Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Orsingen-Nenzingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

signiert von:
Angelina Wind
am: 05.09.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

Ludwigsburg, den 26.07.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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 und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: GMA

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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. Ausgangslage 4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5
3. Projektrelevante Definitionen und Charakteristika von Lebensmittelmärkten 5
4. Vorhabenbeschreibung von Netto in Orsingen-Nenzingen 7

II. Standortbeschreibung und -bewertung 9

1. Makrostandort Orsingen-Nenzingen 9
2. Mikrostandort Am Alten Sportplatz 15
3. Fazit der Standortbedingungen 17

III. Angebots- und Wettbewerbssituation 19

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen 19
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland 19
3. Fazit zu den Angebots- und Wettbewerbsbedingungen 22

IV. Einzugsgebiet des Vorhabens, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial 23

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes 23
2. Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet 24

V. Auswirkungsanalyse des Vorhabens 25

1. Umsatzprognose und Umsatzherkunft 25
2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens 26
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens 29

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens 31

1. Konzentrationsgebot 31
2. Kongruenzgebot 32
3. Beeinträchtigungsverbot 33
4. Integrationsgebot 34

VII. Zusammenfassung 39

I. Grundlagen

1. Ausgangslage

Die Fa. Netto Marken-Discount (in diesem Bericht Netto genannt) betreibt in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen am Standort Am Alten Sportplatz 1 seit vielen Jahren einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von zuletzt ca. 730 m². Der Standort liegt im Ortsteil Orsingen in der Nähe des örtlichen Freibades und eines Campingplatzes. Der Markt befindet sich dort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Camping-Resort Orsingen“, der für den Markt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) ausweist; demnach ist dort ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel bis zu einer Größe von max. 800 m² VK zulässig.

Der Netto-Markt soll nun modernisiert und in diesem Zuge erweitert werden. Außerdem ist am Standort ein Bäckerei-Café vorgesehen, um seine Rolle als Nahversorger für die Bewohner der Gemeinde Orsingen-Nenzingen zu stärken. Für den Lebensmittelmarkt einschließlich Bäckerei-Café ist eine künftige Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m² VK geplant. Damit stellt die Planung großflächigen Einzelhandel i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Hierfür sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens mit einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen. Im Fokus dieser Untersuchung stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Orsingen-Nenzingen und ggf. weiteren Gemeinden im Umland. Für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens sind darüber hinaus die landes- und regionalplanerischen Prüfkriterien zu betrachten.

Hierzu werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte bearbeitet:

- Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- Beurteilung der Rahmenbedingungen am Makrostandort Orsingen-Nenzingen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Am Alten Sportplatz
- Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Orsingen-Nenzingen und im Umland (= Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft für das Vorhaben
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sowie Bewertung der daraus zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg und Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im August 2023 eine Begehung des Standortes und der übrigen relevanten Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt. Außerdem wurde auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik, Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) sowie Branchendaten vom EHI und vom Hahn-Verlag zurückgegriffen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Planung als großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [1]

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
>
> *3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
>
> *sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
>
> *Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

3. Projektrelevante Definitionen und Charakteristika von Lebensmittelmärkten

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Dies sind zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (einschließlich Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.[2] Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

---

[1] Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

[2] Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (hier Nichtlebensmittel bzw. Nonfood) zu differenzieren:

- **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, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.[3]

Im Einzelhandel werden verschiedene **Betriebstypen** unterschieden. Im Lebensmitteleinzelhandel ist zu unterscheiden zwischen Lebensmittelmärkten (Discounter, Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser) und kleineren Anbietern (Kleine Lebensmittelgeschäfte[4], Fachgeschäfte[5] (einschließlich Getränkemärkte), Convenience Stores wie Tankstellen und Kioske[6]). Zur Einordnung wird neben der Verkaufsflächengröße v. a. die Sortimentsstruktur und der Anteil an Nonfood-Waren herangezogen. **Der hier zu prüfende Netto-Markt ist als Discounter einzuordnen.** Hierzu ist festzuhalten, dass Discounter sich auf umschlagstarke Artikel konzentrieren und daher ein eingeschränktes Sortiment aufweisen; sie sprechen ihre Zielgruppe in erster Linie über Niedrigpreise an.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebstypen weisen Discounter mit aktuell rund 45 % den größten Umsatzanteil auf; Supermärkte kommen auf ca. 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf knapp 21 % und sonstige Lebensmittel-geschäfte auf knapp 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.[7] Nach wie vor sind Discounter wegen des wahrgenommenen Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments, das sich auf sog. „Schnelldreher“ konzentriert, bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt.

Als Verkaufsfläche weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit im Durchschnitt rund 830 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Verkaufsflächen (Supermärkte durchschnittlich ca. 1.120 m² VK, Große Supermärkte ca. 3.280 m² VK).[8]

---

3 Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 397.

4 Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, der ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet. Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, Köln 2023, S. 395.

5 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 Gemüseläden, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien. Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2023, S. 394.

6 Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks / Fertiggerichte anbietet. Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln 2023, S. 394.

7 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023; Köln 2023, S. 76; GMA-Berechnungen.

8 Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, S. 77 ff.; GMA-Berechnungen.

Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern für Neubauten und Modernisierungen Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt.

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel (u. a. durch breitere Gänge, niedrigere Regale, kleinere Verpackungen) und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben (u. a. verstärkte Nachfrage nach Diät-, Bio-, laktosefreien, veganen oder regional erzeugten Lebensmitteln).

4. Vorhabenbeschreibung von Netto in Orsingen-Nenzingen

Bei dem in der Untersuchung zu bewertenden Modernisierungsvorhaben von Netto in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit derzeit ca. 730 m² VK (inkl. Windfang). Der Markt besteht am Standort Am Alten Sportplatz seit dem Jahr 2008 und ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde. Zur Modernisierung des Standortes ist die Erweiterung des Netto-Marktes in die Großflächigkeit, d. h. auf rund 900 m² VK vorgesehen. Einschließlich des im Gebäude geplanten Bäckerei-Cafés (ca. 55 m²) und des Windfangs ist von einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m² auszugehen.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale in Orsingen-Nenzingen soll u. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht. Hinzu kommt der Wunsch nach energiesparenden Baustandards (z. B. verbesserte Dämmung, Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Kühltruhen und Anlieferzonen, moderne LED-Beleuchtung) sowie optimierten Warenpräsentation und -logistik, um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal zu reduzieren (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes gestärkt werden, sodass er seine Rolle als langjähriger Nahversorger für die Bewohner der Gemeinde Orsingen-Nenzingen auch weiterhin erfüllen kann. Eine unmittelbare Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes aber nicht geplant.

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 sind mit der Verkaufsflächenerweiterung auch keine Sortimentsveränderung oder Ausweitung verbunden. Insofern wird es sich auch bei dem erweiterten Markt in Orsingen-Nenzingen um eine für den Anbieter typische Filiale handeln. Das Angebotsspektrum wird sich nicht von anderen Netto-Filialen im Bodensee-Raum unterscheiden.

Die Lebensmittelmärkte von Netto offerieren eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte, Molkereiprodukte, Nonfood-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen relativ hohen Anteil an Handels-

marken (ca. 60 %). Als sog. Softdiscounter führt Netto rund 5.000 Standardartikel[9] und liegt damit an der Spitze der Discounter. Netto führt auch wöchentlich wechselnde Aktionsartikel (sowohl bei Food als auch Nonfood); jedoch spielen bei Netto, anders als etwa bei Aldi oder Lidl, Aktionswaren aus den Bereichen Nonfood II (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf, Elektrogeräte) nur eine geringe Rolle. An den meisten Standorten wird das Angebot der Netto-Märkte durch eine fremd vermietete Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto als Nahversorger, insbesondere im ländlichen Raum.

Im Bundesdurchschnitt der bestehenden Netto-Filialen liegt die Größe bei ca. 811 m² VK, und die Flächenleistung bei ca. 4.990 € je m² VK. Es ergibt sich ein Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 4,1 Mio. €.[10]

9 Quelle: https://www.netto-online.de/unternehmen/index.chtm.

10 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 39; Angaben für 2022.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Orsingen-Nenzingen

Die Gemeinde Orsingen-Nenzingen liegt im Landkreis Konstanz, rund 6 km westlich von Stockach und ca. 15 km östlich von Singen. Das Gemeindegebiet von Orsingen-Nenzingen wird umrahmt von der Gemeinde Eigeltingen, der Stadt Stockach, den Gemeinden Steißlingen und Volkertshausen sowie der Stadt Aach. (alle LK Konstanz).

In raumordnerischer Hinsicht ist Orsingen-Nenzingen der Gebietskategorie Ländlicher Raum i. e. S. zugeordnet und liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stockach. In dem für sie einschlägigen Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000)[11] ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 194 (Engen – Aach – Eigeltingen – Nenzingen – Stockach – Pfullendorf) und L 223 (Eigeltingen – Orsingen – Steißlingen – Singen). Die L 194 führt zudem ca. 3 km östlich von Nenzingen zur B 313 (Meßkirch – Stockach) und zur Autobahnzufahrt „Stockach-West" an der A 98 (Schaffhausen – Singen – Stockach). Zudem führen Kreis- und Ortsstraßen in die Nachbarkommunen. Im ÖPNV ist Nenzingen über einen Bahnhaltepunkt an der Regionalbahnstrecke Stockach – Radolfzell erreichbar; außerdem verkehren die Buslinien 400 und 401 (Stockach – Singen).

In der Gemeinde Orsingen-Nenzingen leben **derzeit 3.590 Einwohner**[12]. Im Vergleich der letzten 10 Jahre konnte Orsingen-Nenzingen damit einen **Bevölkerungszuwachs** um ca. 340 Einwohner bzw. ca. 10,4 % verbuchen. Mit der Zuwachsrate liegt die Gemeinde über den meisten Nachbarkommunen und über dem Durchschnitt des Landkreises Konstanz (vgl. Tabelle 1). Auch für die Zukunft erwartet das Statistische Landesamt für Orsingen-Nenzingen und den Landkreis Konstanz noch Fortführungen der positiven Einwohnertrends. Für Orsingen-Nenzingen wird zum Ende des Jahres 2040 eine Einwohnerzahl von 3.660 prognostiziert, d. h. ca. 1,9 % mehr als im Jahr 2022. Im Landkreisdurchschnitt ermittelt sich zwischen 2022 und 2040 ein Wachstum von ca. 0,4 %[13]

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung von Orsingen-Nenzingen 2012 – 2022 im Vergleich

Kommune / Landkreis	Einwohner im Jahr		Einwohnerveränderung	
	2012	2022	absolut	relativ in %
Orsingen-Nenzingen	**3.253**	**3.590**	**337**	**10,4**
Aach	2.174	2.384	210	9,7
Eigeltingen	3.653	3.926	273	7,5
Steißlingen	4.510	5.034	524	11,6
Stockach	15.970	17.490	1.520	9,5
Volkertshausen	2.925	3.225	300	10,3
LK Konstanz	**270.568**	**292.568**	**22.000**	**8,1**

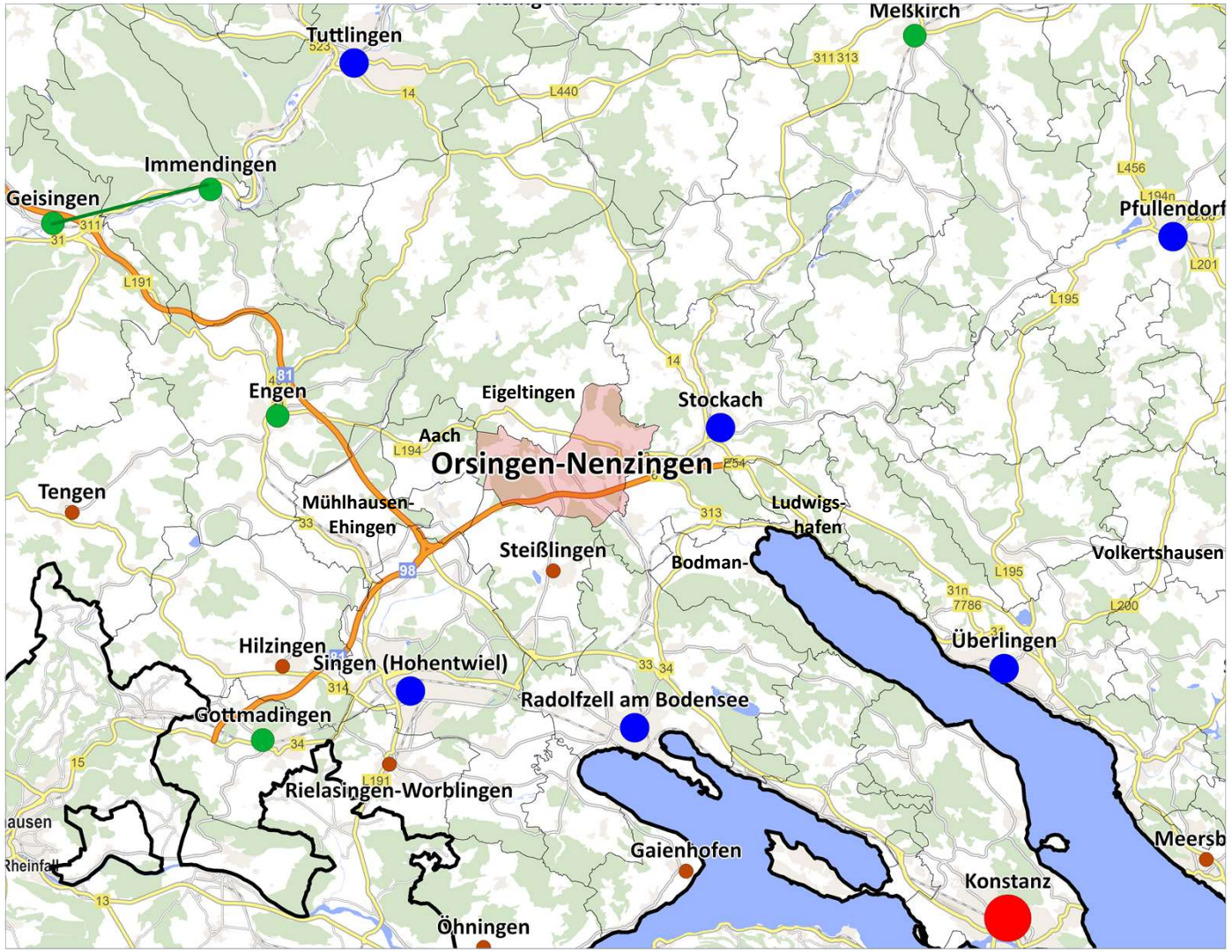
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12., Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung 2023

11 Eine Fortschreibung des Regionalplans ist derzeit in Aufstellung, besitzt jedoch noch keine Planreife.

12 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2022; Einwohner mit Hauptwohnsitz.

13 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Vorausrechnung bis 2040 mit Wanderungen, Basisjahr 2020.

Karte 1: Lage von Orsingen-Nenzingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2023

Als **Wirtschaftsstandort** weist Orsingen-Nenzingen mit ca. 1.060 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort ebenfalls eine Bedeutung auf. Rund 60 % % der Beschäftigten am Arbeitsort Orsingen-Nenzingen sind im Produzierenden Gewerbe tätig, jeweils ca. 19 % im Wirtschaftsbereich im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie im Wirtschaftsbereich Sonstige Dienstleistungen. Der Besatz besteht aus kleinen und mittelständischen Unternehmen. Bei aktuell ca. 810 Berufseinpendlern und ca. 1.290 Auspendlern ergibt sich ein negativer Pendlersaldo.[14] Im Bereich **Tourismus** verzeichnet Orsingen-Nenzingen seit Jahren stark steigende Gäste- und Übernachtungszahlen (zuletzt ca. 20.500 Ankünfte und ca. 74.700 Übernachtungen)[15]. Dies ist vornehmlich auf den prosperierenden Camping- und Ferienpark Orsingen zurückzuführen.

Die **Doppelgemeinde** entstand 1975 aus der Zusammenlegung der beiden ehemals eigenständigen Kommunen Orsingen und Nenzingen. Zum ca. 22,3 km² großen Gemeindegebiet gehören noch außenliegende Wohnplätze, Höfe und Weiler. Entsprechend der hügeligen Topografie im Hegau und der deutlichen Distanz zwischen den Ortsteilen Orsingen und Nenzingen weist die Gemeinde **keine besonders kompakte Siedlungsstruktur** auf.

Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Gemeinde umfasst heute **vornehmlich Wohnnutzungen**. Zwei kleine Gewerbegebiete befinden sich am östlichen Ortsrand von Orsingen (Hinter dem Spital) bzw. am nordöstlichen Ortsrand von Nenzingen (Im Grund). Des Weiteren hat die Gemeinde auch Anteil an dem gemeinsam mit der Stadt Stockach erschlossenen Industriegebiet Hardt, das rund 2 km östlich von Nenzingen neben der Autobahnzufahrt Stockach-West liegt. Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Achse Nenzinger Straße – Orsinger Straße (K 6116), die die beiden Ortsteile verbindet, sowie die Achse Schwarzwaldstraße – Stockacher Straße (L 194) innerhalb von Nenzingen und die Achse Am Bildwasen – Hauptstraße – Wahlwieser Straße (K 6117) innerhalb von Orsingen. Der überörtliche Verkehr kann das Ortsgebiet von Orsingen über die L 194 und L 223 umfahren.

Die **Versorgungsstruktur** der Gemeinde stellt sich wie folgt dar (vgl. Karten 2 – 4):

- In der Ortsmitte von **Nenzingen** befinden sich an der Stockacher Straße zwischen dem Rathauses und dem Bahnhaltepunkt zwei Bäckereien, mehrere Dienstleister und Hotels, etwas entfernt davon die örtliche Grundschule, der Nenzinger Kindergarten und eine Turnhalle. Die übrigen Teile von Nenzingen bestehen v. a. aus Wohngebieten.
- Im Ortsteil **Orsingen** sind kaum Einzelhandelsbetriebe vorhanden; eine zusammenhängende Versorgungsstruktur gibt es nicht. Hervorzuheben sind der Lebensmittelmarkt Netto (Planobjekt) am alten Sportplatz, unweit des Camping- und Ferienparks, sowie das Einrichtungshaus Wohnland Hauber am Hägleweg. Im Gewerbegebiet Steinäcker ist ein Weinimport zu nennen. In der eigentlichen Ortsmitte rund um die Kirche und den Raitnauerplatz sind keine Einzelhandelsbetriebe etabliert. Etwas südlich davon liegen an der Hauptstraße ein Bauernhofladen mit Café-Ecke sowie eine Gaststätte mit Verkauf von Biolebensmitteln.

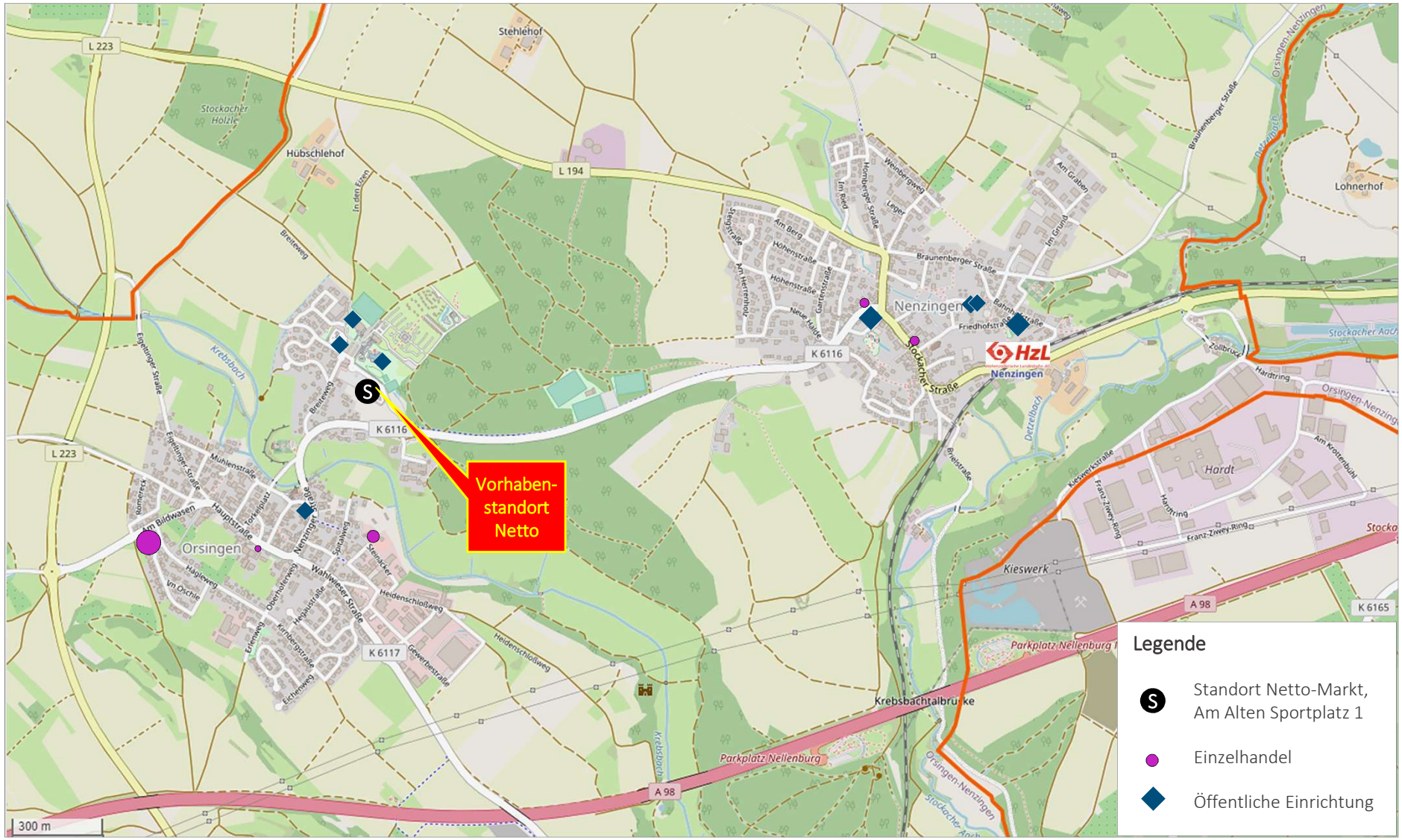
Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot der Gemeinde sehr gering und räumlich unzusammenhängend. Die Versorgung wird v. a. durch die Nachbarstadt Stockach übernommen.

---

14 Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Stand 30.06.2022; GMA-Berechnungen, ca.-Werte gerundet.

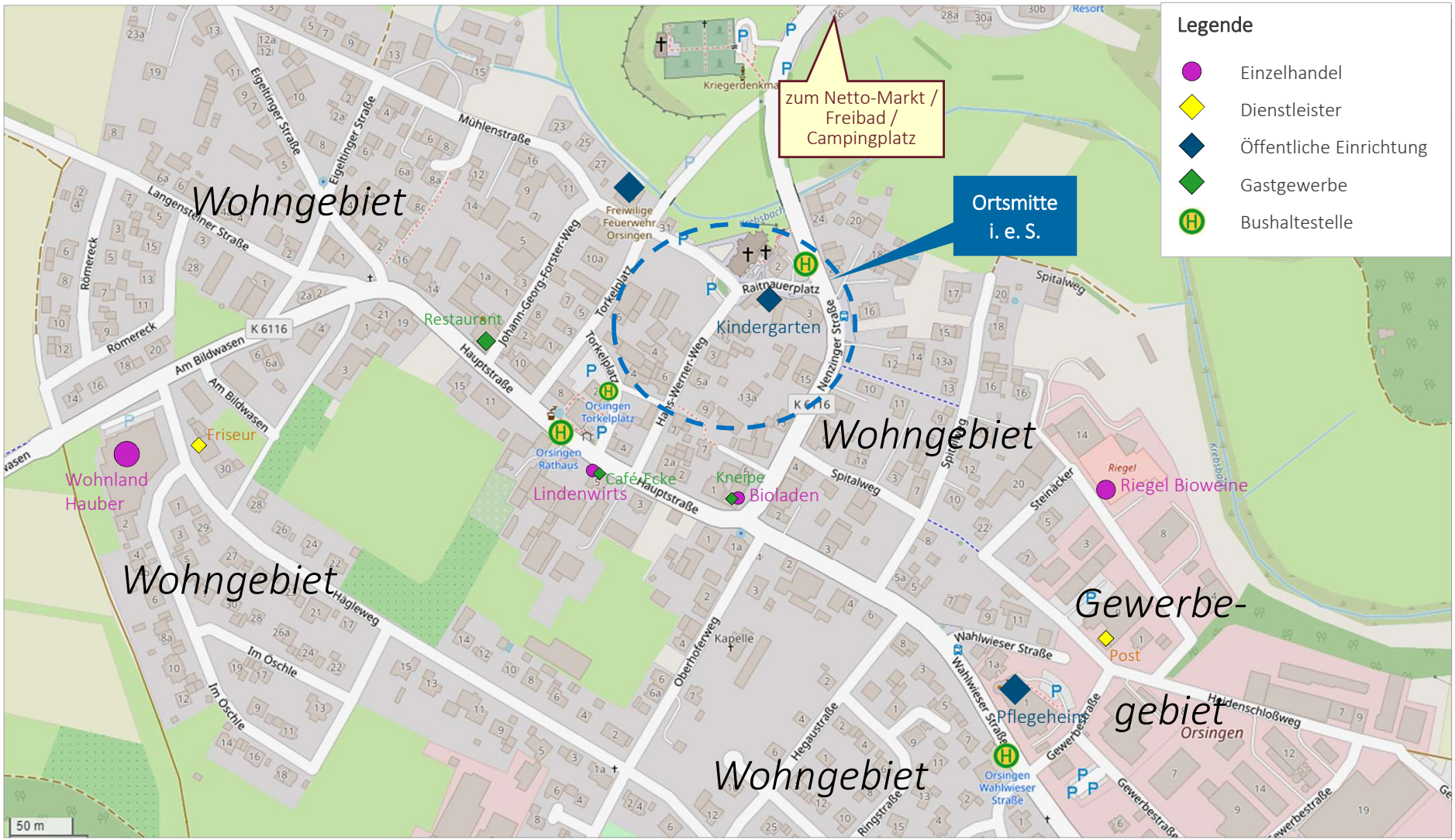
15 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Tourismusstatistik; Stand: 31.12.2022; Beherbergungsbetriebe und Campingplätze mit mindestens 10 Schlafgelegenheiten bzw. Stellplätzen.

Karte 2: Versorgungsstruktur im Gemeindegebiet von Orsingen-Nenzingen



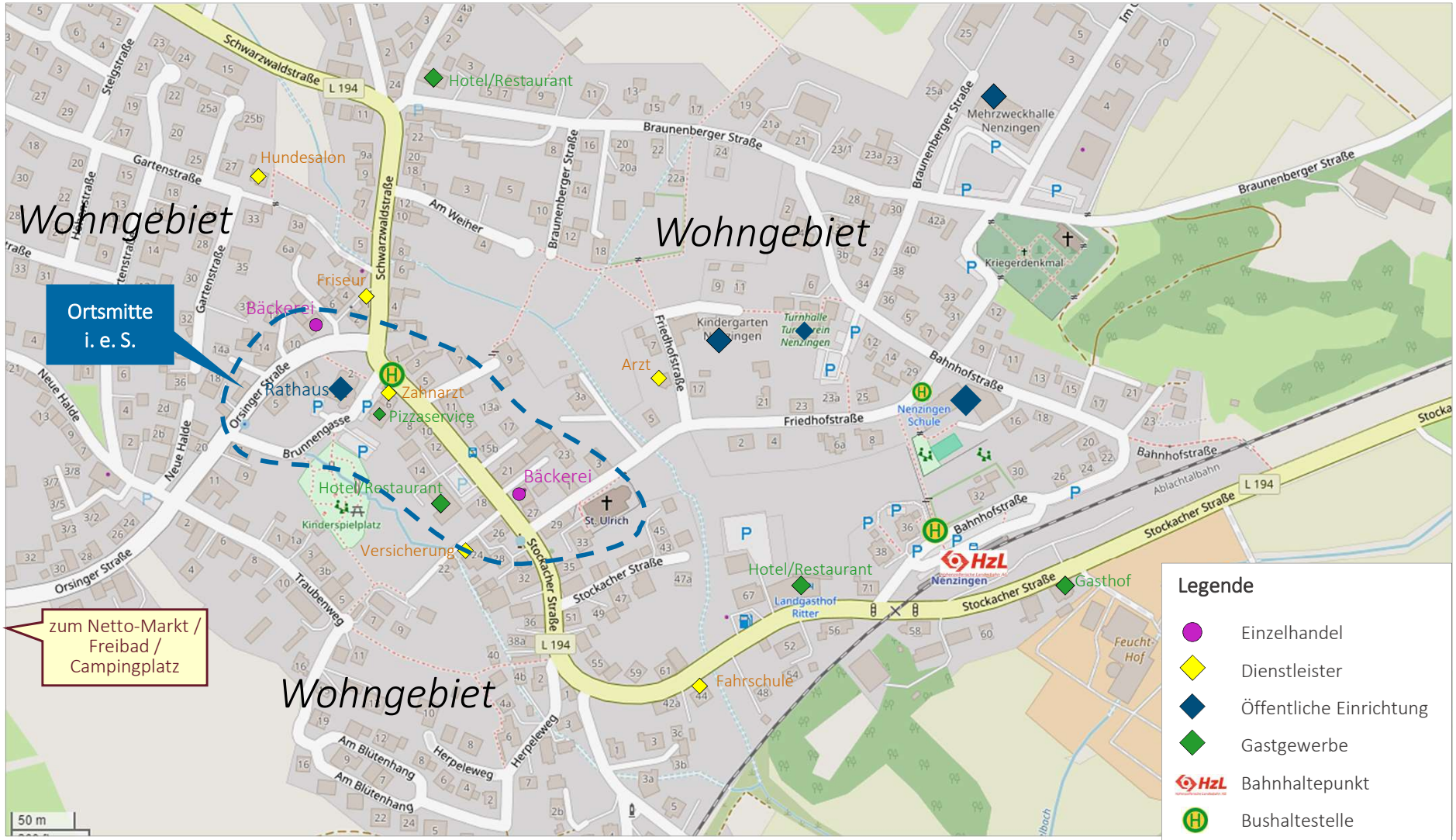
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Karte 3: Ortsmitte von Orsingen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Karte 4: Ortsmitte von Nenzingen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

2. Mikrostandort Am Alten Sportplatz

Der Bestandsstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmarktes liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Orsingen an der Straße Am Alten Sportplatz, etwa 100 m entfernt von der Nenzinger Straße (K 6116), welche die beiden Ortsteile Orsingen und Nenzingen verbindet. Die Kundenzufahrt zum Netto-Parkplatz ist von der Straße Am Alten Sportplatz eingerichtet. Die Lkw-Anfahrt zur rückwärtigen Anlieferzone erfolgt über eine eigene Zufahrt. Die Anlieferzone soll künftig eingehaust werden, um die Lärmschutz gegenüber der umliegenden Wohn- und Feriennutzungen zu optimieren.

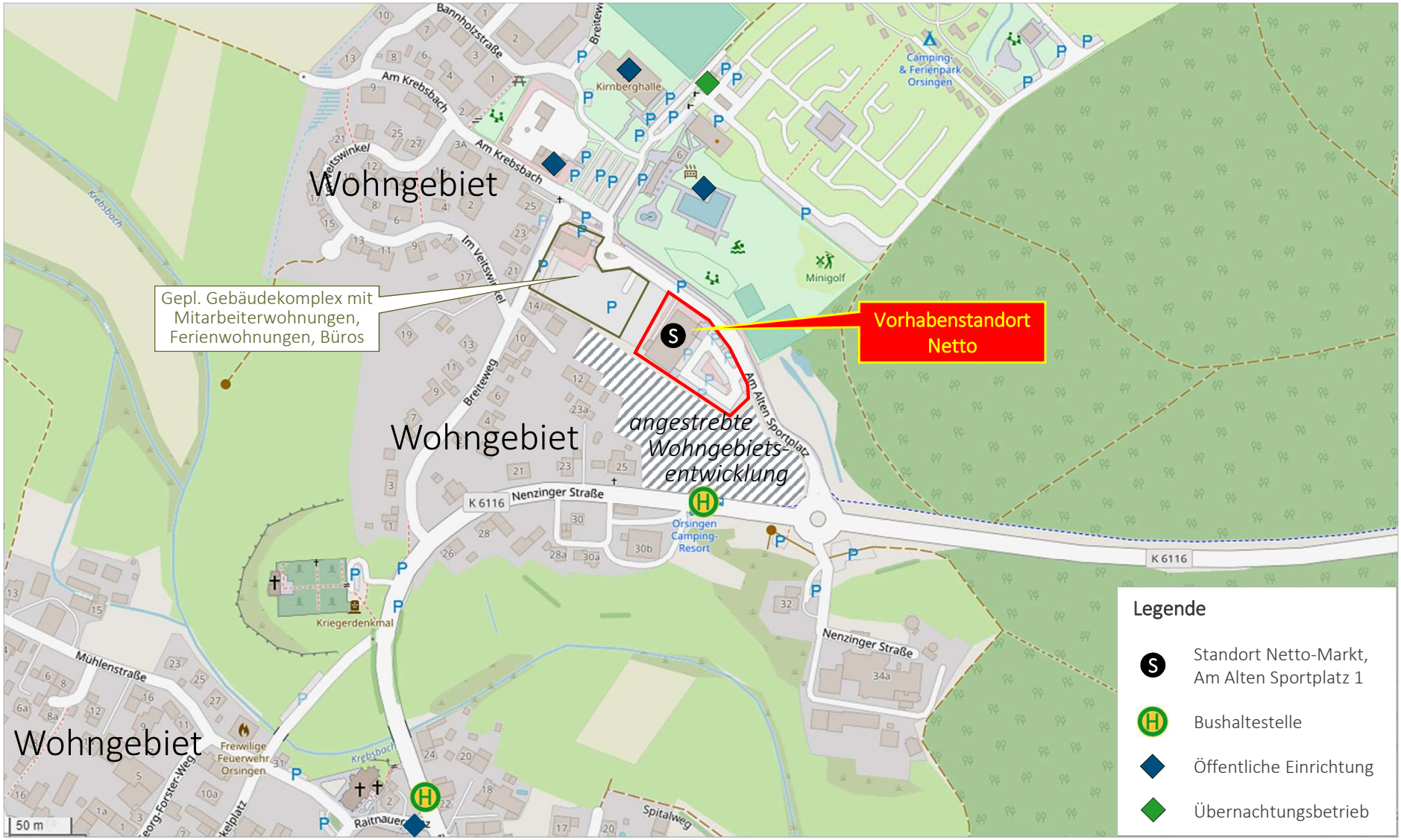
Das **Nahumfeld** des Lebensmittelmarktes besteht aus lokaler Infrastruktur, touristischen und Wohn-Nutzungen. Auf dem Netto-Grundstück sind ein Bankomat (Geldautomat der Kreissparkasse) und ein Altkleidercontainer aufgestellt. Ab Oktober wird hier auch eine Sammelstelle für Speiseöle eingerichtet. Auf der dem Netto-Markt gegenüber liegenden Straßenseite bestehen das örtliche Freibad, ein Altglascontainer und ein Minigolfplatz, im Anschluss daran der gut besuchte „Camping- und Ferienpark Orsingen“. Außerdem liegen im Bereich Am Alten Sportplatz eine Wiese für Camper und Caravans, ein ehemaliges Hostel, der Bauhof der Gemeinde und eine Sporthalle und ein Spielplatz. Bezüglich des Hostels ist geplant, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen Gebäudekomplex mit Mitarbeiterwohnungen, Ferienwohnungen und Büros für den Camping- und Ferienpark zu ersetzen. Damit würde die Wohnbebauung zukünftig bis an den Netto-Markt heranreichen.

Westlich des Netto-Marktes erstrecken sich die Wohngebiete Breiteweg und Eizen (vgl. Karte 5), die den Standort in ca. 200 m Distanz direkt erreichen. Mittel- bis langfristig ist auch für den Bereich zwischen dem Netto-Markt und der Nenzinger Straße noch eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Zwar ist dieses angestrebte Wohngebiet noch nicht im Flächennutzungsplan abgebildet, jedoch hat die Gemeinde bereits ihren Planungswillen verdeutlicht, indem Grundstücke auf der Rückseite des Netto-Marktes als Verkehrsflächen für die Erschließung des angestrebten Wohngebietes erworben wurden.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandortes stellt sich wie folgt dar:

- Der Netto-Markt liegt direkt an der einzigen Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Orsingen und Nenzingen (K 6116). Die rund 3 km lange K 6116 übernimmt darüber hinaus keine überörtliche Verkehrsströme.
- Die K 6116 bietet westlich von Orsingen, knapp 2 km entfernt vom Netto-Markt, Anschluss an die L 223. In östlicher Richtung mündet sie, knapp 2 km entfernt vom Netto-Markt, in der Ortsmitte von Nenzingen in die L 194. Von beiden Landesstraße her ist der Vorhabenstandort nicht sichtbar.
- Eine ÖPNV-Haltestelle ist im Bereich des Netto-Marktes an der K 6116 („Orsingen, Camping Resort“) in Sichtweite eingerichtet (ca. 250 m Fußwegdistanz). Hier verkehren Buslinien im Halbstundentakt in Richtung Orsingen / Eigeltingen / Aach / Volkertshausen / Singen und Nenzingen / Stockach.
- Über Fuß- und Radwege entlang der K 6116 ist der Standort aus beiden Ortsteilen erreichbar. Die Entfernung zur Ortsmitte von Orsingen (Kreuzung Nenzinger Straße / Hauptstraße / Wahlwieser Straße) beträgt etwa 950 m, zur Ortsmitte von Nenzingen (Kreuzung Orsinger Straße / Schwarzwaldstraße / Stockacher Straße) knapp 2 km.

Karte 5: Mikrostandort und Standortumfeld des Netto-Marktes Am Alten Sportplatz



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Festzuhalten ist, dass der Vorhabenstandort zwar außerhalb der traditionellen Ortsmitten von Orsingen und Nenzingen und derzeit auch nicht unmittelbar angrenzend zu Wohngebäuden liegt, sich aber in fußläufiger Nähe (ca. 200 m) zu zwei Wohngebieten befindet und somit eine **Nahversorgungsfunktion** hat. Hervorzuheben ist dabei besonders der Wohnbauschwerpunkt nördlich des Netto-Marktes. Perspektivisch soll auch unmittelbar südlich des Netto-Marktes noch Wohnbebauung erfolgen.

Die siedlungsstrukturelle Besonderheit der Doppelgemeinde hat dazu geführt, dass der Standort des einzigen Lebensmittelmarktes zwischen den beiden Ortsteilen gewählt wurde. In seinem Nahumfeld befinden sich zudem wichtige kommunale Infrastruktureinrichtungen sowie ein gut frequentierter Camping- und Ferienplatz. Siedlungsstrukturell kann der Vorhabenstandort als **integriert** und wohngebietsnah eingeordnet werden.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ist der Vorhabenstandort kein Vorranggebiet. Er ist der „Siedlungsfläche– Wohnen und Mischgebiet“ zugeordnet.

3. Fazit der Standortbedingungen

Zusammenfassend sind bei der Beurteilung des Standortes für die vorgesehene Nutzung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt folgende wesentliche Eigenschaften hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren

- Standortgemeinde mit deutlichen Bevölkerungszunahme
- Einwohnerzuwächse im Nahumfeld des Netto-Marktes auch weiterhin absehbar
- gute Grundstückseigenschaften (ausreichend groß, auch für Parkierung, bestehende Erschließung, sehr gute Einsehbarkeit)
- gute Pkw-Erreichbarkeit aus beiden Ortsteilen der Standortgemeinde
- Bushaltestelle in fußläufiger Distanz zum Standort
- langjährig bestehender Markt, prägend für die örtliche Versorgungsstruktur
- Zuführungseffekte durch Nähe zum Freibad, zur Sporthalle, zum Bankomaten und zu Recyclingeinrichtungen (Altglas- und Altkleidercontainer, Speiseöl-Sammelstelle)
- Erhebliche Streukundenpotenziale durch Camper und Urlauber

Negative Standortfaktoren

- Lage abseits von überörtlichen Verkehrsstraßen (Bundes- und Landesstraßen)
- keine weiteren Einzelhandelsbetriebe im Nahumfeld
- geringe Bevölkerungsverdichtung, disperse Siedlungsstrukturen und topografische Hindernisse im Untersuchungsraum
- zahlreiche konkurrierende Lebensmittelmärkte in Stockach.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind für das Vorhaben v. a. die Konkurrenzlosigkeit als einziger Lebensmittelmarkt der Gemeinde sowie die Zuführungseffekte durch die Nähe zum Camping- und Ferienpark hervorzuheben. Zudem ist der Markt bereits langjährig eingeführt. Ungünstig wirkt sich dagegen für das Vorhaben das begrenzte Bevölkerungsaufkommen in Orsingen-Nenzingen und die Nähe zum Wettbewerbsstandort Stockach aus.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um den einzigen Nahversorgungsstandort der Gemeinde. In beiden Ortsmitten ist kaum Einzelhandel vorhanden. Mit seiner Nähe zu Wohngebieten, für die der Bestandsmarkt Nahversorgungsfunktionen übernimmt, kann der Vorhabenstandort als integriert eingestuft werden, da unmittelbar nördlich angrenzend auch Wohnbebauung entstehen wird Die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete wird sich mit der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Anschluss an den Netto-Markt noch verstärken.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist darauf zu verweisen, dass der Netto-Markt bereits seit Langem ein prägendes Element im Angebotsgefüge der Gemeinde Orsingen-Nenzingen ist. Die vorherrschende Topografie und die ungünstige Siedlungsstruktur erschweren die fußläufige Erreichbarkeit und führen – gemeinsam mit den bestehenden Infrastruktur- und Recyclingeinrichtungen im Nahumfeld des Netto-Marktes – dazu, dass im Untersuchungsraum typischerweise das Auto als Verkehrsmittel zum Einkaufen genutzt wird. Durch seine Lage an der Verbindungsachse zwischen Orsingen und Nenzingen ist der Vorhabenstandort für die Bewohner beider Ortsteile gut zu erreichen, insbesondere mit dem Pkw, dem Bus oder dem Fahrrad.

III. Angebots- und Wettbewerbssituation

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Der Netto-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen und somit strukturprägend für die Grundversorgung.

In Nenzingen gibt es in der Ortsmitte zwei Bäckereien (Manogg, Muthmann). Eine Metzgerei in Nenzingen (Schroff) wurde kürzlich geschlossen. In Orsingen ist im Gewerbegebiet Steinäcker ein Importeur von Bioweinen (Riegel) zu nennen, der auch Ladenverkauf betreibt. An der Hauptstraße ist der Bauernhofladen Lindenwirts zu nennen. Außerdem werden ausgewählte Biolebensmittel im Dorfcafé verkauft. In den Ortskernen von Orsingen und Nenzingen (vgl. hierzu die Karten 3 und 4 auf S. 13 f.) war aufgrund der dort beengten Platzverhältnisse noch nie ein größerer Lebensmittelmarkt ansässig.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Orsingen-Nenzingen auf rund 1.100 m². Davon entfallen ca. 730 m² VK auf den Bestandsmarkt von Netto. Nach gutachterlicher Einschätzung werden in der Gemeinde im Ladeneinzelhandel insgesamt Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rund 4,2 Mio. € erwirtschaftet. Etwa 75 % davon entfällt auf den Bestandsmarkt von Netto. Dies zeigt deutlich, dass die Versorgungsstruktur in Orsingen-Nenzingen maßgeblich auf dem Netto-Markt beruht.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland

In den Nachbarkommunen von Orsingen-Nenzingen sind folgende Wettbewerbsstrukturen festzuhalten (vgl. auch Karte 6):

- Im rund 7 km entfernt vom Vorhabenstandort liegenden **Stockach** sind im Untersuchungszusammenhang v. a. die Discounter Aldi (2 Filialen), Lidl und Norma anzuführen. Die Supermärkte von Edeka Sulger und Rewe Oberle (jeweils 2 Filialen), Spezialanbieter und Lebensmittelhandwerk ergänzen das Angebot und führen gemeinsam mit weiteren Fachmärkten, z. B. für Drogeriewaren, zu einer insgesamt guten Einzelhandelsausstattung in der Kernstadt. Auch wegen seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus allen Nachbargemeinden und der hohen Zentralität Stockachs als Arbeitsort kann das Mittelzentrum auch im Lebensmittelbereich einen beträchtlichen Teil der Kaufkraft aus dem Umland an sich ziehen. Hinzu kommen Urlauber im westlichen Bodenseeraum.

  In dem abgesetzten Ortsteil Wahlwies, der ca. 4 – 5 km südlich des Vorhabenstandortes sind als Lebensmittelanbieter ein kleines Naturkostgeschäft („Dorfladen“, betrieben vom Pestalozzi-Verein) sowie eine Bäckerei und ein Hofladen vorhanden. Die dortigen Betriebe wirken v. a. als Nahversorger für Wahlwies. Insbesondere der Dorfladen spricht mit seinem besonderen Sortiment auch auswärtige Kunden an, die auf umweltschonend und sozialverträglich hergestellte Lebensmittel Wert legen (auch Touristen). Insofern ergibt sich nur eine sehr begrenzte Wettbewerbsüberschneidung mit dem Netto-Markt in Orsingen (und auch den anderen Netto-Filialen in Steißlingen und Radolfzell-Güttingen, die in ähnlicher Distanz zu Wahlwies liegen wie das Planobjekt).

- Die Gemeinde **Steißlingen** liegt rund 7 km südlich des Vorhabenstandortes. Sie verfügt neben Anbietern Lebensmittelhandwerks, Direktvermarktern und einem kleinen Lebensmittelgeschäft (Hugo Maier) auch über eine Netto-Filiale. Die Versorgungsstrukturen in Steißlingen werden durch die südliche Nachbarstadt Singen überlagert (u. a. dem E center im EKZ „Unter den Tannen"), sodass sich mit dem Vorhabenstandort in Orsingen-Nenzingen keine Einkaufsverflechtungen ergeben.
- In der Nachbargemeinde **Volkertshausen**, die rund 8 km südwestlich des Vorhabenstandortes liegt, wird die Grundversorgung in erster Linie durch den Edeka-Super- und Getränkemarkt Hengge am Südrand der Gemeinde gewährleistet. Kleinere Betriebe des Ladenhandwerks ergänzen die Nahversorgung. Hier ist keine Einkaufsorientierung nach Orsingen-Nenzingen vorhanden, sondern eher nach Mühlhausen-Ehingen (Netto, Aldi, dm), Engen (diverse Lebensmittelmärkte, darunter auch Netto-Filiale) oder Singen.
- Westlich von Orsingen-Nenzingen liegen die Stadt **Aach** (ca. 9 km entfernt vom Vorhabenstandort in Orsingen) und die Gemeinde **Eigeltingen** (rund 5 km entfernt). In Aach wird die örtliche Grundversorgung durch einen neuen Netto-Markt mit integrierter Bäckereifiliale gewährleistet. Eigeltingen verfügt über keinen filialisierten Lebensmittelmarkt, sondern nur über einen Dorfladen, einen Getränkemarkt und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die Bevölkerung von Eigeltingen orientiert sich beim Lebensmittel-Einkauf jetzt primär auf den Aacher Netto-Markt (nächstgelegener Anbieter) sowie auf die o. g. Versorgungsstandorte in Volkertshausen, Stockach, Engen und Singen. Sowohl aus Aach als auch aus Eigeltingen sind daher keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit dem Vorhabenstandort mehr zu erwarten.

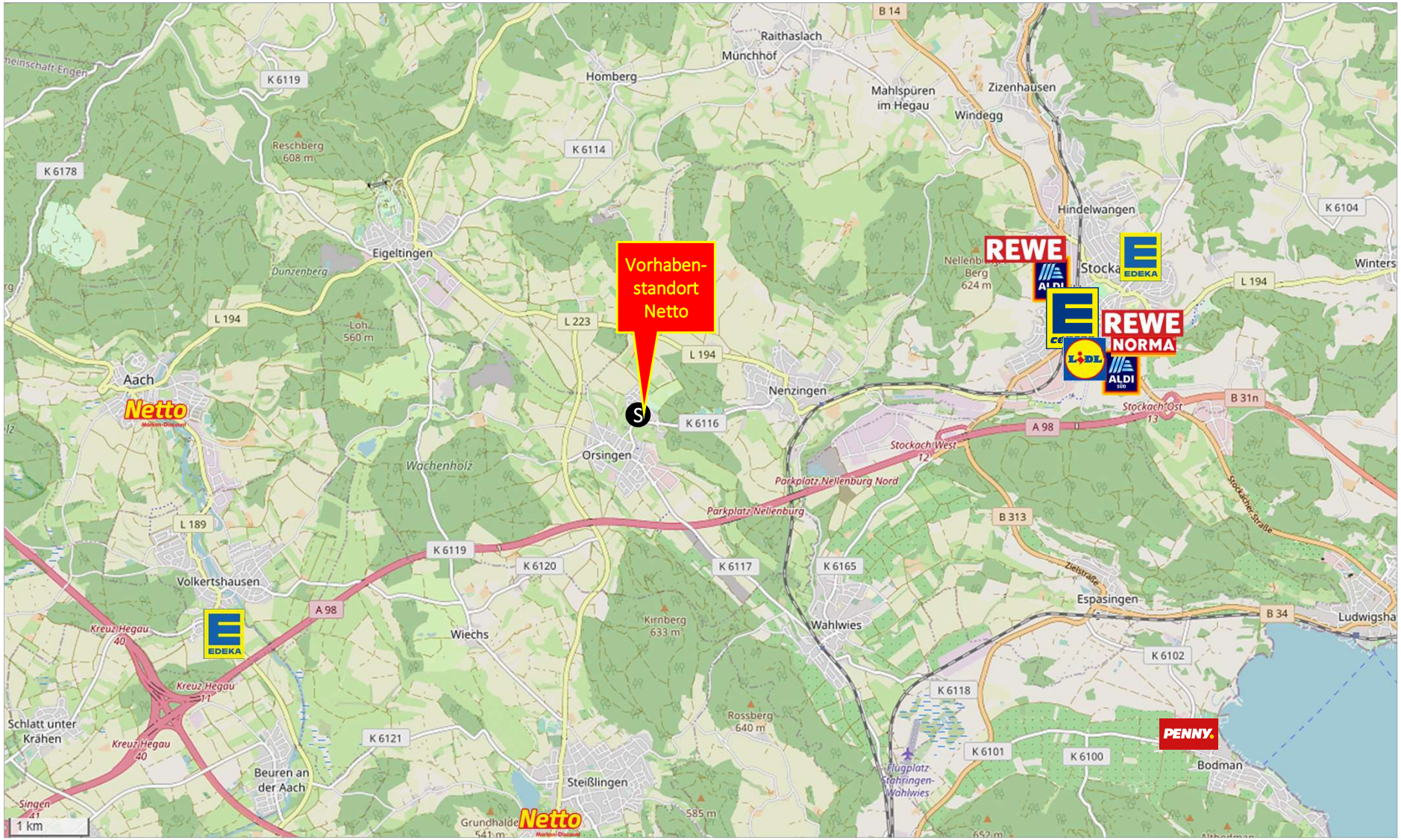
Tabelle 2: Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Nachbarkommunen

Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Distanz zum Planstandort
Stockach					
Lidl	Discounter	800 – 1.199 m²	Stadtwall	Innenstadt	6 – 7 km
EDEKA	Supermarkt	2.000 – 2.399 m²	Bahnhofstraße	Innenstadt	6 – 7 km
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m²	Meßkircher Straße	Integr. Streulage	6 – 7 km
Aldi	Discounter	800 – 1.199 m²	Weißmühlenstraße	Integr. Streulage	6 – 7 km
Norma	Discounter	400 – 799 m²	Talstraße	Integr. Streulage	6 – 7 km
REWE	Supermarkt	1.500 – 1.999 m²	Dillstraße	Integr. Streulage	6 – 7 km
REWE	Supermarkt	800 – 1.199 m²	Stegwiesen	Integr. Streulage	7 km
EDEKA	Supermarkt	800 – 1.199 m²	Zoznegger Straße	Integr. Streulage	7 – 8 km
Steißlingen					
Netto	Discounter	400 – 799 m²	Singener Straße	Integr. Streulage	6 – 7 km
Volkertshausen					
EDEKA	Supermarkt	800 – 1.199 m² *	Bärenloh	Gewerbegebiet	6 – 7 km
Aach					
Netto	Discounter	800 – 1.199 m²	Singener Straße	Integr. Streulage	9 – 10 km

* zzgl. separater Getränkemarkt

GMA-Erhebung, Zusammenstellung 2023; ca.-Werte gerundet

Karte 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK bis max. 10 km Entfernung)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

3. Fazit zu den Angebots- und Wettbewerbsbedingungen

Vor dem Hintergrund der besonderen topografischen Situation im Orsingen-Nenzingen bzw. im hügeligen Hegau, des Verlaufs der Hauptverkehrswege, des recht dichten Netzes von Netto-Märkten sowie der Konkurrenzwirkungen der besser ausgestatteten Einkaufsstädte Stockach, Radolfzell, Singen und Engen bleibt die Versorgungsbedeutung des Netto-Marktes auf die Standortkommune Orsingen-Nenzingen beschränkt. Alle Nachbarkommunen (ausgenommen Eigeltingen) verfügen zudem über eigene größere Lebensmittelmärkte.

Der Netto-Markt in Orsingen-Nenzingen hat vor Ort keine direkte Konkurrenz, da die übrigen kleineren Anbieter (Bäckereien, Bioanbieter, Direktvermarkter) nur ergänzende Funktionen für die kleinräumige Nahversorgung übernehmen. Zudem richtet sich das Angebot des Netto-Marktes zu einem beträchtlichen Teil an Touristen am Campingplatz bzw. Tagestouristen.

Die Distanzen zu konkurrierenden Lebensmittelmärkten im Umland sind mit mehr als 6 km bereits relativ groß. Hier wirkt besonders Stockach als Wettbewerbsstandort. Mit insgesamt 8 Lebensmittelmärkten im Kernstadtgebiet zieht Stockach einen erheblichen Anteil der Kaufkraft aus dem Umland an sich, u. a. aus Orsingen-Nenzingen. Darüber hinaus wirken Netto-Filialen in Steißlingen, Aach, Radolfzell-Güttingen und Engen begrenzend auf die Möglichkeit zur Ausdehnung des Einzugsgebietes des Orsinger Netto-Marktes. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Erweiterung des Netto-Marktes in Orsingen-Nenzingen zu nennenswert erhöhten Kaufkraftzuflüssen aus den Umlandgemeinden führen wird.

Da Netto mit einem standardisierten Angebotskonzept und Sortimentsspektrum operiert, das dem anderer Netto-Filialen im Untersuchungsraum entspricht und das durch die Flächenerweiterung nicht verändert werden soll, ist absehbar, dass sich die Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum durch das Vorhaben nicht grundlegend ändern wird. Auch die Netto-Märkte im Umland sind überwiegend mit Bäckerei-Filialen ausgestattet.

Aus den oben genannten Gründen ist nicht mit einer Ausweitung des Einzugsgebietes des bestehenden Netto-Marktes infolge des Modernisierungsvorhabens zu rechnen.

IV. Einzugsgebiet des Vorhabens, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Markt in Orsingen-Nenzingen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für die Bestimmung der erschließbaren Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie für den Vorhabenumsatz bzw. die Umsatzherkunft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebietes** wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- projektrelevante Wettbewerbssituation (Lage weiterer Lebensmittelmärkte, insbesondere anderer Netto-Filialen)
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Siedlungsstrukturen, Arbeitsplatzverflechtungen, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- Erkenntnisse aus anderen GMA-Untersuchungen im Landkreis Konstanz
- empirische Erfahrungswerte zu Zeit- / Distanzwerten des Verbraucherverhaltens.

Um unterschiedliche Intensitäten der Einkaufsbeziehungen zu berücksichtigen, wird das Einzugsgebiet nach Zonen untergliedert. So ist mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Die Marktreichweite des Planobjekts in das Umland wird in erster Linie durch die regionale Wettbewerbssituation sowie die zunehmenden Distanzen im Raum und die teils ungünstigen Verkehrsverhältnisse begrenzt. Einschränkend auf das Einzugsgebiet des Planobjekts wirken insbesondere Wettbewerbsstandorte in Stockach (je 4 Discounter und Supermärkte) sowie in Aach und Steißlingen, wo es jeweils auch eine Netto-Filiale gibt. Die zentralen Orte Stockach, Singen, Radolfzell und Engen sind zugleich wichtige Arbeitsorte im Untersuchungsraum und ziehen entsprechend Pendler an. Allerdings liegt der Vorhabenstandort in Orsingen nicht an einer Hauptpendlerstrecke. **Das regelmäßige Einzugsgebiet der Netto-Filiale wird deshalb auf die Standortkommune Orsingen-Nenzingen beschränkt bleiben**.

Von regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit Bewohnern aus umliegenden Gemeinden ist nicht auszugehen, da diese i. d. R. schneller zu anderen und meist besser ausgestatteten Einkaufsorten gelangen. Dennoch auftretende Umsätze mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Orsingen-Nenzingen (z. B. gelegentliche Einkäufe von Umlandbewohnern aufgrund der Lage von Netto am Freibad) werden, ebenso wie Einkäufe von Campingplatzgästen, Touristen oder Zufallskunden, als sog. Umsätze mit „Streukunden“ berücksichtigt.

2. Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet

Das Bevölkerungsaufkommen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen umfasst aktuell laut Statischem Landesamt insgesamt 3.590 Einwohner.[16]

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft erfolgt auf Basis von aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerten. Nach GMA-Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit bei insgesamt ca. 6.760 € pro Jahr. Für das Kernsortiment des Vorhabens, Nahrungs- und Genussmittel, bestimmt sich ein jährlicher Ausgabebetrag von ca. 2.826 €.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Orsingen-Nenzingen ist ein Kaufkraftkoeffizient von 106,7 ausgewiesen, d. h. das Kaufkraftniveau liegt um 6,7 % über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0).[17]

Nach Multiplikation der o. g. Faktoren errechnet sich für das Einzugsgebiet des Vorhabens (= Gemeinde Orsingen-Nenzingen) ein **Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 10,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**.

16 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12.2022, nur Hauptwohnsitze.

17 Quelle: Michael Bauer Research GmbH (MBR), Nürnberg, 2022. Die Kaufkraftkoeffizienten werden auf Basis der amtlichen Steuerstatistik errechnet.

V. Auswirkungsanalyse des Vorhabens

1. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Gemäß aktueller Branchendaten des sog. Hahn-Reports erwirtschaften Netto-Filialen im Bundesdurchschnitt derzeit bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 811 m² VK pro Filiale und einer durchschnittlichen Flächenleistung von ca. 4.990 € je m² VK einen Durchschnittsumsatz pro Filiale von knapp 4,1 Mio. €.[18]

Multipliziert man die o. g. Flächenleistung mit der hier vorgesehenen Größe des künftigen Marktes (945 m² VK), ergibt sich ein **Prognoseumsatz von ca. 4,7 Mio. € für den künftigen Netto-Markt.** Dies liegt deutlich über der sonst für Netto-Märkte üblichen Flächenleistung. Angesichts der gegebenen standörtlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen im vorliegenden Fall (insbesondere des intensiven Wettbewerbs im nahen Stockach, der Netto-Filialen in Aach und Steißlingen sowie des begrenzten Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet) und der deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegenden Zielgröße des Vorhabens[19] ist dies als **absoluter Worst-Case** zu betrachten.

Für das geplante Bäckerei-Café ist vor dem Hintergrund der gegebenen Standort- und Wettbewerbsbedingungen eine **Umsatzleistung von max. 0,2 – 0,3 Mio. €** zu prognostizieren. Angesichts der Standortrahmenbedingungen ist klar, dass es sich bei ihm um einen Filialbetrieb einer regionalen Bäckereikette handeln wird. Insofern wird der Backshop keine besondere Profilierung im örtlichen bzw. überörtlichen Wettbewerb erreichen.

Für das Gesamtvorhaben von Netto und Bäckerei-Café ergibt sich damit eine Umsatzprognose von max. 4,9 – 5,0 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,3 – 4,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,6 – 0,7 Mio. € auf Nonfood-Randsortimente.

Wie in Kapitel IV.1. dargelegt, wird sich das regelmäßige Einzugsgebiet der Netto-Filiale in Orsingen-Nenzingen auch künftig auf die Standortkommune beschränken. Ursache dafür ist, dass die feststehende Sortimentsstruktur des Filialisten durch das Erweiterungsvorhaben nicht verändert wird. Auch die regionale Wettbewerbssituation, die ubiquitäre Sortimentsstruktur des Filialisten sowie die Lage des Vorhabenstandortes abseits von regionalen Hauptverkehrsachsen tragen dazu bei, dass Umsatzzuflüsse aus Nachbargemeinden sehr gering bleiben werden. Umsatzzuflüsse durch auswärtige Kunden sind jedoch aus dem benachbarten Camping- und Ferienpark absehbar. Im Sommer könnten auch Besucher des Freibades hinzukommen.

Zur Bezifferung der Streukundenumsätze ist v. a. das Übernachtungsaufkommen in der Gemeinde wesentlich (zuletzt rund. 74.700 Übernachtungsgäste); dieses ist insbesondere von Gästen des Camping- und Ferienparks Orsingen beeinflusst. Geht man für die Touristen in Orsingen-Nenzingen von Durchschnittsausgaben für Lebensmittel von ca. 9,40 € pro Tag[20] aus

---

18 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 39; Angaben für 2022.

19 Bei Erweiterungsvorhaben mit gleichbleibenden Standort- und Wettbewerbsbedingungen und unverändertem Sortiment führen die Flächenvergrößerungen i. d. R. nicht dazu, dass die Umsatzleistung im gleichen Maße wie die Verkaufsfläche zunimmt; statt dessen sinkt die Flächenleistung des Marktes.

20 Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr e. V. an der Universität München (dwif e. V.) ermittelte im Jahr 2021 Ausgabebeiträge für Lebensmittel von 6,70 € pro Tag bei Touristikcampern und 12,30 € pro Tag bei Reisemobilisten (Quelle: dwif: Wirtschaftsfaktor Campingplatz- & Reisemobil-Tourismus in Deutschland; München 2021, S. 31, 35). Für Gäste in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen sind geringere Ausgabenbeträge anzusetzen.

und i. S. einer „Worst-Case-Berechnung“ von einer künftigen Steigerung der Übernachtungszahl um rund 10 %, ergibt sich für die örtlichen Lebensmittelanbieter aus den Übernachtungsgästen ein Umsatzpotenzial von rund 773.000 € p. a. Dies wird insbesondere Netto für sich nutzen können, da der Markt in Fußweite zum Camping- und Ferienpark liegt. Für weitere auswärtige Kunden ist angesichts der Lage des Vorhabenstandortes abseits von überörtlichen Verkehrsadern und großen Arbeitsstätten ein Anteil von max. 5 % am Gesamtumsatz realistisch, d. h. rund 245.000 € p. a. (unter Berücksichtigung eines evtl. erhöhten Streukundenanteils aus Eigeltingen). In Summe ergibt sich ein **Umsatzanteil für auswärtige Kunden von knapp 1,0 Mio. €** Im Verhältnis zum Prognoseumsatz des Gesamtvorhabens (max. 4,9 – 5,0 Mio. €) errechnet sich **für auswärtige Kunden ein Umsatzanteil von rund 20 %.**

Im Umkehrschluss folgt daraus **für Kunden aus Orsingen-Nenzingen ein Umsatzanteil von rund 80 %**. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.

2. Wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben 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 Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des modernisierten Netto-Lebensmittelmarktes mit neuem Bäckerei-Café erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Daher wird in dieser Auswirkungsanalyse im Hinblick auf die Ausbildung des künftigen Einzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist aber der Bestandsmarkt zu berücksichtigen, d. h. der bereits heute erzielte Umsatz bei Netto ist wettbewerbsneutral.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten **Umsatzumlenkungen** bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- 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.

Dementsprechend werden in diesem Bericht die Auswirkungen des neu erbauten und erweiterten Netto-Marktes, einschließlich Bäckereiverkaufsstelle, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m² 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 Netto-Erweiterung betrachtet**.

Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Netto-Markt zu berücksichtigen, d. h. sein Bestandsumsatz

ist wettbewerbsneutral. Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto-Markt wird nach Neubau und Erweiterung auf ca. 945 m² (inkl. Windfang) im Worst-Case-Ansatz eine Umsatzleistung von max. 4,7 Mio. € erzielen, das neue Bäckerei-Café eine einzelhandelsrelevante Umsatzleistung von max. 0,2 – 0,3 Mio. €. In Summe ergibt sich somit im Worst Case für das Gesamtvorhaben eine Umsatzprognose von ca. 4,9 – 5,0 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,3 – 4,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,6 Mio. auf Nonfood-Randsortimente des Netto-Marktes.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Netto-Markt bereits langjährig am Standort ansässig ist. Der Bestandsmarkt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine für Netto-Filialen etwas unterdurchschnittliche Umsatzleistung von insgesamt ca. 3,6 – 3,7 Mio. € (davon ca. 3,2 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € mit Nonfood). Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standort- und Wettbewerbsbedingungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden.
- **Nach Abzug des bestehenden Umsatzes des Netto-Marktes verbleibt im Worst-Case-Ansatz ein Umsatzanteil von max. 1,3 Mio. €, welcher durch das Vorhaben umverteilungswirksam werden kann.** Davon entfallen ca. 1,1 – 1,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Tabelle 3: Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

		Auswirkungen / Umverteilungseffekte	
		in Mio. €	in %
Foodbereich	Bestandsumsatz Netto-Markt mit Nahrungs- und Genussmitteln	3,2	
	Umsatzumlenkungen gg. Anbieter in Orsingen-Nenzingen	< 0,1	max. 5
	Umsatzumlenkungen gg. Anbieter in umliegenden Kommunen, davon gegen …	0,8	
	… Anbieter in Stockach	0,6	max. 1 – 2
	… sonstige Standorte	0,2	max. 1
	Umsatzumlenkungen außerhalb des Untersuchungsraums	0,3	
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln	**4,3 – 4,4**	
Nonfood-bereich	Bestandsumsatz Netto-Markt mit Nichtlebensmitteln	0,4 – 0,5	
	Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,1	n. n.
	Umsatzumlenkungen außerhalb des Untersuchungsraums	< 0,1	
	Umsatzprognose Vorhaben mit Nichtlebensmitteln	**0,6**	
Umsatzprognose insgesamt		**4,9 – 5,0**	

n. n. = nicht nachweisbar (Umverteilung unter 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %)

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Die Erweiterung des Planobjekts löst **im Nahrungs- und Genussmittelbereich voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen** aus (vgl. Tabelle 3):

- Die Wettbewerbswirkungen gegenüber Anbietern in der Standortkommune **Orsingen-Nenzingen** belaufen sich auf weniger als 0,1 Mio. €. Sie werden nicht so sehr von der Erweiterung des Netto-Marktes, sondern hauptsächlich von der Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés hervorgerufen.
  Vor allem bei den beiden Bäckereien in der Gemeinde sind gewisse Umsatzrückgänge denkbar (z. B. durch Ausbleiben von Gästen des Campingplatzes). Angesichts der Entfernung zum Vorhabenstandort in Orsingen dürften sich die Umsatzverluste bei den Bäckereien in Nenzingen aber in Grenzen halten (max. 5 %). Bei den örtlichen Direktvermarkten von Wein, Bauernbrot und Milch sind dagegen kaum Umsatzrückgänge zu erwarten, da hier bei Netto und im geplanten Backshop keine direkt vergleichbaren Artikel angeboten werden und sich die Wettbewerbssituation durch die Erweiterungsplanung von Netto nicht verändert (keine Sortimentsausweitung bei Netto vorgesehen).
- Maximal 1,1 Mio. € der Umverteilungseffekte werden außerhalb der Standortkommune umverteilungswirksam.
  - Die Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf Lebensmittelmärkte und Bäckereifilialen in der Stadt **Stockach** (max. 0,6 Mio. €). In Stockach wird das Vorhaben hauptsächlich Anbieter in der südlichen und westlichen Kernstadt (v. a. EDEKA im Aach-Center, Aldi, Lidl) betreffen, welche dem Planstandort am nächsten liegen. In der Kernstadt wird die Umverteilungsquote maximal 1 – 2 % betragen. Bei den übrigen Lebensmittelmärkten und Bäckereiverkaufsstellen im Stockacher Stadtgebiet sind dagegen keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar (Umverteilungsquote unter 0,5 %). Dies trifft ebenso auf die Anbieter in Wahlwies zu.
  - In den Nachbargemeinden **Steißlingen, Volkertshausen, Aach und Eigeltingen** ist in Folge des Vorhabens in Orsingen mit einem Umsatzrückgang von unter 0,1 Mio. € zu rechnen; die Umverteilungsquote beläuft sich auf max. 1 % im Einzelfall.
  - In **anderen Kommunen** sind keine wesentlichen Umsatzrückgänge mehr nachweisbar. Dies betrifft auch die Mittelzentren Radolfzell und Singen sowie das Unterzentrum Engen.
  - Etwa 0,3 Mio. € werden zu Lasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsraums** umverteilt. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Ausgaben in den Heimatorten der Campinggäste; zu einem kleinen Teil auch um Ausgaben im Onlinehandel.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in Höhe von max. 0,1 – 0,2 Mio. € hauptsächlich gegenüber Lebensmittelmärkten in Stockach wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Wettbewerbern sind nicht mehr nachweisbar.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- In der Standortgemeinde **Orsingen-Nenzingen** dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung der Nahversorgung. Netto ist hier der einzige Lebensmittelmarkt. Zudem sind in der Gemeinde, insbesondere im Nahumfeld des Netto-Marktes, noch künftige Einwohnerzunahmen absehbar. Damit wird sich auch die Nahversorgungsbedeutung des Marktes noch erhöhen.
  In Orsingen wird die wohnortnahe Versorgung durch die Modernisierung des Lebensmittelmarktes und die Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés gestärkt. Wesentliche Auswirkungen auf die stark spezialisierten Anbieter Riegel-Bioweine und Lindenwirts sind angesichts der geringen Sortimentsüberschneidungen zwischen ihnen und Netto nicht zu erwarten. Im weiter entfernten Nenzingen sind bei den Bäckereien nur begrenzte Umsatzrückgänge absehbar.

- In dem **Mittelzentrum Stockach** sind Umsatzverluste in Höhe von max. 0,7 Mio. € (einschließlich Nonfood) möglich. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich entspricht dies in der Gesamtstadt einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 1 %.
  Umverteilungseffekte werden ganz überwiegend bei Lebensmittelmärkten und Bäckereifilialisten in den südlichen und westlichen Teilen der Kernstadt wirksam, welche einen großen Teil der Kaufkraft aus Orsingen-Nenzingen zu sich ziehen. Hier errechnet sich eine Umverteilungsquote von max. 1 – 2 %. Die weiteren Lebensmittelmärkte in Stockach sind allenfalls minimal vom Vorhaben betroffen.
  Im Ortsteil Wahlwies sind bei den dortigen, zumeist spezialisierten Anbietern kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem Nahversorgungsvorhaben in Orsingen vor. Hier ist daher nicht von nennenswerten Umsatzrückgängen auszugehen (unter 1 %).
  Insgesamt sind in Stockach an keiner Stelle Abschmelzungen von strukturprägenden Anbietern absehbar. Angesichts der sehr geringen Höhe der Auswirkungen sind keine städtebaulichen Effekte zu erwarten, weder im Versorgungskern der Innenstadt noch an anderen nahversorgungsrelevanten Standorten in integrierter Lage.

- Für die Anbieter in den Nachbarkommunen **Steißlingen, Volkertshausen, Aach und Eigeltingen** sind in Summe weniger als 0,1 Mio. € an Umverteilungseffekten zu erwarten. Alle dort ansässigen Anbieter werden vom Vorhaben nur geringfügig tangiert. Dies trifft auch auf die strukturprägenden Lebensmittelmärkte von Netto in Steißlingen und Aach sowie EDEKA in Volkertshausen zu. Angesichts der Lage des Vorhabenstandortes abseits von regionalen Hauptverkehrsstraßen bzw. Pendlerstrecken oder von Arbeitsplatzschwerpunkten ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung von Steißlingen, Volkertshausen, Aach und Eigeltingen auch nach Modernisierung des Orsinger Netto-Marktes künftig nur einen geringen Teil ihrer Einkäufe von Lebensmitteln und Backwaren am Vorhabenstandort im mehr als 6 km entfernten Orsingen-Nenzingen tätigen wird. Somit wird in allen Gemeinden ein ausreichender Teil des dortigen Kaufkraftvolumens für die örtlichen Anbieter verbleiben wird. Betriebsgefährdungen, städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

- In den weiter entfernten **Zentralen Orten höherer Stufen**, namentlich den Mittelzentren Radolfzell und Singen sowie dem Unterzentrum Engen sind aufgrund der erheblichen Distanzen nach Orsingen-Nenzingen keine Auswirkungen mehr nachweisbar. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die dortigen zentralörtlichen Versorgungskerne, Nahversorgungszentren oder die jeweilige zentralörtliche Versorgungsfunktion.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in Orsingen-Nenzingen sowie der geplanten Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés keine städtebaulichen oder negativen versorgungsstrukturellen Folgewirkungen im Untersuchungsraum einhergehen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der Modernisierung und Sicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen.

Bei dem Orsinger Netto-Markt handelt es sich um einen im regionalen Versorgungsgefüge langjährig etablierten Anbieter, der im Untersuchungsraum noch weitere Filialen mit gleichem Angebotskonzept betreibt. Im Vergleich zu anderen Lebensmittelmärkten mit Bäckerei-Café im Untersuchungsraum ist das Vorhaben nicht übermäßig groß; es ist also keinesfalls überdimensioniert.

Neben der Wohnbevölkerung von Orsingen-Nenzingen spricht das Vorhaben des Lebensmittelmarktes und des Bäckerei-Cafés an seinem Standort auch im erheblichen Maße Touristen an; als fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot trägt es zur Beliebtheit des benachbarten Camping- und Ferienparks Orsingen bei.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben muss die Planung die raumordnerischen Vorgaben des LEP Baden-Württemberg (2002)[21] und des einschlägigen Regionalplanes Hochrhein-Bodensee (2000)[22] erfüllen. Das Kapitel zum großflächigen Einzelhandel im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist eine Nachrichtliche Übernahme aus dem LEP. Somit sind hierzu die Bestimmungen im LEP maßgeblich; auf die Darlegung der Formulierungen im Regionalplan wird verzichtet.

1. Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot ist dem Ziel 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg zu entnehmen:

> *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."*

Für das Vorhaben ist festzustellen, dass der Standort in Orsingen-Nenzingen für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion liegt. Zu prüfen ist daher, ob für das großflächige Einzelhandelsvorhaben die Bedingungen zur Anwendung des Ausnahmefalles gegeben sind.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes in die Großflächigkeit. Hinsichtlich der angebotenen Kernsortimente sind sowohl der Netto-Markt als auch der neu geplante Backshop eindeutig als Nahversorger einzustufen. Zur Nahversorgung zählen unstrittig Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere zur Grundversorgung mit Lebensmitteln[23].

Der bereits seit vielen Jahren am Vorhabenstandort ansässige Netto-Markt leistet als einziger Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung der dortigen Bevölkerung und auch zur Versorgung der im Nahumfeld des Netto-Marktes urlaubenden Gäste eines Camping- und Ferienparks.

---

21 Derzeit in Fortschreibung. Möglicherweise ergibt sich durch die kommende Überarbeitung des LEP und seiner raumordnerischen Vorgaben zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben eine geänderte Bewertung.

22 Eine Fortschreibung des Regionalplans liegt derzeit nur als Anhörungsentwurf vor und weist noch keine Planreife auf.

23 Vgl. auch Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001 , Az.: 6-2500.4/7, S. 5.

Die Raumstruktur im Untersuchungsraum rund um Orsingen-Nenzingen ist von der hügeligen Hegau-Landschaft geprägt. Es handelt sich um ein relativ dünn besiedeltes Gebiet außerhalb eines Verdichtungsraumes. Sowohl in der Doppelgemeinde Orsingen-Nenzingen als auch in den meisten anderen benachbarten Orten (mit Ausnahme der Kernstadt von Stockach) liegen jeweils nur beschränkte Bevölkerungsaufkommen vor. In den Ortsteilen Orsingen und Nenzingen sind die Bevölkerungspotenziale jeweils zu gering, um allein für sich die Auslastung eines Lebensmittelmarktes zu gewährleisten. Für den zur Grundversorgung der gesamten Gemeinde wesentlichen Lebensmittelmarkt musste daher seinerzeit ein Standort gefunden werden, der für die Bewohner beider Ortsteile gut erreichbar ist. Wesentliche überörtliche Auswirkungen wird das Vorhaben nicht haben, da sich das regelmäßige Einzugsgebiets des Netto-Marktes ganz überwiegend auf die Standortkommune beschränkt.

Der vorliegende Fall erfüllt die im LEP aufgeführten Bedingungen zur Anwendung des Ausnahmeregelung vom Konzentrationsgebot. Das Vorhaben dient dem Bestandserhalt des einzigen Lebensmittelmarktes, der zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung und Übernachtungsgäste der Gemeinde Orsingen-Nenzingen erforderlich ist.

2. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot ist im LEP Baden-Württemberg in Ziel 3.3.7.1 wie folgt formuliert:

> *„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. ...“*

Konkretisiert wird diese Vorgabe im Einzelhandelserlass. Demnach ist eine wesentliche Überschreitung in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Standortkommune Orsingen-Nenzingen, d. h. den zugeordneten Verflechtungsbereich. Gemäß Umsatzprognose werden von der gesamten Umsatzleistung des künftigen Netto-Marktes und des Bäckerei-Cafés (ca. 4,9 – 5,0 Mio. €) etwa 80 % von Bewohnern von Orsingen-Nenzingen stammen. Der Umsatzanteil mit Kunden außerhalb der Standortgemeinde Orsingen-Nenzingen beträgt etwa 20 %. Dass der Umsatzanteil mit Auswärtigen überhaupt so hoch ausfällt, ist dem Umstand zuzuschreiben, dass sich im Nahumfeld des Vorhabenstandortes ein gut besuchter Camping- und Ferienpark sowie ein Freibad befinden.

Das Vorhaben hält die Vorgaben des Kongruenzgebotes ein. Wesentliche Überschreitungen des zugeordneten Verflechtungsbereiches ergeben sich durch das Vorhaben nicht.

3. Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot ist in den Zielen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des LEP Baden-Württemberg zu entnehmen:

> *„Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*
>
> *„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen."*

Die von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind insgesamt gering (im Worst Case max. 1,3 Mio. €). Wesentlicher Grund dafür ist, dass es sich bei dem Netto-Markt um einen bereits langjährig am Standort etablierten Bestandsbetrieb handelt, der nur im begrenzten Umfang erweitert werden soll und der sein standardisiertes Angebots- und Sortimentskonzept nicht ändern wird. Die Auswirkungen verteilen sich auf verschiedene Standorte, v. a. gegen leistungsfähige Werbewerber außerhalb von Orsingen-Nenzingen. Somit sind als Folge des Vorhabens keine wesentlichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, die Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen nach sich ziehen. Dies trifft sowohl auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Standortkommune selbst zu (die identisch mit dem Einzugsgebiet des Vorhabens ist) als auch auf die Funktionsfähigkeit von umliegenden Zentralen Orten (Mittelzentren Stockach, Radolfzell und Singen sowie des Unterzentrums Engen). Hierzu sind neben den teils erheblichen Distanzen zum Vorhabenstandort (durchweg mehr als 6 km, meist aber mehr als 10 km) auch die Vielzahl an Lebensmittelmärkten und Bäckerei-Verkaufsstellen in den umliegenden zentralen Orten anzuführen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Wettbewerber in den umliegenden Kommunen Stockach, Steißlingen, Volkertshausen, Aach und Eigeltingen lösen bei den einzelnen Anbietern und Standorten allenfalls minimale Umsatzumverteilungseffekte aus (max. 1 – 2 %). Bestandsgefährdungen strukturprägender Anbieter werden nicht eintreten. Somit werden außerhalb der Standortgemeinde keine Umsatzumverteilungseffekte erzielt, die Schädigungen der verbrauchernahen Versorgung nach sich ziehen können. Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

In Orsingen-Nenzingen selbst bewegen sich die Umsatzverluste auf einem geringfügigen Niveau (unter 0,1 Mio. €). In den beiden Ortskernen, wo keine direkten Wettbewerber für das Vorhaben ansässig sind, beläuft sich die zu erwartende Umsatzumverteilung auf max. 5 %. Marktaustritte oder eine Schwächung der Ortskerne von Orsingen und Nenzingen als Folge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten.

In den beiden traditionellen Ortsmitten von Orsingen und Nenzingen sind keine größeren Einzelhandelsanbieter vorhanden. In der Standortgemeinde Orsingen-Nenzingen besteht faktisch kein Ortskern, der im Lebensmitteleinzelhandel Versorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde übernimmt. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln wurde deshalb schon vor langer Zeit der Standort an der Straße Am Alten Sportplatz entwickelt, der zwischen den beiden Gemeindeteilen liegt, um der Bevölkerung von beiden Ortsteilen eine gute Grundversorgung zu ermöglichen.

Der langjährig etablierte Standort des Netto-Marktes – dem einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde – ist deshalb für die Bewohner beider Ortsteile von zentraler Bedeutung. Insofern wirkt sich die geplante Modernisierung und Sicherung dieses Lebensmittelmarktes positiv für die wohnortnahe Grundversorgung in Orsingen-Nenzingen aus. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, das identisch mit der Gemeinde ist, wird nicht beeinträchtigt, sondern gesichert.

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungskernen der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

4. Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist im Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg dargelegt:

> *„Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden."*

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb einer traditionellen Ortsmitte. Allerdings befinden sich im Nahumfeld Wohnquartiere sowie weitere Infrastruktureinrichtungen mit Bedeutung für die Gemeinde (Camping- und Ferienpark, Freibad, Bauhof, Recycling-Möglichkeiten). Bei dem langjährig etablierten Markt handelt sich um den wichtigsten Nahversorgungsstandort der Doppelgemeinde, in deren beiden Ortsmitten kaum Einzelhandel vorhanden ist.

Der Vorhabenstandort grenzt derzeit nicht unmittelbar an Wohnhäuser, liegt jedoch in fußläufiger Erreichbarkeit zu zwei ca. 200 m entfernten Wohngebieten, für die der Lebensmittelmarkt Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Derzeit erfolgt auf dem westlichen Nachbargrundstück des Netto-Marktes die Umnutzung eines benachbarten ehemaligen Hostels in einen Gebäudekomplex mit Wohnungen und Büros. Perspektivisch soll auch unmittelbar südlich des Netto-Marktes noch Wohnbebauung realisiert werden. Hierzu hat die Gemeinde bereits die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des angestrebten neuen Wohngebietes gesichert. Zukünftig wird die Nahversorgungsfunktion des Netto-Marktes für Bewohner der umliegenden Quartiere also noch steigen.

Durch seine Lage an der Verbindungsachse zwischen Orsingen und Nenzingen ist der Vorhabenstandort für die Bewohner beider Ortsteile gut zu erreichen, sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Bus oder dem Fahrrad. Eine Bushaltestelle besteht in kurzer Entfernung (ca. 250 m).

Der Vorhabenstandort ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der „Siedlungsfläche Bestand – Wohnen und Mischgebiet" zugeordnet und gehört nicht zu einer „Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe".

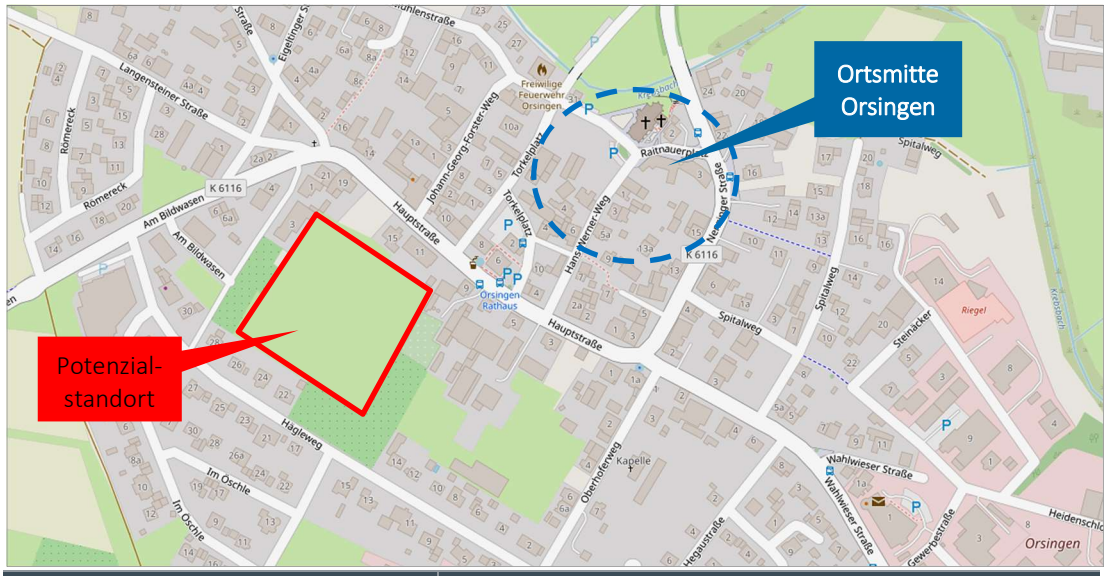
Zu prüfen ist, ob es in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen besser integrierte **Alternativstandorte** für einen großflächigen Lebensmittelmarkt gibt. Hierzu wurden die Möglichkeiten in den beiden Ortsmitten untersucht. Aus Betreibersicht würde zwar eher ein Alternativstandort am Ortsrand in Nahlage zu Hauptverkehrsstraßen (z. B. Landesstraßen L 223 oder L 194, Zufahrt zur Autobahnauffahrt) favorisiert, jedoch kommen solche nicht integrierten Standorte aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht.

Wie die nachfolgenden Tabellen 4 und 5 zeigen, gibt es in beiden Ortsteilen jeweils eine unbebaute Fläche im Anschluss an Wohngebiete, die die erforderliche Flächengröße (mindestens 5.000 m²) erreichen kann. Jedoch können sowohl der Standort Hauptstraße (Orsingen) als auch der Standort Bahnhofstraße (Nenzingen) für einen Lebensmittelmarkt nicht nutzbar gemacht werden:

- In Orsingen befindet sich eine unbebaute Fläche zwischen Hauptstraße und Hägleweg zurückversetzt hinter den anliegenden Wohnhäusern. Diese Fläche liegt nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern in den Händen verschiedener Privateigentümer. Eine aktuelle Befragung der Eigentümer durch die Gemeinde ergab hierzu, dass bei den Eigentümern derzeit und auch in den kommenden Jahren kein Verkaufsinteresse besteht. Die anliegenden Grundstücke an der Hauptstraße und am Hägleweg sind Wohn- bzw. Gartengrundstücke im Besitz verschiedener Privateigentümer, bei denen nach aktueller Prüfung durch die Gemeinde keine Verkaufsbereitschaft absehbar ist. Ein direkter, ausreichend breiter verkehrlicher Anschluss des Areals für den künftigen Kunden- und Lieferverkehr ist somit nicht möglich. Der Erschließung müsste generell von der Hauptstraße erfolgen, also durch die Gartengrundstücke der anliegenden Häuser. Eine Erschließung über den Hägleweg scheidet auch unabhängig von den Eigentumsverhältnissen aus. Der Hägleweg ist eine reine Wohnstraße mit geringem Querschnitt, so dass diese Zufahrtslösung für den Kunden- und Anlieferverkehr nicht möglich bzw. nicht zumutbar für die dortige Wohnbevölkerung ist. Festzuhalten ist somit, dass **bei der Standortoption Hauptstraße die Verfügbarkeit der Fläche selbst und auch der Zufahrtsmöglichkeit nicht gegeben ist.**
- In Nenzingen liegt eine unbebaute Streuobstwiese (> 1.500 m²) nördlich des Gasthofes Ritter, zwischen Bahnhofstraße, Stockacher Straße und Friedhofstraße; im Osten wird sie von einem schmalen Weg gesäumt, der als Schulweg dient (direkte Verbindung zwischen dem Nenzinger Bahnhof und der örtlichen Grundschule). Das Areal besteht aus mehreren Grundstücken im Eigentum verschiedener Privatpersonen; auch hier ergab eine aktuelle Prüfung der Gemeinde keine Verkaufsbereitschaft. Im Westteil des Areals besteht die Absicht des Eigentümers zur Errichtung von Seniorenwohnungen. Auch für die übrigen Teile des Areals strebt die Gemeinde mittelfristig eine Innenentwicklung zu Wohnzwecken an; entsprechend der angrenzenden Gebäude sind hier Mehrfamilienhäuser angedacht. Die Erschließung des Areals müsste aufgrund der Wohnhausbebauung an den anliegenden Straßen über den bestehenden Schulweg erfolgen. Dies erscheint zwar für Anliegerverkehr zu Wohngebäuden noch vereinbar mit dem gebotenen Schutz der dort gehenden Grundschulkinder, aber nicht für Kunden- und Lieferverkehr zum Markt. **Eine Nutzbarkeit der Standortoption Bahnhofstraße scheitert also in der Praxis an der fehlenden Erschließungsmöglichkeit.**

Sowohl beim Standort Hauptstraße (Orsingen) als auch beim Standort Bahnhofstraße (Nenzingen) ist keine direkte Anbindung an eine örtliche Hauptverkehrsstraße herzustellen, sodass beide Alternativstandorte aus praktischen Gründen nicht realisierbar wären (nicht für Kunden- und Lieferverkehr eines Supermarktes erschließbar).

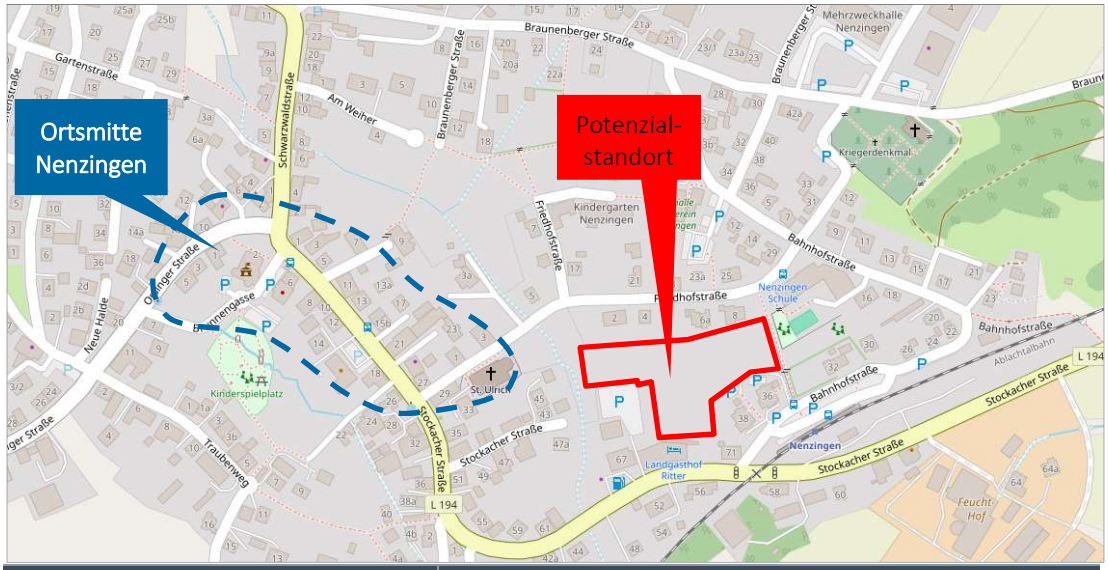
Tabelle 4: Potenzialstandort für einen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Orsingen



	Kriterium	Bewertung
	Standort im Siedlungs-gefüge	Ortsteil Orsingen; westliches Siedlungsgebiet; Wohngebiet angrenzend
	Erschließung durch Hauptverkehrsstraßen	Nähe zur Hauptstraße (Ortsdurchfahrt K 6116), aber keine Anbindungsmöglichkeit, Erschließung über Hägleweg (Wohnstraße) oder Am Bildwasen (Anliegerweg) ungeeignet
	ÖPNV Haltestellen (Bus / Bahn)	Bushaltestelle ca. 250 m entfernt („Orsingen Rathaus“)
	Fuß- und Radwege	Fußwege entlang der Hauptstraße und des Häglewegs
	Flächenverfügbarkeit	im Privatbesitz
	Geeignete Topografie	annähernd eben
	Einfügen in die Umge-bung	Standortumfeld: aufgelockerte Wohnbebauung, landwirt-schaftliche Anwesen, teils Gewerbebetriebe
	Sichtbarkeit / Exposition	eingeschränkte Einsehbarkeit von der Ortsdurchfahrt
	Umgebende Infra-struktur	keine größeren Einzelhandelsbetriebe oder öffentlichen Einrichtungen im Nahumfeld
	Flächengröße	ausreichend, günstiger Zuschnitt
	Nähe zu Gewässern / Ufern	---
	Bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
§	Regionalplanerische Restriktionen	---
	Vorhandene Planungen	---
Fazit: Landwirtschaftliche Fläche im OT Orsingen im direkten Anschluss an Wohnbebauung. Bessere städtebauliche Integration als der Planstandort, aber keine Erschließungsmöglichkeit .		

Quelle: GMA-Bewertung 2024; Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia; Bearbeitung GMA

Tabelle 5: Potenzialstandort für einen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Nenzingen



	Kriterium	Bewertung
	Standort im Siedlungs-gefüge	Ortsteil Nenzingen; östliches Siedlungsgebiet; Wohngebiet angrenzend
	Erschließung durch Hauptverkehrsstraßen	Nähe zur Stockacher Straße (Ortsdurchfahrt L 194), aber nur schmale Anbindungsmöglichkeit
	ÖPNV Haltestellen (Bus / Bahn)	Bahnhaltepunkt und Bushaltestelle ca. 100 m entfernt („Nenzingen Bahnhof“)
	Fuß- und Radwege	Fußwege entlang der Stockacher Straße sowie zur Bahnhof-straße und Friedhofstraße
	Flächenverfügbarkeit	im Privatbesitz (mehrere Eigentümer)
	Geeignete Topografie	annähernd eben
	Einfügen in die Umge-bung	Standortumfeld: aufgelockerte Wohnbebauung, Hotel, Grundschule
	Sichtbarkeit / Exposition	eingeschränkte Einsehbarkeit von der Ortsdurchfahrt
	Umgebende Infra-struktur	Grundschule, Kirche und Bahnhof im Nahumfeld, jedoch keine größeren Einzelhandelsbetriebe
	Flächengröße	nicht ausreichend, ungünstiger Zuschnitt
	Nähe zu Gewässern / Ufern	---
	Bisherige Nutzung	Streuobstwiesen, Gärten
§	Regionalplanerische Restriktionen	---
	Vorhandene Planungen	Mehrfamilienhäuser
Fazit:	Unbebaute Fläche im OT Neningen im direkten Anschluss an Wohnbebauung und Grundschule. Bessere städtebauliche Integration als der Planstandort, jedoch ungeeigneter Zuschnitt und nicht erschließbar .	

Quelle: GMA-Bewertung 2024; Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia; Bearbeitung GMA

Aus städtebaulicher Sicht sind derzeit zwar beide geprüften Standorte besser integriert als der Netto-Standort, da sie unmittelbar neben Wohnhäusern liegen. Allerdings sollen auch neben dem Netto-Markt perspektivisch Gebäude mit Wohnnutzungen gebaut werden. Aber auch die Alternativstandorte liegen **nicht direkt in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich**, sondern eher am Rand bzw. rückwärtig zur Ortsmitte. Im Versorgungsgefüge der Gemeinde Orsingen-Nenzingen würden sie einen neuen Solitärstandort darstellen.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist zu bemerken, dass beide Alternativstandorte abgewandt vom jeweils anderen Ortsteil liegen, mithin ungünstig für die Bevölkerung des anderen Ortsteiles. Diesbezüglich ist der Bestandsstandort vom Netto-Markt, günstiger für die Gesamtbevölkerung, da er zwischen den beiden Ortsteilen liegt. In seinem Nahumfeld am Alten Sportplatz befinden sich auch weitere Infrastruktureinrichtungen mit Bedeutung für die Gemeinde (Camping- und Ferienpark, Freibad, Bauhof, Recycling-Möglichkeiten), die zusammen mit dem Lebensmittelmarkt zentrenbildende Funktionen bewirken.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die **Erweiterung des bestehenden Marktes an seinem bisherigen Standort am Alten Sportplatzeine deutlich flächensparender ist als eine Verlagerung an einen anderen Standort.** Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre eine Verlagerung des Netto-Marktes unverhältnismäßig und würde bereits gegen den ersten Leitsatz des LEP Baden-Württemberg verstoßen (Prinzip der Nachhaltigkeit gemäß G 1.1 LEP). Am aktuellen Standort von Netto kann ohne zusätzliche Flächenversiegelung ein etablierter und für die Nahversorgung gut geeigneter Standort langfristig gesichert werden.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Vorhaben / Planstandort	▰ Erweiterung eines bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes von ca. 730 m² auf künftig ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (inkl. neuem Backshop / Café) ▰ Planstandort: Orsingen-Nenzingen, Am Alten Sportplatz 1
Rechtsrahmen und Untersuchung	▰ Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ▰ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▰ Makrostandort: Orsingen-Nenzingen (ohne zentralörtliche Funktion) ▰ Standort des Netto-Marktes im Ortsteil Orsingen neben kommunalen Infrastruktur- und Recycling-Einrichtungen sowie einem Camping- und Ferienpark, in der Nähe zweier Wohnquartiere, weitere Wohnbebauung auf angrenzenden Grundstücken des Netto-Marktes geplant ▰ Einzelhandelsstrukturen in Orsingen-Nenzingen unzusammenhängend, Netto ist einziger Lebensmittelmarkt
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▰ Wegen der überörtlichen Wettbewerber und der Lage des Vorhabenstandortes abseits von Hauptverkehrsstraßen beschränkt sich das Einzugsgebiet auf Orsingen-Nenzingen (derzeit 3.590 Einwohner). ▰ Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel: derzeit ca. 10,8 Mio. €
Umsatzerwartung (Worst Case)	▰ Netto-Markt nach Erweiterung: insg. max. 4,7 Mio. € ▰ Backshop: max. 0,2 – 0,3 Mio. € ▰ Gesamtvorhaben: insg. max. 4,9 – 5,0 Mio. € ▰ Umverteilungsrelevant (abzüglich Bestandsumsatz des Netto-Marktes): max. 1,3 Mio. €, dav. ca. 1,1 – 1,2 Mio. € mit Nahrungs- u. Genussmitteln ▰ Umsatzherkunft: ca. 80 % aus Orsingen-Nenzingen, ca. 5 % aus Orten im Umland (z. B. Arbeitspendler), ca. 15 % von Touristen (v. a. Camper)
Umverteilungseffekte	▰ Orsingen-Nenzingen max. 5 % ▰ sonstige Standorte (u. a. Stockach, Steißlingen, Volkertshausen, Aach, Eigeltingen) max. 1 – 2 %
Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	Für die vorliegende Planung sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben wie folgt zu bewerten: ▰ Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zwar nicht in einem zentralen Ort liegt, aber die Voraussetzungen des Ausnahmefalles erfüllt (unter 1.200 m² VK, Verkauf von Nahversorgungsbedarf, Sicherung der Grundversorgung der Standortgemeinde, keine überörtlichen Auswirkungen). ▰ Die Planung entspricht dem Kongruenzgebot, da mehr als 70 % der Umsatzerwartung aus der Standortkommune stammen werden. ▰ Das Vorhaben erfüllt das Beeinträchtigungsgebot. Es lässt keine Betriebsaufgaben erwarten und gefährdet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht. Vielmehr wird die Grundversorgung in Orsingen-Nenzingen gesichert (Wohnbevölkerung und Übernachtungsgäste). Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar. ▰ Der Mikrostandort in Ortsrandlage grenzt nicht unmittelbar an Wohngebäude, kann jedoch aufgrund der kurzen Distanz zu Wohnquartieren Nahversorgungsfunktionen übernehmen. In der Doppelgemeinde liegt der Vorhabenstandort in der Mitte und ist aus beiden Ortsteilen gut mit dem Pkw, Bus und Fahrrad erreichbar. Ein besser integrierter Standort als der Bestandsmarkt steht in Orsingen-Nenzingen nicht zur Verfügung.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Orsingen-Nenzingen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2:	Versorgungsstruktur im Gemeindegebiet von Orsingen-Nenzingen	12
Karte 3:	Ortsmitte von Orsingen	13
Karte 4:	Ortsmitte von Nenzingen	14
Karte 5:	Mikrostandort und Standortumfeld des Netto-Marktes Am Alten Sportplatz	16
Karte 6:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK bis max. 10 km Entfernung)	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung von Orsingen-Nenzingen 2012 – 2022 im Vergleich	9
Tabelle 2:	Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK in Nachbarkommunen	20
Tabelle 3:	Zu erwartende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	27
Tabelle 4:	Potenzialstandort für einen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Orsingen	36
Tabelle 5:	Potenzialstandort für einen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Nenzingen	37