



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Mönchweiler, Kälberwaid 2

---

**Auftraggeber:** Rolf Hinderer GmbH & Co. KG,  
Nagold

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, am 26.03.2019

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Ausgangslage	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
4. Vorhabenbeschreibung Netto, Mönchweiler	10
<b>II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>	<b>12</b>
1. Makrostandort Mönchweiler	12
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	15
3. Versorgungsstrukturen in Mönchweiler	16
4. Versorgungsstrukturen im Umland	16
5. Bewertung der Versorgungsstrukturen	17
6. Bewertung des Konzentrationsgebotes	18
<b>III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>	<b>20</b>
1. Mikrostandort „Im Kälberwaid“	20
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	23
3. Bewertung des Integrationsgebotes	23
<b>IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>	<b>25</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
3. Umsatzprognose	28
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	29
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	29

<b>V.</b>	<b>Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plankapitel 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg</b>	<b>30</b>
1.	Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
1.1	Methodik	30
1.2	Umsatzumlenkungen	30
1.3	Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	32
2.	Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	33
3.	Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	33
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>35</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage

Die Fa. Netto betreibt seit vielen Jahren in Mönchweiler einen Lebensmittelmarkt am Standort „Kälberwaid 2“. Die Filiale umfasst aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop im Eingangsbereich). Um den sich wandelnden Kundenanforderungen einerseits, aber auch den logistischen Anforderungen andererseits gerecht zu werden, ist eine Modernisierung der Filiale geplant. Es handelt sich um den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Mönchweiler, eine langfristige Sicherung des Nahversorgers ist daher von herausgehobener Bedeutung.

Die aktuellen Planungen sehen vor, den Verkaufsraum des Netto-Marktes durch einen Anbau um 240 m<sup>2</sup> zu erweitern. Darüber hinaus sollen der Backshop sowie die Leergutannahme modernisiert und ausgebaut werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird sich die Verkaufsfläche des Netto-Marktes auf max. 1.115 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop / Café<sup>1</sup>) erhöhen.

In der geplanten Dimensionierung ist der Netto-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Mönchweiler und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Für die Bewertung des Vorhabens sind darüber hinaus die landes –und regionalplanerischen Prüfkriterien zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Rechtsrahmens
- /// Rahmendaten am Makrostandort Mönchweiler sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Kälberwaid“
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Mönchweiler und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den erweiterten Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

<sup>1</sup> Für den Backshop im Eingangsbereich sind nach erfolgtem Umbau insgesamt 92,53 m<sup>2</sup> vorgesehen (aktuell: 24,60 m<sup>2</sup>). Ein großer Teil der zusätzlichen Fläche wird auf den Cafébereich entfallen und ist daher nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne zu bewerten.

- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im März 2019 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>2</sup>

- „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 1.040 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.040 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.040 m<sup>2</sup> 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.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

---

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>3</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.040 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

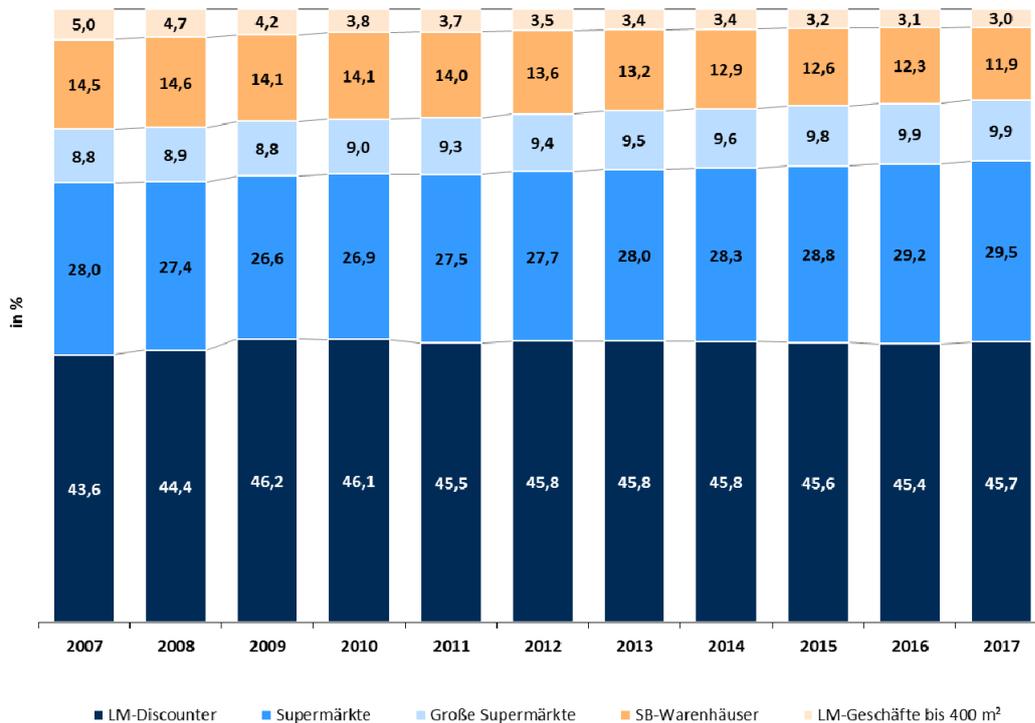
### **3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel**

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme steigt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

---

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007– 2017**


Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Handelsdaten aktuell 2018.

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen wie folgt lauten:<sup>4</sup>

#### **/// Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>5</sup> anbietet.

#### **/// Discounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>6</sup> führt.

<sup>4</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381 ff.

<sup>5</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>6</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

## Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

## Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

## SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 780 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

**Lebensmitteldiscounter** heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sogenannte „Aktionsware“ zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hierbei kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

#### 4. Vorhabenbeschreibung Netto, Mönchweiler

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Lebensmitteldiscounter in Mönchweiler handelt es sich um einen Markt der **Fa. Netto**. Die bestehende Filiale am „Kälberwaid 2“ verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop im Eingangsbereich) und soll am Standort auf insgesamt 1.115 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop / Café) erweitert werden. Änderungen an der bestehenden Erschließung des Grundstücks sowie des Anlieferungsbereiches sind nicht geplant. Eine zusätzliche Zufahrt ist ggf. im südlichen Bereich (Auffüllfläche südlich des Netto-Marktes, vgl. Karte 1) geplant. Am Standort sind insgesamt 69 Stellplätze vorgesehen.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. Hinzu kommt der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale).

Netto-Märkte sind Filialbetriebe; die Gründe für ihren wirtschaftlichen Erfolg und ihre hohe Kundenakzeptanz liegen in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächen-erweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich auch bei dem erweiterten Markt in Mönchweiler um eine für den Anbieter typische Filiale.

Die Fa. Netto offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Fleischtheke, Frischeabteilung) und einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel<sup>7</sup> und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>8</sup>, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,3 Mio. € je Filiale.<sup>9</sup> Der Umsatzschwerpunkt liegt beim Anbieter Netto mit ca. 87 % deutlich im Nahrungs- und Genussmittelsegment.<sup>10</sup>

In einer Studie der BBE Handelsberatung München<sup>11</sup> zur Einordnung des Unternehmens Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels wird auf eine Sondersituation hinge-

<sup>7</sup> Fa. Netto 2019, [www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm).

<sup>8</sup> Neue Netto-Märkte werden jedoch generell oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit projiziert, sofern der Backshop mitgerechnet wird.

<sup>9</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019, S. 27.

<sup>10</sup> Nach Recherchen der BBE Handelsberatung GmbH, München, beträgt beim Anbieter Netto der Umsatzanteil von Nonfood I- und -II-Artikel ca. 13 %. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Einzelhandels, S. 13/14., München, 2013.

<sup>11</sup> Quelle: BBE-Handelsberatung GmbH: Einordnung von Netto in die Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels, München 2013.

wiesen. Die Einordnung in die Betriebstypensystematik erfolgt i. d. R. auf Basis der Abgrenzungskriterien Artikelanzahl, Verkaufsfläche, aber auch des Kundenservices und des Eigenmarkenanteils. Im Vergleich zu „normalen Discountern“ wird für die Netto-Märkte festgestellt, dass sie... „

- // eine höhere Artikelanzahl führen,
- // einen hohen Anteil an Markenprodukten anbieten,
- // einen deutlich geringen Nonfood II-Anteil aufweisen,
- // bei der Standortwahl (städtebauliche Integration) vergleichbar Supermärkten sind,
- // über eine für Supermarktbetreiber typische Ausdifferenzierung von Markttypen verfügen,
- // in einem der Markttypen über supermarkttypische Bedientheken verfügen<sup>12</sup>,
- // eine supermarkttypische Regalierung aufweisen und
- // einen supermarkttypischen Mehrweganteil im Getränkebereich anbieten.“

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass Netto sich nicht in die gängige Betriebstypensystematik des Lebensmitteleinzelhandels einordnen lässt und somit einen Sonderfall darstellt. Dieser Einstufung zur Folge wird die Fa. Netto gelegentlich auch als „Hybrid-Discounter“ eingestuft, als eine Variante des Discounters, welche zwischen Softdiscount und Supermarkt anzusiedeln ist.

---

<sup>12</sup> Im Netto-Markt in Mönchweiler ist keine Bedientheke vorhanden und auch nicht geplant.

## II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Gemeinde Mönchweiler unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

### 1. Makrostandort Mönchweiler

Die im Schwarzwald-Baar-Kreis gelegene Gemeinde Mönchweiler liegt am Ostrand des Schwarzwaldes zwischen Villingen-Schwenningen und St. Georgen. Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist Mönchweiler keine zentralörtliche Funktion zugewiesen (vgl. Karte 1). Damit obliegt der Gemeinde vorrangig die Funktion, die Grundversorgung ihrer Bewohner sicherzustellen. Die nächstgelegenen Zentralen Orte sind Villingen-Schwenningen (Oberzentrum, ca. 7 km), St. Georgen (Unterzentrum, ca. 9 km) und Königfeld (Kleinzentrum, ca. 6 km). Die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum der Region bedingt umfangreiche Einkaufsbeziehungen in diese Richtung.

Mönchweiler zählt aktuell ca. 2.988 Einwohner. Zwischen 2011 und 2018 ist die Bevölkerungszahl nahezu stabil geblieben (vgl. Tabelle 2).<sup>13</sup> Im regionalen Vergleich liegt die Gemeinde damit leicht unter dem Landkreisschnitt (Schwarzwald-Baar-Kreis: + 4,0 % im Vergleichszeitraum).

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung**

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2018	
	2011	2018	absolut	in %
<b>Mönchweiler</b>	<b>3.005</b>	<b>2.988</b>	<b>- 17</b>	<b>- 0,6</b>
St. Georgen	12.831	12.934	103	+ 0,8
Villingen-Schwenningen	80.242	85.020	4.778	+ 6,0
Schwarzwald-Baar-Kreis	204.089	212.293	8.204	+ 4,0
Land Baden-Württemberg	10.509.263	11.066.639	557.376	+ 5,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: jeweils zum 30.09. des Jahres

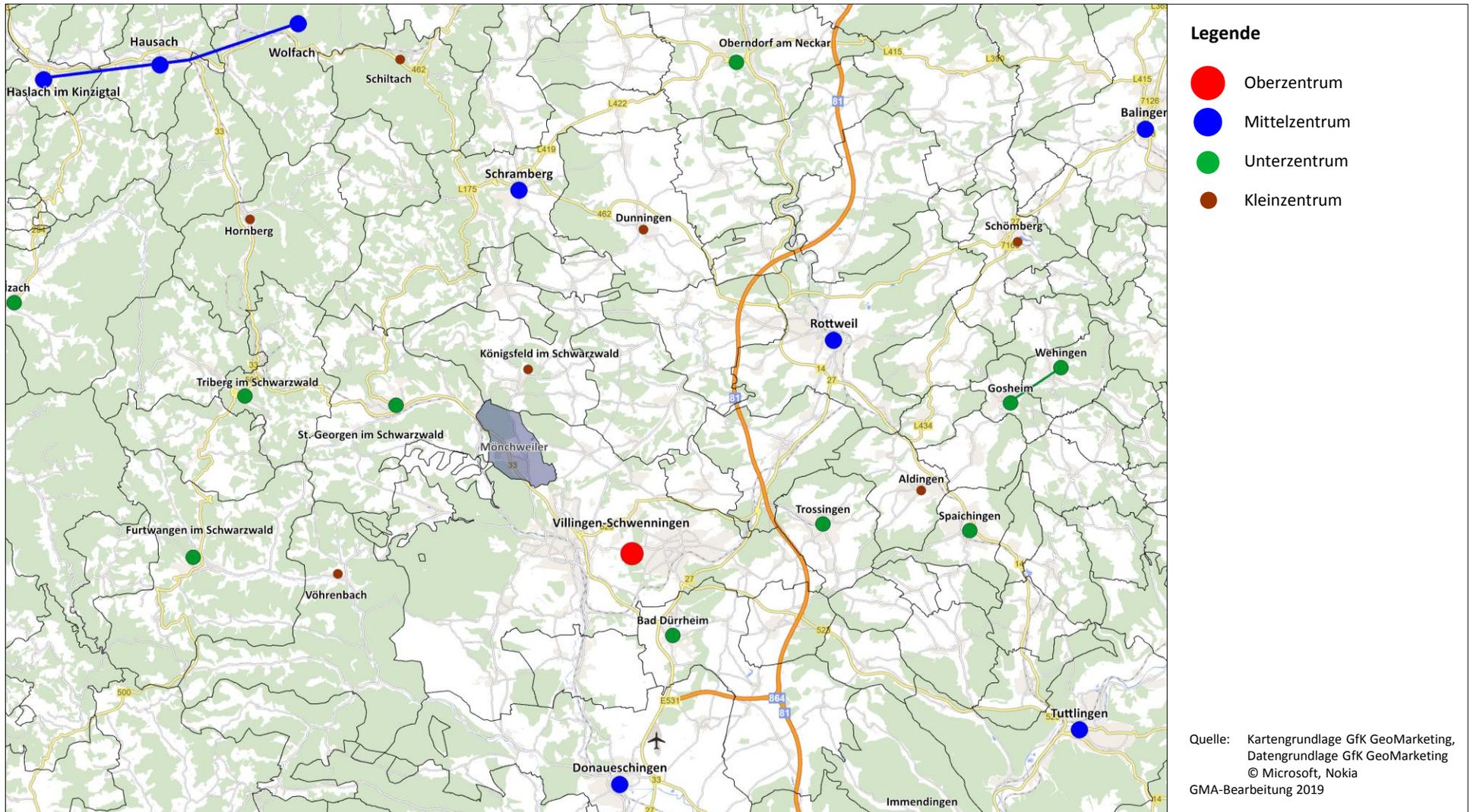
GMA-Berechnungen 2019, ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich

Für die kommenden Jahre erwartet das Statistische Landesamt eine Abnahme der Einwohnerzahl (ca. 2.881 EW bzw. - 3,6 % bis 2025).<sup>14</sup> Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen ist jedoch fraglich, ob diese Prognose tatsächlich eintreten wird. Die Ausweisung des **Baugebietes „Kälberwaid III“** in direkter Nachbarschaft zum Netto-Markt, lässt kurz- bis mittelfristig Einwohnerzuwächse erwarten (ca. 60 – 80 Wohneinheiten geplant; Mehrfamilienhäuser bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser). Im Bereich „Goethestraße“ auf dem ehemaligen Kindergartengelände bzw. im Bereich „Bockschor“ sind weitere Wohnbauentwicklungen vorgesehen.

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils zum 30.09. des Jahres.

<sup>14</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnungen bis 2035 mit Wanderungen, Basis 2014.

## Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Die **verkehrliche Anbindung** von Mönchweiler wird über die B 33 (Willstätt - Ravensburg) sichergestellt, die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verläuft. Über die B 33, B 27 bzw. B 523 ist die Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen) über die Anschlussstelle Villingen-Schwenningen in einer Distanz von ca. 19 km zu erreichen. Die Anbindung an den **ÖPNV** wird über Regionalbuslinien des Verkehrsverbundes Schwarzwald-Baar gewährleistet. An den Schienenverkehr besteht Anschluss über den Bahnhof in Villingen.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine kompakte **Siedlungsstruktur** aus. Der Ort wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, die sich seit den 1960er Jahren stark nach Westen hin ausgedehnt haben. Größere Industrie- und Gewerbebereiche befinden sich westlich der B 33 entlang der Waldstraße, Obere Mühlenstraße und Am Fohrenwald. Die Bundesstraße bildet dabei die Wohnsiedlungsgrenze bzw. trennt die Funktionsbereiche räumlich voneinander.

Mönchweiler hat sich in der Vergangenheit erfolgreich zu einem Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Die verkehrsgünstige Lage sowie die gute Breitbandversorgung (Stichwort: „Mediendorf Mönchweiler“<sup>15</sup>) sind wesentliche Standortvorteile. Im Jahr 2018 waren in Mönchweiler ca. **1.407 Beschäftigte am Arbeitsort** registriert.<sup>16</sup> Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Arbeitnehmer (ca. 75 %) ist im produzierenden Gewerbe tätig.<sup>17</sup> Den ca. 1.202 Berufseinpendlern standen ca. 1.136 -auspendler gegenüber, so dass sich ein positiver Pendlersaldo ergibt. Der hohe Beschäftigtenbesatz von ca. 471 Beschäftigten je 1.000 EW (vgl. Schwarzwald-Baar-Kreis: 417) spiegelt die besondere Rolle der Gemeinde als Wirtschaftsstandort wider.

Der Netto-Markt, als einziger Lebensmittelmarkt und wesentlicher Träger der Nahversorgung, liegt im südlichen Gemeindegebiet an der Hindenburgstraße. Im Ort sind zudem zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke sowie ein kleiner Schreibwarenladen mit Post-shop zu finden. Eine zusammenhängende Geschäftslage hat sich in Mönchweiler nicht entwickelt. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, darunter der neue WohnPark mit angrenzendem Bürgerpark, die Gemeinschaftsschule und Alemannenhalle, das Kinderhaus, die Apotheke, Ärzte, Banken sowie die Gemeindeverwaltung liegen dennoch zentral im Ort (vgl. Karte 2).

**Zusammenfassend** lässt sich die Gemeinde Mönchweiler als dynamischer Wohnstandort im Verdichtungsraum des Oberzentrums Villingen-Schwenningen einstufen. Daneben hat sich die Gemeinde als Industrie- und Wirtschaftsstandort profiliert. Mit der bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung und dem Ausbau wichtiger Infrastruktureinrichtungen (u. a. WohnPark, Gemeinschaftsschule etc.) konnten in der Gemeinde zuletzt wichtige Akzente gesetzt werden. In Teilen trägt die Fa. Netto mit der geplanten Modernisierung damit auch zur positiven Entwicklung bei. Ein attraktives Nahversorgungsangebot ist letztlich mit entscheidend für die Attraktivität einer Wohngemeinde. Bezüglich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ist von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen.

<sup>15</sup> Die Gemeinde Mönchweiler wurde 2001 zum ersten Mediendorf in Baden-Württemberg ernannt.

<sup>16</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30. Juni 2018.

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in den Gemeinden Baden-Württembergs am 30.06.2016.

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Zunächst in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Mönchweiler unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

**Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:**

**3.3.7 (Z)** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Im **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte**, wird das Konzentrationsgebot im **Plansatz 2.7.1** aufgegriffen:

**2.7.1 (Z)** „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig.

Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune sowie anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst.“<sup>18</sup>

Die Gemeinde Mönchweiler liegt im Verdichtungsraum<sup>19</sup>, ihr ist gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Mönchweiler darzustellen und zu bewerten.

<sup>18</sup> Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte vom Januar 2012, Kapitel 2.7 Einzelhandelsgroßprojekte.

<sup>19</sup> Vgl. Strukturkarte Regionalplan Region Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003.

### 3. Versorgungsstrukturen in Mönchweiler

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer Erhebung des Lebensmitteleinzelhandels in Mönchweiler im März 2019. Demnach beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde in diesem Sortimentsbereich auf rd. 950 m<sup>2</sup>. Die Brutto-Umsatzleistung der ansässigen Lebensmittelanbieter beträgt rd. 4,0 Mio. €.<sup>20</sup>

Die Versorgungsstrukturen in Mönchweiler setzen sich wie folgt zusammen:

- /// Die Lebensmittelversorgung wird derzeit maßgeblich durch den **Netto-Lebensmitteldiscounter am Standort „Kälberwaid“** gesichert. Er stellt den einzigen Betrieb in der Gemeinde dar, der ein breites Angebot an Lebensmitteln und ergänzenden Nonfood-Sortimenten<sup>21</sup> vorhält. Im Eingangsbereich des Netto-Marktes ist zudem eine Filiale der Bäckerei Gehri ansässig. Der Lebensmittelmarkt verfügt über ein ausreichendes Stellplatzangebot sowie ein noch zeitgemäßes Erscheinungsbild. Mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) liegt der Netto-Markt jedoch am unteren Ende gängiger Discountformate.<sup>22</sup>
- /// Im Ortskern sind an der Albert-Schweizer-Straße bzw. an der Herdstraße zwei **Betriebe des Lebensmittelhandwerks** (Filiale der Bäckerei Brantner Bäck, Metzgerei Binder) ansässig. Das Angebot wird ergänzt durch einen Getränkemarkt<sup>23</sup> sowie einen Direktvermarkter mit Hofladen an der Königsfelder Straße (u. a. Eier, Geflügel).

### 4. Versorgungsstrukturen im Umland

Als Einkaufsstandort mit größter Bedeutung für die Bewohner Mönchweilers ist das südlich angrenzende Oberzentrum Villingen-Schwenningen anzuführen. Darüber hinaus sind in den angrenzenden Kommunen St. Georgen und Königfeld ausgeprägte Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich festzuhalten.

- /// Das **Oberzentrum Villingen-Schwenningen** (rd. 6 km von Mönchweiler entfernt)<sup>24</sup> verfügt entsprechend seiner Einwohnerzahl und Arbeitsplatzbedeutung über eine umfassende Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel. Daneben besitzt der Einkaufsstandort Villingen-Schwenningen auch in den sonstigen Bedarfsbereichen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Mönchweiler. Der **Stadtbezirk Villingen** schließt direkt südlich an Mönchweiler an. Stärkste Wettbewerbswirkungen entfaltet die dezentrale Einkaufslage „Am Krebsgarten“ (u. a. Aldi, Lidl, Rewe, ergänzende Fachmärkte) sowie das E-Center Villingen an der Vockenhauser Straße. Über den gesamten

<sup>20</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes.

<sup>21</sup> V. a. nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung.

<sup>22</sup> Bei Neuvorhaben werden mittlerweile Verkaufsflächengrößen von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr angestrebt, um das Sortiment attraktiv präsentieren zu können.

<sup>23</sup> Löwen-Markt an der Hindenburgstraße 8; eingeschränkte Öffnungszeiten.

<sup>24</sup> Distanz zwischen der Ortsmitte Mönchweiler und dem Zentrum Villingen-Schwenningen, ermittelt mit google maps.

Stadtbezirk verteilen sich insgesamt neun Discounter (3 x Aldi, 3 x Lidl, 3 x Netto), fünf Supermärkte (E-Center, 2 x Edeka, Rewe, CAP) sowie eine Vielzahl unterschiedlicher Spezialanbieter. Im **Stadtbezirk Schweningen** kommt nochmal ein ebenso breites Angebot an Lebensmittelmärkten hinzu. Als Wettbewerbsstandort mit regionaler Strahlkraft ist zudem die Einkaufslage „Neuer Markt“ zwischen den Stadtbezirken Villingen und Schweningen relevant. Im Einkaufszentrum „Schwarzwald-Baar-Center“ sind u. a. das SB-Warenhaus real, eine Filiale von Aldi sowie zahlreiche weitere Fachmarktangebote zu finden, so dass der Standortbereich eine entsprechend hohe Wettbewerbsrelevanz auch für das Umland aufweist.

- Das **Unterzentrum St. Georgen** (rd. 9 km von Mönchweiler entfernt) verfügt ebenfalls über eine umfassende Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hier sind sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels vorhanden, darunter zwei Supermärkte (Edeka Haas, Rewe), drei Discounter (Aldi, Lidl, Norma) sowie verschiedene Spezialanbieter. Das Lebensmittelangebot im benachbarten St. Georgen wurde in den vergangenen Jahren attraktiv ausgebaut (u. a. Verlagerung und Erweiterung Lidl, Neubau Norma), entsprechend leistungsfähig sind die Angebotsstrukturen einzustufen.
- In östlicher Richtung folgt die **Gemeinde Königsfeld** (rd. 6 km von Mönchweiler entfernt), die mit einem modernen Edeka-Markt sowie einem Treff 3000-Markt in der Ortsmitte ebenfalls über eigene Nahversorgungsangebote verfügt. Die Bewohner sind für ihre Einkäufe zudem stark auf das Mittelzentrum Schramberg bzw. St. Georgen ausgerichtet und somit kaum für den Standort Mönchweiler relevant.

**Insgesamt ist die Wettbewerbssituation im Umland als besonders ausgeprägt einzustufen.** Durch die Nähe zum Oberzentrum Villingen-Swenningen bestehen aus Mönchweiler v. a. in diese Richtung umfassende Kaufkraftabflüsse. Der Netto-Markt in Mönchweiler entfaltet hingegen kaum eine überörtliche Versorgungsfunktion, da die Umlandkommunen nachweislich eigene Nahversorgungsangebote besitzen.

## 5. Bewertung der Versorgungsstrukturen

Als wichtige Orientierung für die Bewertung der Ausstattung der Gemeinde Mönchweiler im Lebensmittelbereich kann die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner herangezogen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Biomärkte) und nicht-organisierter Lebensmitteleinzelhandel sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst.

Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von **439 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** festhalten.<sup>25</sup>

In Mönchweiler liegt die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich mit aktuell **259 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Mit der Umsetzung des Projektes würde die Verkaufsflächenausstattung in Mönchweiler auf einen Wert von **342 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW** steigen und damit immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen. Hierbei wurden mögliche Einwohnerzuwächse in den nächsten Jahren (u. a. Baugebiet Kälberwaid) noch nicht berücksichtigt.

Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der niedrigen **Zentralitätskennziffer** im Lebensmittelbereich wider. Zur Berechnung der Zentralität erfolgt eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Nettokaufkraftabfluss an.

Für den **Lebensmittelbereich** beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation

$$\begin{array}{lcl} \text{ca. 4,0 Mio. €} & : & \text{ca. 6,75 Mio. €} & = & \text{ca. 60 \%} \\ \text{(Umsatz in Mönchweiler)} & & \text{(Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Mönchweiler)}^{26} & & \text{(Zentralität)} \end{array}$$

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt derzeit ein großer Teil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung Mönchweilers ins Umland ab. Durch die geplante Modernisierung und bestandsorientierte Erweiterung des Netto-Marktes kann das Lebensmittelangebot in Mönchweiler zeitgemäß aufgestellt und so eine angemessene Grundversorgung für die rd. 3.000 Einwohner gesichert werden. Das Vorhaben fügt sich in das örtliche Nachfragepotenzial der Gemeinde Mönchweiler ein. Hierbei spricht auch die geplante Wohnbauentwicklung für einen Ausbau des Lebensmittelangebotes.

## 6. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der bereits seit einigen Jahren in Mönchweiler ansässige Netto-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde. Im Ort sind lediglich eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein kleiner Getränkemarkt mit eingeschränkten Öffnungszeiten sowie ein Direktvermarkter ansässig. Der Netto-Markt stellt somit den einzigen Betrieb dar, der ein breites Grundversorgungsangebot (v. a. Lebensmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren) vorhält. Zusammen mit der angegliederten Bäckerei stellt er die wesentliche Versorgungseinrichtung in Mönchweiler dar.

<sup>25</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82.

<sup>26</sup> Vgl. hierzu auch Kapitel IV, 2.

Das Vorhaben (Erweiterung des Verkaufsraumes um 240 m<sup>2</sup> VK, Anpassung des Leergutlagers bzw. der Bäckerei) dient dazu, den Netto-Markt an aktuelle Kunden- und Betreibererfordernisse anzupassen und so langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Angesichts der Tatsache, dass es sich bei dem Markt um den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde handelt, der im Hinblick auf eine adäquate Grundversorgung der Bevölkerung eine zentrale Rolle spielt, kommt der langfristigen Sicherung des Standortes ein hoher Stellenwert zu.

In quantitativer Hinsicht wurde eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ermittelt, die erste Hinweise dafür gibt, dass die Gemeinde Mönchweiler aktuell ihren Grundversorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllt. Auch die niedrige Zentralität spricht in quantitativer Hinsicht dafür, dass ein weiteres Entwicklungspotenzial zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes besteht.

Insofern lässt sich zusammenfassend festhalten, dass im Fall von Mönchweiler die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Gemeinde Mönchweiler dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Netto-Markt auch am nicht zentralen Ort Mönchweiler zulässig.

**Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten.**

### III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Kälberwaid“

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich am südlichen Ortsausgang Mönchweilers, direkt und gut sichtbar von der Hindenburgstraße (vgl. Foto 1). Der Standort wird dabei in Richtung Norden durch die Straße „Kälberwaid“ begrenzt, die der Zufahrt zum Netto-Markt dient sowie in Richtung Westen durch die Hindenburgstraße. Vom Ortszentrum liegt der Netto-Markt rd. 600 m (= Luftlinie) entfernt.

**Foto 1: Netto-Markt, „Kälberwaid“**



**Foto 2: Zufahrt zum Standort, Hindenburgstraße / „Kälberwaid“**



**Foto 3: Standortumfeld, Wohngebiet „Kälberwaid“**

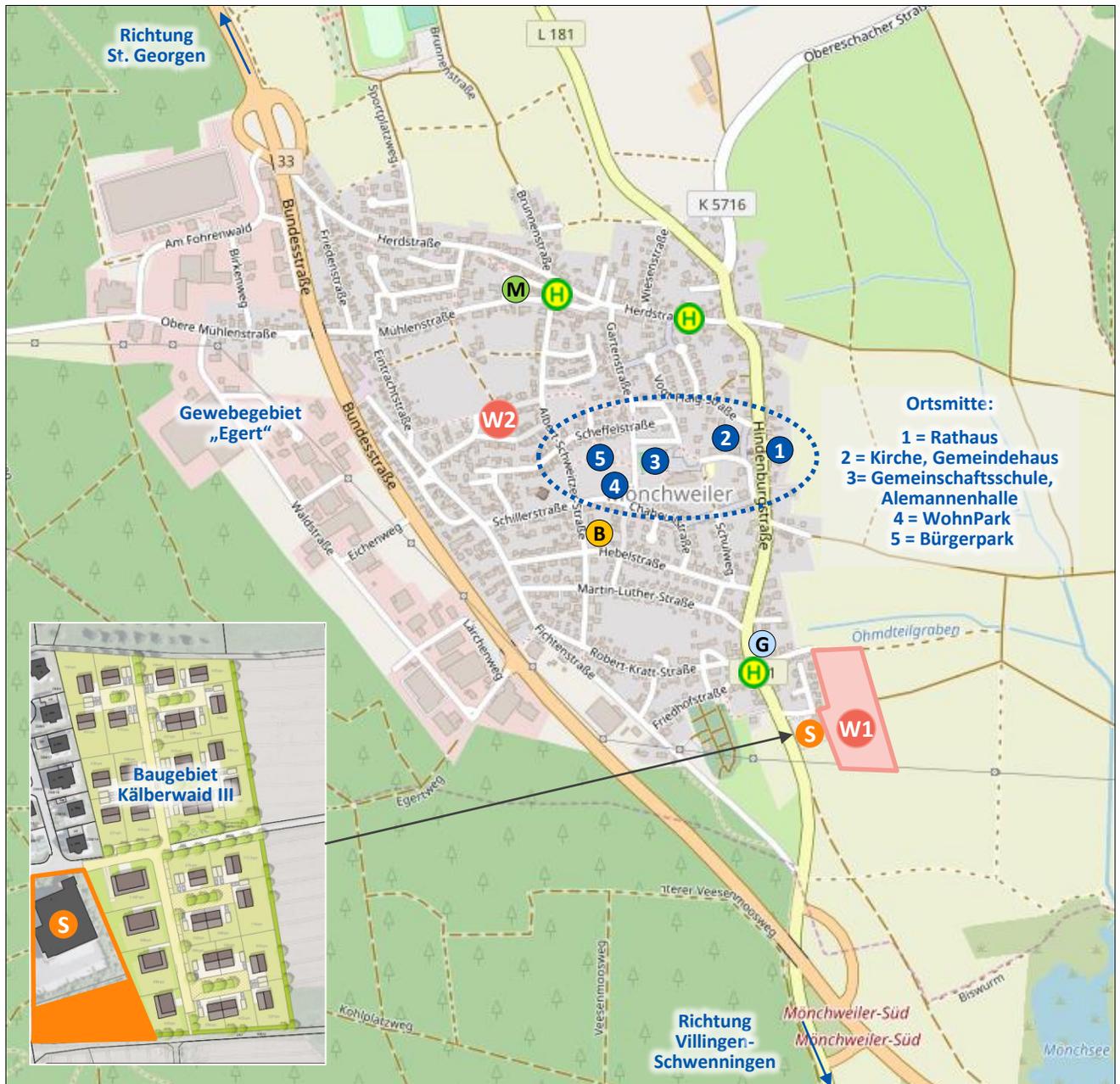


**Foto 4: Ortseingang, angrenzende Wohnlagen**



GMA-Aufnahmen 2019

**Karte 2: Mikrostandort „Im Metzgerreich“**



**Ortsmitte:**  
 1 = Rathaus  
 2 = Kirche, Gemeindehaus  
 3 = Gemeinschaftsschule, Alemannenhalle  
 4 = WohnPark  
 5 = Bürgerpark

- S Standort Netto
- Ortsmitte
- W W1 = neues Baugebiet „Kälberwaid“
- B Bäckerei
- M Metzgerei
- G Getränkemarkt
- W W2= Goethestraße - ehemaliger Kindergarten

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
GMA-Bearbeitung 2019

Das **direkte Standortumfeld** wird in nördlicher Richtung überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hier schließt zunächst das Wohnbaugebiet „Kälberwaid“ an, welches im kommenden Jahr weiter ausgebaut werden soll. Weiter in Richtung Ortsmitte folgen gewachsene Wohnlagen der Gemeinde Mönchweiler. In westlicher Richtung wird das Standortumfeld durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, hier schließen zudem eine Scheune sowie eine Reitanlagen an die Hindenburgstraße an.

In Mönchweiler besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, welche derzeit nicht im Gemeindegebiet gedeckt werden kann. Im Innenbereich sind kaum noch freie Baugrundstücke vorhanden, daher soll angrenzend an das bestehende Baugebiet „Kälberwaid II“ bzw. in direkter Nachbarschaft zum Netto-Markt ein neues Wohnbaugebiet entstehen.<sup>27</sup> Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Direkt angrenzend an den Netto-Markt soll ein Bauriegel in Form von vier Baukörpern mit Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Damit wächst der heute eher randlich gelegene Lebensmittelmarkt zukünftig stärker in die Siedlungsstruktur ein.

Die Erschließung des Standortes für den **motorisierten Individualverkehr** stellt sich als gut dar. Über die Hindenburgstraße (L 181), die als überörtliche Erschließungsachse dient, ist eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Die Zufahrt zum Netto-Markt erfolgt über die Straße „Kälberwaid“. Durch die Lage an der L 181 ist eine sehr gute Sichtbarkeit des Standortes vom Hauptverkehrsträger gegeben. Die Erreichbarkeit des Projektstandortes zu Fuß bzw. mit dem Rad ist über ein straßenbegleitendes Wegenetz entlang der zuführenden Straßen problemlos möglich. Für die südlichen Wohnlagen der Gemeinde Mönchweiler kann der Netto-Markt auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Eine **ÖPNV-Anbindung** ist im Standortumfeld ebenfalls gegeben. Der nächstgelegene Bushaltespunkt „Mönchweiler, Hindenburgstraße“ (SBG-Bus 7265 Richtung Triberg bzw. Villingen Bahnhof) liegt nur ca. 200 m bzw. zwei Gehminuten entfernt. Es bleibt festzuhalten, dass der ÖPNV in der Gemeinde Mönchweiler mit nur drei Bushaltespunkten in erster Linie auf den überörtlichen regionalen Busverkehr ausgerichtet ist. Für die Mobilität vor Ort spielt er hingegen nur eine untergeordnete Rolle.

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes sind wie folgt zusammenzufassen:

#### **Positive Standortfaktoren:**

- + Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Mönchweiler
- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus dem gesamten Ortsgebiet durch direkte Lage an der Hindenburgstraße (L 181)
- + ÖPNV-Haltespunkt im Umfeld

<sup>27</sup> Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchweiler hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid – III. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Verfahren gemäß § 13 b BauGB gefasst.

- + gute Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad aus den südlichen Wohnlagen
- + Lage in Zuordnung zu Wohngebieten (Ausbau des Baugebietes „Kälberwaid“ geplant)
- + ausreichendes Flächenpotenzial zur Erweiterung, gute Exposition

**Negative Standortfaktoren:**

- Lage außerhalb des Ortszentrums
- ausgeprägte Wettbewerbssituation im Umland.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Standort von Netto um eine Ortsrandlage, jedoch mit Anschluss an Wohngebiete handelt. Durch die Lage an der Hindenburgstraße (L 181) ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Eine fußläufige Versorgungsfunktion ist für die Bewohner der südlichen Wohnlagen gegeben. Mit dem geplanten Ausbau des Baugebietes „Kälberwaid“ wird sich die Nahversorgungsfunktion des Standortes weiter erhöhen.

**2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben**

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“

Diese Vorgaben wird auch seitens des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg, Regionalplanfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte Plansatz 2.7.1 Rechnung getragen.

**3. Bewertung des Integrationsgebotes**

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landes –und regionalplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines etablierten Lebensmittelmarktes. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.

- // Der Lebensmittelmarkt befindet sich in direkter räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten. Bezüglich des Standortes ist außerdem darauf hinzuweisen, dass in direkter Nachbarschaft zum Netto-Markt ein neues Wohnbaugebiet („Kälberwaid – III“) erschlossen wird. Damit wächst der heute eher randlich gelegene Lebensmittelmarkt zukünftig stärker in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Mönchweiler ein.
- // Der Standort ist aus großen Teilen des Gemeindegebietes bzw. aus der „Ortsmitte“ zu Fuß erreichbar. Ein Anschluss an den ÖPNV ist über den Bushaltepunkt „Mönchweiler Hindenburgstraße“ (rd. 2 Gehminuten vom Standort entfernt) gewährleistet.
- // Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes, der für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Mönchweiler unverzichtbare Bedeutung erlangt hat. Unter Beachtung des Konzentrations- und Kongruenzgebotes sowie unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird, ist eine bestandsorientierte Erweiterung am Standort möglich.

**Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sowie die ergänzenden Regelungen des Regionalplans Region Schwarzwald-Baar-Heuberg werden am Standort eingehalten.**

#### **IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Plansatz 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg**

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

##### **1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial**

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den Netto-Markt am Standort „Kälberwaid“ kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

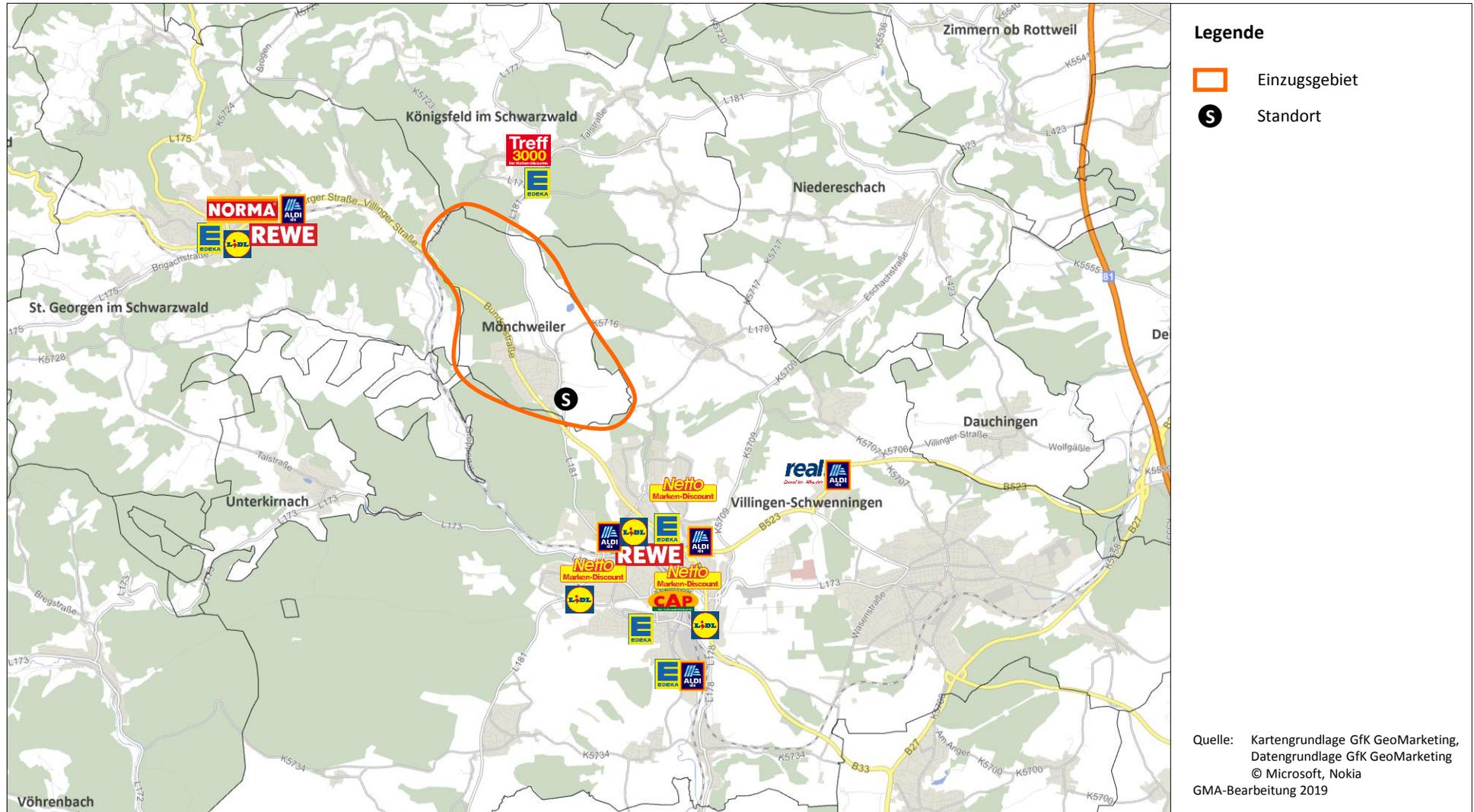
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Mönchweiler und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Filialnetz des Betreibers
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Villingen-Schwenningen, St. Georgen, Königfeld).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Netto-Markt am Standort „Kälberwaid“ ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Mönchweiler selbst mit aktuell ca. 2.988 Einwohnern beschränkt (vgl. Karte 3).

### Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes und wesentliche Wettbewerber (Auswahl)



Ein darüber hinausgehendes regelmäßiges Einzugsgebiet wird durch den Netto-Markt nicht erschlossen. Dies lässt sich v. a. mit der Nähe zum benachbarten Oberzentrum Villingen-Schwenningen begründen. Hier sind alle gängigen Betriebstypen (Discounter, Supermärkte etc.) zu finden. Mit dem Einkaufszentrum Schwarzwald-Baar-Center ist zudem ein Wettbewerbsstandort mit regionaler Strahlkraft anzuführen. Die sonstigen Umlandkommunen (St. Georgen, Königsfeld) verfügen ebenfalls über eigene Versorgungsstrukturen bzw. sind auf attraktivere Lebensmittelstandorte ausgerichtet. Auch für sie ist der Standort in Mönchweiler nicht von Relevanz.

Mögliche sonstige Zuführeffekte an den Standort werden im Folgenden im Rahmen von „Streuumsätzen“ abgebildet. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus der besonderen Bedeutung der Gemeinde Mönchweiler als Arbeitsplatzstandort. Der Anteil auswärtiger Kunden (z. B. Zufallskunden, Pendler etc.) ist jedoch als moderat einzustufen. Die Lage des Standortes abseits der B 33 lässt ebenfalls auf keinen besonderen ausgeprägten Streukundenanteil schließen.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

**ca. € 6.035.<sup>28</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Mönchweiler, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.210 €.<sup>29</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>30</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Mönchweiler bei 102,2 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf ca. 6,8 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall des Netto-Marktes bei ca. 13 %. Ein großer Teil davon entfällt auf das sog. „Nearfood-Sortiment“ (i. W. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung).

<sup>28</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>29</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>30</sup> Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

### 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>31</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Umsetzung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Netto-Markt am Standort „Kälberwaid“ anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>32</sup>

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

Gemeinde	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>6,8</b>	<b>45</b>	<b>3,0</b>	<b>0,4 – 0,5</b>	<b>3,5</b>	<b>87</b>
Streuumsätze			0,5	0,1	0,5	13
<b>Gesamt</b>			<b>3,5</b>	<b>0,5</b>	<b>4,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.022 m<sup>2</sup> (zzgl. Café) eine Gesamtumsatzleistung von ca. 4,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des Backshops im Eingangsbereich des Netto-Marktes sind keine nennenswerten Umsatzzuwächse verbunden. Die Erweiterungsfläche dient im Wesentlichen dem Ausbau des Café-/ Gastronomiebereiches.

<sup>31</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>32</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Unter Zugrundelegung der Verkaufsfläche des geplanten Netto-Marktes (ca. 1.022 m<sup>2</sup> ohne Bäckerei) lässt sich eine **Flächenleistung von rd. 3.914 € / m<sup>2</sup> VK** für ermitteln.<sup>33</sup> Eine höhere Umsatzleistung ist vor dem Hintergrund der lokalen Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes, dem daraus resultierenden begrenzten Nachfragepotenzials sowie der intensiven Wettbewerbssituation im benachbarten Villingen-Schwenningen nicht zu erwarten.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes bleibt auf die Gemeinde Mönchweiler begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die lokale Nahversorgungsfunktion bzw. Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner der Gemeinde Mönchweiler unterstreicht.
- Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ca. 87 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Mönchweiler stammen werden. Ca. 13 % fließen in Form von Streuumsätzen (z. B. Zufallskunden, Pendler) an den Standort zu. **Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt.**

<sup>33</sup> Gemäß Hahn Retail Estate Report 2018 / 2019 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Lebensmitteldiscounters bei ca. 4.250 € / m<sup>2</sup> VK bezogen auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 780 m<sup>2</sup>. Der Durchschnittsumsatz einer Netto-Filiale in Deutschland beträgt ca. 3,3 Mio. €, der ermittelte Gesamtumsatz in Mönchweiler liegt damit über dem Durchschnittswerten von Netto.

## **V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.2.7.2 LEP Baden-Württemberg und Plankapitel 2.7.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg**

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu ermitteln. Dabei wird auf die Daten der Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen.

### **1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen**

#### **1.1 Methodik**

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

#### **1.2 Umsatzumlenkungen**

Für die Bewertung des erweiterten Netto-Marktes werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Netto-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.022 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei / Café) eine Umsatzleistung von ca. 4,0 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Bei der Bewertung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Umsatzleistung bereits durch den bestehenden Markt am Standort „Kälberwaid“ gebunden wird. Der Lebensmitteldiscounter erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Umsatzleistung von mind. 3,5 Mio. €. Davon entfallen auf den Lebensmittelbereich ca. 3,1 Mio. € bzw. ca. 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort Mönchweiler generiert und auch nach der Erweiterung am Standort gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- / Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit max. 1.022 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckerei) bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.
- / Insofern verbleibt ein umverteilungsrelevanter Umsatz in Höhe von ca. 0,5 Mio. €, davon ca. 0,4 Mio. € im Lebensmittelbereich bzw. ca. 0,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 4: Prognose der Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben**

		Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ <b>Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich</b>	<b>2,7</b>	---
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbieter in Mönchweiler	< 0,1	2
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbieter in Villingen-Schwenningen	0,3	< 1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbieter in St. Georgen	< 0,1	< 1
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbieter in Königsfeld	< 0,1	1
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,5</b>	---
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz bestehender Markt im Nichtlebensmittelbereich	0,4	---
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1	n.n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,5</b>	---
▪ <b>Umsatz insgesamt</b>		<b>4,0</b>	---

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

### 1.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Folgende Kaufkraftbewegungen werden durch das Vorhaben ausgelöst:

- /// In **Mönchweiler** sind keine nennenswerten Wettbewerber zum Netto-Markt vorhanden, insofern werden sich die Wettbewerbswirkungen auf einem sehr niedrigen Niveau (max. 2 %) bewegen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der im Ort ansässigen Betriebe (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Hofladen) ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Nahversorgung in Mönchweiler mit der Modernisierung des Netto-Marktes gestärkt und langfristig gesichert.
- /// Vor dem Hintergrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel II.) lässt sich festhalten, dass ein wesentlicher Teil des durch das Vorhaben generierten (Mehr-)Umsatzes außerhalb der Standortgemeinde umverteilungswirksam werden wird (= „**Kaufkraftrückholung**“). Im benachbarten Oberzentrum Villingen-Schwenningen werden sich die Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen (u. a. Fachmarktlage am Krebsgarten, E-Center, Schwarzwald-Baar-Center). Die Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf unter 1 %. Dies ist eine Größenordnung, bei der von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung einzelner Anbieter auszugehen ist. Die zu erwartenden Effekte sind insgesamt als wettbewerbliche Effekte einzustufen, die wegen der Lage der Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zudem ohne städtebauliche Relevanz sind. Im benachbarten St. Georgen bzw. in Königfeld fallen die Umverteilungseffekte bereits so gering aus, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum mehr nachweisbar sind. Demzufolge ist weder mit negativen versorgungsstrukturellen noch mit städtebaulichen Auswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Das Vorhaben trägt vielmehr dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen in Mönchweiler zukunftsfähig aufzustellen und Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte im Umland zu reduzieren.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben von Netto ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als rein wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebs-schließungen sowohl in Mönchweiler als auch in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgeschlossen werden. Das Vorhaben dient der Modernisierung und Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes sind nicht zu erwarten.

## 2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbotese ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbe- reich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“

## 3. Bewertung des Beeinträchtungsverbotese

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotese wie folgt bewerten:

- /// Sowohl in Mönchweiler selbst als auch in den Umlandkommunen werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr sind die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keinerlei Auswirkungen nach sich ziehen werden. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens weder die verbrauchernahe Versorgung in Mönchweiler noch im Umland beeinträchtigt.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

#### Grundlagen

<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Mönchweiler von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> VK (inkl. Backshop) auf max. 1.115 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei / Café) i. S. einer bestandsorientierten Erweiterung.</li> <li>/// Langjährig eingeführter Standort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion (= einziger Lebensmittelmarkt) für die Bewohner der Gemeinde Mönchweiler.</li> <li>/// Standort am südlichen Ortsausgang in verkehrsgünstiger Lage an der Hindenburgstraße (L 181); Lage in Zuordnung zu Wohngebieten. Das Baugebiet „Kälberwaid“ im direkten Standortumfeld soll weiter ausgebaut werden. Damit wächst der heute randlich gelegene Lebensmittelmarkt stärker in die Siedlungsstruktur ein.</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Mönchweiler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort Mönchweiler: rd. 3.000 Einwohner, nicht zentraler Ort</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: In der Ortsmitte vereinzelt kleinteiliger Handel (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) sowie ergänzende Infrastruktureinrichtungen; Netto-Markt als einziger Lebensmittelmarkt und wesentlicher Nahversorger in Mönchweiler.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet umfasst die Gemeinde Mönchweiler, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 2.988 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 6,8 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Gesamtumsatzleistung des erweiterten Netto-Marktes: 4,0 Mio. €, davon 3,5 Mio. Food und 0,5 Mio. € Nonfood</li> </ul>
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// ggü. Anbietern in Mönchweiler 2 %</li> <li>/// ggü. Anbietern im Oberzentrum Villingen-Schwenningen &lt; 1 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in St. Georgen &lt; 1 %</li> <li>/// ggü. Anbietern in Königsfeld 1 %</li> </ul>

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Konzentrationsgebot</b>	<p>Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes dient der langfristigen Sicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in Mönchweiler.</p> <p>In quantitativer Hinsicht ist eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden (ca. 259 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW), die erste Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Mönchweiler aktuell ihren eignen Grundversorgungsauftrag nicht vollumfänglich erfüllt. Auch die vergleichsweise niedrige Zentralität (60 %) spricht in quantitativer Hinsicht dafür, dass das vor Ort vorhandene Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich bei weitem nicht abgedeckt wird. Derzeit fließt ein Großteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft an Lebensmittelstandorte im Umland (v. a. Oberzentrum Villingen-Schwenningen, St. Georgen) ab.</p> <p>In qualitativer Hinsicht kommt dem Netto-Markt die zentrale Rolle zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu (v. a. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren). Mit der geplanten Modernisierung und bestandsorientierten Erweiterung des Lebensmittelmarktes können langfristig tragfähige Versorgungsstrukturen für die Gemeinde geschaffen werden.</p> <p><b>Insofern lässt sich festhalten, dass im Fall von Mönchweiler die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift. Netto ist der einzige Lebensmittelmarkt in Mönchweiler und muss daher langfristig gesichert werden.</b></p>
----------------------------	--

<b>Raumordnerische Bewertungskriterien (2)</b>	
<b>Integrationsgebot</b>	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits etablierten Lebensmittelmarktes. Insofern ergeben sich hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen keine Änderungen.</p> <p>Der Netto-Markt liegt am südlichen Ortsausgang der Gemeinde Mönchweiler. Trotz randlicher Lage übernimmt der Lebensmittelmarkt aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der direkt bis an den Standort heranreichenden Wohngebiete auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion. Mit der geplanten Erschließung des neuen Baugebietes „Kälberwaid II“ wird der bisher randlich gelegene Netto-Markt zukünftig stärker in die Siedlungsstruktur hinein wachsen.</p> <p>Der Standort ist zu Fuß bzw. mit dem Rad aus großen Teilen des Gemeindegebietes erreichbar. An den ÖPNV besteht Anschluss über einen Bushaltepunkt im nahen Umfeld des Netto-Marktes.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich somit um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der als einziger Lebensmittelmarkt der wohnortnahen Versorgung der Gemeinde Mönchweiler dient. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist daher am Standort möglich.</p> <p><b>Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sowie die ergänzenden Regelungen des Regionalplans Region Schwarzwald-Baar-Heuberg werden am Standort eingehalten.</b></p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p>Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmittelmarktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Mönchweiler selbst begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Netto-Marktes für die Gemeinde Mönchweiler unterstreicht.</p> <p>Basierend auf der Umsatzprognose stammen rd. 87 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus der Standortkommune. Insofern wird das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) durch das Vorhaben eingehalten.</p> <p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p>
<b>Beeinträchtigungsverbot</b>	<p>Sowohl in Mönchweiler als auch in den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau (max. 2 %). Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Mönchweiler und in den umliegenden Kommunen sind daher auszuschließen. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p><b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b></p>
<b>Fazit</b>	<p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das Vorhaben von Netto keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Das Vorhaben (moderate Erweiterung des Verkaufsraumes, der Bäckerei / Café bzw. der Leergutannahme) dient im Wesentlichen der Modernisierung und Anpassung des Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen und damit auch einer langfristigen Sicherung des für die Grundversorgung in der Gemeinde Mönchweiler wichtigen Anbieters.</p>

<b>Verzeichnisse</b>	Seite
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	13
Karte 2: Mikrostandort „Kälberwaid“	21
Karte 3: Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes und wesentliche Wettbewerber (Auswahl)	26
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung	12
Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	28
Tabelle 4: Prognose der Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben	31
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007– 2017	8
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Netto-Markt, „Kälberwaid“	20
Foto 2: Zufahrt zum Standort, Hindenburgstraße / „Kälberwaid“	20
Foto 3: Standortumfeld, Wohngebiet „Kälberwaid“	20
Foto 4: Ortseingang, angrenzende Wohnlagen	20