligen Standorten, insbesondere die bestehenden Filialnetze der geplanten Anbieter.
- Verkehrs- und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet
- Allgemeine Erreichbarkeit und Fahrtzeiten zum Vorhabenstandort
- Bereits in der Vergangenheit durchgeführte Untersuchungen am Standort Penzberg

Besonders zu berücksichtigen ist, dass es sich beim Vorhaben überwiegend um Angebote aus dem Nahversorgungsbereich handelt. Hierbei ist anzunehmen, dass sich ein Großteil der Bevölkerung regelmäßig nahe dem eigenen Wohnort mit entsprechenden Waren versorgt. Aus diesem Grund sieht auch die Landesplanung mit Novelle des LEP 2013 vor, dass Lebensmittelansiedlungen bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in allen Gemeinden, unabhängig ihrer hierarchischen Einstufung möglich sind. Entsprechend ist - im Vergleich zum sortimentsübergreifenden Marktgebiet aus dem Einzelhandelskonzept - grundsätzlich ein kleineres Einzugsgebiet zu erwarten.

Innerhalb dieses projektspezifischen Einzugsgebiets ist davon auszugehen, dass eine unterschiedliche Intensität der Kaufkraftbindung an den Standort zu erwarten ist. Das Einzugsgebiet unterteilt sich dabei in ein Kerneinzugsgebiet (Zone I, Penzberg und Kommunen des Nahbereichs) sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (Zone II, Umlandkommunen). Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Vorhabens rd. 32.027 Einwohner (vgl. Tabelle 1).

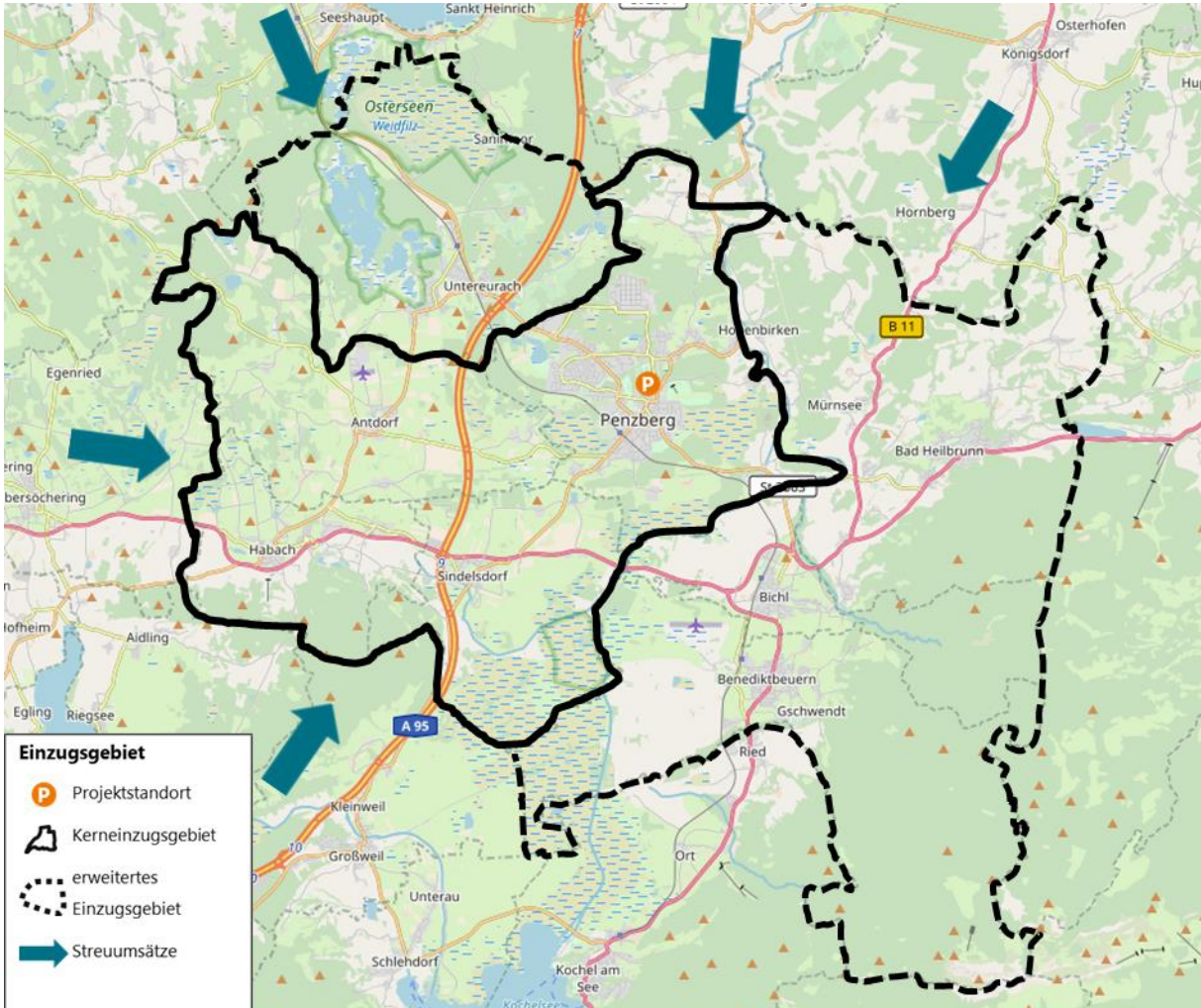
Tabelle 1: Einwohner im Einzugsgebiet

	Kommunen	Einwohner
Kerneinzugsgebiet		
Zone I a (Penzberg)	Penzberg	16.586
Zone I b (Nahbereich)	Antdorf, Habach und Sindelsdorf	3.675
Erweitertes Einzugsgebiet		
Zone II (Umlandkommunen)	Bad Heilbrunn, Benediktbeuern, Bichl und Iffeldorf	11.766
Gesamtes Einzugsgebiet		32.027

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2019; Bayrisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2018; Rundungsdifferenzen möglich

⁷ Aus Gründen der Datenverfügbarkeit orientiert sich die Einteilung des Einzugsgebiets an den administrativen Grenzen auf Gemeindeebene.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

3.1.1 Zone I - Kerneinzugsgebiet - Penzberg und Nahbereich

Das Kerneinzugsgebiet lässt sich in folgende zwei Bereiche untergliedern:

- **Zone I a - Stadt Penzberg**

Zone I a umfasst das Stadtgebiet der Projektkommune Penzberg mit ihren 16.586 Einwohnern selbst. Hier kann voraussichtlich die höchste Kaufkraftbindung des Vorhabens erzielt werden. Insbesondere aus den nahe des Vorhabenstandortes gelegenen Wohngebieten können u.A. fußläufige Einkaufsverflechtungen erwartet werden.

- **Zone I b – Nahbereich**

Gemäß LEP Bayern 2020 hat ein Zentraler Ort die Aufgabe, ein umfassendes Angebot der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorzuhalten, wozu auch das Lebensmittelangebot zählt.⁸ Die Zone I b des Einzugsgebiets umfasst daher den Nahbereich der Stadt Penzberg (ohne Penzberg selbst) und besteht aus den Gemeinden Antdorf, Habach und Sindelsdorf⁹ mit insgesamt 3.675 Einwohner. In diesen Gemeinden kann aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung Penzbergs ebenfalls

⁸ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020

⁹ Regionalplan für die Region 17 - Oberland, Stand 03.2018

von einer hohen Kaufkraftbindung ausgegangen werden, wenngleich diese aufgrund der etwas höheren Distanz zum Vorhabenstandort und der gleichzeitigen Nähe zu anderen Angebotsstandorten etwas geringer ausfallen kann.

3.1.2 Zone II - Erweitertes Einzugsgebiet

Die nahegelegenen Kommunen außerhalb des definierten Nahbereichs, aus welchen ebenfalls nennenswerte regelmäßige Einkaufsverflechtungen zu erwarten sind, werden als Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) zusammengefasst. Diese Kategorie beschreibt diejenigen Kommunen, die sich zwar der Annahme nach noch anteilig am Standort Penzberg versorgen, aber bereits selbst über ein gewisses Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich verfügen. Aus den hier aufgeführten Kommunen ist der Planstandort verkehrsgünstig gelegen und über die gut ausgebauten Verkehrswege der Bundesstraßen B 11 und B 472 sowie der Staatstraße St 2063 anfahrbar. Mit der zunehmenden Entfernung zum Vorhaben sinkt für die Bewohner dieser Kommunen gleichzeitig die Distanz zu den umliegenden Zentren und dem dort vorhandenen Einzelhandelsbesatz. Es ist daher anzunehmen, dass sich die Bewohner aus dem erweiterten Einzugsgebiet öfter auch in den umliegenden Mittel- und Oberzentren versorgen und weniger den Standort Penzberg aufsuchen. Außerdem verfügen sie z.T. selbst über relevante Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich.

Dieses weitere Einzugsgebiet für das Projektvorhaben besteht aus den Kommunen Bad Heilbrunn, Benediktbeuern, Bichl und Iffeldorf mitsamt den ansässigen 11.766 Einwohnern.

3.2 Kaufkraftpotenziale im Lebensmittelbereich

Basis der Berechnungen des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus stellen die jeweiligen durchschnittlichen Konsumausgaben für Deutschland dar. Nach CIMA-Berechnungen liegen diese Ausgaben für den Lebensmittelbereich bei ca. 2.240 €, speziell auf Getränke entfallen davon ca. 460 € pro Jahr.¹⁰ Unter Berücksichtigung des jeweils vorhandenen, örtlichen Kaufkraftniveaus wurden diese Werte auf die lokalen Rahmenbedingungen angepasst.¹¹

In den betrachteten Kommunen des Einzugsgebiets leben aggregiert 32.027 Einwohner, die in Summe eine Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 80,9 Mio. € vorweisen. Hierbei enthalten ist eine Kaufkraft von ca. 16,8 Mio. € für Getränke im gesamten Einzugsgebiet. Die folgende Tabelle zeigt auf, wie sich die Kaufkraft im Einzugsgebiet auf die oben genannten Zonen und Sortimente verteilt.

Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet

	Kaufkraft Lebensmittel	...davon Getränke
Kerneinzugsgebiet		
Zone I a (Penzberg)	42,0 Mio. €	8,7 Mio. €
Zone I b (Nahbereich)	9,2 Mio. €	1,9 Mio. €
Erweitertes Einzugsgebiet		
Zone II (Umlandkommunen)	29,7 Mio. €	6,2 Mio. €
Gesamtes Einzugsgebiet	80,9 Mio. €	16,8 Mio. €

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁰ Basis des anteiligen Wertes für Getränke ist der Pro-Kopf-Umsatz gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

¹¹ Der Kaufkraft-Index der Kommunen des abgegrenzten Einzugsgebiets liegt zwischen 108,4 (Bichl) und 120,2 (Iffeldorf)

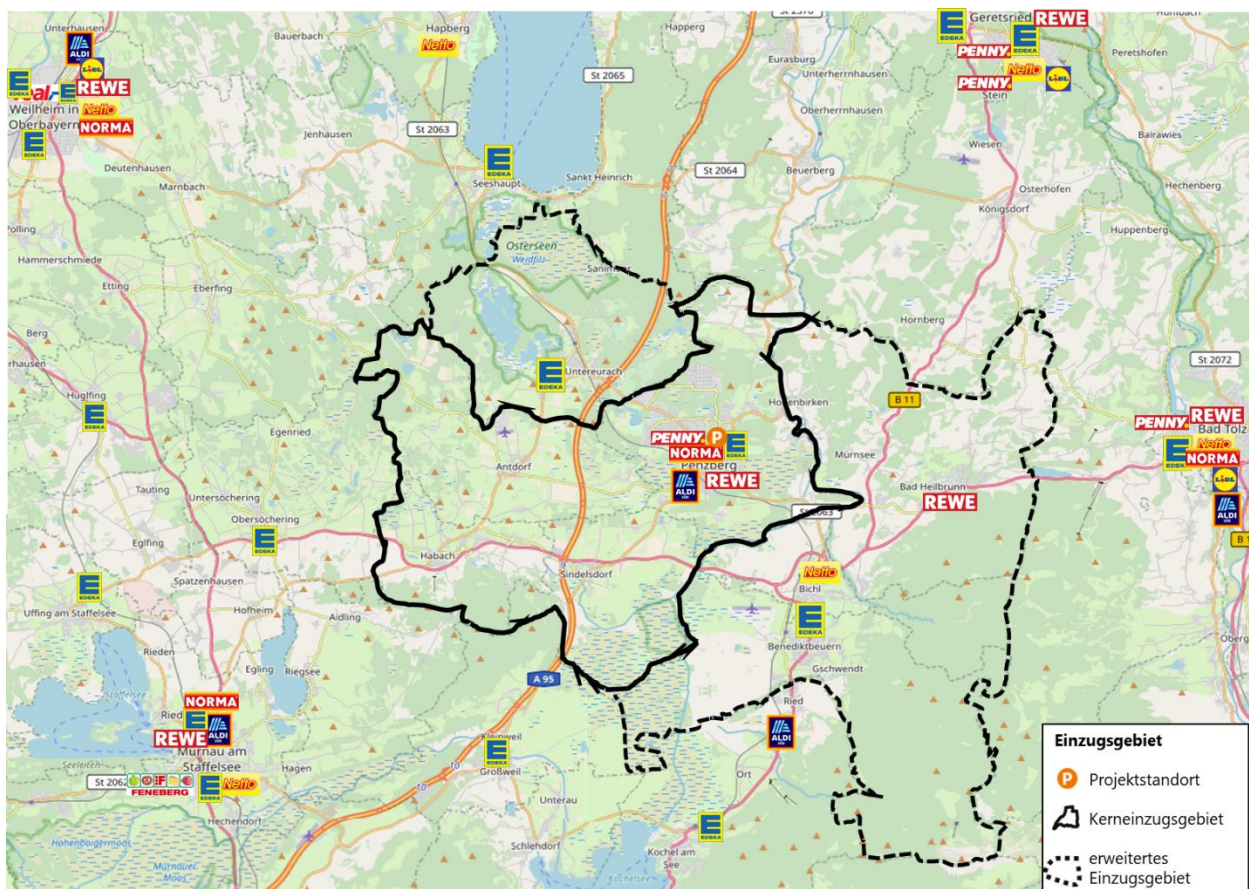
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum basiert auf einer Aktualisierung der vor-Ort-Erhebung im Rahmen vorangegangener Verträglichkeitsuntersuchungen aus den Jahren 2017/2018. Die vorhandenen Daten wurden auf ihre Aktualität geprüft und ggf. angepasst, sodass sie die derzeitige Angebotssituation wiedergeben.¹²

Als Konkurrenzstandorte zum Vorhaben werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel als Kern- oder Randsortiment anbieten und dadurch Marktanteile binden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und andere Getränkemarkte). Als Untersuchungsraum dient das prognostizierte Einzugsgebiet des Vorhabens aus Kapitel 3.1.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie dem weiteren Umfeld von Penzberg



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2020; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

¹² Die CIMA ist bereits seit einigen Jahren zu verschiedenen Vorhaben in Penzberg tätig. Die dabei erlangten Erkenntnisse zu den vorhandenen Marktstrukturen finden auch in der vorliegenden Untersuchung Verwendung.

4.1 Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets

4.1.1 Kerneinzugsgebiet

Zone I a - Stadt Penzberg

In der Zone I a des Einzugsgebiets, also der Stadt Penzberg, sind die Wettbewerbsstandorte in drei wesentliche Standortkategorien einzuteilen:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Integrierte Lagen
- Nicht-integrierte Lagen

Der **zentrale Versorgungsbereich** gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept¹³ umfasst im Wesentlichen die Innenstadt von Penzberg entlang der Bahnhofstraße, zwischen Säubach im Norden und dem Bahnübergang im Süden, samt relevanten Nebenstraßen im entsprechenden Abschnitt. Der Aldi Lebensmitteldiscounter südlich des Bahnübergangs ist ebenfalls noch Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund der einerseits integrierten Lage, andererseits aber auch der guten verkehrlichen Erschließung, übernimmt insbesondere Aldi sowohl für die umliegende Wohnbevölkerung als auch für autoorientierte Kunden aus dem südwestlichen Umland eine erhebliche Versorgungsfunktion. In der Innenstadt wird das Angebot durch mehrere kleinere Betriebe (u.a. Lebensmittelhandwerk) ergänzt, die aufgrund des kleinteiligen Angebots jeweils nur eingeschränkte Marktanteile auf sich vereinen können. Insgesamt bietet die Innenstadt von Penzberg ein attraktives Einzelhandelsangebot auch über den Nahversorgungsbereich hinaus. Daher ist mit umfangreichen Kopplungsmöglichkeiten der jeweiligen Lebensmittelanbieter mit den sonstigen Handelsstrukturen zu rechnen, was sich positiv auf deren Umsatzleistung auswirkt. Das vorhabenrelevante Sortiment Zoobedarf ist in Innenstadtlage nahezu nicht vorhanden.

Die sonstigen **integrierten Lagen** beschreiben die Standorte mit unmittelbarem räumlichem Bezug zu Wohnnutzungen. In Penzberg umfasst dies vorrangig die Siedlungsstrukturen der Kernstadt außerhalb der Innenstadt. In dieser Lagekategorie bestehen mit den Supermärkten Rewe (Straße des 28. April 1945) und Edeka (Schönberger Straße) zwei weitere Vollsortimenter mit ähnlich guter Verkehrsanbindung. Der Rewe Markt im südöstlichen Gebiet des Kernorts liegt an der wichtigen Verkehrsstraße St 2063 und ist somit für das südöstliche Umland verkehrlich gut erreichbar. Der Edeka Markt befindet sich im nordwestlichen Bereich und ist für potenzielle Kunden aus den angrenzenden Kommunen in dieser Richtung gut anfahrbar. Beide Märkte übernehmen an ihrem jeweiligen Standort ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar umliegenden Wohngebiete. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächendimensionierung und der anzunehmenden modernen Gestaltung sind die Anbieter des geplanten Vorhabens jedoch als deutlich attraktiver zu bewerten. Ein Biomarkt (Bürgermeister-Rummer-Straße) sowie ein Getränkemarkt Fristo (Fraunhoferstraße) ergänzen das Lebensmittelangebot im östlichen Stadtgebiet, können aufgrund des eingeschränkten Angebots jedoch nur geringe Marktanteile abschöpfen. Anbieter aus dem Discountersegment sind in dieser Lagekategorie nicht zu benennen. Kopplungsmöglichkeiten aus Kundensicht, wie sie am Planvorhaben möglich wären, sind bei keinem der Anbieter vorhanden. Das vorhabenrelevante Segment Tierbedarf findet sich in sonstigen integrierten Lagen als Randsortiment – u.a. der dort ansässigen Lebensmittelmärkte.

In den **nicht-integrierten** Lagen, also allen Standorten ohne unmittelbaren Bezug zu Wohngebieten, werden Lebensmittel vorrangig von den Discountern Norma (Im Thal) und Penny (Im Thal) angeboten. Beide Märkte liegen innerhalb des Gewerbegebiets Auf der Grube und sind als vorrangig autokundenorientiert einzustufen, wenngleich die verkehrliche Erreichbarkeit im Vergleich zum Vorhaben insgesamt etwas

¹³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Penzberg, CIMA Beratung + Management GmbH, 2015

schlechter zu bewerten ist. Sie können jedoch von umfangreichen Kopplungen zu Anbietern im Standortumfeld profitieren (u.a. Deichmann Schuhhandel, Fitness- und Sporteinrichtungen, Gewerbebetriebe).

Zone I b – Nahbereich Penzberg

Zone I b des Einzugsgebiets umfasst mit Antdorf, Habach und Sindelsdorf kleinere Kommunen im südwestlichen Umland, in denen kein ausgeprägter Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Das Angebot beschränkt sich auf wenige Anbieter aus dem Lebensmittelbereich, darunter ein Dorfladen in Habach, ein Getränkemarkt in Antdorf und ein Backwarenverkauf in Sindelsdorf. Diese Anbieter können jeweils nur einen kleinen Teil des örtlichen Nahversorgungsbedarfs abdecken. Einwohner dieser Kommunen sind daher auf Versorgungsstrukturen an anderen Orten angewiesen. Insbesondere Penzberg übernimmt dabei mit seiner Ausstattung eine wichtige Versorgungsfunktion, wobei tendenziell eher verkehrsgünstige Standorte für diese Kunden attraktiv sind.

4.1.2 Zone II - Weiteres Einzugsgebiet

Zone II umfasst mit den Kommunen Bad Heilbrunn, Benediktbeuern, Bichl, und Iffeldorf das weitere Einzugsgebiet über den Nahbereich hinaus. Die genannten Kommunen verfügen zwar über eine grundlegende Versorgung im Lebensmittelbereich, jedoch ist hier kein mit dem Planvorhaben vergleichbares Angebot (u.a. großer Supermarkt in Kombination mit Discounter) verortet.

Im nordwestlich gelegenen Iffeldorf kann ein Edeka Markt als Vollsortimenter wichtige Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Ergänzende Angebote durch Discounter oder andere Angebotsformate bestehen nicht. Anders verhält es sich bei den Supermärkten Rewe und Edeka in Bad Heilbrunn bzw. Benediktbeuern im östlichen/südöstlichen Umland. In diesem Umgriff übernimmt der Netto Lebensmitteldiscounter in Bichl jedoch eine wichtige Funktion im Discount-Segment und kann einen Teil der Nachfrage bedienen. Dadurch ist eine gewisse Marktabdeckung im Lebensmittelbereich bereits erreicht, weshalb aus Kundensicht seltener auf das weiter entfernte Angebot in Penzberg, hierzu zählt auch das Angebot am geplanten Standort, zurückgegriffen werden muss.

In den o.g. Kommunen bestehen neben den genannten Betrieben auch Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk sowie weitere Angebote mit kleineren Getränkemärkten und Dorfläden. Diese übernehmen aufgrund der Kleinteiligkeit eine jeweils stark lokal begrenzte Funktion.

4.2 Wettbewerbsstrukturen im Umland

Da Anbieter im weiteren Umland ebenfalls Kaufkraft aus den umliegenden Kommunen binden, schränken sie das erreichbare Einzugsgebiet des Planvorhabens in Penzberg ein. Insbesondere an den Rändern des Einzugsgebiets ist von einer Mehrfaktororientierung zum Planvorhaben und den weiteren Standorten in Penzberg sowie den Standorten im Umland auszugehen.

Neben dem Oberzentrum Weilheim im Nordwesten sind im Umland von Penzberg noch mehrere Mittelzentren verortet. Dazu zählen Murnau im Südwesten, Lenggries im Südosten, Bad Tölz im Osten und das gemeinsame Mittelzentrum Geretsried-Wolfratshausen im Norden. Diese Standorte verfügen über ein umfangreiches Angebot im Lebensmittelbereich mit jeweils mehreren Anbietern unterschiedlicher Betriebstypen. Damit sind sie attraktiver Einkaufsplatz für die Bewohner in der Region. Durch den umfangreichen Einzelhandelsbesatz abseits des Lebensmittelangebots an allen genannten Städten und den folgenden Kopplungsmöglichkeiten für Kunden wird eine zusätzliche Attraktivität generiert.

Aber auch abseits der o.g. Einzelhandelsstandorte in Ober-/Mittelzentren sind Angebotsstrukturen aus dem Lebensmittelbereich vorhanden. In vielen kleineren Kommunen im weiteren Umland sind z.T. sehr kleine

Edeka Märkte ansässig, die in gewissem Umfang Nahversorgungsfunktionen am jeweiligen Standort übernehmen. Dies gilt auch für den Aldi Lebensmitteldiscounter in Ried, südlich von Penzberg.

5 Prüfung eines möglichen Agglomerationstatbestands

5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das überplante Grundstück soll im Vorfeld des Vorhabens ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die geplanten Betriebe E-Center und Lidl wurden daher in vergangenen Gutachten bereits in den avisierten Größenordnungen gemäß den Prüfatbeständen des § 11 Abs. 3 BauNVO auf ihre städtebaulichen Auswirkungen hin geprüft und als verträglich bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist als nächster Schritt die landesplanerische Prüfung gemäß der Vorgaben aus dem aktualisierten Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 durchzuführen. Hierbei müssen die Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ und „zulässige Verkaufsfläche“ erfüllt werden.

Mit Blick auf die Berechnung der am Standort zulässigen Verkaufsflächen gilt es jedoch zunächst das Vorhaben dahingehend zu untersuchen, ob bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Landesplanung eine Agglomeration vorliegt. In diesem Fall wäre eine Bewertung des Planvorhabens als ein gemeinsames Einzelhandelsgroßprojekt und demzufolge eine landesplanerische Untersuchung auf Ebene des Gesamtvorhabens notwendig. Andernfalls erfolgt die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche auf einzelbetrieblicher Ebene. Je nach Verfahrensweise ergeben sich hier unterschiedliche zulässige Verkaufsflächenobergrenzen.

Bezüglich der Agglomeration findet sich im LEP Bayern 2018 zu 5.1.3 (B) folgende Erläuterung:

„In Zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. (...) Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen grundsätzlich nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.“

Zur Einordnung, ob es sich bei dem Vorhaben also um eine Agglomeration im Sinne des LEP Bayern 2020 handelt und eine Bewertung des Vorhabens als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu vollziehen ist, werden demnach drei Kriterien herangezogen, die allesamt erfüllt werden müssen.

Eine Bewertung der geplanten Betriebe gemeinsam als ein Einzelhandelsgroßprojekt liegt vor, bei Agglomerationen...

- mit mindestens drei Einzelhandelsbetrieben,
- in einem räumlich funktionalem Zusammenhang,
- die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.

Das Kriterium „mind. 3 Einzelhandelsbetriebe“ kann mit Blick auf die Planung bestehend aus Vollsortimenter, Discounter, Getränkefachmarkt, Bäckerei und Tiernahrungsfachmarkt bestätigt werden. Bei Betrachtung der vorliegenden Planungen des Projektvorhabens legt die räumliche Anordnung der insgesamt fünf Anbieter einen räumlich funktionalen Zusammenhang nahe (siehe hierzu auch Kapitel 3.2), wodurch auch dieses Merkmal bestätigt wird. Folglich gilt es in der vorliegenden Untersuchung zu klären,

ob die Betriebe als „erheblich überörtlich raumbedeutsam“ einzustufen sind und das Vorhaben dementsprechend als eine Agglomeration im oben genannten Sinne zu bewerten ist.

Die cima geht davon aus, dass bei Betrieben mit Sortimenten der Nahversorgung eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit dann gegeben ist, wenn ein Großteil der einzelbetrieblichen Umsatzanteile - und demnach auch der Kunden - von außerhalb des landesplanerisch festgelegten Nahbereiches stammt. Als relevante Schwelle werden hierbei 50 % des Umsatzes herangezogen. Erwirtschaftet ein Vorhaben also mehr als die Hälfte des Umsatzes aus der Standortkommune und dem zugehörigen Nahbereich, ist es nicht als überörtlich raumbedeutsam einzustufen.

Wird dieser Schwellenwert unterschritten und sind erhebliche Einkaufsverflechtungen in das außerhalb des Nahbereichs gelegene Umland zu konstatieren, wäre das Vorhaben folglich als Agglomeration im landesplanerischen Sinne und somit sämtliche Betriebe gemeinsam als Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen. In diesem Fall sind die einzelnen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr allein als prüfungsrelevante Einzelhandelsprojekte im Rahmen der landesplanerischen Betrachtung zu berücksichtigen, sondern die gesamte Agglomeration am Standort Auf der Grube.

Basierend auf dem Ergebnis dieser Untersuchung wird abschließend eine Prüfung der landesplanerischen Vorgaben aus dem LEP Bayern 2020 durchgeführt.

5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben

5.2.1 Vorbemerkungen

Zur Herleitung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsbetriebe 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 der Frage nachgegangen werden, ob es sich bei dem Planvorhaben um ein überörtlich bedeutsames Einzelhandelsprojekt handelt oder es überwiegend der Nahversorgung innerhalb der Stadt Penzberg und des regionalplanerisch definierten Nahbereichs dient.

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 in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets 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:

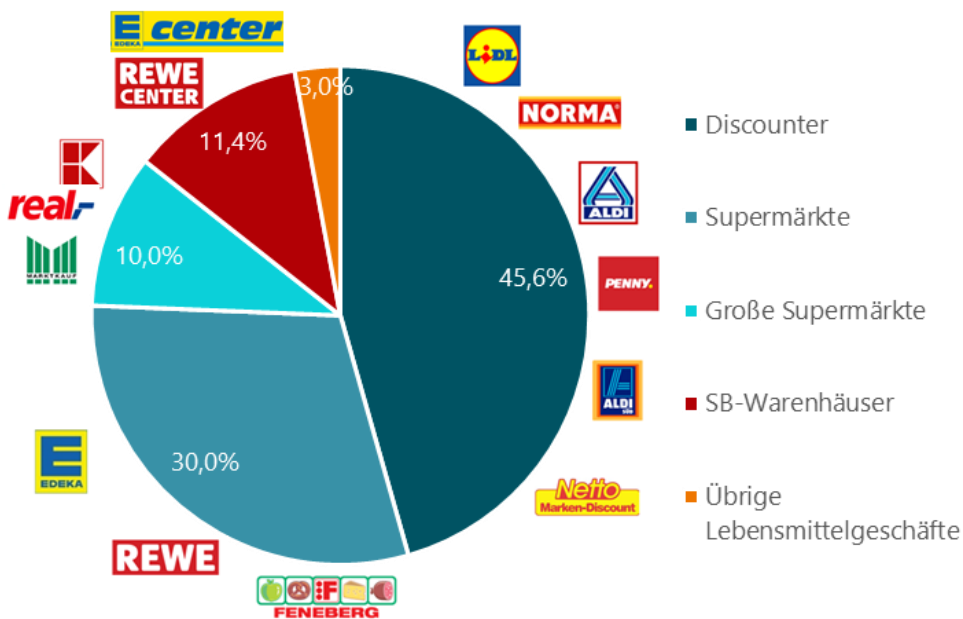
- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

Als Orientierung für die anzunehmenden Marktanteile können darüber hinaus die durchschnittlichen Marktanteile nach Betriebsformen im jeweiligen Branchenbereich dienen (vgl. Abbildung 5). So erzielen im gesamtdeutschen Durchschnitt die Anbieter aus dem Lebensmitteldiscount ca. 45 % der Marktanteile. Weitere ca. 41 % verteilen sich auf die Betriebe der Supermarktketten, inkl. der Formate der großen

Supermärkte Rewe Center und E-Center. Die restlichen Anteile entfallen auf SB-Warenhäuser (ca. 10 %) und übrige Lebensmittelgeschäfte (ca. 3 %).¹⁴

Diese Marktanteile beziehen sich allerdings auf den gesamtdeutschen Durchschnitt und sind bei lokaler Betrachtung stark abhängig vom vorhandenen Besatz. In der Einzelbetrachtung können die tatsächlichen Werte daher deutlich abweichen.

Abbildung 5: Marktanteile der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: EHI Retail Institute 2019; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

5.2.2 Umsatzprognosen auf Basis des Marktanteilkonzeptes

Umsatzprognose E-Center inkl. Backshop

Für das E-Center mit angeschlossenen Backshop wird anhand des Marktanteilkonzeptes ein Umsatz von insgesamt ca. 11,3 Mio. € im Lebensmittelbereich über das gesamte Einzugsgebiet prognostiziert. Zuzüglich der Streuumsätze, die durch Kaufkraft außerhalb des Einzugsgebiets erzielt werden, und den Umsätzen aus den Nebensortimenten ergibt sich ein Gesamtumsatz von ca. 14,3 Mio. € pro Jahr. Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Marktanteile.

¹⁴ Quelle: EHI Retail Institute 2019

Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten E-Centers (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet				
Zone I a (Penzberg)	42,0	20 %	8,4	67,7 %
Zone I b (Nahbereich)	9,2	15 %	1,4	11,3 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen)	29,7	5 %	1,5	12,1 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	80,9	14,0 %	11,3	91,1 %
Streuumsätze			1,1	8,9 %
Summe Hauptsortiment			12,4	100 %
Summe Nebensortimente			1,9	
Gesamt			14,3	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Das E-Center mit angeschlossenem Backshop erzielt nach gutachterlicher Schätzung einen vergleichsweise hohen Marktanteil von rd. 20 % in Zone I a des Einzugsgebiets und somit einen Großteil seiner Umsätze direkt vor Ort. Am Standort Penzberg sind mit einem Edeka und einem Rewe Supermarkt zwei weitere Vollsortimenter vorhanden, die beide eine erheblich geringere Verkaufsfläche vorweisen und dadurch für Kunden, die nicht aus den jeweils umliegenden Wohngebieten stammen, weniger attraktiv erscheinen. Durch die Nähe zu den umliegenden – bestehenden sowie insbesondere zu den geplanten – Wohngebieten übernimmt das Planvorhaben perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsfunktion, was seine Bedeutung für das Stadtgebiet zusätzlich stärkt. Auch ist anzunehmen, dass durch eine Neugestaltung mit gehobenerer Einkaufsatmosphäre und -qualität noch einmal mehr Kundenpotenzial gebunden werden kann. Betriebstypenähnliche Anbieter aus dem Discountersegment - hierzu zählen Aldi, Penny und Norma - wirken sich aufgrund der anzunehmenden, geringeren Angebotsqualität und unterschiedlichen Preisstruktur nur geringfügig auf den Marktanteil aus.

Bedingt durch die vergleichsweise schwach ausgeprägte Angebotssituation im Nahbereich Penzbergs (Zone I b) ist der Marktanteil in dieser Zone mit 15 % nur geringfügig geringer anzunehmen. Die verkehrsgünstige Lage des Standorts stellt im Vergleich zu anderen Anbietern in Penzberg keine wesentliche Hürde für die Erreichbarkeit aus den Nahbereichskommunen dar. Wettbewerbsstandorte im Umland von Penzberg sind für die Einwohner des Nahbereichs aufgrund der großen Entfernung etwas schlechter zu erreichen, was die Marktanteile am Vorhabenstandort begünstigt.

Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) sind unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Anbieter und der Nähe zu den umliegenden Konkurrenzstandorten deutlich geringere Marktanteile i.H.v. rd. 5 % zu erwarten. Die umliegenden Zentren (Bad Tölz, Geretsried, Weilheim, Murnau) verfügen über ein mindestens gleichwertiges Angebot im Vergleich zu Penzberg und liegen in teilweise vergleichbarer Distanz. So ist anzunehmen, dass sich die Einwohner dieser Zone auch an anderen Standorten versorgen und der Marktanteil des E-Centers in dieser Zone entsprechend gering ausfällt. Zusätzliche Kopplungsmöglichkeiten in den umliegenden Zentren, die in Penzberg zum Teil nur eingeschränkt vorhanden sind, verstärken diesen Effekt weiter.

In einer Gesamtschau wird deutlich, dass das E-Center seinen Umsatz überwiegend aus dem Kerneinzugsgebiet, also der Stadt Penzberg und dem definierten Nahbereich, erzielen wird. So werden mehr

als drei Viertel des Umsatzes durch Kaufkraft in Zone I gebunden. Lediglich gut 20 % des Umsatzes stammen aus Kommunen im erweiterten Einzugsgebiet sowie von Kunden darüber hinaus (Streuumsätze).

Umsatzprognose Lidl

Der am Vorhabenstandort geplante Lidl Markt wird durch die Verlagerung und der damit einhergehenden Modernisierung und Erweiterung voraussichtlich leicht höhere Marktanteile als im derzeitigen Bestand erzielen. Entsprechend ist mit einem Gesamtumsatz i.H.v. rd. 10,5 Mio. € zu rechnen (vgl. Tabelle 4).

Nach gutachterlicher Einschätzung erreicht der Anbieter Lidl Marktanteile i.H.v. rd. 13 % in Zone I a und ca. 10 % in Zone I b¹⁵. Auch bei Lidl wirkt sich die Neugestaltung und die größere Verkaufsfläche attraktivitätssteigernd aus, sodass am Standort ein im Vergleich zu den restlichen Anbietern in Penzberg überdurchschnittliches Angebot entsteht. Der zentral gelegene Aldi Lebensmitteldiscounter verfügt jedoch ebenfalls über eine überdurchschnittliche große Verkaufsfläche und kann entsprechend große Marktanteile auf sich vereinen. Die beiden Anbieter Norma und Penny können hingegen nur eingeschränkte Attraktivität und Angebotsumfang vorweisen und sind demnach nachrangig als Wettbewerber zu bewerten.

Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Lidl-Marktes anhand des Marktanteilkonzepts

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Lebensmittel			
Kerneinzugsgebiet				
Zone I a (Penzberg)	42,0	13 %	5,5	65,5 %
Zone I b (Nahbereich)	9,2	10 %	0,9	10,7 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen)	29,7	4 %	1,2	14,3 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	80,9	9,4 %	7,6	90,5 %
Streuumsätze			0,8	9,5 %
Summe Hauptsortiment			8,4	100 %
Summe Nebensortimente			2,1	
Gesamt			10,5	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

In Zone II des Einzugsgebiets sind wie auch bei Edeka etwas niedrigere Marktanteile zu unterstellen. Auch hier wirken sich die umliegenden Einkaufsstandorte mit attraktiven Discountangeboten anteilmindernd aus. So werden sich die Bewohner der Umlandkommunen regelmäßig an mehreren unterschiedlichen Standorten versorgen. Im erweiterten Einzugsgebiet kann der Anbieter Lidl aufgrund seiner Marktposition im Discountersegment über alle Kommunen hinweg durchschnittliche Marktanteile in Höhe von rd. 4 % erzielen.

In Summe ergeben sich dadurch 8,4 Mio. € Umsatz im Lebensmittelbereich aus dem Einzugsgebiet. Zuzüglich der zu erwartenden Streuumsätze und Umsätze durch Nebensortimente wird von einem jährlichen Umsatz von ca. 10,5 Mio. € ausgegangen.

¹⁵ Insbesondere nahe am Standort liegende Wohngebiete versorgen sich voraussichtlich eher am Planstandort, als weiter entfernte Wohngebiete. Primär weiter südlich gelegene Wohngebiete orientieren sich voraussichtlich zunehmend in Richtung des Anbieters Aldi.

Auch Lidl wird somit seinen Umsatz überwiegend aus dem Kerneinzugsgebiet generieren (ca. 75 %). Lediglich ein Viertel des Umsatzvolumens wird durch Kunden von außerhalb Penzbergs und des Nahbereichs erzielt.

Umsatzprognose Getränkemarkt

Gegenüber den anderen Getränkemarkten kann der geplante Markt durch seine deutlich größer dimensionierte Verkaufsfläche und dem folglich breiteren Angebotsspektrum eine stärkere Attraktivität erzeugen. Zusätzlich konkurriert der Anbieter neben den Getränkemarkten im Untersuchungsgebiet auch mit klassischen Systemanbietern aus dem Lebensmittelbereich. Sowohl Discounter wie auch Supermärkte bieten Getränke in ihrem Sortiment an und binden dadurch einen Teil der vorhandenen Kaufkraft in diesem Segment. Daher ist grundsätzlich von geringeren Marktanteilen auszugehen als bei den oben genannten Betriebstypen.

Nach gutachterlicher Schätzung kann der geplante Getränkemarkt am Standort Penzberg (Zone I a) voraussichtlich 10 % der Kaufkraft im Bereich Getränke auf sich vereinen. Aufgrund der zunehmenden Konkurrenz durch andere Getränkemarkte, zum Teil auch im Nahbereich, sinkt der Marktanteil in Zone I b auf ca. 7 %. Im weiteren Einzugsgebiet der Zone II fällt dieser Anteil weiter auf 2 % ab (vgl. Tabelle 5). Es ist anzunehmen, dass Kunden aus dieser Zone das Angebot überwiegend dann nutzen, wenn sie sich bereits bei einem der restlichen Anbieter am Standort versorgen und die vorhandenen Kopplungsmöglichkeiten nutzen, andernfalls das Angebot jedoch eher selten gezielt aufsuchen. Streuumsätze durch Kunden außerhalb des Einzugsgebiets sind an dieser Stelle nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.

Insgesamt erzielt der Markt nach gutachterlicher Schätzung einen jährlichen Umsatz von ca. 1,1 Mio. €.

Tabelle 5: Umsatzerwartung des geplanten Getränkemarktes anhand des Marktanteilkonzepts

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
	Hauptsortiment: Getränke			
Kerneinzugsgebiet				
Zone I a (Penzberg)	8,7	10 %	0,9	81,8 %
Zone I b (Nahbereich)	1,9	7 %	0,1	9,1 %
Erweitertes Einzugsgebiet				
Zone II (Umlandkommunen)	6,2	2 %	0,1	9,1 %
Gesamtes Einzugsgebiet:	16,8	6,5 %	1,1	100 %
Streuumsätze			<< 0,1	< 1 %
Gesamt			1,1	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Mit Blick auf die erzielbaren Marktanteile ist auch für den Getränkemarkt von einer enormen Nahversorgungsbedeutung für Penzberg und den Nahbereich auszugehen. Gut 90 % des Umsatzes werden innerhalb des Kerneinzugsgebiets erzielt.

5.3 Bewertung der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit

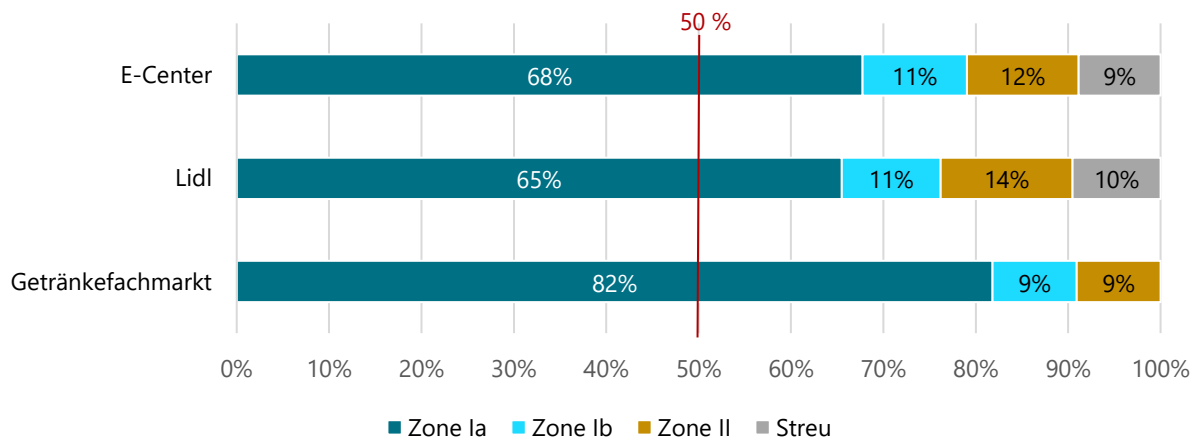
Wie eingangs beschrieben spielt die Frage der Raumbedeutsamkeit eine entscheidende Rolle, ob die geplanten Einzelhandelsbetriebe bei Prüfung der landesplanerischen Ziele gemeinsam als ein Einzelhandelsgroßprojekt oder jeweils separat zu bewerten sind. Nur wenn die einzelnen Handelsbetriebe als erheblich überörtlich raumbedeutsam anzusehen sind, wird von einer Agglomeration im landesplanerischen Sinne gesprochen, sodass das Vorhaben in seiner Gesamtheit einer landesplanerischen Prüfung unterzogen werden muss. Andernfalls ist diese Betrachtung auf einzelbetrieblicher Ebene durchzuführen.

Für diese Bewertung wird die, durch die Herleitung des Umsatzes der Einzelhandelsbetriebe mittels Marktanteilkonzept dargelegte Umsatzherkunft herangezogen. Je höher der Umsatzanteil aus Penzberg und dem Nahbereich, desto höher ist seine lokale Bedeutung zu bewerten. Nach Einschätzung der cima ist eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit dann gegeben, wenn mehr als 50 % der Umsatzanteile von außerhalb des landesplanerisch festgelegten Nahbereichs stammen (vgl. Kapitel 2).

Wie in Kapitel 6 aufgezeigt, sind die Umsatzanteile stark von der vorherrschenden Wettbewerbssituation und der Attraktivität des Gesamtangebots abhängig. Da es sich in der vorliegenden Betrachtung um das Sortiment Lebensmittel und somit um ein Sortiment des Nahversorgungsbedarfs handelt, ist entsprechend anzunehmen, dass der jeweilige Marktanteil mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort abnimmt. Dies ist bereits vom Übergang des Stadtgebiets (Zone I a) in den Nahbereich (Zone I b) zu beobachten. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet sind entsprechend weiterhin geringe Marktanteile zu erwarten.

Für die Anbieter des Planvorhabens ergibt sich im Detail folgendes Bild zur Umsatzherkunft:

Abbildung 6: Umsatzanteile der Nahversorgungsbetriebe nach Umsatzherkunft



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020; eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Die rote Linie markiert den Schwellenwert von 50 % des Gesamtumsatzes. Wird dieser Wert durch Umsätze aus dem Kerneinzugsgebiet erreicht, wird der Betrieb als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam angesehen

- Das **E-Center** generiert mit ca. 68 % ungefähr zwei Drittel seines Umsatzes aus dem Stadtgebiet Penzberg selbst. Weitere 11 % stammen aus den Kommunen des Nahbereichs (Antdorf, Habach und Sindelsdorf). Insgesamt 79 % des Gesamtumsatzes werden daher aus Penzberg selbst und dem regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich der Stadt generiert. Aus den restlichen Gemeinden des weiteren Einzugsgebiets (Bad Heilbrunn, Benediktbeuern, Bichl, Iffeldorf) stammen zusätzliche 12 % des Gesamtumsatzes. Lediglich knapp 9 % stammen von außerhalb des Einzugsgebiets.

- Vergleichbare Werte werden beim Lebensmitteldiscounter **Lidl** prognostiziert, bei welchem ca. 65 % des Umsatzes aus Penzberg stammen. Der Nahbereich trägt ca. 11 % bei, während das weitere Einzugsgebiet zusätzliche 14 % des Gesamtumsatzes ausmacht. Somit erzielt der Anbieter Lidl ca. 76 % seines Umsatzes aus dem Nahbereich. Knapp 10 % entfallen auch hier auf Streuumsätze.
- Aufgrund des vorhandenen Angebots mehrerer Getränkemärkte, auch in kleineren Umlandgemeinden, ist bei dem geplanten **Getränkemarkt** von einer höheren lokalen Bedeutung auszugehen. Ca. 82 % des Umsatzes werden in Penzberg selbst erzielt, während ca. 9 % aus dem Nahbereich mit den Gemeinden Antdorf, Habach und Sindelsdorf stammen. Umsätze aus dem erweiterten Einzugsgebiet werden ebenfalls mit 9 % prognostiziert während Streuumsätze nur in kleinem Maße stattfinden und auf gutachterlicher Ebene nicht messbar sind.

Wie Abbildung 6 zeigt, ist bei dem Planvorhaben von einer erheblichen Nahversorgungsbedeutung für die Standortkommune Penzberg und dem zugehörigen Nahbereich auszugehen. Insgesamt wird deutlich, dass über alle Anbieter hinweg ein hoher Umsatzanteil aus Penzberg selbst sowie dem definierten Nahbereich erzielt wird. Mindestens ca. 65 % des Umsatzes werden durch die Kaufkraft in Penzberg selbst erwirtschaftet. Darüber hinaus wird rd. ein Zehntel des Umsatzvolumens durch die Kommunen im Nahbereich generiert. Mit Blick auf sämtliche geprüfte Nahversorger werden maximal rd. 24 % des Umsatzes durch Kunden außerhalb des Nahbereichs erzielt.

Folglich kann also konstatiert werden, dass das gesamte Vorhaben vorrangig auf die Erfüllung der Nachfrage aus der Stadt selbst sowie dem Nahbereich ausgelegt ist. **Eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit liegt entsprechend nicht vor – es handelt sich also nicht um eine Agglomeration im Sinne des LEP Bayern.** Die Umsatzanteile von außerhalb der Standortkommune und dem Nahbereich liegen deutlich unterhalb der 50 % Schwelle.

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe erfüllen entsprechend nicht die Kriterien der Landesplanung für eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration und sind damit **nicht gemeinsam als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten.** Im Sinne der landesplanerischen Überprüfung hat keine Betrachtung des Gesamtvorhabens zu erfolgen, sondern die Ziele aus dem LEP Bayern 2020 sind auf einzelbetrieblicher Ebene zu prüfen.

6 Landesplanerische Überprüfung gem. LEP Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner aktuellen Fortschreibung 2020 bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. In Kapitel 7 wurde festgestellt, dass das geplante Projektvorhaben nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam zu bewerten ist und die einzelnen Betriebe demnach nicht gemeinsam als ein Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen sind. Folglich gilt es nun, die beiden als großflächig anzusehenden Anbieter E-Center und Lidl gemäß den Vorgaben aus dem LEP zu bewerten. Es gibt mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Penzberg folgende Ziele vor:

„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

- *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 Stadt Penzberg, in welcher sich der Projektstandort befindet, ist gemäß LEP Bayern 2020 als Mittelzentrum definiert. Sie ist entsprechend für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben geeignet.

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

„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.“*

Gemäß LEP Bayern, Fortschreibung 2020 sind städtebaulich integrierte Lagen „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.“

Der Planstandort des Projektvorhabens befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet der Stadt Penzberg. Im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes sind insbesondere in Richtung Süden und Westen Wohngebiete verortet. Für diese übernimmt der Standort bereits heute in großem Umfang fußläufige Versorgungsfunktionen. Außerdem ist im unmittelbaren Standortumfeld eine umfangreiche Neubautätigkeit mit einer Vielzahl von Wohneinheiten vorgesehen. Darüber hinaus besteht über die Haltestelle „Henlestraße / E-Center“ eine Anbindung an den ÖPNV. Entsprechend ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

„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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich von Penzberg umfasst das Stadtgebiet sowie die angrenzenden Kommunen Antdorf, Habach und Sindelsdorf.¹⁶ Insgesamt leben im Nahbereich der Stadt Penzberg rd. 20.260 Einwohner.¹⁷

Da das Gesamtvorhaben nicht als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, wird die zulässige Verkaufsfläche auf einzelbetrieblicher Ebene abgeleitet. Demzufolge werden die beiden jeweils großflächigen Betriebe E-Center und Lidl einzeln für sich betrachtet.

- Unter Annahme einer Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.315 €/Jahr beläuft sich die sortimentspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 46,9 Mio. € im Nahbereich, wovon das E-Center 25 % abschöpfen darf. Bei einer Verkaufsflächenproduktivität in einer Spanne zwischen 3.300 und 4.300 €/m² für große Supermärkte ergibt sich eine zulässige Verkaufsfläche in einer Größenordnung von 2.727 – 3.553 m². Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.980 m² passt die Planung in die Vorgaben der Landesplanung.
- Auch der Anbieter Lidl darf 25 % der rd. 46,9 Mio. € Lebensmittelkaufkraft abschöpfen. Unter Zugrundelegung einer Flächenleistung von 3.800 – 5.800 €/m² für Lebensmitteldiscounter ergibt sich ein zulässiges Verkaufsflächenvolumen i.H.v. 2.022 bis 3.086 m². Die avisierte Verkaufsfläche für Lidl (rd. 1.400 m²) unterschreitet dabei die landesplanerische Relevanzschwelle bei Weitem.

Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe fügen sich mit ihren geplanten Verkaufsflächengrößen in den Rahmen der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen ein.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2018) werden für beide großflächigen Einzelhandelsvorhaben E-Center und Lidl in Penzberg erfüllt.

¹⁶ Regionalplan für die Region 17 - Oberland, Stand 03.2018

¹⁷ Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2018

7 Verträglichkeitsuntersuchungen

7.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorbemerkungen

Im Zuge der Vorhabenumsetzung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, weshalb die Prüfung in den Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt. Er legt in seiner aktuell gültigen Fassung Folgendes fest:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Da mit E-Center und Lidl zwei Betriebe die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, handelt es sich jeweils um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Vorbemerkungen

Teil der durchgeführten Prüfungen stellen Verträglichkeitsuntersuchungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Sortimente und deren geplanter Verkaufsflächendimensionierungen dar. Hierzu wurde in mehreren Gutachten eine Bewertung des Planvorhabens und seiner Verträglichkeit durchgeführt. Die städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Penzberg und der umliegenden Kommunen wurden auf Basis realistischer, sortimentspezifischer Umsätze im Sinne einer worst-case-Prognose dargestellt. Grundlage der Prüfung waren jeweils Erhebungen des Einzelhandels in einem festgelegten, vorhabensspezifischen Untersuchungsgebiet. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden hierbei die Wettbewerbsstandorte der ansässigen Hauptwettbewerber aufgenommen. In den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte eine Aufnahme aller vorhabenrelevanten Verkaufsflächen im Haupt- sowie Randsortiment.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortkommune oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn

in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist. 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, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Experten, 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. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen¹⁸.

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 zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen kann.

Die in den nachfolgenden Unterkapiteln dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case“ 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.).

Im Folgenden werden die bereits durchgeführten Analysen zur städtebaulichen Verträglichkeit der in Kapitel 1 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Die dabei aufgeführten Verkaufsflächen entsprechen den damaligen Planungsabsichten. Nach der aktuellen Planung fallen die Verkaufsflächenerweiterungen geringer aus und sind demnach in der durchgeführten Prüfung abgedeckt.

7.2 Erweiterung E-Center inkl. Konzessionäre zzgl. Getränkemarkt

Die geplante Erweiterung des am Standort bereits befindlichen Edeka Supermarktes inklusive der zugehörigen Konzessionäre sowie die vorgesehene Verlagerung eines Getränkemarktes an den Standort wurde in einer gemeinsamen Verträglichkeitsuntersuchung geprüft.

7.2.1 Angaben zum Planvorhaben

Zum Stand der Prüfung umfasst das E-Center selbst eine Verkaufsfläche von 2.900 m². Außerdem sind folgende Konzessionäre bzw. Mieter hinzu zu zählen: Getränkemarkt (rd. 370 m² VKF), Bäcker (rd. 25 m² VKF), Metzger (rd. 40 m² VKF), Kiosk (rd. 40 m² VKF) und Kik-Textilmarkt (rd. 345 m² VKF). Die Gesamtverkaufsfläche liegt damit bei 3.720 m². In der geprüften Variante nach damaligen Planungsstand

¹⁸ vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

sollte die neue Verkaufsfläche des E-Centers (inkl. Konzessionären) und des Getränkemarkts¹⁹ zusammen 3.900 m² umfassen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die sortimentspezifischen **Verkaufsflächen** vor und nach der Realisierung des Planvorhabens, sowie die durch die geplanten Umstrukturierungen bzw. Ansiedlungen neu hinzukommenden. Nach Abzug der bereits vor Ort vorhandenen Verkaufsfläche ergibt sich in der geplanten Projektvariante eine in Penzberg neu realisierte Verkaufsfläche von **rd. 525 m²**.²⁰

Tabelle 6: Kumulierte Darstellung der aktuellen und geplanten Verkaufsflächen

Sortimente/Warengruppen	VKF vor Realisierung in m ²	VKF nach Realisierung in m ²	VKF neu hinzukommend in m ²
Lebensmittel	2.900	3.360	460
Drogeriewaren (nicht prüfungsrelevant)*	365	385	20
Randsortimente (nicht prüfungsrelevant)**	110	155	45
Gesamt, inkl. nicht prüfungsrelevanter Randsortimente	3.375	3.900	525
Gesamt, zu prüfen:			460

* Randsortiment mit dem größten Flächenanteil; Verkaufsflächenänderungen unter einer Schwelle von 50 m² werden aufgrund der geringen Umsatzauswirkungen als nicht prüfungsrelevant eingestuft.

** Randsortimente des E-Centers mit jeweils nur sehr geringem, neu hinzu kommendem Flächenanteil; u.a. Zeitschriften, Schnittblumen, Haushaltswaren, Spielwaren etc. sowie Kiosk als Konzessionär

Hinweis: ohne Kik-Textilfachmarkt

Quelle: Vorhabenträger und CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Zur **Umsatz-Berechnung** des Planvorhabens (Aktuell sowie Prognose) wurden Flächenleistungen (Umsatz pro m² VKF) zugrunde gelegt, die auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind. Diese wurden an die örtliche Wettbewerbssituation in der Stadt Penzberg und der Region angepasst.

Zur Ermittlung der Umsatzleistungen der Anbieter, die Teil des Planvorhabens sind, wurden folgende Flächenleistungen zugrunde gelegt:

- E-Center: rd. 4.450 €/m² VKF
- Getränkemarkt: rd. 2.000 €/m² VKF
- Bäckerei: rd. 6.300 €/m² VKF
- Metzgerei: rd. 7.900 €/m² VKF
- Kiosk: rd. 8.000 €/m² VKF

Für das Erweiterungsvorhaben wurde von unveränderten Flächenleistungen (Umsatz/ m² Verkaufsfläche) ausgegangen, da bei einer wachsenden Verkaufsfläche nicht automatisch proportionale steigende Umsatzleistungen anzunehmen sind. Meist geht eine Verkaufsflächenerweiterung vielmehr mit einer sinkenden Flächenleistung einher. So wird mit dem gewählten Ansatz einer gleichbleibenden

¹⁹ Bedingt durch die bereits am Standort vorhandene Getränkemarktfläche, die im Zuge des Planvorhabens zurückgebaut werden soll (d.h. die Verkaufsfläche steht nicht mehr zur weiteren Nutzung als Verkaufsfläche zur Verfügung), kann bei dem Planvorhaben von einer Verlagerung und Erweiterung des Getränkemarktes ausgegangen werden. Das bedeutet, dass lediglich der zu erwartende Mehr-Umsatz prüfungsrelevant ist und entsprechend in die Berechnungen der städtebaulichen Verträglichkeit mit eingeht.

²⁰ Das E-Center inkl. Backshop und Getränkemarkt sollen gemäß aktueller Planung zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 3.630 m² einnehmen. In der vorliegenden Prüfung wurden die beiden Anbieter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.900 m² veranschlagt. Das Vorhaben ist durch die Prüfung folglich mit abgedeckt.

Flächenleistung bereits ein „worst-case-Szenario“ berücksichtigt. Die Flächenleistungen der Erweiterungsvorhaben sind damit außerdem so angelegt, dass dem moderneren und leistungsfähigeren Auftritt der Anbieter nach ihrer Erweiterung und Modernisierung Rechnung getragen wird.²¹

Tabelle 7: Kumulierte Darstellung der prognostizierten und geplanten Verkaufsflächen

Sortimente/Warengruppen	Umsatz vor Realisierung in Mio. €	Umsatz nach Realisierung in Mio. €	Umsatz neu hinzukommend in Mio. €
Lebensmittel	12,6	14,3	1,47
Drogeriewaren (nicht prüfungsrelevant)*	1,3	1,4	0,1
Randsortimente (nicht prüfungsrelevant)**	0,5	0,7	0,2
Gesamt, inkl. nicht prüfungsrelevanter Randsortimente	14,4	16,4	2,0
Gesamt, zu prüfen:			1,7

* Randsortiment mit dem größten Flächenanteil

** Randsortimente des E-Centers mit jeweils nur sehr geringem, neu hinzu kommendem Flächenanteil; u.a. Zeitschriften, Schnittblumen, Haushaltswaren, Spielwaren etc. sowie Kiosk als Konzessionär

Hinweis: ohne Kik-Textilfachmarkt

Quelle: Vorhabenträger und CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Wie in der obigen Tabelle dargestellt ist, wurde für das Gesamtvorhaben (d.h. Bestand zzgl. anvisierte Entwicklungen) im Rahmen einer „worst-case“-Betrachtung ein theoretischer Maximalumsatz von rd. 16,4 Mio. € prognostiziert. Abzüglich des bereits bestehenden Umsatzes in Höhe von rd. 14,4 Mio. € ergibt sich ein theoretischer „Neu-Umsatz“ von rd. 2,0 Mio. €.

Tatsächlich prüfungsrelevant ist der dargestellte Mehrumsatz von 1,7 Mio. €. Hierbei handelt es sich um den Neuumsatz des Planvorhabens abzüglich der prognostizierten Mehrumsätze der nicht prüfungsrelevanten Randsortimente. Die Fläche der nicht prüfungsrelevanten Sortimente von 65 m² splittet sich auf diverse Sortimente mit jeweils nur sehr geringem Flächenanteil auf.²² Der berechnete Mehrumsatz von 0,3 Mio. € verteilt sich im Zuge einer Umsatzumverteilung wiederum auf diverse Wettbewerber im Untersuchungsgebiet. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen, die sich durch die Ausweitung der Randsortimente bzw. des Kiosks ergeben, unterhalb der Nachweisgrenze bewegen und bleiben im Folgenden daher unberücksichtigt.

Abzüglich dieses Umsatzes der nicht prüfungsrelevanten Sortimente ist in den Berechnungen von einem umverteilungswirksamen Umsatz von **rd. 1,7 Mio. €** auszugehen, der sich ausschließlich auf das Segment Lebensmittel bezieht.

7.2.2 Umverteilungseffekte des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungen²³, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung des Planvorhabens an den einzelnen Standorten innerhalb der Stadt Penzberg sowie des übrigen Untersuchungsgebietes ergeben, sind stark vom vorhandenen Wettbewerb und der Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben abhängig. Es ist davon auszugehen, dass typgleiche und typähnliche Anbieter, genauso wie Anbieter in geringerer Entfernung zum Vorhaben jeweils in höherem Maße von Umsatzverlusten betroffen sein werden. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen werden wird und wie sich die

²¹ vgl. Urteil des OVG Koblenz 8A 11057/08.OVG vom 02.09.2009

²² Randsortimente des E-Centers mit jeweils nur sehr geringem, neu hinzukommendem Flächenanteil; u.a. Drogeriewaren, Zeitschriften, Schnittblumen, Haushaltswaren, Spielwaren etc. sowie Kiosk als Konzessionär

²³ die quantitative Auswirkungsanalyse beschränkt sich auf das Sortiment Lebensmittel

Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum genau darstellen, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 8: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standort / Zentrum	Umsatz- verlust in Mio. €	Umsatz- umver- teilung in %
Stadt Penzberg		
Penzberg: zentraler Versorgungsbereich	0,17	1,3
Penzberg: sonstige integrierte Lagen	0,86	5,4
Penzberg: nicht-integrierte Lagen	0,14	1,2
Sonstiges Untersuchungsgebiet		
Bad Tölz: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,4
Bad Tölz: sonstige Lagen	< 0,1	0,2
Geretsried: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,2
Geretsried: Nebenzentrum Sudetenstraße	< 0,1	0,3
Geretsried: Nahversorgungszentrum Steiner Ring	**	**
Geretsried: sonstige Lagen	< 0,1	0,2
Kochel am See: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Kochel am See: sonstige Lagen	< 0,1	0,2
Murnau: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,1
Murnau: sonstige Lagen	< 0,1	0,1
Seeshaupt: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,4
Seeshaupt: sonstige Lagen	< 0,1	0,5
Weilheim: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,1
Weilheim: sonstige Lagen	< 0,1	0,1
Wolfratshausen: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Wolfratshausen: sonstige Lagen	< 0,1	0,1
Übrige Lagen im Untersuchungsgebiet	< 0,1	0,1
Außerhalb des Untersuchungsgebietes		
Streuumsätze, diffuse Umverteilung	< 0,1	
Gesamt	1,7	

Gerundet auf eine Kommastelle, Rundungsdifferenzen möglich
 Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Die Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte basiert auf dem im „worst-case“ anzunehmenden Mehrumsatz des Vorhabens im Lebensmittelsegment. Die bisher am Standort gebundenen Umsätze werden als nicht-umverteilungsrelevant bzw. auswirkungsneutral angenommen.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, sind durch das Planvorhaben in Penzberg sowie im sonstigen Untersuchungsgebiet messbare Umsatzumverteilungen zu erwarten. Im Folgenden wird in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Stadt Penzberg

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Penzberg weist eine Umverteilungsquote von rd. 1 % auf. Dies bedeutet, dass mit der Realisierung des Planvorhabens zwar leichte Umsatzrückgänge der Betriebe in der Innenstadt zu verzeichnen sein werden. Diese fallen jedoch – bedingt dadurch, dass die dort ansässigen Betriebe nur in eingeschränktem Maße im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen – sehr gering aus. Von einer Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist nicht auszugehen. Die erzeugte Umsatzumverteilung wird gemäß gutachterlicher Bewertung nicht mit schädlichen Auswirkungen verbunden sein.

Eine höhere Umsatzumverteilungsquote ist in sonstigen integrierten Lagen zu erwarten. Die Umverteilungsquote liegt hier im Bereich Lebensmittel bei 5,4 %. Diese Quote weist zwar darauf hin, dass sich durch die geplante Erweiterung des E-Centers eine Intensivierung im Wettbewerb ergeben würde. Es ist davon auszugehen, dass die vor Ort ansässigen typgleichen Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter) Tengelmann und Rewe am stärksten von der Realisierung des Planvorhabens betroffen wären. Anzunehmen ist jedoch, dass die beiden Lebensmittelmärkte die Umsatzeinbußen in der prognostizierten Größenordnung kompensieren können. Von einer Beeinträchtigung der Nahversorgungssituation ist demnach nicht auszugehen. Schädliche Auswirkungen in sonstigen integrierten Lagen können aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.²⁴

In nicht-integrierten Lagen der Stadt Penzberg ist von einer Quote von 1,2 % auszugehen. Die Umsatzumlenkungen werden nur zu geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen an den einzelnen Standorten führen. Für das sonstige Untersuchungsgebiet können schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, zumal die Betriebe ohnehin nicht Teil eines baurechtlichen Schutzgutes (d.h. zentraler Versorgungsbereich) sind.

Sonstiges Untersuchungsgebiet

Die Lagen des sonstigen Untersuchungsgebietes weisen ausschließlich Umsatzumverteilungsquoten unterhalb von 1 % auf. Teilweise liegen die Umsatzumverteilungen sogar unterhalb der Nachweisgrenze. Im sonstigen Untersuchungsgebiet wird es in den zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Lagen nur zu geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen. Im sonstigen Untersuchungsgebiet sind gemäß gutachterlicher Bewertung schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Darüber hinaus können auch außerhalb des Untersuchungsgebietes schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass durch die Erweiterung des E-Centers zzgl. Getränkemarkt und Konzessionären keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, d.h., dass die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Untersuchungsgebiet (und auch außerhalb) durch das Planvorhaben nicht geschädigt werden. Das Vorhaben umfasst in der aktuellen Planung zudem eine im Vergleich zur Prüfung geringere Verkaufsfläche²⁵. Das Planvorhaben ist gemäß gutachterlicher Abwägung als städtebaulich verträglich einzuschätzen.

²⁴ zumal ohnehin nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches

²⁵ Das E-Center inkl. Backshop und Getränkemarkt sollen gemäß aktueller Planung eine Verkaufsfläche von ca. 3.630 m² einnehmen. In der vorliegenden Prüfung wurden die beiden Anbieter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.900 m² veranschlagt. Somit fallen Umverteilungseffekte in der aktuellen Planung voraussichtlich geringer aus.

7.3 Verlagerung und Erweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter zzgl. Zoofachmarkt

Der Anbieter Lidl soll im Rahmen des Vorhabens seinen jetzigen Standort verlagern und dabei seine Verkaufsfläche erweitern. Selbiges gilt für den vorgesehenen Fachmarkt für Zooartikel.²⁶ Beide Märkte wurden in einer gemeinsamen Untersuchung auf ihre städtebauliche Verträglichkeit untersucht. Die Ergebnisse werden im Folgenden summiert.

7.3.1 Angaben zum Planvorhaben

Es ist geplant, auf dem Vorhabenstandort einen Lebensmitteldiscounter zu realisieren. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits vor Ort ansässigen Anbieters Lidl (Standort aktuell: Grube 51). Darüber hinaus umfasst die Planung einen Zoofachmarkt. Folgenden sind detaillierte Angaben zum Planvorhaben – d.h. geplante Verkaufsflächen sowie prognostizierter Umsatz – dargelegt, die Basis für die Berechnung der Umsatzumverteilungen sind:

Der örtliche Lidl Markt, der eine Erweiterung und Verlagerung an den Vorhabenstandort plant, verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von 1.000 m². Diese soll im Zuge des Vorhabens auf 1.500 m² erweitert werden. Da gemäß Aussagen des Vorhabenträgers das Baurecht für Einzelhandel am Altstandort des Discounters ausgeschlossen werden wird, geht lediglich die neu hinzukommende Verkaufsfläche von 500 m² in die Berechnungen der städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung mit ein.²⁷ Der Zoofachmarkt ist als Neuansiedlung zu behandeln und geht mit 705 m² Verkaufsfläche in die Verträglichkeitsprüfung mit ein.²⁸ Die folgende Tabelle 9 gibt einen Überblick über die prüfungsrelevanten Verkaufsflächen der Gesamtplanung.

Tabelle 9: Kumulierte Darstellung der aktuellen und geplanten Verkaufsflächen

Sortimente/Warengruppen	VKF vor Realisierung in m ²	VKF nach Realisierung in m ²	VKF neu hinzukommend in m ²
Lebensmittel	800	1.200	400
Drogeriewaren*	100	150	50
Tierbedarf, Zubehör	0	705	705
Randsortimente der Anbieter (nicht prüfungsrelevant)**	100	150	50
Gesamt, inkl. nicht prüfungsrelevanter Randsortimente	1.000	2.205	1.205
Gesamt, zu prüfen:			1.155

* Randsortiment mit dem größten Flächenanteil; da die Verkaufsflächenänderung bei Drogeriewaren an der Schwelle von 50 m² liegt, werden sie in diesem Fall als prüfungsrelevant eingestuft.

** sonstige übliche Randsortimente; u.a. Zeitschriften, Schnittblumen, Haushaltswaren, Spielwaren etc.

Quelle: Vorhabenträger und CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Der **Umsatz-Berechnung** des Planvorhabens (Aktuell sowie Prognose) sind Flächenleistungen (Umsatz pro m² VKF) zugrunde gelegt worden, die auf Basis der durchschnittlichen Flächenleistungen entsprechender

²⁶ Die Prüfung des Vorhabens behandelt im Bereich Zooartikel eine zum Zeitpunkt geplante Neuansiedlung. Dementsprechend wurden die geplante 705 m² als neu geschaffene Verkaufsfläche am Standort Penzberg behandelt. In der aktuellen Planung stellt der Zoofachmarkt jedoch eine Verlagerung eines bestehenden Anbieters samt Erweiterung auf 800 m² dar. Die tatsächliche, Verkaufsflächenvergrößerung ist daher als deutlich geringer anzunehmen und durch die Prüfung abgedeckt.

²⁷ Dies bedeutet, dass die Vorhabenprüfung ausschließlich auf die Umsatzsteigerung des gesamten Marktes abstellt, die sich durch die Verlagerung und Erweiterung in Bezug auf den Lebensmittelmarkt ergeben wird.

²⁸ Nach aktuellen Planungen soll ein in Penzberg bestehender Anbieter auf das Planungsgrundstück verlagert werden.

Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind. Diese wurden an die örtliche Wettbewerbssituation in der Stadt Penzberg und der Region angepasst.

Zur Ermittlung der Umsatzleistungen der Anbieter, die Teil des Planvorhabens sind, wurden folgende Flächenleistungen zugrunde gelegt:

- Lidl-Discounter: rd. 7.200 €/m² VKF
- Zoofachmarkt: rd. 1.700 €/m² VKF

Für die Erweiterungsvorhaben wurde von unveränderten Flächenleistungen (Umsatz/ m² Verkaufsfläche) ausgegangen, da bei einer wachsenden Verkaufsfläche nicht automatisch proportional steigende Umsatzleistungen anzunehmen sind. Meist geht eine Verkaufsflächenerweiterung vielmehr mit einer sinkenden Flächenleistung einher. So wird mit dem gewählten Ansatz einer gleichbleibenden Flächenleistung bereits ein „worst-case-Szenario“ berücksichtigt. Die Flächenleistungen der Erweiterungsvorhaben sind damit außerdem so angelegt, dass dem moderneren und leistungsfähigeren Auftritt der Anbieter nach ihrer Erweiterung und Modernisierung Rechnung getragen wird.²⁹

Tabelle 10: Kumulierte Darstellung der aktuellen und prognostizierten Umsätze

Sortimente/Warengruppen	Umsatz vor Realisierung in Mio. €	Umsatz nach Realisierung in Mio. €	Umsatz neu hinzukommend in Mio. €
Lebensmittel	6,1	9,1	3,0
Drogeriewaren*	0,5	0,7	0,2
Tierbedarf, Zubehör	0,0	1,2	1,2
Randsortimente der Anbieter (nicht prüfungsrelevant)**	0,6	0,9	0,3
Gesamt, inkl. nicht prüfungsrelevanter Randsortimente	7,2	11,9	4,7
Gesamt, zu prüfen:			4,4

* Randsortiment mit dem größten Flächenanteil

** sonstige übliche Randsortimente: u.a. Zeitschriften, Schnittblumen, Haushaltswaren, Spielwaren, Bekleidung etc.

Quelle: Vorhabenträger und CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Tatsächlich prüfungsrelevant ist der dargestellte Mehrumsatz von **4,4 Mio. €**. Hierbei handelt es sich um den Neuumsatz des Planvorhabens abzüglich der prognostizierten Mehrumsätze der nicht prüfungsrelevanten Randsortimente. Die Fläche der nicht prüfungsrelevanten Sortimente von 50 m² splittet sich auf diverse Sortimente mit jeweils nur sehr geringem Flächenanteil auf.³⁰ Der berechnete Mehrumsatz von 0,3 Mio. € verteilt sich im Zuge einer Umsatzumverteilung wiederum auf diverse Wettbewerber im Untersuchungsgebiet. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen, die sich durch die Ausweitung der Randsortimente ergeben, unterhalb der Nachweisgrenze bewegen und bleiben im Folgenden daher unberücksichtigt.

7.3.2 Umverteilungseffekte des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungen³¹, die sich gemäß Berechnungen der cima bei Realisierung des Planvorhabens an den einzelnen Standorten innerhalb der Stadt Penzberg sowie des übrigen Untersuchungsgebietes ergeben, sind stark vom vorhandenen Wettbewerb und der Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben abhängig. Es ist davon auszugehen, dass typgleiche und typähnliche Anbieter, genauso wie Anbieter in

²⁹ vgl. Urteil des OVG Koblenz 8A 11057/08.OVG vom 02.09.2009

³⁰ Randsortimente der Anbieter mit jeweils nur sehr geringem, neu hinzukommendem Flächenanteil

³¹ die quantitative Auswirkungsanalyse beschränkt sich auf das Sortiment Lebensmittel

geringerer Entfernung zum Vorhaben jeweils in höherem Maße von Umsatzverlusten betroffen sein werden. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen werden wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum genau darstellen, ist Tabelle 8 zu entnehmen.

Die Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte basiert auf dem im „worst-case“ anzunehmenden Mehrumsatz des Vorhabens im Lebensmittelsegment. Die bisher am Standort gebundenen Umsätze werden als nicht-umverteilungsrelevant bzw. auswirkungsneutral angenommen.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, sind durch das Planvorhaben in Penzberg sowie im sonstigen Untersuchungsgebiet messbare Umsatzumverteilungen zu erwarten. Im Folgenden wird in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Lebensmittel

Am Vorhabenstandort ergibt sich im Lebensmittelbereich ein prüfungsrelevanter Umsatz in Höhe von ca. 3,0 Mio. €. Die Umsatzverlagerungen im nahversorgungsrelevanten Sortiment „Lebensmittel“ konzentrieren sich aufgrund des regional begrenzten Einzugsgebietes im Schwerpunkt auf Standorte in Penzberg selbst. Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das geplante Einzelhandelsvorhaben auf dem Areal „Auf der Grube“ entsprechende Umsatzumverteilungen in der Stadt Penzberg zu erwarten sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche wurden genau auf mögliche schädliche Auswirkungen untersucht. Um außerdem dem politischen Ziel des Erhalts und der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Penzberg Rechnung zu tragen, wurden hier auch sonstige Lagen hinsichtlich möglicher negativer Effekte kritisch bewertet, obwohl diese kein besonderes Schutzgut im planungsrechtlichen Sinne darstellen und nicht Prüfgegenstand des § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Bereich Lebensmittel

Standort / Zentrum	Umsatzverlust in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Penzberg		
Penzberg: zentraler Versorgungsbereich	0,8	5,6
Penzberg: sonstige integrierte Lagen	0,9	3,0
Penzberg: nicht-integrierte Lagen	0,3	5,5
Sonstiges Untersuchungsgebiet		
Bad Tölz: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,6
Bad Tölz: sonstige Lagen	0,1	0,3
Geretsried: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,4
Geretsried: Nebenzentrum Sudetenstraße	< 0,1	0,6
Geretsried: Nahversorgungszentrum Steiner Ring	**	**
Geretsried: sonstige Lagen	0,2	0,4
Kochel am See: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Kochel am See: sonstige Lagen	< 0,1	0,4
Murnau: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,1
Murnau: sonstige Lagen	< 0,1	0,3
Seeshaupt: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,7
Seeshaupt: sonstige Lagen	< 0,1	0,9
Weilheim: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,2
Weilheim: sonstige Lagen	0,1	0,3
Wolfratshausen: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,1
Wolfratshausen: sonstige Lagen	< 0,1	0,1
Übrige Lagen im Untersuchungsgebiet	< 0,1	0,2
Außerhalb des Untersuchungsgebietes		
Streuumsätze, diffuse Umverteilung	0,2	
Gesamt	3,0	

** unterhalb der Nachweisgrenze

Gerundet auf eine Kommastelle, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Der **zentrale Versorgungsbereich** der Stadt Penzberg weist eine Umsatzumverteilungsquote von 5,6 % auf. Am stärksten wird der dort ansässige Aldi-Markt betroffen sein, da es sich bei diesem um einen Discounter handelt und er damit dem Betriebstypen des projektierten Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl entspricht. Gemäß gutachterlicher Einschätzung kann dieser die Umsatzeinbußen, die mit der Realisierung des Planvorhabens in der angedachten Größenordnung einhergehen, kompensieren. Die übrigen Anbieter werden – bedingt durch nur geringe Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben – wesentlich geringer von dem Vorhaben betroffen sein. Trotz der Umorientierung einiger Kunden auf den Planvorhabenstandort ist nicht von einer Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auszugehen. Die erzeugte Umsatzumverteilung ist aus Gutachtersicht als verträglich einzuschätzen.

Die integrierten Streulagen (**sonstige integrierte Lagen**) sind zwar keine zentralen Versorgungsbereiche, übernehmen aber dennoch eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion im Stadtgebiet. Daher erfolgt auch eine genaue Überprüfung der Wirkungen des Planvorhabens gegenüber diesen Lagen, auch wenn die errechneten Quoten in einer städtebaulichen Abwägung vor Gericht als nicht relevant anzusehen sind: In sonstigen integrierten Lagen werden vorrangig die dort ansässigen Supermärkte Rewe und Edeka betroffen sein. Insgesamt ist von einer Umverteilungsquote von rd. 3 % auszugehen. Es ist anzunehmen, dass die Standorte ihre Nahversorgungsfunktion auch nach Realisierung der Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Marktes wahrnehmen können. Schädliche Auswirkungen in sonstigen integrierten Lagen sind auszuschließen.³²

In den **nicht-integrierten Lagen** des Stadtgebietes liegt die Umverteilungsquote bei rd. 5,5 %. Schädliche städtebauliche Effekte können nicht abgeleitet werden – zumal sich die maßgeblich betroffenen Betriebe in nicht-integrierter Lage befinden.

Die Lagen des **sonstigen Untersuchungsgebietes** weisen ausschließlich Umsatzumverteilungsquoten unterhalb von 1 % auf. Teilweise liegen die Umsatzumverteilungen sogar unterhalb der Nachweisgrenze. Im sonstigen Untersuchungsgebiet wird es in den zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Lagen nur zu geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommen. Im sonstigen Untersuchungsgebiet sind gemäß gutachterlicher Bewertung schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Darüber hinaus können auch außerhalb des Untersuchungsgebietes schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Drogeriewaren

Am Vorhabenstandort wird ein zusätzliches Angebot an Drogeriewaren über das Randsortiment des Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Daraus ergibt sich im Drogeriesegment ein prüfungsrelevanter Umsatz in Höhe von ca. 0,2 Mio.

Die zentralen Versorgungsbereiche wurden genau auf mögliche schädliche Auswirkungen untersucht. Um außerdem dem politischen Ziel des Erhalts und der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Penzberg Rechnung zu tragen, wurden hier auch sonstige Lagen hinsichtlich möglicher negativer Effekte kritisch bewertet, obwohl diese kein besonderes Schutzgut im planungsrechtlichen Sinne darstellen und nicht Prüfgegenstand des § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Im **zentralen Versorgungsbereich** der Stadt Penzberg ist mit einer Umverteilungsquote von rd. 2 % zu rechnen. Im Wesentlichen werden die Anbieter Aldi, Rossmann und Müller von Umsatzeinbußen betroffen sein. Die prognostizierte Umverteilungsquote in der dargestellten Größenordnung ist als verträglich einzustufen. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich können nicht abgeleitet werden.

Die berechnete Umsatzumverteilungsquote in **sonstigen integrierten Lagen** liegt im Bereich Drogerie bei rd. 1 %. Hier werden lediglich Drogeriewaren im Randsortiment der dort angesiedelten Lebensmittelmärkte betroffen sein, die auf geringer Verkaufsfläche und einem geringen Anteil am Gesamt-Umsatz der jeweiligen Betriebe vorgehalten werden. Die Wirkungsintensität ist als sehr gering einzustufen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Umverteilung von 1 % sind schädliche Auswirkungen auszuschließen.

In **nicht-integrierter Lage** ist im Bereich Drogerie mit einem Umsatzrückgang von rd. 4 % zu rechnen. Dies betrifft in erster Linie das Randsortiment „Drogerie“ der beiden Discounter Penny und Norma. Schädliche Auswirkungen können nicht abgeleitet werden.

³² Zumal ohnehin nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches

Die berechneten Umverteilungsquoten, die sich im Segment Drogerie bei Realisierung des Planvorhabens im **sonstigen Untersuchungsgebiet** ergeben würden, liegen bei weniger als 1 % – größtenteils sogar unterhalb der Nachweisgrenze. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie negative städtebauliche Effekte auf sonstige Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind auch **außerhalb des Untersuchungsgebietes** keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Bereich Drogeriewaren

Standort / Zentrum	Umsatzverlust in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Penzberg		
Penzberg: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	2,1
Penzberg: sonstige integrierte Lagen	< 0,1	1,4
Penzberg: nicht-integrierte Lagen	< 0,1	4,4
Sonstiges Untersuchungsgebiet		
Bad Tölz: zentraler Versorgungsbereich	< 0,1	0,2
Bad Tölz: sonstige Lagen	< 0,1	0,2
Geretsried: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Geretsried: Nebenzentrum Sudetenstraße	**	**
Geretsried: Nahversorgungszentrum Steiner Ring	**	**
Geretsried: sonstige Lagen	< 0,1	0,5
Kochel am See: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Kochel am See: sonstige Lagen	**	**
Murnau: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Murnau: sonstige Lagen	**	**
Seeshaupt: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Seeshaupt: sonstige Lagen	**	**
Weilheim: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Weilheim: sonstige Lagen	< 0,1	0,2
Wolfratshausen: zentraler Versorgungsbereich	**	**
Wolfratshausen: sonstige Lagen	< 0,1	0,1
Übrige Lagen im Untersuchungsgebiet	**	**
Außerhalb des Untersuchungsgebietes		
Streuumsätze, diffuse Umverteilung	< 0,1	
Gesamt	0,2	

** unterhalb der Nachweisgrenze

Quelle: eigene Berechnungen 2017, Rundungsdifferenzen möglich

Zoobedarf, Zubehör

Bei dem Segment Zoobedarf handelt es sich ebenso um ein Sortiment des sonstigen Bedarfs (lt. Einzelhandelskonzept sowie gemäß LEP). Es ist damit aus städtebaulicher Sicht nicht abzuwägen. Die angedachte Realisierung des Zoofachmarktes ist demnach für die Stadt Penzberg als städtebaulich verträglich zu beurteilen. Die gutachterliche Bewertung der Wirkungen in den Umlandgemeinden hat außerdem ergeben, dass Funktionsverluste von zentralen Versorgungsbereichen hier ebenso ausgeschlossen werden können.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass durch die Verlagerung samt Erweiterung des Lidl Marktes sowie durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes in den angegebenen Verkaufsflächendimensionierungen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, d.h., dass die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Untersuchungsgebiet (und auch außerhalb) durch das Planvorhaben nicht geschädigt werden. Das Planvorhaben weist in der aktuellen Variante eine im Vergleich zur Prüfung geringere Verkaufsfläche vor und daher durch die Prüfung abgedeckt.³³ Das Planvorhaben ist gemäß gutachterlicher Abwägung als städtebaulich verträglich einzuschätzen.

7.4 Fazit der Verträglichkeitsuntersuchungen

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass die Planvorhaben nicht mit wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im und auch außerhalb des Untersuchungsgebietes in Verbindung stehen. Auch ist nicht von einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung auszugehen. Bei dem Vorhabenstandort des Lebensmittelmarktes handelt es sich um eine integrierte Standortlage mit angrenzenden wesentlichen Wohnanteilen. Der Standort ist gemäß gutachterlicher Bewertung für die Realisierung des Planvorhabens geeignet, zumal mit der Verlagerung des Discounters eine Lageverbesserung des Anbieters – und damit einer Verbesserung der Versorgungssituation der Kunden im Stadtgebiet – einhergeht.

Die cima kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Konstellation aus den dargestellten Einzelhandelsbetrieben (E-Center inkl. Konzessionäre und Getränkemarkt, Lidl-Discounters und Zoofachmarkt) am Vorhabenstandort gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als städtebaulich verträglich bewertet werden kann.

Die Umsatzumverteilungsquoten liegen sowohl gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Penzberg als auch gegenüber den relevanten Nahversorgungsstandorten der umliegenden Gemeinden auf einem Niveau von max. 5,5 %. Da dies ausschließlich etablierte Angebotsstrukturen mit einer hohen Leistungsfähigkeit und Kundenakzeptanz betrifft, sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i.S.v. Betriebsschließungen zu erwarten. An weiteren Standorten liegen die Umverteilungseffekte auf einem deutlich geringeren Niveau, z.T. unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit, so dass das Planvorhaben auch hier keine negativen Auswirkungen auslösen wird. In den Kommunen im weiteren Umfeld fallen die Umsatzumverteilungseffekte deutlich geringer aus, sodass auch hier negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die geprüften Planungsvarianten entsprechen den aktuell geplanten Verkaufsflächengrößen bzw. liegen zum Teil darüber.

³³ Die Prüfung des Vorhabens behandelt im Bereich Zooartikel eine zum Zeitpunkt geplante Neuansiedlung. Dementsprechend wurden die geplante 705 m² als neu geschaffene Verkaufsfläche am Standort Pezberg behandelt. In der aktuellen Planung stellt der Zoofachmarkt jedoch eine Verlagerung eines bestehenden Anbieters samt Erweiterung auf 800 m² dar. Die tatsächliche, Verkaufsflächenvergrößerung ist daher als deutlich geringer anzunehmen und durch die Prüfung abgedeckt.

8 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg

Das Vorhaben ist abschließend mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes abzugleichen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg wurde im Jahr 2015 von der cima aktualisiert und im Stadtrat zum Beschluss geführt. Das Einzelhandelskonzept formuliert für das Planvorhaben folgende relevante Leitlinien, Zielrichtungen bzw. Aussagen:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg besagt, dass die Sicherung und Fortentwicklung des Sonderstandortes „Auf der Grube“ als zentraler, örtlicher Nahversorgungsstandort anzuvisieren ist.

Dementsprechend eignet sich der Sonderstandort „Auf der Grube“ perspektivisch als Einzelhandelsstandort. Sowohl den bestehenden Anbietern als auch neuen Konzepten werden grundsätzlich Möglichkeiten einer Entwicklung eingeräumt.

Speziell im Bereich der Lebensmittelversorgung gibt das Einzelhandelskonzept vor, dass Schwerpunkt der Entwicklung hier möglichst auf Erweiterungen, Anpassungen und Modernisierungen der Bestandsbetriebe liegen soll. Dies kann durch die geplante Erweiterungsmaßnahmen bei den Anbietern Edeka, Lidl und dem Getränkemarkt konstatiert werden. Es wurde darüber hinaus festgestellt, dass die Realisierung des Vorhabens durch die Verlagerung der Angebotsstandorte dazu beitragen kann, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu qualifizieren und nachhaltig sicherzustellen.

Durch die Realisierung der Planvorhaben findet eine Anpassung an die heutigen Marktbedingungen statt, was dazu beiträgt, dass die Betriebe in ihrem Bestand gesichert und zukunftsgerecht aufgestellt werden. Damit entspricht das Planvorhaben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes, das eine Sicherung und Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes „Auf der Grube“ empfiehlt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg wurden Empfehlungen für Ergänzungsbedarfe für die einzelnen Segmente abgeleitet (Einzelhandelskonzept 2015, S. 77). Hier wurde speziell für den Bereich Lebensmittel dafür plädiert, dass der Schwerpunkt der Entwicklung hier möglichst auf Erweiterungen, Anpassungen und Modernisierungen der Bestandsbetriebe liegen soll.

Bei dem Vorhaben handelt es sich u.a. um Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen von Bestandsbetrieben. Damit wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes auch in diesem Punkt Rechnung getragen.

Auch die Ansiedlung des geplanten Zoofachmarktes ist mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Da das Segment „Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege“ im Einzelhandelskonzept als Sortiment des sonstigen Bedarfes klassifiziert wurde. Eine Ansiedlung ist daher in allen Standortlagen grundsätzlich zulässig.

Das Vorhaben in seinem jetzigen Planungsstand entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

9 Fazit

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass alle Bestandteile des Vorhabens in der jetzigen Form (auch durch eine maßgebliche Reduzierung der Handelsflächen) umfangreich geprüft und letztendlich vollumfänglich als zulässig bewertet wurden. Neben den baurechtlichen Rahmenbedingungen wurden landesplanerische Vorgaben sowie Inhalte des gültigen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung aus dem LEP Bayern 2020: Auf Basis des Marktanteilkonzeptes wurden betriebsspezifische Umsatzherkünfte hergeleitet. Es wurde aufgezeigt, dass bei allen relevanten Betrieben des Planvorhabens der Großteil (über 50 %) der Umsätze aus Penzberg oder dem im Regionalplan definierten Nahbereich stammen. Dementsprechend ist das Vorhaben nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsam und somit nicht als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne einer Agglomeration zu bewerten. Gemäß im Anschluss durchgeführter einzelbetrieblicher Prüfung entspricht das Vorhaben den Zielen der Landesplanung.

Die ebenfalls durchgeführte Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Penzberg selbst oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Eine Umsetzung des Vorhabens wie in der vorliegenden Planung ist aus Sicht der cima daher als zulässig zu bewerten. Eine Überführung und Festsetzung der geprüften, maximal zulässigen Verkaufsflächen in einen Bebauungsplan ist im Sinne des § 9 Abs. 2a somit möglich. Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen ist angezeigt, damit als verträglich erachtete Verkaufsflächen nicht überschritten werden können. Zudem sollten Randsortimentsbeschränkungen vorgenommen werden.

10 Weiterführende Stellungnahme: Obergeschossnutzung

Zusätzlich zu den aufgeführten baurechtlichen und landesplanerischen Prüfungen wurde die cima mit einer Stellungnahme zu möglichen Obergeschossnutzungen beauftragt³⁴. Hierbei sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass aus gutachterlicher Sicht die negativen Faktoren und Risiken der Realisierung von ergänzenden Obergeschossnutzungen überwiegen. Insgesamt besteht kein positiver übergeordneter strategischer und wesentlicher Nutzen für Immobilienwirtschaft, Städtebau oder Stadtentwicklung. Daher wird empfohlen, von einer Obergeschossnutzung über den Einzelhandelsflächen abzusehen.

³⁴ Vgl. „Stellungnahme/Abwägung zu Obergeschossnutzungen über den geplanten Handelsimmobilien auf Baufeld 1, Grube, Penzberg“ CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

11 Anhang

Abbildung 7: Planzeichnung zum Vorhaben



Quelle: Küblböck Projektentwicklungs-GmbH, 2020