

B-Plan "Bei der alten Weberei" - Teiländerung
Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante
Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs
in Mühlacker/ Lomersheim
im Auftrag der Stadt Mühlacker

Bearbeitung:

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 20. Oktober 2025

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Geschäftsführer:

Prof. Dr. Donato Acocella

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau

HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der DatenschutzGrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	3
2.1 Vorgehensweise	3
2.2 Worst-case-Ansatz	5
3. PLANSTANDORT (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE VERSORGUNG	s-
KERNE)	6
4. Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens	7
5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM	9
5.1 Ist-Situation in der Stadt Mühlacker im Bereich Nahrungs-/ Genuss- mittel	11
5.2 Ist-Situation im übrigen Untersuchungsraum	
6. BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE (STANDORT-	
GERECHTE DIMENSION UND KONGRUENZGEBOT)	13
7. BEURTEILUNG DES VORHABENS HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT UND	
§ 2 (2) BauGB	<u> 15</u>
7.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung	
7.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen	
7.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung	
7.4 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel	19
8. Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts	
der Stadt Mühlacker	21
8.1 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	
8.2 Mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziele	22
9. ERGEBNIS UND EMPFEHLUNGEN	25
TABELLENVERZEICHNIS:	
Tab. 1: Ist-Situation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-) Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent	!
Tab. 2: Kaufkraft im Stadtteil Lomersheim, Planumsätze sowie Relation der Plan- umsätze zur Kaufkraft in Lomersheim – Kaufkraft und Umsatz in Mio. €	13
Tab. 3: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	20
KARTE:	
Karte 1: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach	
Standortlage	10



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Mühlacker (knapp 27.000 Einwohnerinnen und Einwohner¹) in der Region Nordschwarzwald ist als Mittelzentrum eingestuft².

Im Stadtteil Lomersheim beabsichtigen die Eigentümer des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks Mühlackerstraße 77 die Errichtung eines Gebäudes mit Lebensmitteleinzelhandel (Betreiber voraussichtlich Penny) und Wohnen.

Angestrebt wird inzwischen eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.200 m², nachdem der Weg einer möglichen Atypik nicht beschritten werden soll.

Seitens der Stadt Mühlacker wird die Kombination eines Nahversorgers mit Geschosswohnungsbau angestrebt.

Die Stadt Mühlacker hat in zwei Stufen die grundsätzliche Möglichkeit und die Dimension (Verkaufsfläche) sowie die Verträglichkeit einer solchen Einzelhandelsnutzung klären lassen³. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das 2015 das Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt⁴ erarbeitet hat, wurde auch aktuell von der Stadt Mühlacker mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Beurteilung beauftragt.

Die vorliegende Untersuchung wurde im Hinblick auf die Vermeidung von Nacharbeiten im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (RP) Karlsruhe und der Verbandsverwaltung des Regionalverbands (RV) Nordschwarzwald stufenweise erarbeitet.

Die vorliegende Untersuchung umfasst die folgenden Arbeitsschritte:

- Anpassung der Stellungnahme von 2023 zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept von 2015 auf das konkretisierte Vorhaben und die aktuelle Kaufkraft.
- Beschreibung/ Einstufung des Planstandorts auf Grundlage von Luftbildern und Ortskenntnissen; Ergänzung, dass das Integrationsgebot eingehalten wird.

Statistisches Landesamt (Grundlage Zensus 2022; Stand: 31.03.25). Die städtische Bevölkerungszahl liegt bei rd. 26.900 (Stand: 31.12.24) und damit um gut 100 über dem amtlichen Wert.

² LEP Baden-Württemberg 2002, Anhang Mittelzentren zu Plansatz 2.5.9 (Ziel); vgl. auch Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Plansatz 2.2.2 (nachrichtliche Übernahme 1).

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Kurzstellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs in Mühlacker/ Lomersheim, Lörrach/ Nürnberg, 27.10.23.

⁴ Vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 02.07.15.



- Darstellung der Sortimentsstruktur und des Planumsatzes im Vorhaben unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes.
- Prüfung der Vereinbarkeit des Lebensmittelbetriebs mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.
- In diesem Zusammenhang Beurteilung der angestrebten Verkaufsfläche im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung:
 - Berechnung der Kaufkraft in Lomersheim bei den relevanten Sortimenten.
 - Vergleich des maximal zu erwartenden Umsatzes mit dieser Kaufkraft.

 Darlegung, dass bei einem im Sinne des Einzelhandelskonzeptes standortgerecht dimensionierten Vorhaben das Kongruenzgebot eingehalten wird.
- Teilaktualisierung der vorliegenden Bestandsdaten für den Lebensmittelbereich (Vollerhebung September 2018 sowie Teilerhebung Oktober/ November 2020) auf Grundlage
 - der Homepages der Betreiber sowie
 - einer Überprüfung seitens der Stadt auf Grundlage einer übermittelten Liste der übrigen erfassten Betriebe mit Lebensmittelangeboten.
- Ermittlung der Ist-Situation im Hauptsortimentsbereich eines Lebensmittelmarktes Nahrungs-/ Genussmittel in den Gemeinden bzw. Stadtteilen in einem 15 Pkw-Fahrminuten-Radius:
 - Erfassung und Darstellung des Einzelhandelsangebotes Verkaufsflächen,
 - Hochrechnung des derzeit erzielten Bestandsumsatzes.
 - Berechnung der Kaufkraft im Untersuchungsraum (differenziert nach Kommunen/ Stadtteilen). Dabei wird zwischen der gesamten und der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft unterschieden.
 - Darstellung der Ist-Situation inkl. Angebotsverteilung nach Standorten (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte bzw. nicht integrierte Standorte).
- Ableitung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots/ von § 2 (2) BauGB für die Randsortimente auf Grundlage des zu erwartenden Umsatzes, für Nahrungs-/ Genussmittel auf Grundlage eines Gravitationsmodells. Dafür:
 - Anpassung unseres Gravitationsmodells auf den Untersuchungsraum.
 - Modellierung der Kaufkraftströme in der Ist-Situation sowie bei Realisierung des Planvorhabens mit Ermittlung der Umverteilungswirkungen.
 - Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen.
- Erstellen der Verträglichkeitsuntersuchung.



Das "Design" der Untersuchung berücksichtigt formale und inhaltliche Anforderungen, die sich aus einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Die Untersuchung ist so aufgebaut, dass sie im weiteren Verfahren verwendet werden kann.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Zunächst ist der <u>Standort</u> zu beurteilen (Einzelhandelskonzept sowie Konzentrations-, Integrationsgebot und Versorgungskerne; Kap. 3).

Als Grundlage für die (quantitative) Beurteilung ist das <u>Vorhaben</u> mit seinen betrieblichen Eckdaten (Verkaufsflächen und Umsätze) darzustellen (Kap. 4).

Im Hinblick auf den bei Verträglichkeitsbeurteilungen zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) werden für die Ableitung des Umsatzes obere Werte für die Flächenleistung angesetzt.

Im Hinblick auf die <u>standortgerechte Dimensionierung</u> wird der Planumsatz mit der Kaufkraft im Stadtteil verglichen (Kap. 6).

Die Kaufkraft wird auf Grundlage der aktuellsten vorliegenden IFH-Daten ermittelt⁵. Dabei wird unterschieden zwischen der gesamten und der dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft.

Sofern das Vorhaben nicht standortgerecht dimensioniert sein sollte, wird abgeleitet, bis zu welcher Größe eine standortgerechte Dimension gegeben wäre.

In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass bei einem – im Sinne des Einzelhandelskonzeptes – standortgerecht dimensionierten Vorhaben das <u>Kongruenzgebot</u> eingehalten wird.

Im Hinblick auf das <u>Beeinträchtigungsverbot/§ 2 (2) BauGB</u> (Kap. 7) wird für die Randsortimente abgeleitet, dass wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (vgl. auch Kap. 4, insbes. auch Fußnote 18, S. 7). Für den Hauptsorti-

3

⁵ IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025.



mentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel werden auf Grundlage einer Gravitation die potenziellen Auswirkungen abgeleitet.

- Im ersten Schritt werden die derzeitigen Kaufkraftströme modelliert: Wie werden die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus der räumlichen Verteilung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Entfernung (Pkw-Fahrminuten) am besten erklärt.
- Im zweiten Schritt wird untersucht, wie sich diese Kaufkraftströme verändern, wenn das Planvorhaben als neuer Attraktionspunkt hinzutritt.
- Entscheidend für die Beurteilung der Verträglichkeit sind die an den Einzelhandelsstandorten dadurch ausgelösten Umverteilungen. Dabei geht es
 - um die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche,
 - um die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie
 - um die Auswirkungen auf die (zentral-)örtliche Funktion.

Für den <u>Bestandsumsatz in der Stadt Mühlacker</u> (Kap. 5.1) wurde zunächst auf die vorliegenden sortimentsgenau und flächendeckend erhobenen Daten von September 2018⁶ bzw. Oktober/ November 2020⁷ zurückgegriffen; allerdings erschien eine Überprüfung erforderlich:

- Zum einen wurde für die filialisierten Lebensmittelgeschäfte auf den Homepages der Betreiber überprüft, ob die erhobenen Geschäfte weiterhin vorhanden sind (was für alle Geschäfte der Fall war).
- zum anderen hat die Stadt auf Grundlage einer Liste der damals erhobenen Angebote mit Nahrungs-/ Genussmitteln deren weiteres Bestehen überprüft.

Darüber hinaus erfolgte eine Aktualisierung der Umsätze auf Grundlage der zwischenzeitlichen Entwicklung der Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit.

Dieses teilaktualisierte Angebot stellt eine ausreichend valide Grundlage dar.

In einem <u>15 Pkw-Fahrminuten-Radius</u> war das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel aktuell zu erheben. Dieses Umfeld umfasst die vier <u>Gemeinden Illingen</u>, Ötisheim, Niefern-Öschelbronn und Wiernsheim sowie die beiden <u>Stadtteile</u>

Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel im Stadtteil Enzberg der Stadt Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, Nov. 2020, S. 5.

Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker, Nürnberg/ Lörrach, Juni 2021, S. 13.



<u>Aurich und Roßwag der Stadt Vaihingen an der Enz</u>. Die flächendeckende und sortimentsgenaue Erhebung erfolgte im April 2025.

Der derzeit vom bestehenden Einzelhandel erzielte Umsatz wurde auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Situation hochgerechnet.

Z.T. die bisherigen Ergebnisse zusammenfassend wird das Vorhaben <u>vor dem Hinter</u>grund des Einzelhandelskonzepts bewertet (Kap. 8).

2.2 Worst-case-Ansatz

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend⁹ ein worstcase-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die Auswirkungen auf
keinen Fall unterschätzt werden, damit in keinem Fall mithin für ein unverträgliches
Vorhaben eine Verträglichkeit abgeleitet wird. Ein solcher Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden - allerdings trotzdem realitätsnah sein.

Dieser worst-case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen (im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen z.B. eher zu niedriger Ansatz des Bestands-umsatzes, möglichst hoher Anteil des Umsatzes aus einem in der Tendenz eher zu kleinen Einzugsgebiet, geringer Anteil an Streuumsätzen, Konzentration der Umverteilungen auf den Untersuchungsbereich, keine Berücksichtigung positiver Zusatzeffekte wie zusätzlicher Einkommen durch den Betrieb des Vorhabens¹⁰). Als entscheidender Punkt kann dabei aber die Flächenleistung des Vorhabens angesehen werden: Für diese sollte ein oberer Wert gewählt werden.

⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 96/14.NE, insbes. Rn. 8 in Verbindung mit Rn. 79 zur anzusetzenden Flächenleistung; OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

¹⁰ Vgl. auch Büro Dr. Acocella 2021, a.a.O., S. 6.



3. PLANSTANDORT (AUCH KONZENTRATIONS- UND INTEGRATIONSGEBOT SOWIE VERSORGUNGSKERNE)

Angesichts der landesplanerischen Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum ist das Konzentrationsgebot¹¹ eingehalten.

Der Planstandort befindet sich im Stadtteil Lomersheim in der Mühlackerstraße 77. Der Stadtteil Lomersheim ist insgesamt von einer vergleichsweise lockeren Bebauung - überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gärten - geprägt. Ein deutlich erkennbares, städtebaulich-funktionales Ortszentrum existiert nicht.

Am Planstandort selbst, der auf der südlichen Seite der Mühlackerstraße liegt, befinden sich Gewerbebetriebe (Schlosser, Fliesenfachhandel, Getränkelieferant). Das Grundstück unmittelbar westlich des Planstandorts ist ebenfalls gewerblich geprägt, daran schließt eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzungen/-gebäuden und gewerblichen Nutzungen an. Östlich des Planstandorts sowie auch auf der nördlichen Seite der Mühlackerstraße befindet sich Wohnbebauung.

Auf Grund der unmittelbar an den Planstandort anschließenden und in seinem benachbarten Umfeld befindlichen Wohnbebauung handelt es sich um einen integrierten Standort mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung.

Damit ist zum einen die erste Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzeptes für eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt erfüllt¹², zum anderen wird das Integrationsgebot¹³ eingehalten und da das Vorhaben der wohnortnahen Grundversorgung dient, ist es auch außerhalb des Versorgungskerns zulässig¹⁴.

Darüber hinaus wäre der im Regionalplan enthaltene **Grundsatz** "**Gewährleistung** der verbrauchernahen Versorgung" erfüllt.

Aus betrieblicher Sicht ist bedeutsam, dass der Standort an keiner überörtlichen Durchgangsstraße liegt und im Umfeld kein weiterer Einzelhandel vorhanden ist.

¹¹ LEP 2002, Plansatz 3.3.7 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.1; 1. Regionalplanänderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (Ziel 1). Der Einzelhandelserlass ist zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

¹² Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 83ff.).

LEP 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Ziel); vgl. auch Einzelhandelserlass, Ziff. 3.2 sowie 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (nachrichtliche Übernahme 4).

¹⁴ 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (Vorschlag 9).

¹⁵ 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.1 (Grundsatz).



4. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS

Für den Lebensmittelmarkt wird eine Größenordnung von ca. 1.200 m² VKF angestrebt. In solchen Betrieben ist häufig auch ein Backshop enthalten, sodass ein solcher im Weiteren mit betrachtet wird.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts¹⁶.

Sowohl im Hinblick auf die Beurteilung der Größe des Vorhabens (standortgerechte Dimension und Kongruenzgebot) als auch im Hinblick auf die mit der Ansiedlung verbundenen Auswirkungen ist der Umsatz im Planvorhaben von Bedeutung. Dafür ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Dabei kann im B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹⁷.

In einem <u>Lebensmittelmarkt</u> sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten¹⁸. Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes davon ausgegangen, dass im Lebensmittelmarkt 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden können.

_

BVerwG: Pressemitteilung 63/2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05: "In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."

Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum im Lebensmitteleinzelhandel die Discounter auch zu Lasten der Supermärkte ihren Marktanteil deutlich ausgebaut haben. Während Discounter 1991 noch einen Marktanteil von rd. 23% erreicht hatten, konnte dieser bis 2010 auf rd. 46% gesteigert werden und erreicht aktuell (2023) mit gut 46% den höchsten Marktanteil seit 1991. Der Marktanteil der Supermärkte entwickelte sich zunächst umgekehrt: Von rd. 31% (1991) auf rd. 22,5% (2006); inzwischen erreichen Supermärkte einen Marktanteil, der geringfügig über demjenigen von 1991 liegt (gut 31%).

Daneben sind in einem Lebensmittelmarkt in geringerem Umfang u.a. auch Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften, Schnittblumen zu erwarten; die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen bleiben aber bei der angestrebten Größe unter 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen.



Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept um nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevante Sortimente¹⁹; gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass handelt es sich bei Lebensmitteln/ Getränken und Drogeriewaren um "nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen "²⁰ bzw. "nahversorgungs-, ggf. auch zentrenrelevante Sortimente"²¹.

Zukunftsfähiger B-Plan (Flexibilisierungsansatz)

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen B-Plan halten wir es für angezeigt, neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Obergrenzen für einzelne Sortimente festzusetzen, die in der Summe die Gesamtverkaufsfläche überschreiten. Für das Planvorhaben schlagen wir die folgenden Obergrenzen vor:

- 90% der gesamten Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel und
- 10% für Drogerie/ Parfümerie.
- Weitere Sortimente können auf "Kleinstflächen" von z.B. max. 50 m² VKF je Sortiment ermöglicht werden, um auch weitere in Lebensmittelmärkten übliche Sortimente (z.B. Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften, Schnittblumen) zu ermöglichen.

Erfahrungsgemäß werden diese Anteile bzw. Obergrenzen in Lebensmittelmärkten regelmäßig nicht überschritten. Deren Festsetzung dient auch der Präzisierung eines "Lebensmittelmarktes".

Im Hinblick auf einen bei Verträglichkeitsuntersuchungen zu verfolgenden worstcase-Ansatz (vgl. Kap. 2.2) wird auf die im Jahr 2023 von Lebensmitteldiscountern in
Deutschland durchschnittlich erreichte Flächenleistung von gut 8.000 €/ m² VKF²²
zurückgegriffen. Im Hinblick auf einen realitätsnahen worst case erscheint diese
Flächenleistung am konkreten Standort (keine überörtliche Durchgangsstraße, keine
Agglomeration mit weiteren Einzelhandelsbetrieben; vgl. Kap. 3) allerdings nicht
erreichbar: Deshalb wird ein "Standortnachteilfaktor" von 20% berücksichtigt,

¹⁹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Tab. 5 (S. 81).

^{20 1.} Regionalplanänderung (Einzelhandelsgroßprojekte), "Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente" in der Begründung zu Plansatz 2.9.2 (Vorschlag 9).

²¹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Anlage.

²² Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI nach handelsdaten.de.



sodass sich eine Flächenleistung von gut 6.400 €/ m² VKF ergibt²³.

Damit ist in einem Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² VKF ein Umsatz von rd. 7,7 Mio. € (rd. 6,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,8 Mio. € im Bereich Drogeriewaren²⁴) als maximal erreichbar anzusehen.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind jeweils nur geringfügige Umsätze zu erwarten.

Für einen möglichen <u>Backshop</u> ist ein um 10% über dem durchschnittlich in Bäckereifachgeschäften im Jahr 2023 erzielten Umsatz von gut 0,4 Mio. €²⁵ als an diesem Standort maximal erreichbar anzusehen.

Diese Umsatzwerte bilden die Basis für die Beurteilung im Hinblick auf das Kongruenzgebot (Kap. 6) und für die Beurteilung im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot/§ 2 (2) BauGB (Kap. 7).

5. IST-SITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Als Untersuchungsraum wurde ein 15 Pkw-Fahrminuten-Radius zugrunde gelegt. In diesem Umfeld liegen neben der Stadt Mühlacker die vier Gemeinden Illingen, Niefern-Öschelbronn, Ötisheim und Wiernsheim sowie die beiden Stadtteile Aurich und Roßwag der Stadt Vaihingen an der Enz (vgl. Karte folgende Seite).

Es wird unterstellt, dass aus diesem Untersuchungsraum 90% des Planumsatzes rekrutiert werden.

Während für die Stadt Mühlacker (Kap. 5.1) eine Teilaktualisierung vorgenommen wurde, basiert die dargestellte Ist-Situation im übrigen Untersuchungsraum (Kap. 5.2) auf einer flächendeckenden sortimentsgenauen Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im April 2025 (vgl. Kap. 2.1).

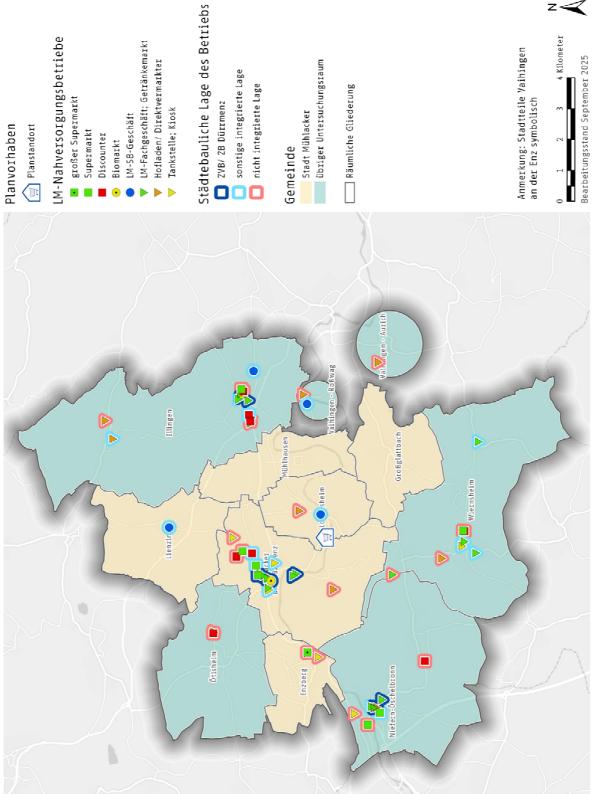
Diese Flächenleistung liegt zwar um etwa ein Drittel unter der durchschnittlich von Lidl- und Aldi-Märkten erreichten Flächenleistung (rd. 10.100 bzw. 9.400 €/ m² VKF) - auch zum Folgenden bulwiengesa, TradeDimensions nach Hahn-Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2024/25, S. 34f. Aber aus gutachterlicher Sicht ist nicht zu erwarten, dass diese Betreiber des Marktes in Lomersheim werden. Deshalb ist insbesondere von Bedeutung, dass der Wert um rd. 8% über der von Supermärkten erreichten Flächenleistung (rd. 5.930 €/ m² VKF) und sogar um rd. 20% (!) über der von netto-Märkten erreichten Flächenleistung (rd. 5.340 €/ m² VKF) liegt und nur geringfügig (rd. 3%) unter der Flächenleistung von Penny-Märkten (rd. 6.580 €/ m² VKF).

 $^{^{24}}$ Durch Rundungen kann es hier zu Abweichungen der Summen kommen.

²⁵ Zentralverband des deutschen Bäckerhandwerks nach <u>www.handelsdaten.de</u>.



Karte 1: Untersuchungsraum und in diesem erhobene Lebensmittelbetriebe nach Standortlage



Quelle: Stadt Mühlacker; google.maps; eigene Erhebungen und Darstellung; Kartengrundlage zusätzlich:
© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



5.1 Ist-Situation in der Stadt Mühlacker im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel

Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel war <u>2013</u> für das Gutachten zum Einzelhandelskonzept eine Verkaufsfläche von rd. 11.225 m² erhoben worden²6. Auf dieser wurde ein Umsatz von rd. 60,3 Mio. € erreicht. Bei einer Kaufkraft von rd. 49,9 Mio. € errechnete sich hieraus eine überdurchschnittliche Bindungsquote von rd. 121%.

<u>2018</u> war eine Verkaufsfläche von rd. 11.300 m² erhoben worden²7. Auf dieser wurde ein Umsatz von rd. 65,5 Mio. € erreicht. Bei einer Kaufkraft von rd. 56,8 Mio. € errechnete sich hieraus eine Bindungsquote von rd. 115%.

Aktuell erreicht die Verkaufsfläche - bei ausschließlicher Berücksichtigung der nach den Überprüfungen auf den Homepages der Betreiber sowie durch die Stadt gesichert vorhandenen Betriebe - gut 11.000 m². Auf Grund dieses Vorgehens (Nichtberücksichtigung neuer Betriebe sowie von Erweiterungen) handelt es sich dabei um einen Mindestwert.

Etwa ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche entfällt auf die Innenstadt, gut die Hälfte auf nicht integrierte Standorte (vgl. Tab. 1, S. 12).

Bei Berücksichtigung der Veränderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit errechnet sich ein Umsatz von rd. 76,7 Mio. €.

- Wird auf die gesamte Kaufkraft abgestellt (rd. 72,5 Mio. €), so errechnet sich eine Bindungsquote von rd. 106%,
- sofern hingegen ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt wird (mindestens rd. 69,9 Mio. €²⁸), errechnet sich eine Bindungsquote von maximal rd. 110%.

Tabellarisch ist die Ist-Situation zusammen mit derjenigen für den übrigen Untersuchungsraum dargestellt.

 $^{^{26}}$ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Tab. 1 (S. 23).

²⁷ Vgl. hierzu und zum Folgenden Büro Dr. Acocella 2020, a.a.O., Tab. 1 (S. 5).

Da für Nahrungs-/ Genussmittel für den stationären Einzelhandel nur Daten zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk vorliegen, stellt die angegebene Kaufkraft einen Mindestwert dar, der sich ergibt, sofern unterstellt wird, dass im Lebensmittelhandwerk keinerlei Onlineumsätze erzielt werden.



5.2 Ist-Situation im übrigen Untersuchungsraum

Im übrigen Untersuchungsraum wurden Nahrungs-/ Genussmittel bei der flächendeckenden Erhebung in gut 40 Geschäften identifiziert, von denen gut 35 dem Lebensmittelbereich zuzurechnen sind. Darunter befinden sich

- vier Supermärkte,
- sechs Discounter,
- neun Fach- bzw. SB-Geschäfte,
- vier Tankstellenshops,
- sechs Hofläden sowie
- sechs Getränkemärkte.

Diese haben im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel insgesamt eine etwas größere Verkaufsfläche als die Stadt Mühlacker (dort Mindestwert) und erzielen einen Umsatz von gut 60 Mio. €.

Das Angebot findet sich in sämtlichen Untersuchungsgemeinden/ -stadtteilen überwiegend an nicht integrierten Standorten; Aus dem Untersuchungsraum fließt per Saldo Kaufkraft ab.

In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation für den gesamten Untersuchungsraum (inkl. Mühlacker) dargestellt.

Tab. 1: Ist-Situation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel: VKF auf 25 m² gerundet, Umsätze und dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende (Mindest-) Kaufkraft in Mio. €, Lageanteile und Bindungsquoten in Prozent

							• •	
	VKF	VKF-Anteile		Um-	Kauf-	Bindungs-		
Gemeinde/Stadtteil		IS	ZB	s.i.	n.i.	satz	kraft	quote
Mühlacker	11.050	25%	1%	18%	55%	76,7	69,9	110%
Illingen	3.650	2%		21%	77%	21,1	21,4	99%
Niefern-Öschelbronn	3.575	4%		41%	55%	19,5	33,8	58%
Ötisheim	1.025			7%	93%	3,2	13,1	24%
Wiernsheim	2.875			7%	93%	17,1	18,9	90%
Vaihingen - Aurich	125				100%	0,8	4,6	17%
Vaihingen - Roßwag	150			33%	67%	0,9	3,4	27%
Untersuchungsraum	22.450	13%	1%	20%	65%	139,3	165,1	84%

s.i./ n.i. = sonstige integrierte/ nicht integrierte Lagen

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker bezüglich des Angebots in der Stadt; EHI; IfH; IFH Köln (2025); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



6. BEURTEILUNG DES VORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE (STANDORTGERECHTE DIMENSION UND KONGRUENZGEBOT)

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes standortgerecht dimensioniert ist, sind die maximal zu erwartenden Planumsätze (vgl. Kap. 4) mit der Kaufkraft der rd. 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtteil Lomersheim²⁹ zu vergleichen³⁰.

Unberücksichtigt bleiben dabei zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner, wie sie insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind.

Dabei wird ausschließlich auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft abgestellt.

Tab. 2: Kaufkraft im Stadtteil Lomersheim, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft in Lomersheim – Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK)	Planumsatz ¹⁾	Relation zu KK
Nahrungs-/ Genussmittel	7,8	6,9	89%
Lebensmittelhandwerk	1,0	0,5	49%
Drogerie/ Parfümerie	0,7	0,8	105%
Summe	9,5	8,2	86%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Mühlacker; <u>www.handelsdaten.de</u>; eigene Vorschläge; IFH Köln (2025); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass der maximale Umsatz im Lebensmittelmarkt bei 1.200 m² VKF sowohl insgesamt als auch im Hauptsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und im Backshop (deutlich) unter der Kaufkraft in Lomersheim liegen würde: Die vorhandene Kaufkraft reicht aus, um den Planumsatz zu bedienen.

Lediglich im Randsortimentsbereich wird die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft geringfügig überschritten; würde hingegen auf die ge-

Diese ergibt sich aus der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel; IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025.

¹⁾ da der Umsatz des Backshops nur bei Reduzierung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes möglich wird, kann die Summe der Planumsätze genau genommen nicht erreicht werden

Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 83ff.), insbes. S. 85. Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung wäre es zwar ideal, wenn jeder Nahversorgungsbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohnerinnen und Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter-Radius) versorgen würde. Allerdings wurde für die Stadtteile außerhalb der Kernstadt ein Abstellen auf die Einwohnerinnen und Einwohner im gesamten Stadtteil ermöglicht.



samte Kaufkraft abgestellt, so läge der maximal zu erwartende Planumsatz deutlich unter dieser (Relation von rd. 86%³¹).

Damit kann der Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² VKF als standortgerecht dimensioniert angesehen werden, sodass auch die zweite Ausnahmevoraussetzung des Einzelhandelskonzepts für eine Ansiedlung außerhalb der Innenstadt erfüllt ist.

Bei einem standortgerecht dimensionierten Vorhaben kann u.E. ohne weitere Berechnungen davon ausgegangen werden, dass das **Kongruenzgebot**³² **eingehalten** wird. Wenn das Vorhaben schon nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils angewiesen ist, dann erst recht nicht auf Zuflüsse von außerhalb der Stadt (oder gar des Mittelbereichs³³) - und schon gar nicht in einer Größenordnung, die der Einzelhandelserlass als Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebotes angibt (Zuflüsse von außerhalb von mehr als 30%)³⁴.

-

³¹ Dieser Wert würde sich auch ergeben, wenn nicht die Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern als Grundlage herangezogen worden wäre (vgl. Kap. 4), sondern diejenige der voraussichtlichen Betreibers Penny.

LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Ziel); 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (nachrichtliche Übernahme 2); vgl. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.1.4.

Der Einzelhandelserlass gibt selbst für nahversorgungsrelevante Sortimente keinen anderen Bezugsraum an.

³⁴ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.1.4.



7. BEURTEILUNG DES VORHABENS HINSICHTLICH BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT UND § 2 (2) BAUGB

Nach dem Beeinträchtigungsverbot darf ein großflächiges Planvorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen³⁵.

Aber selbst bei nicht großflächigen Vorhaben dürfen Nachbargemeinden entsprechend § 2 (2) BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Sortimentsstruktur und Umsatz (vgl. Kap. 4).

Angesichts der maximalen sortimentsweisen Umsätze im Bereich Drogeriewaren sowie im Lebensmittelhandwerk (wie auch weiterer Randsortimente) von jeweils deutlich weniger als 1 Mio. € können für diese wesentliche Beeinträchtigungen ohnehin ausgeschlossen werden.

Für den <u>Kernsortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel</u> war eine Beurteilung auf Grundlage der zu erwartenden Umverteilungen erforderlich.

Im Folgenden werden zunächst die Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen gegen den Bestand, d.h. zur Berechnung der Umsatzumverteilungen, und anschließend die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen dargestellt.

7.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft auf Grundlage eines an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,
- sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und

Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2 auf Grundlage LEP 2002, Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (jeweils Ziel); ebenso 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.9.2 (Ziel 3). Unabhängig davon ist bei einem B-Plan zu beachten, dass nach § 2 (2) BauGB die B-Pläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind: Potenzielle Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind zu berücksichtigen.



• anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Pkw-Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsgemeinden.

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (Kap. 5). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst³⁶: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Vorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe müssen diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten Planumsatz (vgl. Kap. 4) ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, beispielsweise auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.) Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf den Untersuchungsbereich konzentrieren (vgl. Kap. 2.2).

Die Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die bestehenden Einzelhandelsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

Welcher Teil der Kaufkraft aus einer Stadt/ Gemeinde zum Planvorhaben fließt,
 ist im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot nicht von Bedeutung: Dies könnte

 $^{^{36}}$ Eigene Berechnungen auf Grundlage ESRI ArcGIS Online network analysis service (Mai 2025).



allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.

Deshalb werden ausschließlich die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt.
Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der
Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel werden die durch das Planvorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

7.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung der Auswirkungen ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde bzw. der umliegenden Gemeinden sowie der Nachbargemeinden insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung beeinflusst wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des verfolgten vielfachen worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.2) wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von rd. 10% oder mehr angesetzt³⁷.

Entsteht eine Umsatzumverteilung in geringerer Größenordnung, sind zwar negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortimentsbereich nicht auszuschließen. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen einzelnen Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein; das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein: Es geht nicht um Konkurrenzschutz.

Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung

³⁷ Dies entspricht dem im Einzelhandelserlass für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angegebenen Anhaltswert; vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Ziff. 3.2.2.3.



ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind, da sie keinem Außenstehenden bekannt sind:

- Wird bislang eine hohe Rentabilität erzielt, sodass der betroffene Betrieb einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet er bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich?

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen. (Umgekehrt kann es auch sein, dass trotz Umverteilungen von mehr als 10% keine betrieblichen Auswirkungen auftreten.)

Gerade aus der fehlenden Prognostizierbarkeit betrieblicher Auswirkungen ergibt sich die Orientierung an Anhaltswerten – seien dies die im Einzelhandelserlass genannten oder seien dies von Gerichten abgeleitete Werte³⁸.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung (vgl. Kap. 2.1) nicht ganze Betriebe betreffen müssen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente in konkreten Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im abgeleiteten Ausmaß betroffen sein müssen.

7.3 Städtebauliche und raumordnerische Bewertung

Das Maß der Umsatzumverteilung je Gemeinde bzw. je Einzelhandelsstandort ist eine wirtschaftliche Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen <u>und/ oder</u> absoluten Größenordnung als *Indiz* für **städtebauli-che Wirkungen** angesehen werden können.

- Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen bezieht sich zum einen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren jeweilige Ausgangssituation.
- Zum anderen sind hierunter auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung gefasst, wobei hierfür die Umverteilungswirkungen auf eine Gemeinde insgesamt als Indiz herangezogen werden.

Ebenfalls auf eine Gemeinde insgesamt beziehen sich die Aussagen zu den möglichen raumordnerischen Wirkungen. Hier stehen vor allem die Versorgungsfunktion im

³⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 28.09.16, Az. 7 D 89/14.NE, Orientierungssatz 4 sowie Juris-Rn. 62.



Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und deren zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen des Planvorhabens im Fokus der Bewertung.

Dabei wird aus den Auswirkungen im Untersuchungsgebiet auf Auswirkungen auf weiter entfernte Gemeinden geschlossen.

Die **abschließende Bewertung** des Planvorhabens muss <u>beide</u> Bewertungsmerkmale berücksichtigen.

7.4 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Im Folgenden sind die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum dargestellt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

Die folgende Tabelle enthält

- in der letzten Spalte jeweils den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Kap. 5, insbes. Tab. 1, S. 12),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Üblicherweise weisen wir nur auf volle Prozent gerundete Umverteilungen aus, um nicht eine Genauigkeit zu suggerieren, die das Modell nicht leisten kann. Vorliegend werden hingegen auf eine Nachkommastelle gerundete prozentuale relative Umverteilungen dargestellt, um dem Eindruck entgegenzuwirken, die Umverteilungen seien distanzunabhängig.

Allerdings ist angesichts der nur geringen Fahrzeitunterschiede aus den Untersuchungsstädten/-gemeinden ohnehin von einer nur geringen Bandbreite der relativen Umverteilungen auszugehen.



Tab. 3: Durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

	Umsatzum	Ist-	
Gemeinde/ Stadtteil	absolut	relativ	Umsatz
Mühlacker	2,9 3,8%		76,7
ZVB Innenstadt	0,6	4,1%	15,3
ZB Dürrmenz	nicht nac	1,1	
ZB Enzberg	nicht vo	0,0	
Illingen	0,9 4,2%		21,1
Ortszentrum	nicht nac	0,4	
Niefern-Öschelbronn	0,5 2,6%		19,5
Ortszentrum	nicht nachweisbar		0,9
Ötisheim	nicht nachweisbar		3,2
Wiernsheim	0,6	3,6%	17,1
Vaihingen (einbez.)	nicht nac	1,7	
Vaihingen-Aurich	nicht nac	0,8	
Vaihingen-Roßwag	nicht nac	0,9	
Untersuchungsraum ¹⁾	4,9 3,5%		139,3

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: Stadt Mühlacker; google.maps; eigene Erhebungen Sept. 2018 und Okt./ Nov. 2020 (Stadt Mühlacker) sowie April 2025 (übriger Untersuchungsraum); eigene Überprüfungen sowie Überprüfungen durch die Stadt Mühlacker bezüglich des Angebots in der Stadt; EHI; IfH; IFH Köln (2025); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; ESRI ArcGIS Online (Mai 2025); eigene Berechnungen

Die Umverteilungen bleiben weit unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots und auch deutlich unter dem bisweilen herangezogenen Wert von 7%.

Somit können wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Für weiter entfernte Gemeinden können wesentliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden: In diesen können keine höheren Umverteilungen als im Untersuchungsgebiet ausgelöst werden – und die Einbeziehung einer zusätzlichen Gemeinde in die Untersuchung würde die abgeleiteten Umverteilungen reduzieren.

Damit kann festgehalten werden, dass die maximalen Umverteilungen deutlich unter dem im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigun-

¹⁾ Dass nur knapp drei Viertel des Planumsatzes (rd. 4,9 Mio. €) zu Umverteilungen im Untersuchungsraum führen, während 90% des Planumsatzes aus dem Untersuchungsraum entstammen (Kap. 5), ist auf den Kaufkraftabfluss aus dem Untersuchungsraum (Kap. 5.2) sowie auf im Untersuchungsraum nicht nachweisbare Umverteilungen zurückzuführen.



gen bei zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimente (ca. 10%³⁹) liegen werden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sowie gegen § 2 (2) BauGB kann ausgeschlossen werden.

8. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT MÜHLACKER

8.1 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Für das Erreichen der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele (vgl. Kap. 8.2) ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen bei künftigen Einzelhandelsansiedlungen wurden daher im Rahmen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt⁴⁰.

Hinsichtlich der Prüfung der Vereinbarkeit eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort mit den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist zunächst der Standorttyp relevant. In Kap. 3 wurde der Planstandort als integrierter Standort eingestuft.

Nach diesen Grundsätzen sind an integrierten Standorten außerhalb der Zentren ausnahmsweise

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, d.h. Nachbarschaftsladen sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung (analog § 4 BauNVO), sowie
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig zulässig, sofern sie zudem der Verbesserung räumlichen Nahversorgungssituation dienen. Dabei ist bei den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt auf die jeweilige Einwohnerzahl abzustellen. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

_

³⁹ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3; vgl. auch 1. Regionalplan-Änderung Einzelhandelsgroßprojekte, Begründung zu Plansatz 2.9.2.

⁴⁰ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 8.2 (S. 81ff.).



Diesem Grundsatz entspricht das Vorhaben (vgl. Kap. 6 u. 7), da das Vorhaben zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beiträgt.

Da der westliche (Wohn-)Siedlungsbereich von Lomersheim außerhalb des 500 Meter-Radius des im Stadtteil bereits ansässigen Lebensmittelbetriebs liegt, würde ein am Planstandort realisierter Lebensmittelbetrieb dem Grunde nach zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

Zwar wäre bei Ansiedlung des Vorhabens mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit die Schließung des in Lomersheim bereits existierenden Lebensmittelbetriebs zu erwarten. Da dieser Betrieb aber latent in seinem Bestand gefährdet ist, könnte die Nahversorgung in Lomersheim durch das Vorhaben perspektivisch gesichert werden.

8.2 Mit dem Einzelhandelskonzept verfolgte Ziele

Das Gutachten für ein Einzelhandelskonzept enthält einen Zielkatalog⁴¹, welcher der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mühlacker zugrunde gelegt werden sollte. Nachfolgend wird die Vereinbarkeit eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort mit diesen Zielen geprüft.

Hinsichtlich des Ziels Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Mühlacker ist zunächst anzumerken, dass nach den Ausführungen im Gutachten der Schwerpunkt bei der Erhaltung der Versorgungsfunktion zu sehen ist. Weiterhin sollte die Grund-/ Nahversorgung, wozu das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel eines Lebensmittelbetriebs in jedem Fall gehört, auf kommunaler Ebene erfolgen. Wesentlich ist somit für einen Lebensmittelbetrieb im Stadtteil Lomersheim eine standortgerechte Dimensionierung auch im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen in benachbarten Kommunen. Dies ist gegeben (vgl. Kap. 6).

Bezogen auf die Ziele Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist von Bedeutung, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort keine wesentlichen Auswirkungen auf diesen hätte (vgl. Kap. 7). Dieser Aspekt ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Einzelhandel allgemein sowie speziell im statio-

⁴¹ Vgl. Büro Dr. Acocella 2015, a.a.O., Kap. 6 (S. 59ff.).



nären Einzelhandel von besonderer Bedeutung, da

- eigentlich typische innenstadtprägende Sortimente wie Bekleidung und Schuhe auf Grund der Konkurrenz des Onlinehandels in vielen Innenstädten eine negative Entwicklung erfahren (haben),
- und dadurch größeren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment - insbesondere Lebensmittelbetrieben und auch Drogeriemärkten - eine erheblich höhere Magnetbetriebs- und Frequenzbringerfunktion in diesen Standortbereichen zukommt.

Das Ziel Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird durch die Ansiedlung einen Lebensmittelbetriebs in Lomersheim nicht tangiert, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind (vgl. Kap. 7).

Das Ziel *Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")* wird durch die Ansiedlung einen Lebensmittelbetriebs in Lomersheim bezüglich des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs ebenfalls nicht tangiert.

Nahversorgungsbezogen ist auf das folgende Ziel zu verweisen.

Nach dem Ziel Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur soll die Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt, d.h. auch in Lomersheim, unter Berücksichtigung einer maßstabsgerechten Dimensionierung, erhalten und gestärkt werden. Da in Lomersheim bereits ein Lebensmittelbetrieb, ein Lebensmittel-SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 200 m² ansässig ist, war die Nahversorgung für die Bevölkerung des Stadtteils grundsätzlich gesichert; für die Einwohner des östlichen Wohnsiedlungsbereichs von Lomersheim bestand dabei eine fußläufige Nahversorgung. Allerdings kann dieser Betrieb auf Grund seiner geringen Verkaufsfläche - wie bereits in Kap. 8.1 erwähnt - als latent in seinem Bestand gefährdet betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund kann durch die Ansiedlung eines größeren, zugleich standortgerecht dimensionierten Lebensmittelbetriebs am Planstandort die Nahversorgung in Lomersheim perspektivisch gesichert werden, wobei jedoch eine Schließung des bestehenden Lebensmittelbetriebs in diesem Zuge mit gewisser Wahrscheinlichkeit zu erwarten wäre.



Hinsichtlich der Ziele Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt und Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen ist - bezogen auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker - insbesondere die maßstabsgerechte Dimensionierung eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Zudem darf ein derartiger Betrieb keine wesentlichen Auswirkungen gegen den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich von Mühlacker und gegen andere zentrale Versorgungsbereiche sowie gegen die verbrauchernahe Versorgung erzeugen (vgl. Kap. 7). Diese Aspekte werden eingehalten.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort ist nicht mit dem Ziel Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe vereinbar, da der Planstandort innerhalb eines Gewerbegebiets bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets (25 Meter tiefer Streifen entlang der Mühlackerstraße) liegt⁴².

Da der Lebensmittelbetrieb am Planstandort in der angestrebten Größe eine standort-/ maßstabsgerechte Dimensionierung aufweist und wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden können, ist er mit den meisten Zielen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker vereinbar.

Keine Vereinbarkeit besteht hinsichtlich des Ziels Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe auf Grund der Lage des Planstandorts innerhalb eines Gewerbegebiets (tlw. eingeschränktes Gewerbegebiet).

Hinsichtlich des Ziels Erhaltung und Stärkung der integrierten, dezentralen Nahversorgungsstruktur ist festzustellen, dass bei Realisierung eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort eine Schließung des bestehenden Lebensmittelbetriebs in diesem Zuge mit gewisser Wahrscheinlichkeit zu erwarten wäre; jedoch wäre die Nahversorgung auch perspektivisch gesichert.

Somit steht das Vorhaben auch in Einklang mit den mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Zielen.

⁴² Vgl. B-Plan "Bei der alten Weberei".



9. ERGEBNIS UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der in der vorliegenden Untersuchung abgeleiteten (quantitativen) Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben auf der gesamten Fläche ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. auch zum Folgenden Kap. 4), obwohl auch andere Sortimente zu erwarten sind. Ein zusätzlich möglicher Backshop wurde beim Lebensmittelmarkt nicht flächenreduzierend berücksichtigt.
- Für das Vorhaben wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 4) wobei sich angesichts des voraussichtlichen Betreibers Penny die Frage stellen kann, ob dies noch einen realitätsnahen worst case darstellt.
- Umgekehrt wurde sichergestellt, dass der Bestandsumsatz in Mühlacker in keinem Fall zu hoch ausgewiesen wird, indem zwar Schließungen, nicht aber Neuansiedlungen und Erweiterungen von Geschäften berücksichtigt wurden und 2018 erfasste Kleinstflächen in weiteren Geschäften unberücksichtigt blieben (Kap. 5.1).
- Bei der Kaufkraft wurde nur auf den dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Teil abgestellt und zusätzlich zu erwartende Einwohnerinnen und Einwohner blieben unberücksichtigt (Kap. 6).
- Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen (Kap. auch zum Folgenden 7).
- Der Untersuchungsbereich wurde bewusst gering gehalten; dennoch wurde ein hoher Umsatzanteil unterstellt.
- Es wurde unterstellt, dass sich die Umverteilungen auf die Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsbereich konzentrieren.

Aus Sicht der Stadt ist festzuhalten, dass das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes entspricht, da die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der Zenten erfüllt sind:

• Der Planstandort Mühlackerstraße 77 ist auf Grund der unmittelbar anschließenden bzw. benachbarten Wohnbebauung als (sonstiger) integrierter Standort einzustufen (vgl. Kap. 3).



- Im Bereich des Planstandortes besteht eine Nahversorgungslücke. Die räumliche Nahversorgung würde durch die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs am Planstandort auf Grund der mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwartenden Schließung des im Stadtteil existierenden Lebensmittelbetriebs zwar nicht verbessert, jedoch wäre die Nahversorgung für den Stadtteil Lomersheim perspektivisch gesichert.
- Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 4).
- Das Vorhaben ist standortgerecht dimensioniert (vgl. Kap. 6).
- Bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, sind nicht gefährdet (Kap. 7).

Darüber hinaus würde das Vorhaben die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützen und keine wesentlichen negativen Zielbeiträge leisten. Lediglich dem Ziel Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe entspricht das Vorhaben nicht.

Das Vorhaben entspricht darüber hinaus den (verbindlichen) **Zielen der Regional-** und Landesplanung:

- Das Konzentrationsgebot wird auf Grund der Einstufung der Stadt Mühlacker als Mittelzentrum erfüllt (vgl. Kap. 3).
- Das Integrationsgebot wird ebenfalls eingehalten und da das Vorhaben der wohnortnahen Grundversorgung dient, ist es auch außerhalb des Versorgungskerns zulässig (vgl. Kap. 3).
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6): Das Vorhaben ist nicht notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Mittelbereichs angewiesen.
- Schließlich entspricht das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot (vgl. Kap. 7). Damit entspricht das Vorhaben auch § 2 (2) BauGB.

Im **B-Plan** sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90% der realisierten Gesamtverkaufsfläche) und für Drogeriewaren (10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche).
- Für weitere regelmäßig in Lebensmittelmärkten geführte Sortimente kann jeweils eine Obergrenze von z.B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung),



wobei deren Summe zusätzlich z.B. auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden kann.

• Darüber hinaus kann ein Backshop festgesetzt werden, wobei für diesen die Verkaufsfläche u.E. nicht zwingend festgesetzt werden muss.

Sofern ein SO festgesetzt wird, ist – neben der Unzulässigkeit der Festsetzung der Zahl der Betriebe⁴³ – die Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen⁴⁴ zu berücksichtigen.

⁴³ BVerwG: Urteil vom 17.10.19, Az. 4 CN 8.18 sowie BVerwG: Urteil vom 25.01.22, Az. 4 CN 5/20, insbes, Juris-Rn. 13f.

 $^{^{44}}$ BVerwG: Urteil vom 03.04.08, Az. 4 CN 3/07, insbes. Juris-Rn. 14.