



# Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Mudau, Neckar-Odenwald-Kreis

AUFTRAGGEBER: Schoofs Immobilien GmbH, Frankfurt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg , den 04.04.2023

## 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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Einordnung der Projektplanung	6
II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel	
1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
1. Makrostandort Mudau	9
2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	11
3. Angebots- und Wettbewerbssituation in Mudau	12
4. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland	13
5. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes	15
III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel	
1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	16
1. Mikrostandort „Bahnhofstraße“	16
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	19
3. Bewertung des Integrationsgebotes	19
IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher	
Regionalplan Rhein-Neckar	20
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens	20
2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	22
3. Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt	22
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	24
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	24
V. Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4	
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	25
1. Umsatzzumlenkungen	25
2. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	26
3. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	28
4. Bewertung des Beeinträchtungsverbots	28
VI. Zusammenfassung	30

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Mudau mit rd. 4.940 Einwohnern wurde bereits im Jahr 2008 von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, sowohl ein Einzelhandelskonzept erstellt als auch die Erweiterung und Modernisierung des Edeka-Marktes geprüft. Im Jahr 2015 schrieb die GMA das Einzelhandelskonzept für Mudau fort. In den letzten Jahren wurde auch der Penny-Markt in der Gemeinde neu gebaut und verlagert.

Da sich der Edeka-Markt seit vielen Jahren in einer alten Handelsimmobilie befindet, möchte er seinen Marktauftritt anpassen und sich modern aufstellen. Dazu soll der Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.635 m<sup>2</sup> neu gebaut werden (aktuell: 1.160 m<sup>2</sup> VK). Auf dem bestehenden Areal ist der Platz für einen modernen Neubau jedoch stark begrenzt. Nun sieht Edeka vor, seinen Neubau auf einem Grundstück direkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Bahnhofstraße zu errichten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan auf dem aktuellen Grundstück angepasst werden, damit hier kein weiterer Einzelhandelbesatz und somit keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann. An dem alten Grundstück ist bereits ein Investor interessiert, welcher hier ein Dienstleistungszentrum (Verwaltung, Handwerk, Steuerberater, etc.) errichten und auch den alten, denkmalgeschützten Bahnhof wieder beleben will.

Für das Plangrundstück wird ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ aufgestellt. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse gilt es zu prüfen, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Mudau oder in Nachbarkommunen erwarten lässt. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Die vorliegende Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Projektbeschreibung, Rechts- und Planungsrahmen
- /// Bewertung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Mudau sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Bahnhofstraße“
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Mudau und im Umland (Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens



- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im März 2022 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Rechts- und Planungsrahmen

Für das zu prüfende Grundstück ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, sodass zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden ist. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung<sup>1</sup> aus:

- „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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 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.“*

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landes- und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, dargelegt sind. Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

### 3. Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung des in Mudau zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Betriebstyps „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

Als **Betriebstypen** des Lebensmitteleinzelhandels werden unterschieden:<sup>2</sup>

#### **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<sup>3</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil 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<sup>4</sup> 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.*

#### **Discounter:**

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

#### **LEH-Fachgeschäft:**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

<sup>2</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 361.

<sup>3</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>4</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

**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 anbietet.*

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) differenziert<sup>5</sup>.

Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 44 % im Jahr 2020). Auf Supermärkte entfallen ca. 32 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.

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. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten**

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 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 Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Sortimentsbreitenerhebung

**Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei

<sup>5</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discounter, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.

- / Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m<sup>2</sup> auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m<sup>2</sup>). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmittel Einzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächen- ausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Ursächlich für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- / Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

Bei dem zu verlagernden Edeka-Markt in Mudau handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt der Fa. **EDEKA**. Die Vertriebsstrategie von EDEKA richtet sich auf das Angebot des **Lebensmittelvollsortiments**. Hierzu bestehen innerhalb des Konzerns die Vertriebskonzepte E Center (Großer Supermarkt), EDEKA Supermarkt, E aktiv markt bzw. E neukauf (Supermärkte) mit unterschiedlich großem Sortimentsumfang. Das Kernsortiment wird aber in jedem Vertriebskonzept aus Nahrungs- und Genussmitteln gebildet. In den Supermärkten sind ca. 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon ca. 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei EDEKA-Supermärkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche).

Das konkrete Projekt in Mudau setzt sich hinsichtlich Verkaufsflächen wie folgt zusammen:

<span style="color: #0056b3;">/</span> Verkaufsfläche im engeren Sinn:	1.500 m <sup>2</sup>
<span style="color: #0056b3;">/</span> Außenverkaufsfläche:	15 m <sup>2</sup>
<span style="color: #0056b3;">/</span> Windfang:	75 m
<span style="color: #0056b3;">/</span> Bäckereiverkaufsfläche:	45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtverkaufsfläche:</b>	<b>1.635 m<sup>2</sup></b>



## II. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

### 1. Makrostandort Mudau

Die Gemeinde Mudau zählt derzeit **ca. 4.942 Einwohner**.<sup>6</sup> Mudau ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>7</sup> als Kleinzentrum ausgewiesen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Buchen im Odenwald (10 km) und Eberbach (25 km).

Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung zeigt sich in Mudau wie auch in den umliegenden Kommunen mittlerweile eine leicht positive Tendenz, vorher waren die Einwohnerzahlen eher stagnierend bis rückläufig. Perspektivisch wird für Mudau von einer leicht steigenden Einwohnerzahl ausgegangen (2030: 5.037 Einwohner)<sup>8</sup>

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Mudau 2016 - 2021**

	Einwohner		Veränderung	
	2016	2021	abs.	in %
Mudau	4.860	4.924	64	+ 1,3
Limbach	4.413	4.568	155	+ 3,5
Waldbrunn	4.752	4.780	28	+ 0,6
<b>Neckar-Odenwald-Kreis</b>	<b>143.566</b>	<b>14.4156</b>	<b>590</b>	<b>+ 0,4</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.09.2016; 30.09.2021.

Die **Siedlungsstruktur** von Mudau wird durch den Ortsteil Mudau (2.131 EW) und die räumlich getrennt liegenden, ländlich geprägten Ortsteile Donebach (348 EW), Langenelz (253 EW), Mörschenhardt (124 EW), Reisenbach (329 EW), Rumpfen (55 EW), Scheidental (431 EW), Schloßau (870 EW) und Steinbach (288 EW) geprägt.<sup>9</sup> Im Ortsteil Mudau befinden sich die Hauptwohnlagen nördlich, östlich und südlich des Ortskernes. Gewerbliche Nutzungen befinden sich am südwestlichen Ortsrand im Gewerbegebiet „Stöckig“. Wesentliche Nahversorgungsbetriebe (Edeka, Penny) liegen in der Bahnhofstraße.

Die regionale **Verkehrsanbindung** ist durch die Lage im Odenwald geprägt. Die nächstgelegene Bundesstraße (B 27) verläuft in ca. 10 km Entfernung im Bereich Buchen. Der nächste Autobahnanschluss besteht in ca. 30 km Entfernung (A 81) in Osterburken. Dennoch übernimmt Mudau durch seine zentrale Lage im vorderen Odenwald in verkehrlicher Hinsicht eine wichtige Verteilerfunktion.

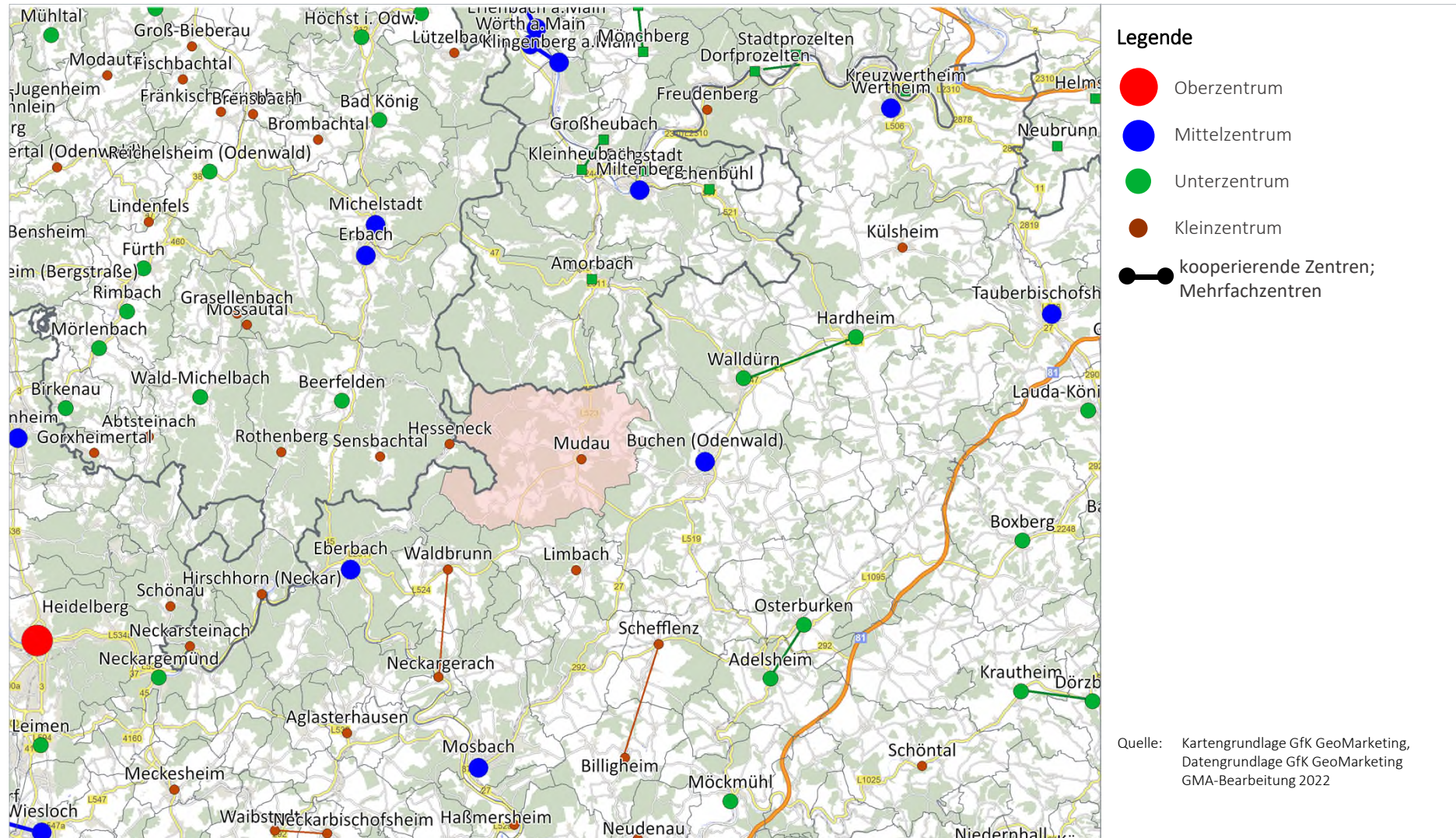
<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.09.2014), Basis Zensus, Daten können von denen der gemeindlichen Bevölkerungsfortschreibung abweichen.

<sup>7</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15. Dezember 2014.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante.

<sup>9</sup> Quelle: Gemeinde Mudau (Stand: 04/2019).

**Karte 1: Lage der Gemeinde Mudau und zentralörtliche Struktur**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

In Bezug auf die **Wirtschaftsstruktur** nimmt in Mudau der Handel eine leicht unterdurchschnittliche Stellung ein. Den Arbeitsplatzschwerpunkt bildet in Mudau vielmehr das produzierende Gewerbe. Insgesamt hat Mudau zwar auch eine Bedeutung als Arbeitsstandort, weist jedoch einen negativen Pendlersaldo von - 919 auf.<sup>10</sup>

## 2. Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 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 Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar<sup>11</sup> wird die o. g. Regelung ebenfalls aufgegriffen.

**1.7.2.2** *Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden<sup>12</sup> in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.*

<sup>10</sup> Alle Angaben: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.06.2021.

<sup>11</sup> Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014.

<sup>12</sup> Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des LEP Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002.



Mudau ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt weder im Verdichtungsraum, noch ist sie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-; Mittel- oder Untertzentren zusammengewachsen. Entsprechend ist das Vorhaben nur dann umsetzbar, wenn es zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Hierfür sind zunächst die Versorgungsstrukturen in Mudau bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten.

### 3. Angebots- und Wettbewerbssituation in Mudau

Als maßgebliche **Einzelhandelslagen** sind die **Ortsmitte** von Mudau im Bereich der Hauptstraße sowie die **Bahnhofstraße** zu bezeichnen:

- Die **Ortsmitte** von Mudau ist von kleinteiligem Einzelhandel geprägt, der durch einzelne Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzt wird. Der ansässige Einzelhandel ist hauptsächlich aus dem täglichen Bedarfsbereich (z- B. Apotheke, Lebensmittelhandwerk), bedient aber ausschnittsweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Bedeutung der Ortsmitte für den Lebensmittelhandel im engeren Sinne (Lebensmittelmärkte) ist aufgrund beschränkter Flächenpotenziale auf das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) beschränkt. Aufgrund der sehr kleinteiligen Struktur ist auch perspektivisch nicht zu erwarten, dass sich in der Ortsmitte von Mudau ein größerer Lebensmittelmarkt realisieren lässt.



Ortskern Mudau



Rathausplatz

GMA-Aufnahmen

- Entlang der **Bahnhofstraße** befinden sich mit dem zur Verlagerung vorgesehenen Edeka-Markt und dem Penny-Discounter die beiden Lebensmittelmärkte von Mudau. Die Märkte sind zwar nicht unmittelbar benachbart, bilden aber zusammen mit einem Getränkemarkt den Versorgungsschwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel. Des Weiteren sind im näheren Umfeld zwei Tankstellen angesiedelt.

- Der Penny-Markt wurde 2019 / 2020 verlagert und mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> modern aufgestellt. Er erweist sich somit als wettbewerbsfähiger Anbieter allerdings in einer nicht-integrierten, städtebaulichen Randlage ohne direkten Bezug zu Wohnbereichen.



Penny-Markt  
GMA-Aufnahmen

- Die **Ortsteile** haben im Einzelhandel nur eine geringe Bedeutung. Einzig in Schloßau befindet sich eine Bäckerei.

Bei einer **quantitativen und qualitativen Bewertung** des Angebotes bleibt festzuhalten:

- Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt in Mudau mit rd. 398 m<sup>2</sup> / 1.000 EW auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 435 m<sup>2</sup> / 1.000 EW).
- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird mit einer Zentralität von rd. 77 % das Kaufkraftpotenzial nicht vollständig ausgeschöpft. Unter der Annahme, dass ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft verstärkt in Mudau gebunden werden kann, ergibt sich ein Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung i. S. der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Vollsortimenters.
- Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass aktuell die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt vorhanden sind. Der Discounter Penny wurde zuletzt verlagert und modernisiert. Die jetzt geplante Verlagerung und Modernisierung von Edeka trägt dazu bei, dass Mudau auch zukünftig eine qualitative Nahversorgung mit einem modernen Discounter und einem modernen Supermarkt aufweist.

**Fazit:** Das Entwicklungspotenzial in Mudau reicht nicht für einen dritten Lebensmittelmarkt, sehr wohl aber für die Modernisierung des bestehenden Marktes. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2015 formuliert, sollte das Potenzial zur Sicherung der vorhandenen Strukturen eingesetzt werden.

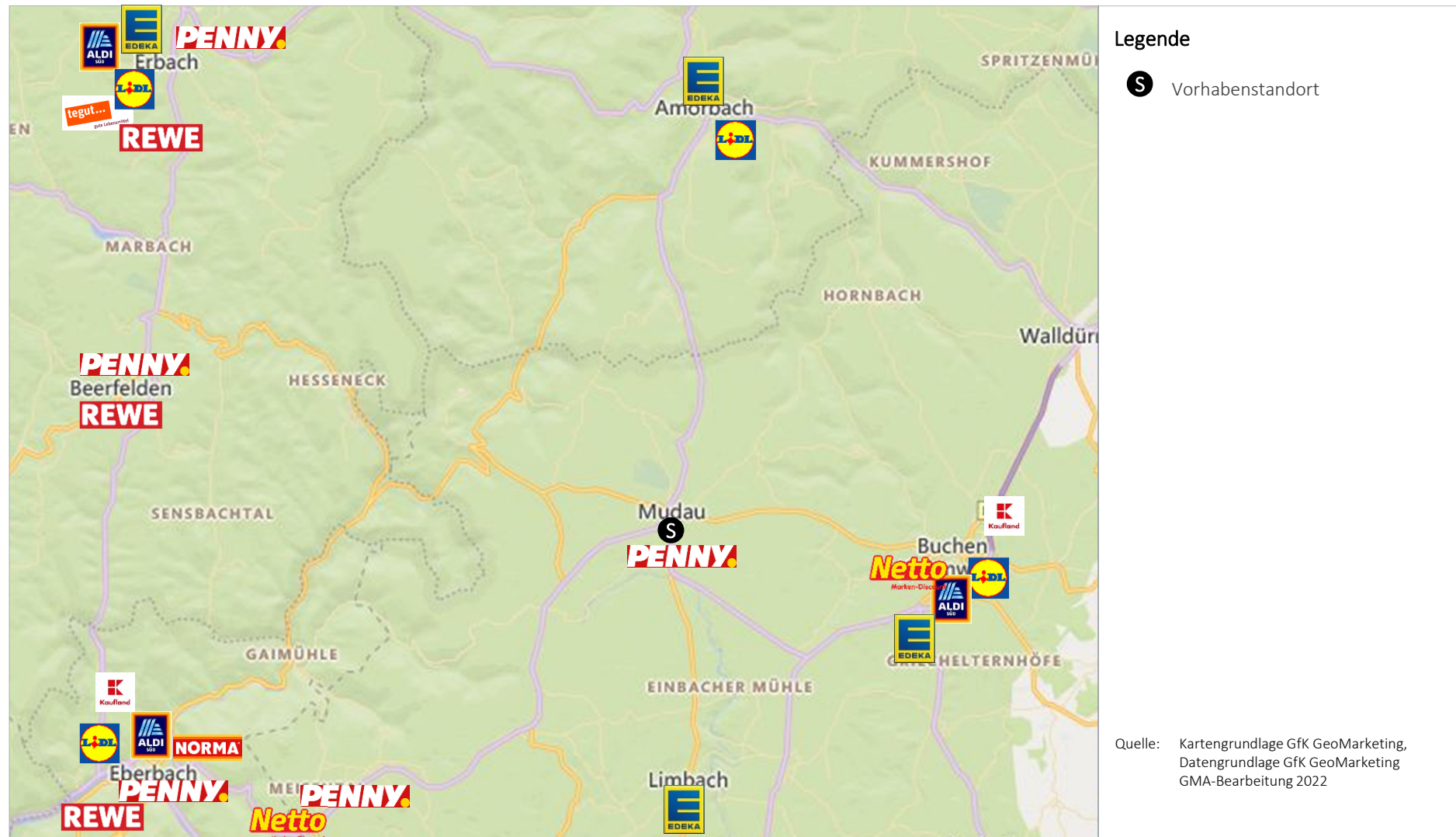
#### 4. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation im Umland wie folgt dar:

- Im **Mittelzentrum Buchen** sind die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels vertreten, darunter ein Kaufland, E-Center und Filialen der Discounter Aldi, Lidl, Penny und Netto. Darüber hinaus ist auf ein ausdifferenziertes Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich (u. a. Biolebensmittel, Getränke, Bäcker, Metzger) hinzuweisen. Eine überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen insbesondere die Anbieter Kaufland im nördlichen Bereich von Buchen im Zusammenhang mit anderen Fachmärkten (Möbel, TEDI, Deichmann) sowie das E-Center Hölzer im südlichen Gewerbegebiet in Zusammenhang mit OBI, Fressnapf etc. Die Discounter Aldi und Lidl liegen relativ zentral. Die Einkaufslagen sind rd. 10 – 12 km von Mudau entfernt und somit im Sinne der Nahversorgung aus Mudau schwer zu erreichen.



Karte 2: Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Auswahl)



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

- /// In **Limbach** wird die örtliche Nahversorgung durch einen Edeka-Markt gesichert. Darüber hinaus ergänzen kleinere Lebensmittelbetriebe (u. a. nah und gut in Krumbach, Bäcker, Metzger etc.) das Angebot vor Ort. Der Edeka-Markt in Limbach ist für die Versorgung in Mudau kaum von Relevanz, zumal die Gemeinde nicht an einer wichtigen regionalen Verkehrsachse liegt.
- /// Nördlich (Amorbach, Miltenberg) und westlich (Eberbach, Beerenfeld, Erbach, Michelstadt) von Mudau liegen Kommunen, welche über eigene Nahversorgungsstrukturen verfügen. Diese befinden sich jedoch in so weiter Fahrt-Entfernung zu Mudau (> 25 km), dass sie in Bezug auf die Wettbewerbssituation für den Edeka-Markt in Mudau selbst keine Bedeutung haben.

## 5. Bewertung des Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebotes

Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar ist Mudau die zentralörtliche Funktion eines Kleinentrums zugewiesen. Ausnahmsweise sind in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsvorhaben zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar (ERP 1.7.1.1) soll die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.

Die **unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer** im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Mudau liegt mit rd. 398 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) als auch die errechnete Zentralität von rd. 77 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.

Zur Sicherung einer qualitativen Nahversorgung in Mudau ist die Verlagerung und der Neubau des Edeka-Marktes sinnvoll. Somit können zwei modern aufgestellte Lebensmittelanbieter unterschiedlicher Betriebstypen (Discounter und Supermarkt) eine qualitative Nahversorgungsstruktur gewährleisten.

Insofern lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte **Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung** greift. Bei dem Edeka-Supermarkt handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Bewohner von Mudau dient, jedoch in seiner heutigen Form und am aktuellen Standort nicht zukunftsfähig aufgestellt werden kann. Insofern ist eine Modernisierung und die damit verbundene Verlagerung zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch im Kleinzentrum Mudau zulässig.

### III. Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.5 i. V. mit Ziel 1.7.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

#### 1. Mikrostandort „Bahnhofstraße“

Bezüglich des Vorhabenstandorts „Bahnhofstraße“ von Edeka ist darauf hinzuweisen, dass bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 unterschiedliche Entwicklungsflächen für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in Mudau bewertet wurden. Als Empfehlung wurde damals u. a. eine Weiterentwicklung am Standort „Sägewerk“ vorgeschlagen. Dieser Standort ist heute jedoch bereits für Wohnen und Pflegeeinrichtungen vorgesehen bzw. bereits bebaut. Als weitere geeignete Standorte wurden Grundstücke an der Bahnhofstraße (nördlicher und südlicher Bereich), gegenüber des heutigen Edeka-Standorts vorgeschlagen. Diese Bereiche umfassen den aktuell vorgesehenen Standort zur Verlagerung und Modernisierung des Edeka-Marktes. Der Vorhabenstandort liegt direkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite des aktuellen Edeka-Standortes. An den generellen Standort-Rahmenbedingungen für den Lebensmittelvollsortimenter wird sich demnach kaum etwas ändern.



GMA-Aufnahmen 2015 / 2022

Kriterien	
Kurzcharakterisierung	Standort direkt gegenüber des aktuellen Edeka-Markt-Standorts, westlich der L 523 im derzeit bestehenden Nahversorgungsschwerpunkt der Gemeinde Mudau.
<b>Wirtschaftliche Bewertung</b>	
Exposition / Sichtbarkeit	sowohl von der L 523 als auch der L 524 (Scheidetaler Straße) ist eine sehr gute Sichtbarkeit gegeben
bisherige Nutzung	Holzhändler und Steinmetz
Umfeldnutzungen	In Richtung Norden zunächst Kreisel, anschließend Friedhof, in Richtung Osten Parkplatz des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters und ehemaliger Bahnhof Mudau, weiter in Richtung Osten Wohnbebauung, in Richtung Westen Wohnnutzungen und Tankstelle und in Richtung Süden Wohnbebauung
Erschließung (Pkw / Anlieferung)	Die Erschließung für Pkw ist im mittleren Bereich des Grundstücks über eine Zufahrtsspur und eine Links- und Rechtsabbiegerspur über die Bahnhofstraße vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über den großzügig dimensionierten Parkplatz, wobei die Anlieferung im westlichen Teil des Gebäudekörpers platziert ist.
Stellplätze	Planung sieht die Errichtung einer großzügigen Stellplatzanlage im nördlichen Bereich des Grundstücks vor
Erreichbarkeit / Frequenz ÖPNV	sehr gute ÖPNV-Anbindung durch direkt im Standortumfeld befindliche Bushaltestelle (Mudau Bahnhof)
Erreichbarkeit / Frequenz fußläufig	durch zentrale Lage des Standortes, Lage im Versorgungsschwerpunkt und direkter Anbindung an umliegende Wohngebiete gute fußläufige Erreichbarkeit
<b>Städtebauliche / versorgungsstrukturelle Bewertung</b>	
Lage zum Ortskern	Entfernung zum Ortskern rd. 300 m, Ortskern fußläufig zu erreichen, vergleichbare Entfernung wie beim aktuellen Edeka-Standort
Lage zu Wohngebieten	durch Lage im Versorgungsschwerpunkt und direkt an den Standort heranreichende Wohnbebauung gute fußläufige Erreichbarkeit
Erreichbarkeit für nicht mobile Bevölkerungsgruppen	ÖPNV-Haltestelle im direkten Standortumfeld, gute fußläufige Anbindung, insgesamt gute Erreichbarkeit für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gegeben

**Fazit**

Bei dem Planstandort handelt es sich um eine integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss. Das Standortumfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt. Festzuhalten bleibt, dass in der kleinparzellierten Ortsmitte keine Möglichkeiten zur Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters mit entsprechender Stellplatzzahl bestehen.



Karte 3: Mikrostandort „Bahnhofsstraße“





## 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. [...].“*

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird das Integrationsgebot weiter ausgestaltet:

*Z 1.7.2.5 „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. [...].“*

Weiter wird unter Ziel 1.7.3.1 ausgeführt, dass für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, eine Ausnahmeregelung besteht:

*Z 1.7.3.1 In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. [...]*

*Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“*

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

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

- / Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment handelt, welches ausschließlich der Nahversorgung dient. Das Sortiment Lebensmittel ist gemäß Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Insofern kommen ausnahmsweise auch integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete<sup>13</sup> in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V. ermittelt und bewertet.
- / Der Planstandort an der Bahnhofstraße ist als integrierte Lage mit direktem Anschluss an die Wohnbereiche des Hauptortes einzustufen. Bei einer Suche nach möglichen Standortalternativen lässt sich festhalten, dass in der kleinstrukturierten Ortsmitte oder an anderer Stelle im Ortsgebiet keine besseren und ausreichend großen Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist der Standort aber auch aus den Ortsteilen mit allen Verkehrsträgern (Pkw, ÖPNV) gut zu erreichen.

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Vorgaben des Integrationsgebotes eingehalten werden.**

<sup>13</sup> Nur in den Zentralen Orten (Unter-, Mittel-, Oberzentren) abgegrenzt.

#### **IV. Kongruenzgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

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. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

##### **1. Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens**

Der Abgrenzung des Einzugsgebietes für den zu verlagernden Edeka-Markt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

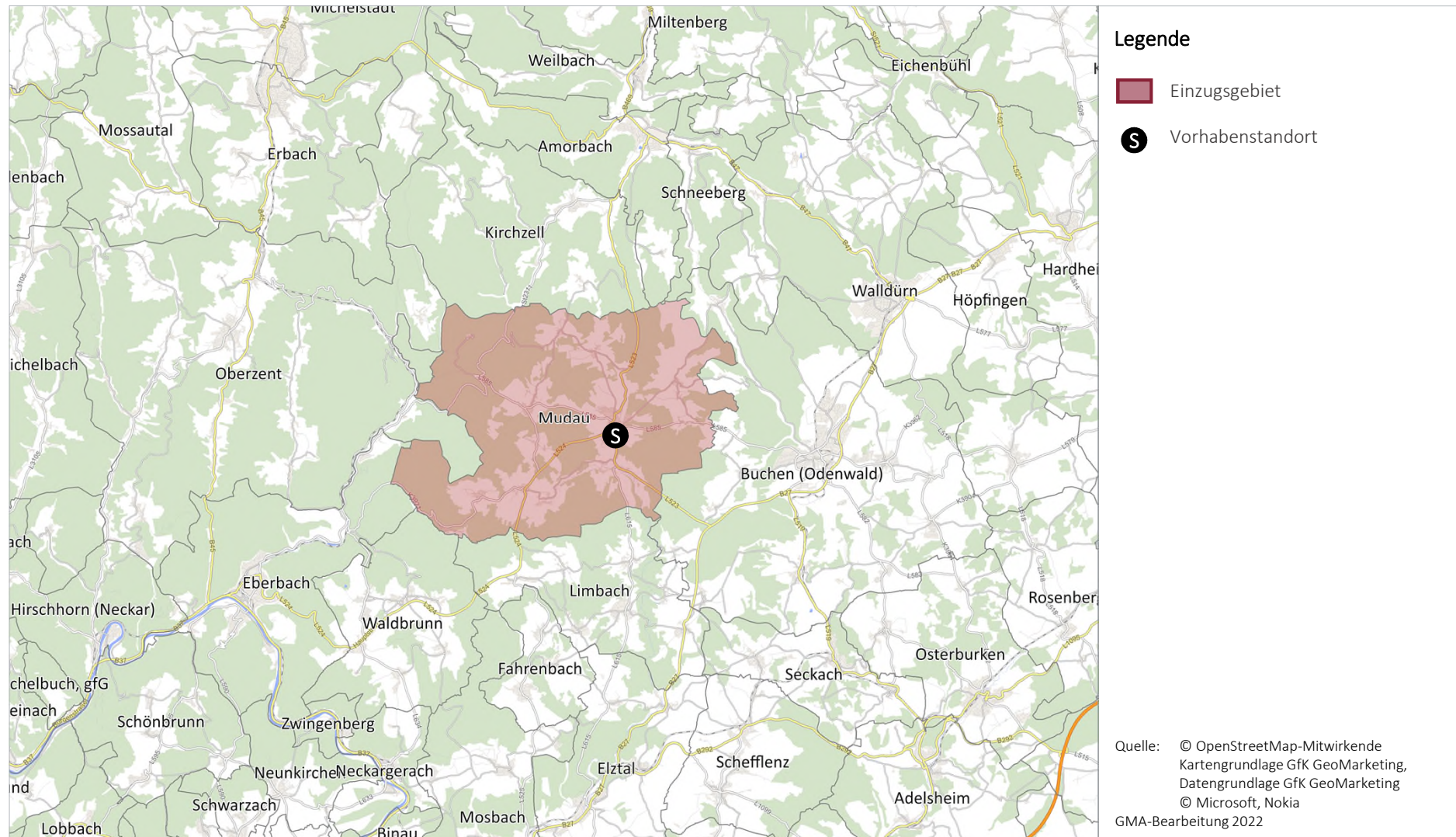
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen 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
- /** Betriebstyp, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /** Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Mudau und in den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /** Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren kann der verlagerte und modernisierte Edeka-Markt ein Einzugsgebiet erschließen, welches die Gemeinde Mudau selbst umfasst. Insgesamt leben im Einzugsgebiet somit rd. 4.942 Einwohner.

### Karte 4: Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Mudau



Über das so abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus wird der geplante Edeka-Markt keine weitere regelmäßige Marktdurchdringung erreichen können. Die Marktreichweite des Planobjektes wird dabei in erster Linie durch die räumlich isolierte Lage im Odenwald sowie die Wettbewerber im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel II.) begrenzt. Auch ist hier anzumerken, dass sich das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes durch die Modernisierung nicht verändern wird. Durch die isolierte Lage von Mudau ist mit wenig Kundenzuflüssen von außerhalb zu rechnen, dies wird sich durch einen Neubau des Marktes und einer Verkaufsflächenerweiterung um knapp 500 m<sup>2</sup> auch nicht ändern. Dennoch auftretende Kundenzuflüsse von außerhalb des so abgegrenzten Einzugsgebietes (in erster Linie Pendler und Zufallskunden) werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**Streuumsätze**“ berücksichtigt und bewegen sich auf einem geringen bis durchschnittlichen Niveau.

## 2. Vorhabenrelevante Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Bei der Kaufkraftberechnung fließen neben den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte mit ein, die mit dem örtlichen Kaufkraftniveau gewichtet werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen beträgt die aktuelle laden-einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. 6.370 €.**<sup>14</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Mudau, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben:

**ca. 2.445 €**<sup>15</sup>

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>16</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in der Gemeinde Mudau mit 98,1 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

**Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 11,9 Mio. €.**

## 3. Umsatzprognose für den Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteil-konzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der

<sup>14</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>15</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>16</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.



erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>17</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 Einzugsgebietes 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 dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Für den modernisierten Edeka-Markt ist mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion (einziger Lebensmittelvollsortimenter in Mudau) ein Marktanteil von max. 35 % im Kerneinzugsgebiet erreichbar. Höhere Marktanteile sind selbst nicht realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere Vollsortimentsstandorte (v. a. nach Buchen) abfließen.

**Insgesamt bewegen sich die angesetzten Marktanteile im oberen realistisch erzielbaren Bereich. Die Umsatzprognose stellt somit ein Maximalwert i. S. eines worst-case-Ansatzes dar.**

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Edeka-Markt mit ca. 1.635 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei) anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>18</sup>

**Tabelle 3: Umsatz und Marktanteile des Vorhabens (Edeka mit max. 1.635 m<sup>2</sup> VK)**

Einzugsgebiet	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
<b>Mudau</b>	<b>11,9</b>	<b>37 - 38</b>	<b>4,5</b>	<b>0,8</b>	<b>5,3</b>	<b>90</b>
Streuumsätze			0,5	< 0,1	0,5	10
<b>Insgesamt</b>			<b>5,0</b>	<b>0,8</b>	<b>5,8</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den modernisierten Edeka-Markt mit ca. 1.635 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei) eine **Gesamtumsatzleistung von max. 5,8 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (v. a. Drogeriewaren und andere nahversorgungsrelevante Sortimente). Ein höherer Umsatz ist mit Blick auf die Wettbewerbssituation vor Ort sowie der begrenzten Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in Mudau nicht realistisch.

<sup>17</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>18</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens



#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Zentralitätsgebot / Konzentrationsgebot zu beachten (vgl. Kapitel II.). 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 in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Die Verflechtungsbereiche sind auf Ebene der Landesplanung für die Mittel- und Oberzentren in Baden-Württemberg als sog. Mittelbereiche definiert (vgl. LEP Baden-Württemberg Kapitel 2.5). Eine weitere Ausformung erfahren diese darüber hinaus durch die Regionalplanung. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumstrukturkarte) werden neben den Mittelbereichen auch für die Zentralen Orte niedrigerer Hierarchiestufe Verflechtungsbereiche festgelegt.

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- ▀ Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Mudau (= Verflechtungsbereich des Kleinzentrum).
- ▀ Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 90 %) mit Kunden aus Mudau generiert wird. Etwa 10 % werden von außerhalb des Einzugsgebietes als Streuumsätze (z. B. Pendler) erzielt.

**Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit nicht überschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Baden-Württemberg und Ziel 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln. Für die Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wird auf die Daten der Angebots- und Wettbewerbsanalyse zurückgegriffen (vgl. Kapitel II.)

### 1. Umsatzzumlenkungen

Mit der Entwicklung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei 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 Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der Projektplanung in Mudau werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Edeka-Markt wird am geplanten Standort auf einer Verkaufsfläche von max. 1.635 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von 5,8 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,0 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Edeka-Filiale in Mudau bereits seit vielen Jahren auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 4,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute von der Edeka-Filiale generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und an dem Kundeneinzugsgebiet grundsätzlich keine grundlegenden Veränderungen ergeben werden.

- /** Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Edeka-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 1,3 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 1,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /** Mit zunehmender Distanz werden tendenziell geringere Wettbewerbswirkungen ausgelöst. Im Umkehrschluss sind die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit relativ nahegelegenen und vom Besatz vergleichbaren Wettbewerbsstandorten zu erwarten. Im vorliegenden Fall ist daher der Lebensmittelanbieter Penny in Mudau vorrangig betroffen. Darüber hinaus werden aber auch Standorte im Umland tangiert, wohin heute ein Teil der örtlichen Kaufkraft abfließt (=Kaufkraftrückholung), dies betrifft v. a. die Anbieter in Buchen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumlenkungen zu erwarten:

**Tabelle 4: Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben im Lebensmittelbereich**

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Lebensmittelbereich	3,8
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern in Mudau	0,4
	▪ Umsatzzumlenkungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebiet (Limbach und v. a. Buchen)	0,8
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>5,0</b>
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Rewe-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,7
	▪ Umsatzzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,8</b>
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>5,8</b>

GMA-Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

Im Einzelnen ergeben sich folgende Umverteilungsquoten:

- /** Mudau: 8 %
- /** Limbach und v. a. Buchen max. 2 %.

Auswirkungen auf Ebersbach, Amorbach, Walldürn usw. lassen sich nicht mehr nachweisen.

## 2. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Im Ergebnis der zuvor getätigten Annahmen zu den ausgelösten Umsatzzumlenkungen lassen sich folgende versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben ableiten:

- Von den Umsatzumverteilungseffekten durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes sind v. a. die in der **Gemeinde Mudau** ansässigen Lebensmittelanbieter betroffen. Gegenüber diesen wird ein Umsatzanteil von ca. 0,4 Mio. € umverteilt, der einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % entspricht. Dabei wird in erster Linie der größte Wettbewerber Penny an der Bahnhofstraße betroffen sein. Der Penny-Markt wurde zuletzt verlagert und modernisiert und stellt sich demnach als wettbewerbsfähiger Anbieter dar. Als einziger Discounter in der Gemeinde Mudau kann auch er einen hohen Kaufkraftanteil abschöpfen. Die ihn betreffenden Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Ein Marktaustritt dieses Anbieters ist daher nicht zu erwarten. Außerdem befindet er sich an einem autokundenorientierten, nicht integrierten Standort.
- Die Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei) sowie spezialisierte Fachgeschäfte, deren Sortimente sich mit dem des modernisierten Edeka-Marktes nur in geringem Umfang überschneiden, werden nur von sehr geringen Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Dies betrifft auch die Anbieter in der **Ortsmitte von Mudau**. Eine Gefährdung dieser Nahversorgungsstrukturen und Anbieter ist somit nicht gegeben.<sup>19</sup>
- Aufgrund von Pendlerverflechtungen sowie einer wesentlichen Einkaufsorientierung der Mudauer Bevölkerung ins Mittelzentrum **Buchen** wird der Großteil der Umsatzumverteilung i. H. von rd. 0,7 - 0,8 Mio. € zu Lasten von Anbietern in Buchen gehen. Da sich die Umsatzumverteilungen in Buchen auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, liegen die Umsatzumverteilungseffekte bei max. 2 -3 %. In erster Linie betroffen davon sind die Lebensmittelvollsortimenter E-Center Hölzer im Süden sowie Kaufland im Norden. Das E-Center befindet sich in Gewerbegebietslage, Kaufland in einer Ortsrandlage. Die geringen Umsatzumverteilungseffekte lassen in Buchen auf keine Gefährdung der Nahversorgungssituation vor Ort schließen.
- Im südlich von Mudau gelegenen **Limbach** befindet sich ebenfalls der Anbieter Edeka. Da dieser Markt zur Gemeinde Mudau bereits in weiter Fahrtentfernung liegt, ist nur mit sehr geringen Verflechtungen zu rechnen. Umsatzumverteilungseffekte von max. 2 % auf die Anbieter in der Gemeinde Limbach (d. h. auf den Edeka-Markt) sind zu vernachlässigen. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und Lebensmittelanbieter in Limbach sind somit auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente, sodass die auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung als minimal einzustufen sind. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Betrieben sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass durch das Vorhaben weder negative versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Mudau sowie im Umland ausgelöst werden.** Das Vorhaben ist vielmehr positiv zu bewerten, da sich die Versorgungsqualität mit der Modernisierung des Lebensmittelvollsortimenters insgesamt verbessern würde.

<sup>19</sup> Es ist zudem vorgesehen, den bereits heute im Edeka-Markt vertretenen, ortsansässigen Bäcker auch weiterhin im neuen Edeka-Markt zu integrieren, so dass sich an der derzeitigen Situation nicht verändert.

### 3. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und 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 und durch den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Ziel 1.7.2.4) aufgegriffen:

*„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.“*

In Bezug auf die Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe wird ergänzend folgendes festgelegt:

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“*

### 4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

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

- /// Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.
- /// In **Mudau** selbst ist festzuhalten, dass gegenüber der Ortsmitte aufgrund des geringen Angebotes sowie der nur indirekten Konkurrenz der Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur überschaubare Umverteilungseffekte zu erwarten sind. Anbieter außerhalb der Ortsmitte, d. h. Penny, werden dagegen mit gewissen Umsatzeinbußen zu rechnen haben. Eine Schließung des Penny-Marktes ist trotz der zu erwartenden Umverteilungseffekte nicht zu befürchten. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind in der Gemeinde Mudau damit auszuschließen.



- /// **Außerhalb des Einzugsgebietes** liegen die Umverteilungen auf einem geringen Niveau (max. 2 % in Limbach und Buchen). Städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Sowohl in Mudau als auch im Umland sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. **Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit eingehalten.**

#### **Anmerkung: Anpassung der Verkaufsflächen**

In der GMA-Untersuchung wurde im Jahr 2022 von einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Die aktuelle Konzeption von Edeka sieht 1.635 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Die zusätzliche Verkaufsfläche resultiert aus dem Windfang (75 m<sup>2</sup>), der Bäckerei (45 m<sup>2</sup>) und einem Außenverkauf (15 m<sup>2</sup>). Auch wenn z. B. im Windfang kein zusätzlicher Umsatz erzielt wird (es handelt sich um eine reine Verkehrsfläche) wurde im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens ein Zuschlag in Höhe von 0,4 Mio. € bei der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes vorgenommen. Auch unter diesen Prämissen wird jedoch das Beeinträchtigungsverbot eindeutig eingehalten:

- /// In Mudau ist lediglich der städtebaulich nicht integrierte Standort von Penny zusätzlich betroffen.
- /// Das Mittelzentrum Buchen ist so stark, dass der zusätzliche Umsatz in Mudau keine signifikanten Auswirkungen hat.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Vorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Verlagerung und Modernisierung eines Edeka-Marktes von 1.160 m<sup>2</sup> auf 1.635 m<sup>2</sup> VK (inkl. Bäckerei)</li> <li>/// Standort an der Bahnhofstraße, südlich des Ortskerns</li> </ul>
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Kleinzentrum Mudau mit rd. 4.942 Einwohnern</li> <li>/// positive Bevölkerungsentwicklung (+ 1,3 % seit 2016); positive Bevölkerungsprognose</li> <li>/// Wohngemeinde im ländlichen Raum des Odenwaldes (negatives Pendlersaldo)</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: In der Ortsmitte, wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, darunter eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie Dienstleister und öffentlichen Einrichtungen.</li> </ul> <p>Strukturprägende Anbieter der Nahversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Edeka und Penny, beide südlich des Ortskerns</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet umfasst nur die Gemeinde Mudau.</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 4.942 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 11,9 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// max. 5,8 Mio. €, davon ca. 5,0 € im Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich (worst-case-Ansatz)</li> </ul>
Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	<p>Die unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer im Lebensmittelbereich (Verkaufsflächenausstattung in Mudau liegt mit rd. 398 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW unter dem Bundesdurchschnitt) als auch die errechnete Zentralität von rd. 77 % lassen noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.</p> <p>Zur Sicherung einer qualitativen Nahversorgung in Mudau ist die Verlagerung und der Neubau des Edeka-Marktes sinnvoll. Somit können zwei modern aufgestellte Lebensmittelanbieter unterschiedlicher Betriebstypen (Discounter und Supermarkt) eine qualitative Nahversorgungsstruktur gewährleisten. Eine Modernisierung am bisherigen Standort ist nicht möglich. Eine Verlagerung ist daher im Sinne einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung erforderlich.</p> <p>Insofern lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall <b>die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung greift</b>. Bei dem Edeka-Supermarkt handelt es sich um einen Nahversorger, der im Wesentlichen der Grundversorgung der Bewohner von Mudau dient. Sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lässt, ist der geplante großflächige Edeka-Markt auch im Kleinzentrum Mudau zulässig.</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien	
<b>Integrationsgebot</b>	<p><b>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Der Planstandort an der Bahnhofstraße ist als integrierte Lage mit direktem Anschluss an die Wohnbereiche des Hauptortes einzustufen. Bei einer Suche nach möglichen Standortalternativen lässt sich festhalten, dass in der kleinstrukturierten Ortsmitte oder an anderer Stelle im Ortsgebiet keine besseren und ausreichend großen Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist der Standort aber auch aus den Ortsteilen mit allen Verkehrsträgern (Pkw, ÖPNV) gut zu erreichen.</p>
<b>Kongruenzgebot</b>	<p><b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b></p> <p>Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst lediglich die Gemeinde Mudau (= Verflechtungsbereich des Kleinzentrums). Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 90 %) mit Kunden aus Mudau generiert wird. Etwa 10 % werden von außerhalb des Einzugsgebietes als Streuumsätze (z. B. Pendler) erzielt.</p>
<b>Beeinträchtungsverbot</b>	<p><b>Das Beeinträchtungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden eingehalten.</b></p> <p>Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche i. S. des BauGB im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.</p>

GMA-Zusammenstellung 2022

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Gemeinde Mudau und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2:	Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Auswahl)	14
Karte 3:	Mikrostandort „Bahnhofstraße“	18
Karte 4:	Einzugsgebiet des Edeka-Marktes in Mudau	21

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstrukturen von Lebensmittelmärkten	7
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung Mudau 2016 - 2021	9
Tabelle 3:	Umsatz und Marktanteile des Vorhabens (Edeka mit max. 1.635 m <sup>2</sup> VK)	23
Tabelle 4:	Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben im Lebensmittelbereich	26