



## Zusammenfassende Stellungnahme

**Auswirkungsanalyse über die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Bau- und Heimwerkermarktes vom 19. Mai 2015 zu den vorliegenden Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung**

09. März 2016

### 1) Touristenanteil bei der Landesplanerischen Berechnung

Neben der einheimischen Bevölkerung stellen Touristen ein wichtiges Umsatzpotenzial für den örtlichen Einzelhandel dar. Die Stadt Füssen ist stark vom Tourismus geprägt. Der Kneippkurort profitiert sowohl durch die Lage an den Alpen, der österreichischen Grenze und insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Touristenattraktion „Schloss Neuschwanstein“, welches einen weltweiten Bekanntheitsgrad hat. Daneben ist die Stadt Etappenort wichtiger Tourismusrouten wie der „Romantischen Straße“ oder der „Deutschen Alpenstraße“. So konnten 2014 rd. 0,9 Mio. Gästeübernachtungen und rd. 367.000 Gästeankünfte in der Stadt Füssen erfasst werden.

Eine aktuelle Studie des dwif<sup>1</sup> hat ergeben, dass etwa 10,2% der Bruttoumsätze am jeweiligen Tourismusort bei den Übernachtungsgästen in Betrieben in den Einzelhandel fließen. Bei den Tagesgästen sind dies rund 31,5%. Zudem geben Campinggäste ebenfalls rund 15% ihrer Ausgaben im lokalen Einzelhandel aus.

Diese Ausgabenanteile können jedoch nur zu einem sehr geringen Anteil in der Sortimentsgruppe Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf verortet werden. Daher wurden auch hier auf die Ausgabenbeträge abgestellt. Die so ermittelten 12€ (Durchschnittliche Ausgabenbeträge berechnet aus den Ausgaben der Tagesgäste, Übernachtungsgäste und Campinggäste und deren jeweiliger Anteil am Füssener Touristenmix) wurden zudem nur mit einer 3-4 prozentigen Kaufwahrscheinlichkeit (Renovierung, Schadenausbesserung, Erneuerung) für das untersuchte Sortiment belegt, um keine Überbewertung oder Verzerrung der Berechnung anzustellen. Tatsächlich dürfte der Wert jedoch deutlich höher liegen, da in der Übernachtungsstatistik lediglich Beherbergungsbetriebe mit über 8 Betten einfließen. Der konservative Rechenansatz sowie das letztlich angeführte Statistikmangel sind weiterer Beleg für die fachlich zurückhaltende Berechnungsweise.

### 2) Einwohnerzahlen

Im aktuellen Einzugsgebiet der Stadt Füssen (Zone 1 bis 3) leben derzeit rd. 84.630 Einwohner. In der landesplanerischen Berechnung wurden jedoch lediglich 81.384 Einwohner aufgeführt. Dies ergibt eine Differenz von rd. 3.250 Einwohnern. Der Unterschied ist relativ leicht zu erklären:

Auf Seite 13 in Tabelle 1 Marktpotenziale sind die Einwohnerzahlen in gerundeter Form nach Zonierung innerhalb des projektspezifischen Einzugsgebietes aufgeteilt. Letzteres gruppiert sich, wie in der Auswirkungsanalyse beschrieben, in vier Zonen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde u.a. auch auf die Auswirkungsanalyse zur OBI-Erweiterung von 2007 abgestellt. Hier waren die beiden Gemeinden Burggen und Rottenbuch<sup>2</sup> noch nicht im erweiterten Einzugsbereich der Stadt Füssen. Tatsächlich befinden sich diese jedoch heute in Zone 3 und es kommen regelmäßig Kunden, die Füssener Märkte aufsuchen (vgl. Analysen zur Etablierung des Theresenhofes u.a. BBE, Markt und Standort).

Die Tabelle 1 in der Auswirkungsanalyse zeigt demnach das aktuelle Einzugsgebiet der Stadt Füssen 2015/16. Die verwendete Einwohnerzahl in der landesplanerischen Überprüfung auf Seite 20 klammert jedoch bewusst die beiden „neuen“ Einzugsgebietsgemeinden aus, um eine bessere Vergleichbarkeit mit der zuletzt getätigten Bewertung und damit einer „Waffengleichheit“ gegenüber der OBI-Erweiterung zu erhalten.

Zudem bedeutet eine geringere Einwohnerzahl zeitgleich auch ein geringeres Kaufkraftpotenzial und damit bei der Berechnung der möglichen Auswirkungen deutlich höhere Umsatzumlenkungsquoten. Die Reduzierung der verwendeten Einwohnerzahlen erhöht somit auch den Bewertungsfaktor bei den städtebaulich zu erwartenden Auswirkungen und verschärft somit auch die worst-case Betrachtung.

---

<sup>1</sup> dwif Jahrbuch für Fremdenverkehr 2012, dwif Ausgaben des Übernachtungsgäste in Deutschland 2010 und 2002, dwif Tagesreisen der Deutschen 2005

<sup>2</sup> Einwohnerzahlen 2015: 3.253 in Addition (Quelle: Statistisches Landesamt Bayern)



### 3) Rückgriff auf Österreich

Aufgrund der Ermessensmöglichkeiten bei der Betrachtungsweise ist eine spezifische Anwendung der Abschöpfungsquote zu diskutieren. Damit wird deutlich, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Grenzfall handelt. Dies sieht das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 auch eindeutig so vor: Demnach sollen Projekte im bayrisch-österreichischen Grenzraum differenzierter begutachtet werden. Eine „flexiblere“ Auslegung der an sich bindenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms (also gerade auch der Abschöpfungsquoten) ist hierbei ausdrücklich vorgesehen.

### 4) Differenzierung der Kern- und Randsortimente

Folgende Annahmen wurden in der Auswirkungsanalyse angenommen:

#### Projekt, geplante Sortimente und Umsatzerwartung (aus Auswirkungsanalyse)

Art	Sortiment	Raumleistung in Euro/qm	Geplante Verkaufs- fläche in qm	Erwarteter Umsatz in Mio. Euro
Bau- und Gartenfachmarkt	Kernsortiment	1.500	9.000	13,5
Bau- und Gartenfachmarkt	Randsortiment	1.600	2.000	3,2

Quelle: BBE, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 für das Bayerische Wirtschaftsministerium

Diese Annahmen wurden dann in die (Teil-)Sortimente zur Betrachtung der landesplanerischen Auswirkungen aufgliedert:

#### Landesplanerische Auswirkungen (aus Auswirkungsanalyse)

	Einzugsbereich	Einwohner	Pro-Kopf- Ausgaben	Abschöpfungs- anteil	Potenzial (Mio. Euro)	Raumleistung in Euro/qm	Korrektur- faktor	Verkaufsfläche in qm
Baumarkt, Kernsortiment	EZB	81.384	308	25% bis 30%	6.266.568	1.500	---	4.178
Gartencenter, Kernsortiment	EZB	81.384	90	25% bis 30%	1.831.140	1.500	---	1.221
Baumarkt, Randsortiment	Verfl.ber.	42.639	60	25% bis 30%	639.585	1.600	---	400
Gartencenter, Randsortiment	Verfl.ber.	42.639	56	25% bis 30%	596.946	1.600	---	373
Baumarkt, Kernsortiment	Österreich	18.513	308	25% bis 30%	1.425.501	1.500	---	950
Gartencenter, Kernsortiment	Österreich	18.513	90	25% bis 30%	416.543	1.500	---	278
Baumarkt, Randsortiment	Österreich	18.513	60	25% bis 30%	277.695	1.600	---	174
Gartencenter, Randsortiment	Österreich	18.513	56	25% bis 30%	259.182	1.600	---	162
Baumarkt, Kernsortiment	Touristen	940.000	12	3 bis 4%	451.200	1.500	50%	301
Gartencenter, Kernsortiment	Touristen	940.000	12	3 bis 4%	451.200	1.500	50%	301
Baumarkt, Randsortiment	Touristen	940.000	12	2 bis 3%	338.400	1.600	50%	212
Gartencenter, Randsortiment	Touristen	940.000	12	2 bis 3%	338.400	1.600	50%	212
<b>Summe Kernsortimente</b>								<b>7.228</b>
<b>Summe Randsortimente</b>								<b>1.531</b>

EZB entspricht dem projektspezifischen Einzugsgebiet

Verflechtungsbereich entspricht dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Füssen

Österreich entspricht Höfen, Grän, Reutte, Breitwiesn, Schattwald, Tannheim, Vils, Wängle, Zöbeln, Pinswang, Pflach, Nesselwängle, Musau, Lechaschau, Jungholz

Touristen entspricht Übernachtungsgästen in Füssen (ohne Tagestouristen) der Anteil von 3 bzw. 5% entspricht in etwa der Personenzahl, die Zweitwohnungen haben oder Camping nutzen, also denjenigen, die tatsächlich aus regelmäßig aufgrund von Erneuerungen, Renovierungen oder Schadenausbesserungen auch Bau- bzw. Gartensortimente nutzen.

#### Die zu genehmigenden Sortimente /Festsetzung für den B-Plan) setzen sich demnach wie folgt zusammen:

Baufachmarkt Kernsortiment	5.429
Gartenfachmarkt Kernsortiment	1.800
Baufachmarkt Randsortiment	786
Gartenfachmarkt Randsortiment	747



## 5) Abgrenzung des Einzugsbereiches

Vollkommen richtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis auf den Verflechtungsbereich, den das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vorgibt. Genau dieser ist letztlich auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten im Gutachten verwendet worden.

Eine Rückschau zum projektspezifischen Einzugsbereich, der bei der damaligen OBI-Erweiterung herangezogen wurde ist allerdings nicht statthaft, da sich gerade dieser projektspezifische Einzugsbereich, wie der Name schon sagt, auf das jeweilige Projekt und somit auf dessen spezifischen Einzugsbereich fokussiert.

Die getätigten Berechnungen (zumal fehlt hier eine Erläuterung der verwendeten Methodik) sind in keiner Weise nachvollziehbar und fachlich leider falsch. Daher kann hierzu keine weitere Aussage getroffen werden.

Das gewählte projektspezifische Einzugsgebiet deckt sich fast zu 96% mit dem, der bei der OBI-Erweiterung zur Anwendung kam. Sehr wohl wurde der OBI-Baumarkt in Schongau zur Bewertung herangezogen. Allerdings ist der potenzielle Betreiber am geplanten Standort in Füssen eben KEIN OBI-Markt, sondern ein Mitbewerber. Daher sind die Wettbewerbsbeziehungen auch dementsprechend anders zu werten. Hier treten eben keine Austauschbeziehungen (system- und marktgleicher Betreiber) sondern klassische Wettbewerbsbeziehungen auf. Ferner ist zur Zone 3 des Einzugsgebietes anzumerken, dass hier lediglich sporadische Kunden (also Verbraucher, die unregelmäßig und wenn, dann gezielt Füssen als Einkaufsort anfahren) verortet sind.

Welcher Zusammenhang zwischen einer regelmäßigen Pendlerbeziehung und Nahversorgungsbetrieben bestehen soll, bleibt der Verfasser der Stellungnahme schuldig und unterstellt statt dessen einen nicht belegbaren Wissensvorsprung beim tatsächlichen Verbraucherverhalten. Vielmehr zeigen aber alle aktuellen Studien (GfK 2014, Statista 2013, Mobilitätsbericht der Bundesregierung 2010), dass Pendler regelmäßig alle Sortimente, die sie auf der Wegebeziehung zwischen Wohn- und Arbeitsort sehen, oder auch bei Bedarf einkaufen, oder zumindest in die Wahl des Einkaufsortes mit einbeziehen.

Der Vorwurf, dass Einzugsgebiet wäre zu groß ist demnach nicht haltbar.

## 6) Umsatzschätzung

Es wird unterstellt, dass die Sortimente bei der Berechnung des Umsatzpotenzials nicht hinreichend unterteilt wurden. Dieser Vorwurf ist fachlich nicht haltbar. Bei der Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche wurde sehr wohl in die unterschiedlichen Sortimente unterteilt. Dies ist bei der Berechnung der Umsatzumlenkungen zur Belegung des Einhaltens des Beeinträchtigungsverbotes nicht notwendig, da es weder in Füssen, noch im verwendeten Einzugsgebiet einen reinen Gartenfachmarkt gibt. Daher sind alle bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkermärkte aggregiert bewertet worden. Um dem Vorwurf einer Unterbewertung der Raumleistungen zu entgehen, wurden sogar die Flächenanteile der Gartenmarktanteile der Verkaufsfläche mit 1.500€/qm belegt, statt üblicherweise nur mit 1.200€/qm. Dies ist eine erhebliche Verschärfung bei der Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen. Würde dem Vorschlag des Verfassers der Stellungnahme bei der Bewertung Folge geleistet werden, so wären die städtebaulichen Auswirkungen deutlich geringer!

## 7) Berechnung der landesplanerisch zulässigen Flächen

Hier zeigt sich ein eher laienhaftes Verständnis der Berechnungsmethodik. Bei der Berechnung der Kernsortimente ist auf den Verflechtungsbereich des jeweiligen Ortes abzustellen. Bei der Berechnung der Randsortimente ist auf den projektspezifischen Einzugsbereich abzustellen und in Grenzgebieten mit hohem touristischen Aufkommen ist sowohl eine touristische Quote wie auch der Verflechtungsbereich ins jeweilige Nachbarland mit aufzunehmen (vgl. Regierung von Oberbayern, 24.1-8217-BGL-2-05 – Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Globus SB-Warenhauses in Freilassing). Ferner wurde bei der Erweiterung des OBI Marktes in Füssen, welcher im Eigentum des Verfassers der Stellungnahme ist, ein sehr ähnliches Verfahren angewandt.

## 8) Raumleistungen

Um dem Vorwurf einer Unterbewertung der Raumleistungen zu entgehen, wurden sogar die Flächenanteile der Gartenmarktanteile der Verkaufsfläche mit 1.500€/qm belegt, statt üblicherweise nur mit 1.200€/qm. Dies ist eine erhebliche Verschärfung bei der Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen. Würde dem Vorschlag des Verfassers der Stellungnahme bei der Bewertung Folge geleistet werden, so wären die städtebaulichen Auswirkungen deutlich geringer!



### 9) Vergleichbarkeit von Kommunen

Der Vergleich zwischen Kempten und Füssen zeigt schon, was der Verfasser dieser „Stellungnahme“ erreichen möchte. Abstruse Vergleiche, um eine persönliche, vorgefasste Meinung zu untermauern. Die Stadt Kempten ist ein Oberzentrum und hat damit auch landes- und regionalplanerisch den Auftrag einen relativ großen Verflechtungsbereich mit Waren aus allen Sortimentsbereichen zu versorgen. Ferner stellt die Stadt Kempten ein wichtiges Behörden- und Dienstleistungszentrum dar. Einen Analogieschluss zu einem Mittelzentrum in Grenzlage zu Österreich (Anm. Füssens Einzugsgebiet des Einzelhandels ragt zwar nach Österreich, ein darüber hinausgehender Versorgungsauftrag für die Gebiete im Nachbarland besteht jedoch nicht), wie es die Stadt Füssen nun einmal darstellt, ist demnach fachlich falsch und entbehrt jedweder Logik oder planerischen Vorgabe.

### 10) Kunden- und Kaufkraftherkunft

Ebenso haltlos und reißerisch sind die Formulierungen zum möglichen Einkaufsverhalten. Die unbegründete Eigenmeinung mit ein paar Phrasen zu untermalen („... Aus Tirol kommt sie nicht...“) hat noch nichts mit komplexen Verbraucherverhaltensmustern oder gar tatsächlichem Einkaufsverhalten zu tun. Eine aktuelle Befragung zum Thema Kundenherkunft in Füssen (BBE und MuS zum Thema Theresienhof 2011) zeigte, dass jeder achte befragte Kunde aus dem benachbarten Österreich regelmäßig die Stadt Füssen und die dort ansässigen Betriebe aufsucht um sich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen.

### 11) hier Stärkung der Wirtschaft

Die Begründung, dass mit zwei bereits bestehenden Bau- und Gartenfachmärkten ausreichendes Angebot bestehen reicht als Begründung wohl kaum aus. Wie die Erweiterungen des OBI-Marktes 2007 und 2013 bereits gezeigt haben, ist deutlich höherer Bedarf an qualitativ hochwertiger Verkaufsfläche angezeigt. Durch die Neustrukturierung an bestehenden Standorten kommt es in der Regel zu weiteren Innovationen innerhalb von Kommunen. Im Fall von Füssen führt dies zu einer geplanten Verlagerung eines bestehenden Mitbewerbers. Ein Neubau eines dritten Wettbewerbers ist faktisch auszuschließen. Die Bedenken einer nicht innenstadtgerechten Nachfolgenutzung des alten Standortes sind allerdings legitim. Hier sollte die Stadt Füssen besonderes Augenmerk auf eine verträgliche Nachfolgenutzung (notfalls mit einer baurechtlichen Veränderungssperre) hinwirken.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH  
Hugenottenplatz 1, 91054 Erlangen

Markus Epple, Geschäftsführer  
9. März 2016