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

Ergänzende Stellungnahme:

Einzugsgebietsanalyse Einzelhandelsvorhaben Bad Grönenbach

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Auftraggeber:
BE Immobilienmanagement GmbH
Hauptstraße 4
87787 Wolfertschwenden

Bearbeitung:
M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie Susanne André (Projektleiterin)
B.Sc. Geographie Christoph Hübner

München, 20. März 2025

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

1 Ausgangssituation

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde im Februar/ März 2024 mit der Durchführung einer Standort- und Marktanalyse bezüglich einer geplanten Einzelhandelsansiedlung in Bad Grönenbach beauftragt. Im Zuge des Planungs- und Genehmigungsverfahrens sollte für das geplante Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriefachmarkt, in einer gesonderten Untersuchung ein Einzugsgebiet abgegrenzt werden, welches die bestehenden Angebots- und Versorgungsstrukturen in Bad Grönenbach und dem Umland berücksichtigt. Dadurch sollte die Versorgungsfunktion, welche der Standort perspektivisch übernimmt, abgeschätzt werden.

Seit Durchführung der Untersuchung wurden die Planungen für das Vorhaben weiter konkretisiert. Hinsichtlich der vorgesehenen Betriebe Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt wurden die geplanten Verkaufsflächen weiter spezifiziert und mit den Anforderungen der möglichen Betreiber abgeglichen. Während die Verkaufsflächen für den Supermarkt (1.200 m^2) und Lebensmitteldiscounter (1.200 m^2) beibehalten wurden, soll der Drogeriefachmarkt statt der bislang angenommenen 650 m^2 künftig bis zu 800 m^2 Verkaufsfläche umfassen.

Zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Ansiedlung des Nahversorgungszentrums soll ein Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach" aufgestellt werden. Die o.g. Handelsflächen werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind die Ziele der Raumordnung, d.h. Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan Donau-Iller, zu berücksichtigen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wurde die Planung seitens der Regierung von Schwaben mit der Landesplanung als vereinbar bewertet (siehe Stellungnahme vom 21. Januar 2025). Hinsichtlich des Regionalplans Donau-Iller erachtet der Regionalverband eine erneute Einschätzung als notwendig, welche die aktualisierte Planung im Drogeriewarensegment berücksichtigt (siehe Stellungnahme vom 31. Januar 2025). Konkret geht es um die Frage, ob das Nahversorgungszentrum auch mit der Vergrößerung der Flächen für den Drogeriemarkt verträglich zu bewerten ist.

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme soll geprüft werden, ob das Planvorhaben auch nach Konkretisierung – also auch bei der nun größeren Verkaufsfläche des Drogeriefachmarktes – den Zielen des Regionalplans Donau-Iller entspricht und das Vorhaben der örtlichen Versorgung dient. Hierbei soll nicht nur auf den Drogeriemarkt abgestellt werden, es sind auch die Flächenanteile der Lebensmittelmärkte hinzuziehen, auf denen realistisch gesehen Drogeriewaren als Randsortiment angeboten werden. Durch diese Betrachtung im Sinne eines worst-case-Ansatzes können die maximalen Umsatzanteile im Sortiment Drogeriewaren abgeleitet und eine Einschätzung zur raumordnerischen Verträglichkeit getroffen werden. Diese ist für das Sortiment Lebensmittel bereits in Form der cima-Analyse vom 6. März 2024 erfolgt.

2 Ergebnisse der cima- Einzugsgebietsanalyse März 2024

Gemäß der dargelegten Analyse des voraussichtlichen Einzugsgebiets des geplanten Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und Drogeriefachmarkt vom 6. März 2024 ist der geplante Vorhabenstandort gut geeignet, eine fußläufige Versorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete Bad Grönenbachs zu gewährleisten. Zudem ermöglicht er aufgrund der vorgesehenen Flächen von Pkw-Abstellanlagen auch eine im ländlichen Raum weiterhin wichtige Versorgung

mittels MIV. Durch die gute verkehrliche Erschließung ist der Standort aus allen Ortsteilen sowie auch aus den Gemeinden des Nahbereichs gut zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebots- und Versorgungsstrukturen in Bad Grönenbach und dem Umland wurde für das geplante Vorhaben ein Einzugsgebiet abgegrenzt, welches neben der Gemeinde Bad Grönenbach selbst auch die Nachbargemeinden Wolfertschwenden, Woringen umfasst. Beide Gemeinden sind regionalplanerisch dem Nahbereich von Bad Grönenbach zugeordnet und bilden zusammen mit Bad Grönenbach eine Verwaltungsgemeinschaft. Im Einzugsgebiet leben rd. 10.132 Einwohner*innen.[1]

In Summe belaufen sich die in Bad Grönenbach und dem Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenziale auf ca. 28,8 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich sowie ca. 5,2 Mio. € p.a. im Drogeriesegment (vgl. Tabelle 1). Diese Kaufkraftpotenziale werden aktuell aufgrund der gering ausgeprägten Angebotssituation v.a. im überörtlichen Nahbereich nicht vollumfänglich in Bad Grönenbach gebunden. Aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet fließen aktuell Kaufkraftpotenziale in einer Größenordnung von rd. 13,4 Mio. € p.a. im Lebensmittelsegment sowie rd. 4,1 Mio. € p.a. im Drogeriesegment an andere Einzelhandelsstandorte außerhalb des Nahbereichs ab. Hierbei sind insbesondere attraktive Versorgungsstandorte mit strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkten anzusprechen (z.B. Memmingen, Ottobeuren, Dietmannsried, Legau). Die geplante Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Größenordnung des Projektvorhabens in Bad Grönenbach ist geeignet, um die abfließende Kaufkraft in großen Teilen wieder zurückzuholen und vor Ort zu binden. Damit kann die Marktgemeinde Bad Grönenbach ihrer Funktion als Unterzentrum in größerem Umfang nachkommen.

Tabelle 1: Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Sortimenten in Bad Grönenbach und dem Nahbereich

		Lebensmittel	Drogeriewaren
Kaufkraft p.a.	Bad Grönenbach	16,8 Mio. €	3,1 Mio. €
	Nahbereich	11,4 Mio. €	2,1 Mio. €
Realisierter Umsatz p.a.	Bad Grönenbach	12,7 Mio. €	1,0 Mio. €
	Nahbereich	2,1 Mio. €	< 0,1 Mio. €
Ungebundene Kaufkraft gesamt p.a.		**13,4 Mio. €**	**4,1 Mio. €**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024; Rundungsdifferenzen möglich

Über das Marktanteilkonzept wurde für die untersuchten Betriebe in Bad Grönenbach eine Umsatzprognose abgeleitet. Dieses Modell bestimmt das maximal am Standort zu erwartende Umsatzvolumen eines Vorhabens anhand der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet. Neben der Ermittlung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich mit dem Marktanteilkonzept außerdem die perspektivische Umsatzherkunft herleiten. Wir hoch der Marktanteil in den einzelnen Sortimenten realistischerweise ausfällt, ist stark von der Attraktivität des Angebots, der Standortrahmenbedingungen und dem Wettbewerb abhängig. Es gilt entsprechend zu eruieren, in welchem Umfang die geplanten Einzelhandelsnutzungen Teile des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials in Bad Grönenbach und dem überörtlichen Nahbereich binden können.

Im Detail ist bei den geplanten Betrieben (Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt) von vergleichsweise hohen Kaufkraftbindungsquoten im Kerneinzugsgebiet zwischen jeweils 15 – 20 % je Anbieter im Lebensmittelbereich auszugehen bzw. bis zu 50 % für Drogeriewaren. Nachgeordnet kann das Planvorhaben auch dazu beitragen, zusätzliche Kaufkraft aus dem weiteren Umland (insbesondere Pendelnde) zu binden sowie auch touristische Potenziale effektiver auszuschöpfen als bislang.

[1] Stichtag 31.12.2022, Bayrisches Landesamt für Statistik Bevölkerungsfortschreibung

3 Berücksichtigung der aktualisierten Planung

Im Zuge des weiteren Verfahrens für das Nahversorgungszentrum in Bad Grönenbach wurde auch die Gestaltung und Dimensionierung der vorgesehenen Betriebe weiter konkretisiert. Die Planung sieht für die beiden Lebensmittelbetriebe weiterhin die ursprüngliche Verkaufsfläche von 1.600 m² (Supermarkt) und 1.200 m² (Lebensmitteldiscounter) vor. Für den Drogeriefachmarkt werden nach aktuellen Planungen zufolge 800 m² statt eingangs angesetzter Verkaufsfläche von 650 m² vorgesehen. Diese Größenordnung entspricht den derzeit üblichen Verkaufsflächenvorstellungen der gängigen Drogeriemarktbetreiber und berücksichtigt nicht nur zusätzliche Flächen für Drogeriewaren, sondern auch den Wunsch der Kund*innen nach großzügigeren Bewegungsflächen sowie raumgreifenden Serviceelementen (z.B. Still-Ecke, Kinderspielbereich).

Die aktuelle Planung ist im Lebensmittelsegment demnach durch die Annahmen in der Einzugsgebietsanalyse der cima (März 2024) abgedeckt. Im Drogeriewarensegment ist durch die im Vergleich zur Untersuchung im Vorjahr größere Verkaufsfläche ein etwas umfangreicheres Drogerieangebot und in der Folge auch ein Mehrumsatz theoretisch denkbar. Für diesen, im worst-case anzunehmenden, Mehrumsatz bedarf es einer zusätzlichen Einordnung. Ferner gilt es, unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe aller Betriebe zueinander, auch die Randsortimentsanteile der Lebensmittelmärkte heranzuziehen, auf denen Drogeriewaren angeboten werden. Dadurch können auch im Drogeriewarenbereich die maximal zu erwartenden Umsatzleistungen und folglich raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens abgeleitet werden.

3.1 Umsatzerwartung mit Drogeriewaren für den Drogeriefachmarkt

Im März 2024 wurde im Gutachten der cima für das Nahversorgungszentrum ein Einzugsgebiet abgegrenzt. Dieses setzt sich aus der Marktgemeinde Bad Grönenbach (Zone I) und den im Regionalplan Donau-Iller als Nahbereich definierten Gemeinden Wolfertschwenden und Woringen zusammen. Das Einzugsgebiet ist auch mit Anpassung und Ausweitung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von rd. 650 m² auf nun rd. 800 m² weiterhin plausibel anzusehen. Eine Veränderung bzw. Ausweitung des regelmäßigen Einzugsgebiets wird durch diese Flächenvergrößerung nicht ausgelöst. Es erhöht sich lediglich die Kaufkraftbindung innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets.

In der Einzugsgebietsanalyse 2024 wurde mittels Marktanteilkonzept die zu erwartende Umsatzleistung und -herkunft des Drogeriefachmarktes mit rd. 650 m² Verkaufsfläche ermittelt. Diese ist für die konkretisierte Planung des Marktes mit insgesamt ca. 800 m² Verkaufsfläche anzupassen. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes, welche die maximalen Umsatzerwartungen und demnach Auswirkungen durch das Planvorhaben untersucht, wird eine vollständige Belegung der Fläche mit Drogeriewaren angenommen.[2] Durch die Attraktivitätssteigerung infolge eines umfangreichen Angebots können in Bad Grönenbach selbst (Zone I a des Einzugsgebietes) nach gutachterlicher Schätzung maximal 55 % der Kaufkraft gebunden werden. In Zone I b (Wolfertschwenden, Woringen) sind angesichts der zunehmenden Distanz zum Vorhabenstandort maximal 45 % der Kaufkraft realistisch. Damit liegen die Marktanteile etwas

[2] Diese Vorgehensweise wurde telefonisch mit dem Regionalverband Donau-Iller abgestimmt. Bei der Betrachtung der gesamten Verkaufsfläche als Verkaufsraum für ausschließlich Drogerieartikel handelt es sich um einen theoretischen Ansatz. Sämtliche, in Deutschland aktive Drogeriefachmärkte verfügen über ein Mindestangebot an Randsortimenten (v.a. Lebensmittel, Foto-Artikel, Zoo-Waren), das einen Anteil von zumindest 10 % der Verkaufsfläche umfasst. I.d.R. beläuft sich das Volumen für Randsortimente in Drogeriemärkten heute auf ca. 30 % der Verkaufsfläche.

höher als in der Betrachtung einer Drogerie mit rd. 650 m² Verkaufsfläche (vgl. cima-Gutachten vom 6. März 2024).

Ein relevanter Anteil der in Bad Grönenbach und dem Nahbereich vorhandenen Kaufkraft wird auch weiterhin durch die attraktiven Standorte im Umland von Bad Grönenbach gebunden werden. Hier ist in erster Linie der Nahversorgungsstandort im Süden Memmingens zu nennen, wo die nächstgelegene Filiale des Drogeriemarktführers dm verortet ist. Weiterhin werden auch relevante Marktanteile im Drogeriewarensegment als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten in Bad Grönenbach und dem Umland gebunden (siehe unten).

Zuzüglich der Kaufkraftzuströme nach Bad Grönenbach aus den weiteren Umlandkommunen sowie infolge touristischer Effekte (Streuumsätze) sind durch den Drogeriefachmarkt im Planvorhaben maximal 3,2 Mio. € p.a. zu erzielen. Hiervon wird der maßgebliche Anteil (rd. 80 %) mit Kaufkraft aus Bad Grönenbach und dem zugehörigen Nahbereich realisiert.

Tabelle 2: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarkts anhand des Marktanteilkonzepts

	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil	Umsatz in Mio. € p.a.
	Hauptsortiment: Drogeriewaren		
Kerneinzugsgebiet			
Zone I a (Bad Grönenbach)	3,1	max. 55 %	1,6
Zone I b (Nahbereich)	2,1	max. 45 %	0,8
Gesamtes Kerneinzugsgebiet:	**5,2**	**max. 50 %**	**2,6**
Erweitertes Einzugsgebiet			
Umlandkommunen			0,3
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,3
Summe Drogeriewaren			**3,2**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Im Abgleich zur bisherigen Annahme von rd. 650 m² für einen Drogeriefachmarkt bedeutet dies bei der größeren Verkaufsfläche (ca. 800 m²) eine Mehrumsatz von rd. 0,4 Mio. € p.a. (gegenüber 2,8 Mio. € p.a.) mit Drogeriewaren. Es ist demnach nicht anzunehmen, dass die erzielbaren Marktanteile – sowohl in der Vorhabengemeinde Bad Grönenbach selbst als auch in den Kommunen des Nahbereichs – durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche linear gesteigert werden können. So kann ein Drogeriefachmarkt in der geplanten Größenordnung nur geringfügig mehr Kaufkraft durch ein noch größeres Warensortiment abschöpfen. Vielmehr stehen häufig eine Aufwertung der Einkaufsatmosphäre für die Kundschaft oder die Verbesserung von Betriebsabläufen im Fokus, welche sich nicht direkt auf die Umsatzleistung auswirken. Durch die hohe Kopplungsaffinität der Sortimente wird ein wesentlicher Teil der Kaufkraft auch weiterhin durch die Lebensmittelmärkte in Bad Grönenbach sowie im Umland abgeschöpft werden.

3.2 Umsatzerwartung mit Drogeriewaren für das Gesamtvorhaben

Auch die Lebensmittelmärkte führen in ihrem regelmäßigen Angebot in Form von Randsortimenten eine gewisse Auswahl an Drogerieartikeln. Insbesondere an Standorte, die nicht über einen dezidierten Drogeriefachhandel verfügen, übernehmen die Lebensmittelmärkte (sowohl Vollsortimenter als auch Discounter) die Versorgungsfunktion im Drogeriesegment. Zusätzlich zum geplanten Drogeriefachmarkt in Bad Grönenbach wird entsprechend auch ein relevanter Anteil der Kaufkraft im Bereich Drogeriewaren durch die Randsortimente im Lebensmitteleinzelhandel gebunden. Dies trifft auch auf die im Zuge des

Planvorhabens vorgesehenen Lebensmittelmärkte – Vollsortimenter und Discounter – zu. Während bei einem typischen Supermarkt ca. 7 – 8 % der Umsatzleistung mit Drogeriewaren erzielt wird, entfallen bei Lebensmitteldiscounter in der Regel 6 – 7 % der Fläche und damit des Umsatzes auf Drogerieartikel.

Unter Bezugnahme auf die im März 2024 ermittelte Gesamtumsatzleistung beider Betriebe entfallen auf das Randsortiment Drogeriewaren im worst-case-Szenario jeweils rd. 0,5 Mio. € p.a. – in Summe also weitere 1,0 Mio. € p.a. zusätzlich zum Drogeriefachmarkt (siehe Tabelle 3). Daraus ergibt sich für das Gesamtvorhaben eine maximal anzunehmende Verkaufsfläche von 1.000 m², auf denen Drogeriewaren angeboten werden. In Summe wird ein jährlicher Umsatz mit Drogeriewaren von maximal 4,2 Mio. € p.a. am Standort prognostiziert.

Tabelle 3: Flächen- und Umsatzanteile des Planvorhabens mit Drogeriewarensegment (worst-case)

Betriebstyp (Flächenanteil für Drogeriewaren)	Verkaufsfläche Drogeriewaren	Umsatz Drogeriewaren p.a.	davon aus dem Kerneinzugsgebiet
Drogeriefachmarkt (100 %)	800 m²	3,2 Mio. €	2,6 Mio. €
Supermarkt (7 – 8 %)	120 m²	0,5 Mio. €	0,4 Mio. €
Lebensmitteldiscounter (6 – 7 %)	80 m²	0,5 Mio. €	0,4 Mio. €
Gesamt	**1.000 m²**	**4,2 Mio. €**	**3,4 Mio. €**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025 eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Unter Berücksichtigung der Umsatzherkunft des Drogeriefachmarktes sowie auch der beiden Lebensmittelmärkte (siehe hierzu Einzugsgebietsanalyse März 2024) wird der Großteil der Umsätze im Drogeriewarensegment durch Kaufkraft aus dem Nahbereich erzielt. Entsprechend werden rd. 3,4 Mio. € p.a. durch Kund*innen aus Bad Grönenbach, Wolfertschwenden und Woringen erwirtschaftet, die restlichen 0,8 Mio. € p.a. entfallen auf die weiteren Umlandkommunen sowie Streuumsätze.

4 Einordnung des Gesamtvorhabens

Die Einzugsgebietsanalyse 2024 für das Nahversorgungszentrum hat dargelegt, dass das Projektvorhaben in Bad Grönenbach in seiner Dimensionierung und Gestaltung grundsätzlich geeignet ist, um die derzeit abfließende Kaufkraft im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich in großen Teilen wieder zurückzuholen und vor Ort zu binden. Damit kann die Marktgemeinde Bad Grönenbach ihrer Funktion als Unterzentrum künftig in größerem Umfang nachkommen. Im Lebensmittelbereich haben sich bei Konkretisierung des Bauvorhabens keine wesentlichen Änderungen ergeben, sodass diese Einschätzung weiterhin zutreffend ist. Für das Sortiment Drogeriewaren kann angesichts der aktualisierten Umsatzberechnungen gemäß Marktanteilkonzept ebenfalls nachgewiesen werden, dass auch bei einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² für einen Drogeriefachmarkt in erster Linie lokale Kaufkraft am Standort gebunden werden kann. Eine Veränderung bzw. Ausweitung des regelmäßigen Einzugsgebiets wird durch diese Flächenvergrößerung nicht ausgelöst. Es erhöht sich lediglich die Kaufkraftbindung innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der üblicherweise anzunehmenden Randsortimentsanteile der am Standort vorgesehenen Lebensmittelmärkte.

So werden in dem geplanten Nahversorgungszentrum in Bad Grönenbach über alle Märkte hinweg mit Drogeriewaren rd. 3,4 Mio. € p.a. durch Kaufkraft aus dem Nahbereich erwirtschaftet. Aktuell fließt mit ca. 4,1 Mio. € p.a. deutlich mehr Kaufkraft im Drogeriewarensegment an andere Standorte ab. Ein Großteil dieser Kaufkraft kann künftig durch das Planvorhaben in Bad Grönenbach gebunden werden (sog. „Kaufkraftrückholeffekt“).

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den getroffenen Annahmen um die – realistisch gesehen – maximal möglichen Umsatzerwartungen handelt. So wurde für den Drogeriefachmarkt eine vollständige Ausschöpfung der rd. 800 m² Verkaufsfläche mit Drogeriewaren angesetzt. Zudem wurden für beide Lebensmittelmärkte die derzeit gängigen Flächenanteile für Drogeriewaren (ca. 6 – 8 % der Verkaufsfläche) berücksichtigt. Bei vergleichbar ausgestatteten Nahversorgungsstandorten fallen die Flächenanteile für Drogeriewaren in der Realität jedoch deutlich geringer aus. So werden auch im Drogeriefachmarkt für gewöhnlich unterschiedliche Randsortimente angeboten, welche zum Teil bis zu 30 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Zusätzlich fallen die Randsortimentsanteile für Drogeriewaren bei Lebensmittelmärkten bedeutend geringer aus, wenn sich ein Drogeriefachmarkt in unmittelbarer Nähe befindet. Dies gilt insbesondere für Anbieter aus dem Lebensmittelvollsortiment. Demnach werden die tatsächlich erwirtschafteten Umsatzanteile mit Drogeriewaren über alle Märkte des Planvorhabens voraussichtlich geringer ausfallen als in der vorliegenden Berechnung dargelegt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Auch bei einer Vergrößerung der geplanten Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarktes von vormals ca. 650 m² auf heute rd. 800 m² verändern sich die grundlegenden Parameter des cima-Gutachtens zur Einzugsgebietsanalyse vom März 2024 nur minimal. Das Einzugsgebiet umfasst – wie damals – in Zone I das Gemeindegebiet von Bad Grönenbach und in Zone II die Kommunen des regionalplanerisch zugeordneten Nahbereichs (Wolfertschwenden, Woringen). Eine Ausweitung des regelmäßigen Einzugsgebiets ist nicht anzunehmen. Aufgrund der größeren Verkaufsfläche, einhergehend mit einer annehmbaren Steigerung der Attraktivität des Marktes für die Kundschaft, erhöht sich lediglich die Marktdurchdringung, d.h. die erzielbaren Marktanteile, innerhalb des Einzugsgebiets. In der Folge handelt es sich auch mit Vergrößerung der Flächen des Drogeriemarktes um ein lokales Nahversorgungszentrum, das den Zielen und Leitlinien der Landes- und Regionalplanung entspricht.