# Auswirkungsanalyse Verlagerung des nah und gut Strecker-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Stegen

AUFTRAGGEBER: EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Offenburg

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dip.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg, den 05.08.2026

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Titelbild: GMA-Aufnahme 2023

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

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

Inhaltsverzeichnis Seite


I. Grundlagen 4
1. Ausgangslage 4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben 5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel 5
II. Konzentrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein 8
1. Makrostandort Stegen 8
2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 10
3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel 11
3.1 Relevante Strukturen in Stegen 11
3.2 Relevante Strukturen in den angrenzenden Kommunen 12
4. Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung 18
5. Bewertung des Konzentrationsgebotes 18
III. Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein 20
1. Mikrostandort „Festwiese“ 20
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben 22
3. Bewertung des Integrationsgebots 23
IV. Kongruenzgebot gemäß Plansatz 2.4.4.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein 24
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial 24
2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet 25
3. Umsatzprognose 25
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben 26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes 27
V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Plansatz 2.4.4.3 Regionalplan Südlicher Oberrhein 28
1. Methodik 28
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen 28
3. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen 30
4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben 31
5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes 33
VI. Zusammenfassung 34

# I. Grundlagen

## 1. Ausgangslage

In der Gemeinde Stegen wird die Nahversorgung aktuell durch den Anbieter „nah und gut Strecker“ in der Ortsmitte übernommen. Mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung für die Stegener Wohnbevölkerung plant die Fa. Edeka den „nah und gut-Markt“ auf einen Standort zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Unterbirken („Festwiese“) zu verlagern und im Rahmen eines Neubaus zu erweitern und zukunftsfähig aufzustellen. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² (inkl. Bäckerei, Windfang) überschreitet das Vorhaben die aktuell anerkannte Grenze der Großflächigkeit.[1] Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten. Dabei sind insb. auch die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Südlicher Oberrhein zu berücksichtigen.

Für die Planung ist somit eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche im Wesentlichen folgenden Untersuchungsumfang beinhaltet:

- Darstellung des baurechtlichen Rahmens
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Stegen sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Festwiese“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials für Lebensmittel
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein:
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse erfolgt eine Standortbegehung und es wird auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

[1] Vgl. Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [2]

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

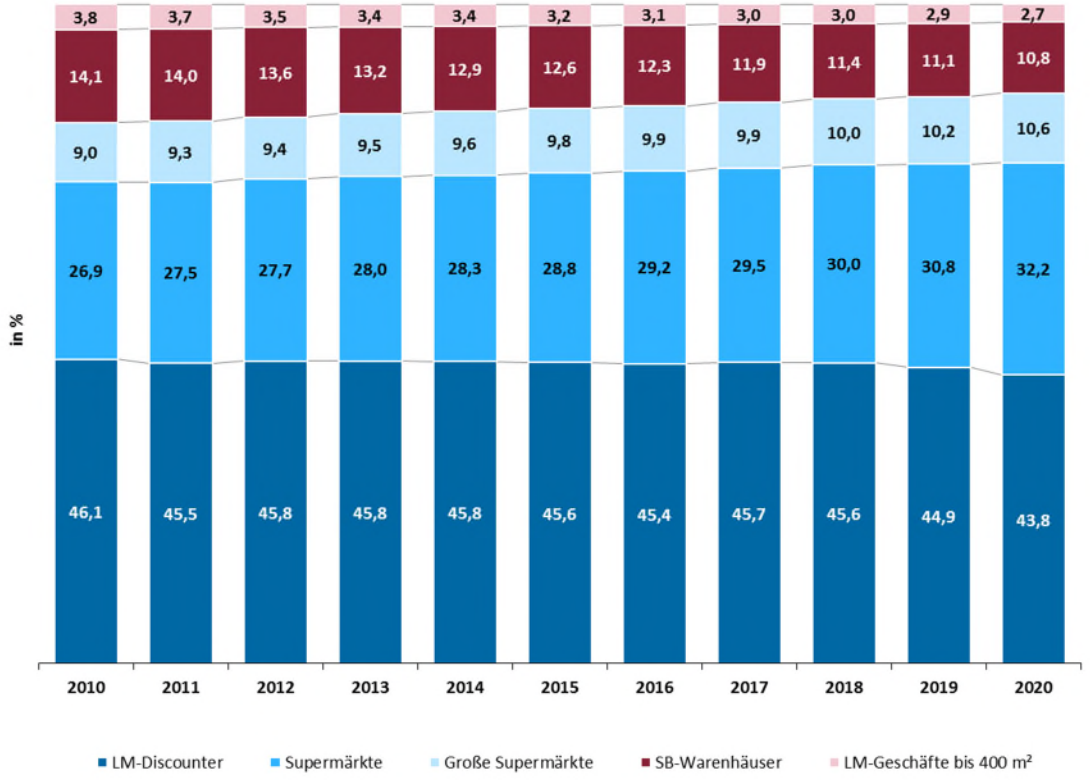
## 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig (vgl. Abbildung 1).

[2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020




Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2021, GMA-Darstellung 2022

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[3]

*Kleines Lebensmittelgeschäft*

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[4] anbietet.*

*Discounter*

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[5] führt.*

3 Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 365.

4 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

5 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

*Supermarkt*
*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.*

*Großer Supermarkt*
*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.*

*SB-Warenhaus*
*Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.*

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von rd. 790 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen von über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

| Hauptwarengruppen | Lebensmitteldiscounter (Ø 788 m² VK) | | Supermarkt (Ø 1.031 m² VK) | | Großer Supermarkt (Ø 3.381 m² VK) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Durchschnittliche Artikelzahl | | | | | |
| | absolut | in % | absolut | in % | absolut | in % |
| Food | 1.755 | 76 | 8.995 | 76 | 15.730 | 63 |
| Nonfood I | 265 | 12 | 2.030 | 17 | 4.825 | 19 |
| Nonfood II | 275 | 12 | 805 | 7 | 4.450 | 18 |
| Nonfood insgesamt | 540 | 24 | 2.835 | 24 | 9.275 | 37 |
| **Insgesamt** | **2.295** | **100** | **11.830** | **100** | **25.005** | **100** |

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2022

## II. Konzentrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Zunächst ist im Rahmen des Konzentrationsgebotes zu bewerten, ob die Gemeinde Stegen unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe prinzipiell geeignet ist. Hierfür erfolgen sowohl eine Darstellung des Makrostandortes Stegen als auch der lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen.

### 1. Makrostandort Stegen

Die Gemeinde Stegen liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und zählt derzeit ca. 4.588 Einwohner[6]. Stegen ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg der Kategorie „Ländlicher Raum i. e. S." zugeordnet und verfügt über **keine zentralörtliche Funktion**. Das nächste Oberzentrum stellt das ca. 6 – 7 km entfernte Freiburg[7] dar. Die südlich angrenzende Gemeinde Kirchzarten ist als Unterzentrum eingestuft und bildet zusammen mit Stegen, Oberried und Buchenbach den Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist Stegen als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen ausgewiesen und dem Mittelbereich Freiburg sowie dem Nahbereich Kirchzarten zugeordnet.

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde Stegen ist durch die ehemals selbstständigen Gemeinden Stegen, Eschbach und Wittental geprägt. Das Dorf Stegen bildet dabei den kompakten Kernort (mit Rathaus etc.) und wird im Süden und Osten durch die Weiler Unterbirken und Oberbirken ergänzt. Räumlich abgesetzt befinden sich die Ortsteile Wittental und Eschbach mit den in der Fläche verteilten Weilern und Höfen.

Die **überregionale Verkehrsanbindung** der Gemeinde Stegen wird durch die südlich der Gemeinde verlaufende Bundesstraße B 31 gewährleistet. Die L 133 sowie die L 127 stellen die Verbindung innerhalb der Gemeinde zur B 31 nach Freiburg/Titisee-Neustadt, Kirchzarten und nach St. Peter dar. Eine Anbindung an den ÖPNV übernimmt der Regio-Verkehrsverbund Freiburg.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde Stegen verlief in der vergangenen Dekade mit + 4,2 % deutlich positiv. Perspektivisch ist für Stegen gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Landes eine konstante Entwicklung zu erwarten.

Bei den **Pendlerverflechtungen** in der Gemeinde Stegen standen im Jahr 2022 516 Einpendler insgesamt 1.544 Auspendler gegenüber[8]. Somit errechnet sich für das Jahr 2022 ein negativer Pendlersaldo, was die überwiegende Wohnfunktion von Stegen im Siedlungsgürtel von Freiburg unterstreicht. Bezogen auf die Verteilung der Beschäftigten in Stegen ist ergänzend festzuhalten, dass rund drei Viertel aller Beschäftigten in den Segmenten „sonstige Dienstleistungen" und „Handel, Verkehr, Gastgewerbe" beschäftigt sind.

Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer** liegt in Stegen bei 101,7 und damit gemessen am Bundesdurchschnitt (Index = 100,0) auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau.[9]

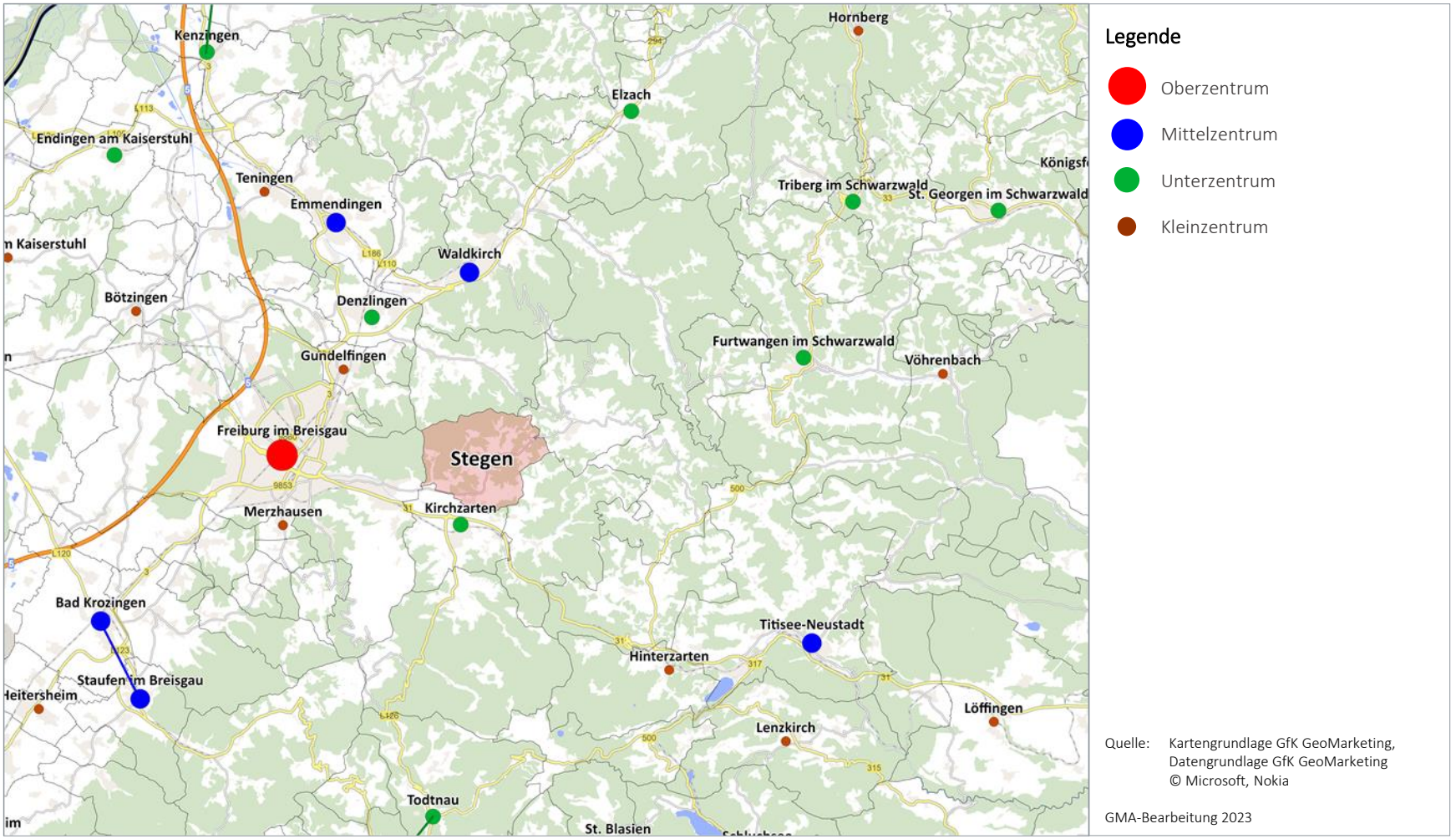
6 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 1. Quartal 2023.

7 Entfernung zum östlichen Stadtteil Littenweiler.

8 ebenda. Stand: 30.06.2022.

9 Quelle: © Michael Baur Research GmbH 2022, basierend auf © Statistisches Bundesamt.

## Karte 1: Lage der Gemeinde Stegen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum




Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
Datengrundlage GfK GeoMarketing
© Microsoft, Nokia

GMA-Bearbeitung 2023

## 2. Konzentrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

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

**Maßgeblich hierfür ist das Ziel 3.3.7 des LEP 2002 Baden-Württemberg:**

> *3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*
>
> *Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
>
> - *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
> - *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Im **Regionalplan** des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird das Konzentrationsgebot in Plansatz 2.4.4.2 wie folgt ergänzt:

> *„(1) Z Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.“*[10]

Der Gemeinde Stegen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Damit ist Stegen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt bzw. mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Stegen liegt nicht im Verdichtungsraum und ist nicht unmittelbar mit dem Unterzentrum Kirchzarten siedlungsbezogen zusammengewachsen. Es gilt in diesem Zusammenhang daher nur der Tatbestand der **„raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung”**. Daher sind im Folgenden zunächst die Versorgungsstrukturen in Stegen und im Umland zu bewerten.

[10] Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan, S. 56.

# 3. Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

## 3.1 Relevante Strukturen in Stegen

In Stegen werden die Versorgungsstrukturen durch den Lebensmittelmarkt „nah und gut Strecker“ im Kernort Stegen geprägt. Der Markt liegt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der Ortsmitte und verfügt über ca. 785 m² VK (inkl. Bäckerei). Der Markt weist im Vergleich zu anderen Edeka-Märkten bzw. modernen Vollsortimentern neben der geringen Verkaufsfläche weitere objektbezogene Defizite wie fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, Anlieferungs- und Lärmproblematik mit der Wohnnutzung in den Obergeschossen, keine ausreichende Zahl an Stellplätzen etc. auf.

Neben dem innerörtlichen SB-Markt, der über einen Backshop in der Vorkassenzone verfügt, ist gegenüberliegend eine Bäckerei (aktuell im Umbau) in der Ortsmitte ansässig. Ergänzend sind in den randlichen Ortsteilen nur Direktvermarkter wie z. B. Baldenwegerhof, Bielgers Eierladen, Scherpeterhof etc. anzuführen.

Bestehender nah und gut Strecker (mit Bäckerei) in der Ortsmitte

Innerörtliche Bäckerei Reiß Beck (aktuell im Umbau)

GMA Fotos 2023

Insgesamt verfügen die benannten Betriebe über eine Gesamtverkaufsfläche[11] von 850 – 900 m², die einen Food-Umsatz[12] von ca. 3,8 – 3,9 Mio. € erwirtschaften. Stellt man diesen Umsatz der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Stegen (ca. 13,2 Mio. €[13]) im Lebensmittelsegment gegenüber, dann zeigt dies einen erheblichen Abfluss an Kaufkraft an Standorte außerhalb der Gemeinde.

**Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass derzeit die Versorgung weder quantitativ noch qualitativ zukunftsfähig aufgestellt ist. Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen Objektsituation beim bestehenden Markt besteht somit Handlungsbedarf i. S. einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung.**

11 Inkl. Nonfood-Fläche beim Anbieter „nah und gut Strecker“

12 Ohne Nonfood-Umsatzanteil

13 Vgl. Kap. IV, 2.

## 3.2 Relevante Strukturen in den angrenzenden Kommunen

Die Möglichkeit zur Erschließung eines über die Gemeinde Stegen hinausgehenden Einzugsgebietes wird maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland, aber auch durch die räumliche Lage, Topografie sowie die verkehrliche Erreichbarkeit beeinflusst.

Die Wettbewerbssituation im Umland stellt sich wie folgt zusammenfassend dar:

- Südlich von Stegen schließt sich das **Unterzentrum Kirchzarten** (ca. 10.350 EW) an, das mit Angeboten aus dem Vollsortiments- und Discountbereich über stark ausgeprägte Versorgungsstrukturen verfügt. Im Vollsortimentsbereich ist zum einen auf den Anbieter Edeka Barwig mit ca. 1.000 m² VK im Gewerbegebiet Zarduna im Standortumfeld von Penny/KiK und der ZG Raiffeisen und zum anderen auf den kleineren Edeka-Markt Beckesepp mit ca. 700 – 750 m² VK an der Schwarzwaldstraße im Ortszentrum hinzuweisen.
- Das weitere Lebensmittelangebot in Kirchzarten wird durch die Discounter Penny und Aldi Süd mit jeweils rd. 800 m² VK an Standorten in den Gewerbegebieten Zarduna und Keltenbruck sowie kleinteiligem Besatz im Kernort (u. a. Getränkeladen, Tankstellen, Weinhandlung, Teilflächen im ZG Raiffeisen etc.) und in den Ortsteilen geprägt. Hier ist auf den im kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen „Nahversorgungsbereich Burg-Birkenhof“ hinzuweisen. Der 2015 vorhandene Besatz aus einem Naturkostladen und einer Bäckerei hat sich in einen Anbieter für Feinkost/spanische Spezialitäten gewandelt.

Edeka Barwig im GE Zarduna

Beckesepp (Schwarzwaldstraße) im Ortszentrum

Penny im GE Zarduna (Standortverbund mit KiK-Textildiscounter und ZG Raiffeisen)

Aldi im GE Keltenbruck

- Das **Ortszentrum** von Kirchzarten (**z**entraler Versorgungsbereich) welches sich gemäß Einzelhandelskonzept[14] zwischen der Bahnlinie im Norden über die Hauptstraße / Fußgängerzone bis zur Schwarzwaldstraße im Süden und der Talvogteistraße im Westen erstreckt, weist eine Vielzahl an in erster Linie fachgeschäftsorientierten Anbietern verschiedener Branchen auf. Im Lebensmitteleinzelhandel ergänzen das Lebensmittelhandwerk, ein Bioladen und Spezialanbieter (u. a. Reformhaus, italienische Spezialitäten, Tee, Tankstelle) das Angebot des Lebensmittelmarktes. Von den ursprünglich zwei Beckesepp-Märkten in der Ortsmitte wurde inzwischen der Standort an der Hauptstraße 8 aufgegeben. Im September 2025 wurde in den Räumlichkeiten ein Drogeriemarkt mit ca. 600 m² VK eröffnet. Der Markt wird von EDEKA Beckesepp unter dem Konzept von Budni-Beautybox geführt. Damit konnte das Angebot in der Ortsmitte zur qualifizierten Nahversorgung weiter ausgebaut werden. Der Beckesepp-Markt in der Schwarzwaldstraße bleibt weiter bestehen. Insgesamt nehmen die relevanten Anbieter[15] im Ortszentrum eine Verkaufsfläche von ca. 1.700 – 1.750 m² ein.

**Kirchzartens Ortsmitte** soll in den nächsten Jahren umfassend umgestaltet werden. Die Gemeinde wurde im Jahr 2022 mit dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in das Sanierungsprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurden Ideen für die Ortsmitte entwickelt. Der Siegerentwurf (vgl. Abbildung 2) sieht u. a. Bereiche für Wohnen, Neubauten für eine Hotelerweiterung/Tagung/Wellness, Geschäfte, Praxen sowie Seniorenwohnen am Marktplatz vor. Auf der anderen Seite der Hauptstraße soll rechts vom Spritzenhaus ein neuer Lebensmittelmarkt mit Bäckerei-Café (ca. 1.200 m VK) entstehen. Für die gesamte Umsetzung des Förderprogramms wird ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren angenommen. Wechselwirkungen mit dem Vorhaben in Stegen sind nicht zu erwarten.

Abbildung 2: Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Ortsmitte II Kirchzarten (2025)

Quelle: Stadt Kirchzarten, Siegerentwurf Büros FSP Stadtplanung in Zusammenarbeit mit K9 Architekten (Freiburg)

14 Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kirchzarten vom Juni 2016 (Büro Dr. Acocella)

15 Inkl. Nonfood-Fläche des Beckesepp-Marktes an der Schwarzwaldstraße sowie neuer Budni-Markt.

- Südöstlich von Stegen liegt die Gemeinde **Buchenbach** (3.100 EW), die über keinen größeren Lebensmittelmarkt verfügt und traditionell auf den Versorgungsstandort Kirchzarten ausgerichtet ist. Die örtlichen Versorgungsstrukturen sind kleinteilig geprägt (u. a. Ladenhandwerk, Dorfladen). Der vormals bestehende SB-Markt „Ihre Kette Renner" wurde bereits im Jahr 2017 aufgegeben. Die hierdurch entstandene Versorgungslücke konnte 2021 durch die Einrichtung eines genossenschaftlich geführten Dorfladens teilweise kompensiert werden. Buchenbach gehört wie Stegen dem GVV Dreisamtal an.

- Im Westen grenzt Stegen an die östlichen **Stadtteile von Freiburg**. Hier ist auf das Nahversorgungszentrum Waldsee (ca. 6 km) sowie die Quartierszentren Littenweiler, Kappel und Ebnet zu verweisen. In den Quartierszentren sind keine mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter ansässig. Das Stadtteilzentrum Waldsee verfügt über einen Markt des Anbieters Beckesepp, der mit einer Verkaufsfläche von < 500 m² nur eine Nahversorgungsfunktion übernimmt[16]. Im Bereich der B 31 / Kappler Straße befindet sich mit dem Anbieter Edeka Rees (ca. 1.300 – 1.400 m² VK) der einzige großflächige Lebensmittelmarkt für den benannten Stadtraum in einer städtebaulich randlichen Lage mit beengten Parkplatzverhältnissen.

- In **Oberried** (ca. 2.780 EW), das wie Stegen zum GVV Dreisamtal gehört, wurde im Juni 2026 ein neuer Beckesepp-Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche eröffnet. Der Markt bietet ein breites Sortiment des täglichen Bedarfs mit besonderem Fokus auf Regionalität und Frische einschließlich Bedientheken und der Beckesepp-Bäckerei. Der Standort befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Oberried zwischen der L 126 und K 4960 (Hauptstraße) und verbessert die Nahversorgung der bislang unterversorgten Gemeinde Oberried deutlich. Durch die verkehrsgünstige Lage ist der Markt für die Einwohner aller Ortsteile gut erreichbar. Aufgrund der Lage Oberrieds südlich von Kirchzarten sowie der primär auf die örtliche Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion sind keine nennenswerten Wettbewerbswirkungen durch das Vorhaben in Stegen zu erwarten.

- In der Gemeinde **St. Peter** (ca. 2.720 EW) wird die Nahversorgung maßgeblich durch den Beckesepp-Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² VK gewährleistet. Für diesen Standort bestehen ebenfalls Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m². Aufgrund der räumlichen Distanz sowie des vergleichbaren Angebots am Standort St. Peter sind nur begrenzte wettbewerbliche Wechselwirkungen mit dem Vorhabenstandort in Stegen zu erwarten.

- In **Hinterzarten** (ca. 2.520 EW) hat sich die Gemeinde inzwischen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m² VK entschieden.[17] Dieser soll als Ersatz für den bestehenden kleinflächigen Beckesepp-Markt (ca. 350 m² VK) dienen. Bedingt durch die großen Distanzen (ca. 20 km) ist dieser Standort für das Vorhaben in Stegen nicht von Relevanz.

**Zusammenfassend kann festgehalten werden,** dass im Umland von Stegen, insb. in Kirchzarten und Freiburg, zahlreiche leistungsfähige Versorgungsstrukturen vorhanden sind. Durch die

16 Nach Presseangaben ist für den Standort oder an einen Verlagerungsstandort eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant. Konkrete Pläne wurden jedoch noch nicht veröffentlicht.

17 Quelle: https://www.badische-zeitung.de/gemeinderat-in-hinterzarten-entscheidet-ueber-neubau-von-beckesepp-supermarkt.

Neuausrichtung des bereits bestehenden örtlichen Anbieters in Stegen wird die Wohnbevölkerung stärker vor Ort gebunden und der bestehende Kaufkraftabfluss reduziert werden können, ohne dass der Standort maßgeblich auf Zuflüsse aus dem Umland angewiesen wäre.

Die aktuellen Entwicklungen in Kirchzarten, St. Peter und Hinterzarten verdeutlichen darüber hinaus, dass Verkaufsflächen von 1.200 m² mittlerweile einer üblichen Betriebsgröße im Lebensmitteleinzelhandel entsprechen. Vor diesem Hintergrund ist auch die geplante Erweiterung des Standorts Stegen als marktgerechte Anpassung an die veränderten Wettbewerbs- und Kundenanforderungen zu bewerten. Die Maßnahme dient der Stärkung der örtlichen Nahversorgungsfunktion sowie der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts gegenüber den Versorgungsstandorten im Umland.

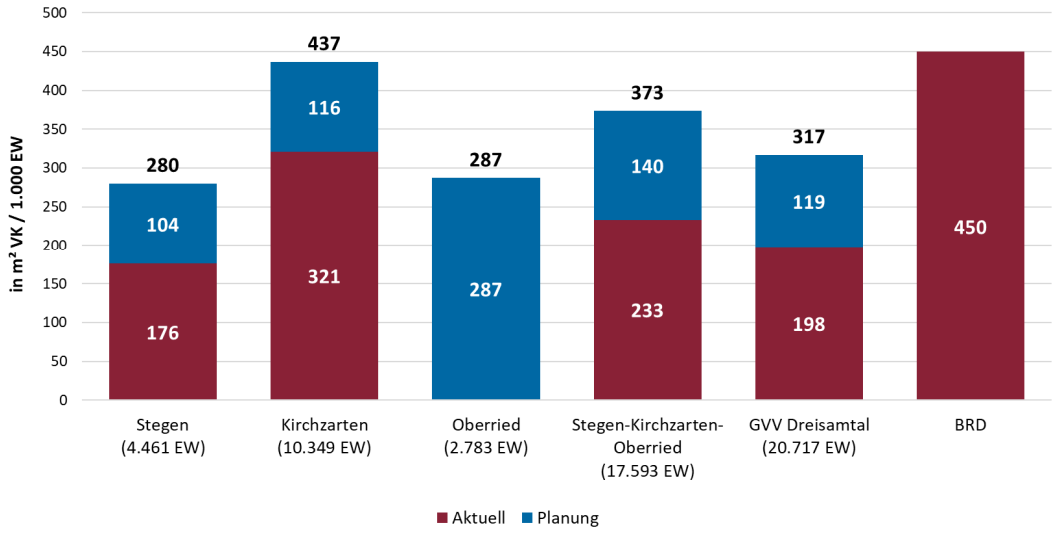
## 4. Bewertung der Angebotssituation im GVV Dreisamtal

Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich kann als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Dieser Kennwert setzt die Verkaufsfläche in Relation zur Bevölkerungszahl und ermöglicht dadurch eine objektive Vergleichbarkeit der Angebotsstrukturen – sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als auch im Abgleich mit anderen Gemeinden.

Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Das EHI ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte wie Biomärkte und nicht organisierter Lebensmitteleinzelhandel (z. B. Hofläden), Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfoodverkaufsfläche erfasst.

Überträgt man die vom EHI angewandte Methodik auf die Situation in Stegen bzw. die Kommunen im GVV Dreisamtal, zeigt sich folgendes Bild:

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in Stegen sowie im Vergleich mit den Kommunen des GVV Dreisamtal

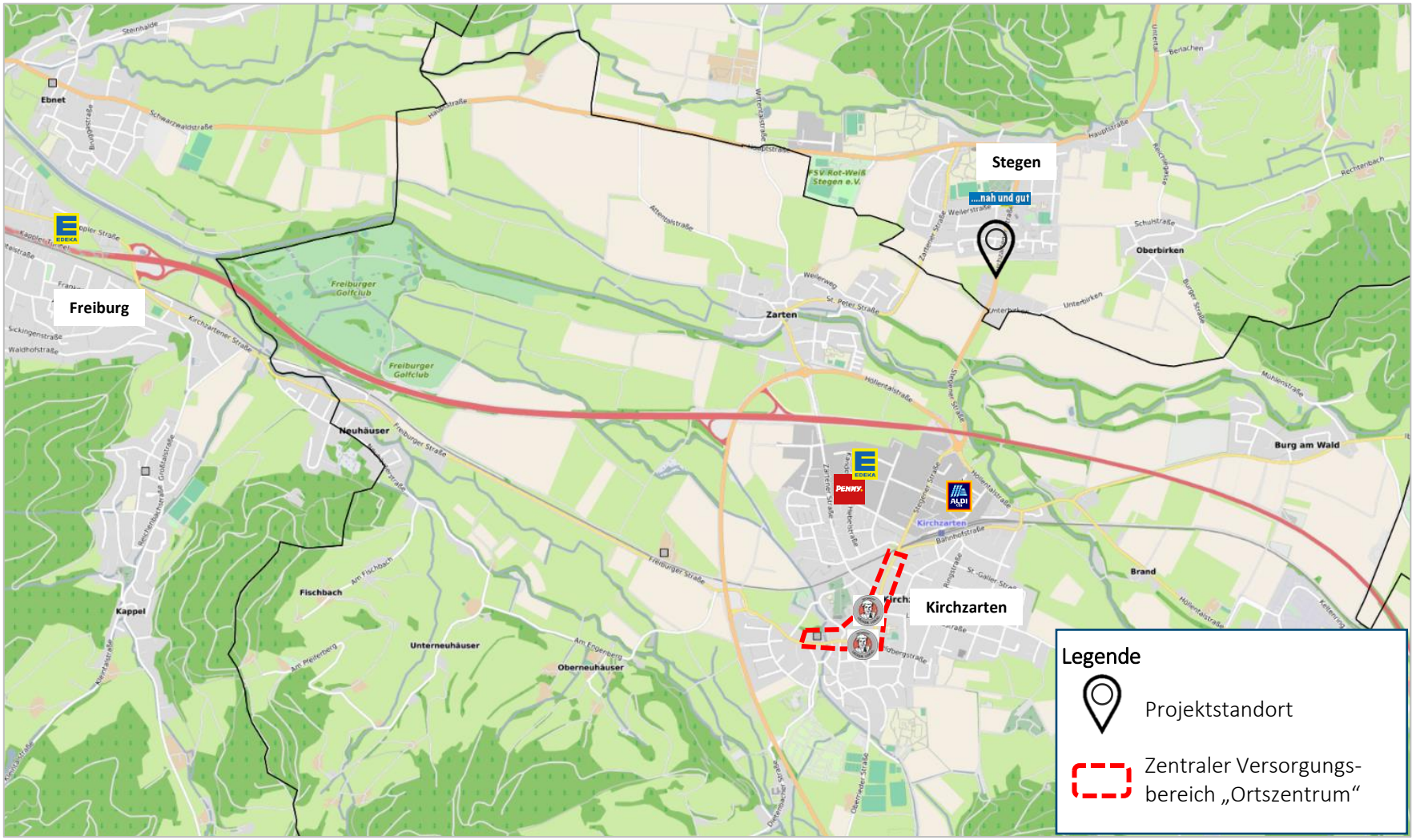



GMA-Berechnungen 2025; Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2025, GMA-Erhebungen

- Die Verkaufsflächenausstattung in **Stegen** liegt aktuell bei ca. 176 m² VK / 1.000 Einwohner und damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von derzeit 450 m² VK je 1.000 EW. Durch die geplante Verlagerung/Neubau des Lebensmittelmarktes würde der Wert auf rd. 280 m² VK / 1.000 EW steigen. Stegen verbliebe damit dennoch weiterhin auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und läge auch im Vergleich mit Kirchzarten und Oberried weiterhin an letzter Stelle.
- **Kirchzarten** liegt im interkommunalen Vergleich mit einer Verkaufsflächenausstattung von aktuell ca. 321 m² VK / 1.000 EW an erster Position. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte (rd. 1.200 m² VK) würde die Verkaufsflächenausstattung auf etwa 437 m² VK / 1.000 EW ansteigen und damit nur noch knapp unter dem Bundesdurchschnitt bleiben.
- Mit dem neuen Beckesepp-Markt (rd. 800 m² VK) erreicht die Gemeinde **Oberried** eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 287 m² VK / je 1.000 Einwohner. Auch hier zeigt sich, dass die Größe des Lebensmittelmarktes dem Entwicklungspotenzial der Gemeinde entspricht und – gemessen an der Einwohnerzahl – nicht überdimensioniert ist.

Auch die **Gesamtbetrachtung von Stegen-Kirchzarten-Oberried** sowie des gesamten **GVV Dreisamtal** (einschließlich Buchenbach) verdeutlicht, dass die vorhandenen Entwicklungspotenziale nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die Vorhaben sind jeweils für die Grundversorgung angemessen, ohne die Versorgungssicherheit der einzelnen Standorte gegenseitig zu gefährden. Negative Wechselwirkungen sind somit nicht zu erwarten.

## Karte 2: Angebotsstrukturen in Stegen und im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)




Quelle: © openstreetmaps-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

## 5. Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung

Da der Gemeinde Stegen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, muss an dieser Stelle die **Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung** unter Berücksichtigung des Regionalplans Südlicher Oberrhein untersucht werden. Dies ist die Voraussetzung, um von der Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsvorhaben in nicht zentralen Orten Gebrauch machen zu können.

Dabei wird in einer Modellrechnung das im Einzugsgebiet des Vorhabens verfügbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Lebensmittelsegment mit den relevanten Umsätzen der dort ansässigen Betriebe gegenübergestellt.

- Das Einzugsgebiet als räumliche Bezugsgröße (vgl. Kapitel IV, 1.) umfasst die Gemeinde Stegen mit ca. 4.588 Einwohnern und einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von ca. 13,2 Mio. €[18].
- Im Einzugsgebiet ist der nah und gut Strecker-Markt der einzige Versorger. Der Markt erwirtschaftet aktuell nach Abzug des Nonfood-Anteils von 15 % einen Food-Umsatz von ca. 3,1 Mio. €. Zusammen mit dem kleinteiligen Besatz (u. a. Lebensmittelhandwerk, Hofläden; ohne Wein-Direktvermarkter) in der Gemeinde ergibt sich ein Bestandsumsatz von ca. 3,8 – 3,9 Mio. €.
- In Gegenüberstellung mit der Kaufkraft von ca. 13,2 Mio. € liegt die Zentralität[19] aktuell nur bei rund 30 %. Legt man den Neubau des Edeka-Marktes (als Erweiterung bzw. Ersatz für den nah und gut in der Ortsmitte) (vgl. Kap. IV, 3.; Food-Umsatz 4,9 Mio. € bzw. zusätzlicher Umsatz 2,8 Mio. €) zugrunde, dann erhöht sich die Zentralität auf ca. 50 %.

**Der Edeka-Vollsortimenter ist für die Grundversorgung zwingend erforderlich und muss rechnerisch keinen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen. Damit ist der Ausnahmetatbestand für die Einhaltung des Konzentrationsgebotes erfüllt. Derzeit ist für die rd. 4.600 Einwohner mit nur einem kleinflächigen Markt keine adäquate Grundversorgung möglich (auch im Vergleich mit anderen Gemeinden ähnlicher Größe in der Region).**

## 6. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Die Gemeinde Stegen verfügt gemäß Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein über keine zentralörtliche Funktion, weshalb Stegen grundsätzlich nicht zur Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Wenn jedoch der Ausnahmetatbestand des Erfordernisses des Vorhabens für die Grundversorgung erfüllt ist, dann wäre ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auch in Stegen zulässig.

Folgende Aspekte sind somit in der Bewertung zu berücksichtigen:

---

18 Rechenvorgang: 4.588 Einwohner x 2.826 € Pro-Kopf-Ausgabe Lebensmittel x lokaler Kaufkraftkoeffizient 101,7.

19 Rechenvorgang: Bestandsumsatz 3,8-3,9 Mio. € : Kaufkraft 13,2 Mio. € = Zentralität 29 %.

Werte unter 100 % zeigen an, dass die Kaufkraft der Wohnbevölkerung aus diesem Gebiet an andere Versorgungsstandorte abfließt bzw. die ansässigen Märkte die Kaufkraft nicht vollständig binden können. Werte über 100 % zeigen an, dass ein Kaufkraftzufluss besteht bzw. die Märkte Kaufkraft von außerhalb des Gebietes an sich binden.

- Aktuell ist ein Abfluss der Kaufkraft i.H. von ca. 70 % der örtlichen Kaufkraft im Lebensmittelsegment an Standorte im Umland festzuhalten.
- Der hier in Rede stehende nah und gut-Markt mit ca. 785 m² VK stellt für die Gemeinde Stegen aktuell den einzigen Nahversorger für 4.588 Einwohner dar. Die heutigen Strukturen sind qualitativ und quantitativ nur bedingt ausreichend und zukunftsfähig. Die Sicherung der Nahversorgung für Stegen steht bei der Neuausrichtung / Erweiterung im Vordergrund.
- Es konnte der Nachweis (vgl. Exkurs) erbracht werden, dass das Vorhaben für die Grundversorgung erforderlich ist und keinen Zufluss von außerhalb der Gemeinde Stegen benötigt.

Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

## III. Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein

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

### 1. Mikrostandort „Festwiese“

Der Planstandort für die Verlagerung des innerörtlichen nah und gut-Marktes befindet sich in **zentraler Lage zwischen dem Kernort und dem Weiler Unterbirken** im Bereich des als Festwiese genutzten Areals. Die Festwiese wird im Süden und Norden durch Wohnbebauung, im Westen durch die L 127 / Kirchzartener Straße und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist durch die Lage an der L 127 als Ortsdurchfahrt bzw. als Verbindungsstraße nach Kirchzarten bzw. zur B 31 gegeben. Die Zufahrt erfolgt von der Kirchzartener Straße. Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestellen „Dorfplatz“ (ca. 150 – 200 m) und „Unterbirken“ (ca. 200 – 250 m) gegeben. Durch die gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer (straßenbegleitend) ist der Standort für einen größeren Teil der Bevölkerung geeignet, eine Nahversorgungsfunktion zu übernehmen.

Planstandort (Blickrichtung Norden / Kernort) mit angrenzender Wohnbebauung

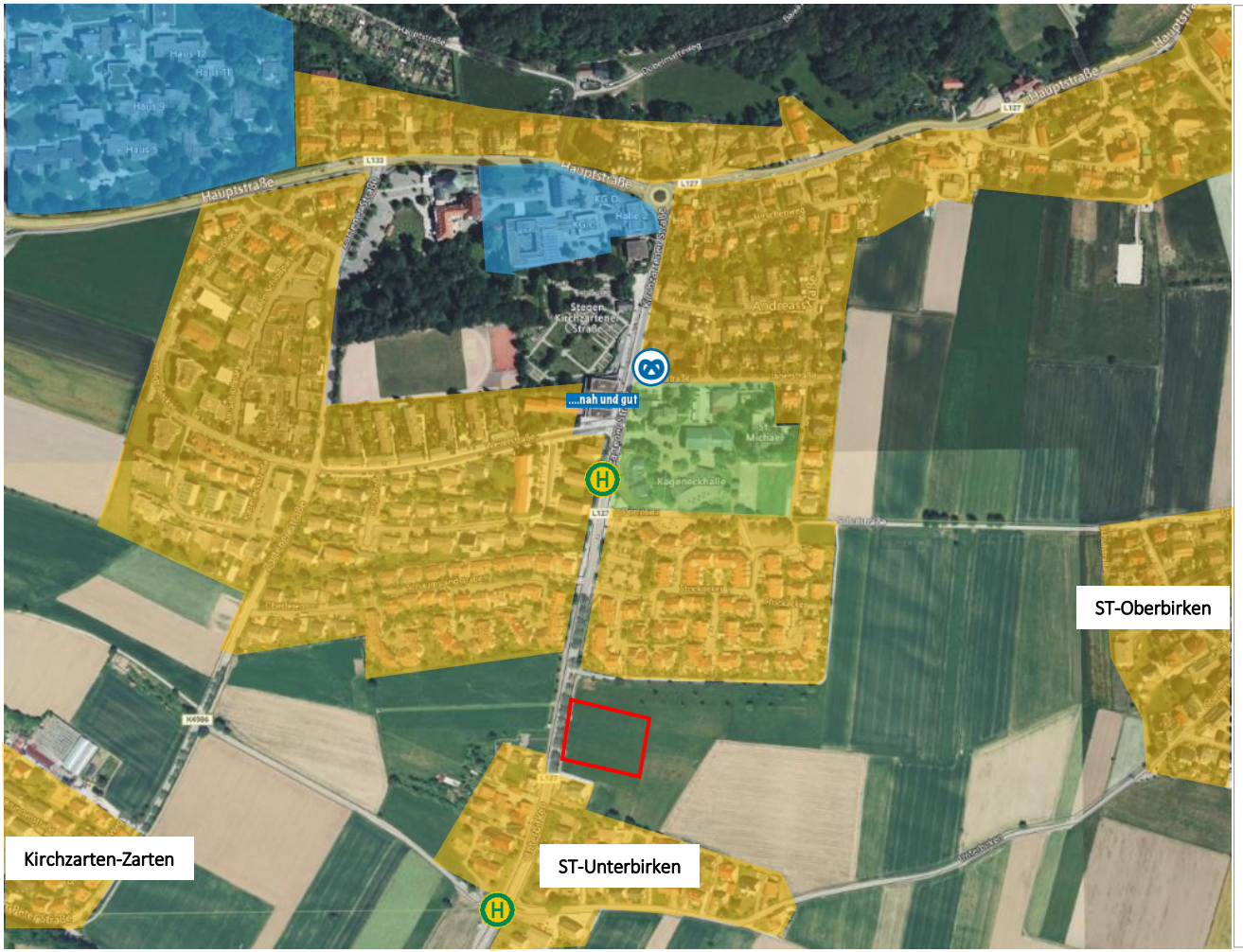
Planstandort (Blickrichtung Süden / Unterbirken) mit angrenzender Wohnbebauung

GMA-Aufnahmen 2023

In **fußläufiger Hinsicht** übernimmt der Markt wie dargestellt für den Kernort und den Ortsteil Unterbirken, aber auch für die Gesamtgemeinde eine unmittelbare Versorgungsfunktion. Innerhalb einer 1.000 m-Distanz ist der Standort aus dem gesamten Kernort sowie aus den Weilern Unter- und Oberbirken erreichbar.

Folgende Standortfaktoren sind zusammenfassend darstellbar:

## Karte 3: Mikrostandort „Festwiese“ - Standortumfeld




**Legende**

- Edeka-Planstandort
- überwiegend Wohnbebauung
- Mischnutzung
- Bildungseinrichtung
- ÖPNV-Haltestelle
- Bäckerei
- ...nah und gut — Bestandsstandort nah und gut Strecker

Quelle: © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2023

- zentrale Lage zwischen dem Kernort und dem Ortsteil Unterbirken
- gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an der L 127 als Ortsdurchfahrt bzw. als Verbindung nach Kirchzarten
- gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Siedlungs- und Wohnbereichen („Lückenschluss“)
- unmittelbare Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnbereiche bzw. die Gesamtgemeinde
- Lage außerhalb der bisherigen Ortsmitte
- weitläufige Verteilung der Wohnbevölkerung
- ausgeprägte Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld (u. a. Kirchzarten, Freiburg)

**Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Standort sowohl für Autokunden als auch für die Laufkundschaft sehr gut erreichbar ist. Die Busanbindung könnte ggf. durch die Verlegung der Haltestelle Unterbirken optimiert werden.**

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen (vgl. auch 2.4.4.5 Regionalplan Südlicher Oberrhein):

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

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

> *„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

Ergänzend wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Vorranggebiete festgelegt:

> ***„2.4.4.6 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte***
>
> *(1) Z Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. In den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind andere mit der vorrangigen unvereinbaren raumbedeutsamen Nutzung ausgeschlossen.*
>
> *(2) Z Außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 regionalplanerisch verträglich sind.*

*(3) Z Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsflächengröße zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments deutlich unterzuordnen."*

*In der Begründung zu PS 2.4.4.6 wird „auf die außerhalb der Vorranggebiete gegebene ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, die zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind und die Maßgaben der PS 2.4.4.3 bis 2.4.4.5 erfüllen, […] verwiesen. Hierdurch soll die wohnortnahe Grundversorgung auch an integrierten Standorten außerhalb der Vorranggebiete gewährleistet werden, d. h. sowohl in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten (vgl. PS 2.4.4.2 Abs. 2, LEP PS 3.3.7 Abs. 1 Satz 2) als auch in den höherstufigen Zentralen Orten, insbesondere in deren Stadtteilzentren.*

## 3. Bewertung des Integrationsgebots

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- Durch die Lage des Planstandortes im Kernort Stegen (bereits heute Standort des Anbieters „nah und gut Strecker") kann die wohnortnahe Grundversorgung übernommen werden.
- Trotz der Verlagerung des Marktes aus der Ortsmitte an einen randlichen Standort ist dieser fußläufig sowohl aus dem Kernort als auch aus dem Weiler Unterbirken fußläufig erreichbar. Der Markt kann als „Lückenschluss" zwischen den Siedlungsbereichen bewertet werden. Innerhalb einer 1.000 m - Distanz ist der Standort aus dem gesamten Kernort sowie aus den Weilern Unter- und Oberbirken erreichbar.
- Die Unterbringung eines modernen Nahversorgungsbetriebes mit ca. 1.800 m² Nutzfläche (im EG) zzgl. Stellplatzfläche ist in den kleinteiligen, kompakten Strukturen der Ortsmitte von Stegen mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich.
- Bezogen auf potenzielle Standortalternativen kann sicherlich auch ohne eine Detailprüfung festgehalten werden, dass alle weiteren Standorte eine deutlich größere Distanz zur Ortsmitte bzw. eine städtebaulich schlechtere Lage (z. B. Gewerbepark) aufweisen würden.

## IV. Kongruenzgebot gemäß Plansatz 2.4.4.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Vorhabenstandort gerechnet werden kann. Ein Einzugsgebiet kann darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedert und strukturiert werden, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes und damit zusammenhängende Zeit-Distanz-Werte
- Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Stegen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung aller genannten Aspekte kann der neu ausgerichtete Markt ein Einzugsgebiet erschließen, das sich ausschließlich auf die **Gemeinde Stegen mit ca. 4.600 Einwohnern** beschränkt. Die Ausbildung eines regelmäßigen überörtlichen Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland begrenzt. Hier sind zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden (insbesondere Kirchzarten, Freiburg, St. Peter). Aufgrund der Lage des Kirchzartener Ortsteils Zarten (ca. 1.300 EW) unweit der Stegener Gemarkung sowie der in etwa vergleichbaren Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. des Wettbewerbs, werden diese Kundenverflechtungen als Streukundenanteile berücksichtigt. Aufgrund des Vollsortimenter-Angebotes im Unterzentrum Kirchzarten (Edeka, 2x Beckesepp) und der vorhandenen, aber offiziell nicht nutzbaren Wegeverbindung zwischen Zarten und

Unterbirken[20], wird der Ortsteil Zarten nicht als eigenständige Zone in das Einzugsgebiet aufgenommen.

## 2. Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

**ca. € 6.760**[21]

Bezogen auf das Vorhaben, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, beträgt die durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabe[22] in Deutschland

**ca. 2.826 €.**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[23] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Stegen bei 101,7 und damit auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

**In der Gemeinde Stegen ist ein Kaufkraftpotenzial von ca. 13,2 Mio. €[24] vorhanden.**

## 3. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[25] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

---

20 Nördlich des Ortsteils Zarten (K 4986) besteht eine Wegeverbindung zum Stegener Ortsteil Unterbirken (L 127), die jedoch nur für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Linienverkehr freigegeben ist.

21 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

22 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

23 Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

24 Rechenvorgang: Einwohnerzahl x Pro-Kopf-Ausgabe x lokale Kaufkraftkennziffer

25 In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Edeka-Markt anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:[26]

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.250 m² VK)

| Zonen | Kaufkraft in Mio. € | Marktanteil Food in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood in Mio. €* | Umsatz gesamt in Mio. € | Umsatzherkunft in % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stegen | 13,2 | 30 | 4,0 | 0,7 | 4,7 | 84 |
| Streuumsätze (u. a. Kirchzarten-Zarten) | | | 0,8 | 0,1 | 0,9 | 16 |
| **Insgesamt** | | | **4,8** | **0,8** | **5,6** | **100** |

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

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Edeka-Markt mit ca. 1.250 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,6 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (v. a. Drogeriewaren).

Unter Zugrundelegung einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² lässt sich eine Flächenleistung von ca. 4.500 € / m² VK ermitteln. Dieser Wert ist zwar als leicht unterdurchschnittlich einzustufen[27]. Aufgrund des hohen Versorgungsgrades im Umland, der Ausrichtung auf die Nahversorgung von 4.600 Einwohnern und der topografischen Einschränkungen nach Osten und Norden (u. a. Höllental, Hochschwarzwald) sind realistischerweise keine wesentlich höheren Umsatzleistungen erzielbar.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft stammen rund 84 % aus Stegen selbst. Dies unterstreicht den Nahversorgungscharakter des Marktes. Weitere 10 % fließen durch Streukunden (u. a. Kirchzarten-Zarten) zu. Der Anteil an Kunden aus den unmittelbar umliegenden Kommunen beschränkt sich somit auf ein geringes Niveau.

## 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

> *„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll."*

[26] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

[27] Im Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 2022/2023 (S. 34 f.) wurde für den Anbieter Edeka eine Flächenleistung von 5.130 € / m² VK ausgewiesen.

Im **Regionalplan Südlicher Oberrhein** werden die Forderungen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg sowie des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg im Plansatz 2.4.4.4 (Z) aufgegriffen. Danach ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. In der weiterführenden Begründung des Kongruenzgebotes heißt es:

> *„[…] Nach LEP PS 3.3.7.1 soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. auch PS 2.4.4.3). Die an diesen Kriterien orientierte Verkaufsflächenbegrenzung soll sicherstellen, dass der jeweilige Zentrale Ort ausschließlich die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt und keine Aufgaben außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs wahrnimmt, die die räumlich-funktionellen Aufgabenbereiche benachbarter Zentraler Orte vergleichbarer Zentralitätsstufe beschneidet.*
>
> *Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nach Punkt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. […]“*[28]

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Abgrenzung des Einzugsgebietes, der Wettbewerbssituation im Umfeld von Stegen, der Umsatzprognose sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Der neu errichtete Markt wird im Wesentlichen der Nahversorgung in Stegen dienen. Insofern wird der Lebensmittelmarkt in erster Linie eine auf das eigene Gemeindegebiet bezogene Versorgungsfunktion übernehmen.
- Die Möglichkeit zur Erschließung eines überörtlichen Einzugsgebietes wird durch die Wettbewerbsstrukturen im Umland und die Lage im Dreisamtal begrenzt. Hier sind flächendeckend zeitgemäße Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden (insbesondere Freiburg, Kirchzarten).
- Betrachtet man die Wettbewerbssituation im Umland von Stegen (vgl. Kap. V., 1.) kann davon ausgegangen werden, dass der Standort nur geringe Zuflüsse aus den unmittelbaren Umlandkommunen erzielen wird (ca. 16 %). Insofern wird das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus Stegen) durch das Vorhaben eindeutig eingehalten.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

[28] Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan mit Stand vom Januar 2019. S. 58.

# V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Plansatz 2.4.4.3 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umfeld darzustellen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und nahversorgungsbezogenen Relevanz und Leistungsfähigkeit zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln. Die Wettbewerbssituation wurde bereits in Kapitel II umfassend dargestellt.

## 1. Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells[29] basiert.

Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

## 2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Marktes in Stegen erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in dieser Auswirkungsanalyse der verlagerten/erweiterten Edeka-Markt mit ca. 1.250 m² VK bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ist jedoch der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist wettbewerbsneutral.

Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes in Stegen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka-Markt wird auf seiner zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,6 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist, dass der Edeka-Markt in Stegen bereits langjährig ansässig ist. Der Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 3,6 Mio. €. Davon entfal-

[29] Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol, 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

len ca. 3,1 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute generiert und auch weiterhin gebunden.

- Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Edeka-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von ca. 2,0 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum neu umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 1,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch den Lebensmittelmarkt mit 1.250 m² VK zu erwarten:

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

| | | Umsatzumverteilungseffekte | |
|---|---|---|---|
| | | in Mio. € | in % |
| Lebensmittelbereich | **Umsatz des bestehenden nah und gut-Marktes im Lebensmittelbereich** | **3,1** | |
| | ▪ Umsatzumlenkungen ggü. Wettbewerbern in Stegen (Bäckerei, Hofläden) | << 0,1 | 2 – 3 |
| | ▪ Umsatzumlenkungen ggü. weiteren Wettbewerbern außerhalb von Stegen, davon | 1,6 – 1,7 | |
| | • in Kirchzarten | 1,1 | 5 |
| | • *davon im ZVB „Ortszentrum“* | *0,3 – 0,4* | *4* |
| | • in Freiburg | 0,5 | n.n. |
| | • *davon im NVZ Waldsee* | *< 0,1* | *2 – 3* |
| | • *davon in den QZ Littenweiler, Kappel, Ebnet* | *<< 0,1* | *n.n.* |
| | • *davon weitere Standorte (u. a. Waldsee, Großflächenstandorte etc.)* | *0,4 – 0,5* | *n.n.* |
| | • an weiteren Standorten | < 0,1 | n.n. |
| | **Umsatz des neuausgerichteten Edeka-Marktes im Lebensmittelbereich** | **4,8** | |
| Nichtlebensmittelbereich | **Umsatz des bestehenden nah und gut-Marktes im Nichtlebensmittelbereich** | **0,5** | |
| | ▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum | 0,3 | n.n. |
| | **Umsatz des neuausgerichteten Edeka Marktes im Nichtlebensmittelbereich** | **0,8** | |
| | **Umsatz insgesamt** | **5,6** | |

n.n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2023; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

## 3. Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen durch das Vorhaben in Stegen zu erwarten:

- Die Auswirkungen der Neuausrichtung des Nahversorgers in Stegen werden in erster Linie Anbieter außerhalb der Gemeinde betreffen. Die im Ort ansässige Bäckerei ist als stabil zu bewerten, sodass hier keine Gefährdung entsteht. Vielmehr ist die Bäckerei aufgrund der bisher bestehenden direkten Wettbewerbssituation nach der Verlagerung alleiniger Anbieter in der Ortsmitte. Die aufgrund des Frequenzverlustes dennoch möglicherweise entstehenden Umsatzverluste könnten durch mögliche Synergieeffekte mit einer adäquaten Nachnutzung des in der Ortsmitte entstehenden Leerstandes mittelfristig kompensiert werden.
- Ca. 1,6 – 1,7 Mio. € werden mangels vorhandenem Wettbewerb in Stegen und aufgrund der bestehenden Verflechtungen gegenüber **Standorten außerhalb von Stegen** wirksam.
  - Die höchsten Umverteilungseffekte können gegenüber den Anbietern in **Kirchzarten** mit ca. 1,1 Mio. € bzw. 5 % festgehalten werden.

    Die größten Überschneidungen sind bei den in Kirchzarten ansässigen Vollsortimentern zu erwarten, wobei hier aufgrund der deutlich besseren Erreichbarkeit und den direkt verfügbaren Parkplätzen der Edeka-Markt im Gewerbegebiet Zarduna deutlich stärker betroffen sein wird als der innerörtliche Supermarkt des Anbieters Beckesepp. Der am stärksten betroffene Standort von Edeka in Kirchzarten befindet sich in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage im Gewerbegebiet. Die tendenziell deutlich geringeren Auswirkungen gegenüber den Discountern Aldi und Penny (differierender Betriebstyp, Preisgestaltung etc.) sind aufgrund der Lage an einem **gewerblich geprägten Standort ebenfalls ohne städtebauliche Relevanz.**

    Gegenüber dem **Zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“**, zu dem inzwischen nur noch ein Beckesepp-Markt zählt, werden dagegen deutlich schwächere Auswirkungen zu erwarten sein, da die Versorgungseinkäufe der Stegener Wohnbevölkerung auch derzeit nur zu einem kleinen Teil im Kirchzartener Ortszentrum stattfinden. Im Vergleich zum Edeka-Markt im Gewerbegebiet Zarduna fallen die Umverteilungen daher deutlich geringer aus. Gegenüber dem innerörtlichen Bestand (inkl. Beckesepp-Markt, Ladenhandwerk, Spezialanbieter) liegen die Umverteilungseffekte bei ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. 4 – 5 %. Die Erweiterung / Verlagerung des Stegener Nahversorgers wird aber nicht zu einem Marktaustritt der innerörtlichen Anbieter (v. a. des Beckesepp-Marktes) führen. Der verbliebene kleinflächige Lebensmittelmarkt an der Schwarzwaldstraße ist nach der Betriebsaufgabe des zweiten Beckesepp-Marktes an der Hauptstraße umsatzseitig gestärkt. An dieser Stelle ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass in der Kirchzarter Ortsmitte bereits konkrete Überlegungen zur Entwicklung eines modernen Lebensmittelstandortes mit ca. 1.200 m² VK bestehen. Die Umsetzung der Planung wird aber voraussichtlich noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Es ist nicht mit Wechselwirkungen mit dem Vorhaben in Stegen zur rechnen.

Die Umverteilungseffekte in Kirchzarten führen **nicht zu städtebaulichen Effekten, insb. einer Schwächung der Nahversorgung; ebenfalls führen sie nicht zu einer grundsätzlichen Schwächung der unterzentralen Funktion von Kirchzarten.**

- Gegenüber den in **Freiburg** ansässigen Lebensmittelmärkten werden Auswirkungen in Höhe von ca. 0,5 Mio. € wirksam, die in der Folge nur geringfügige Effekte bedingen. Dies betrifft auch attraktive Großflächenstandorte (u. a. Kaufland, E-Center, Marktkauf, Rewe). Bezogen auf die Zentren im Freiburger Osten sind nur marginale Umsatzverluste zu erwarten, so dass keine **nachhaltigen städtebaulichen Effekte** auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungs- und Quartierszentren, die z. T. auch nicht über größere Lebensmittelanbieter verfügen, bzw. die Nahversorgung insgesamt ableitbar sind.
- Für die Anbieter in der **Gemeinde Buchenbach** ergibt sich durch das Vorhaben keine veränderte Situation. Auswirkungen auf die kleinteiligen Anbieter, darunter den Dorfladen Buchenbach sind nicht zu erwarten. Bereits heute wird die Versorgung der Buchenbacher Wohnbevölkerung ganz überwiegend durch die Anbieter in Kirchzarten übernommen.
- Die **Gemeinde Oberried** liegt südlich von Kirchzarten, rd. 8 – 10 Pkw-Fahrminuten entfernt. Der neue Beckesepp-Markt steht daher nicht in direktem Wettbewerb zum Edeka-Markt in Stegen. Wechselwirkungen sind eindeutig auszuschließen.

- Bei den **Nonfood-Sortimenten** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,3 Mio. € zu erwarten. Diese betreffen im Kern die Drogeriewaren und Tierfutter. Diese werden in **Kirchzarten** durch die Lebensmittelmärkte sowie Fachmärkte (u. a. ZG Raiffeisen) abgebildet. Eine Schädigung des Ortszentrums bzw. der Nahversorgung ist nicht zu erwarten. Die weiteren Randsortimente, die in einem Supermarkt dieser Größenordnung angeboten werden (u. a. Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen, Haushaltswaren etc.), sind in einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Bezogen auf die Situation in **Stegen** ist eine moderate Ausweitung dieser Sortimente in erster Linie als positiver Zugewinn mangels Alternativen zu bewerten.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. Betriebsschließungen in den umliegenden Kommunen in der direkten Folge des Vorhabens können damit ausgeschlossen werden.

## 4. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigungsverbotes ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg:

> *„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*
>
> *Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Erweiterungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*
>
> *Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]*
>
> *Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“*

Im **Regionalplan Südlicher** fordert hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes gemäß Plansatz 2.4.4.3 (Z):

> *„Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.“*[30]

[30] Regionalverband Südlicher Oberrhein S. 57.

## 5. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

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

- Für die Gemeinde **Stegen** ist die Neuausrichtung und Erweiterung des Edeka-Marktes auf 1.250 m² VK positiv zu bewerten. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgung in Stegen langfristig zukunftsfähig aufzustellen. Minimale wettbewerbliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen in Stegen im Lebensmittelhandwerk bzw. Direktvermarkter sind zwar nicht vollständig auszuschließen, dennoch sind daraus keine städtebaulichen Folgen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ableitbar.
- **Außerhalb von Stegen** bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem unkritischen Niveau. Gegenüber dem Unterzentrum Kirchzarten sind die Auswirkungen mit ca. 5 % als städtebaulich verträglich zu bewerten. Gegenüber dem Edeka-Vollsortimenter im Gewerbegebiet werden deutlich höhere, aber städtebaulich nicht relevante Auswirkungen erwartet. Der Zentrale Versorgungsbereich „Ortszentrum“ ist durch das Vorhaben in seiner Funktionalität nicht gefährdet.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und somit in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In der **Gesamtbetrachtung** ist somit festzuhalten, dass sowohl in Stegen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges im Untersuchungsraum auszuschließen.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.**

# VI. Zusammenfassung

| Zusammenfassende Bewertung | | |
|---|---|---|
| **Grundlagen** | | |
| **Planvorhaben / Planstandort** | ▰ Verlagerung / Erweiterung des bestehenden innerörtlichen Anbieters „nah und gut Strecker“ mit ca. 785 m² auf ca. 1.250 m² VK (inkl. Bäckerei) | |
| | ▰ Lage zwischen den Siedlungsbereichen des Kernortes und des Weilers Unterbirken | |
| | ▰ Fußläufige Erreichbarkeit der Siedlungsbereich als baulicher Lückenschluss zwischen dem Kernort und Unterbirken | |
| **Rechtsrahmen und Untersuchung** | ▰ Bauleitplanverfahren erforderlich | |
| | ▰ Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO | |
| **Standortrahmenbedingungen Stegen** | ▰ ca. 4.588 Einwohner; Lage im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald | |
| | ▰ keine zentralörtliche Funktion zugewiesen | |
| | ▰ Wettbewerbsstrukturen im Lebensmittelsegment: | |
| | ▪ Stegen mit bestehendem „nah und gut Strecker“ mit ca. 785 m² VK sowie kleinteiligem Besatz (Bäckerei, Direktvermarkter) | |
| **Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial** | ▰ Einzugsgebiet: Gemeinde Stegen sowie geringfügig Streukunden von außerhalb (Zarten) | |
| | ▰ Kaufkraftpotenzial Lebensmittel: ca. 13,2 Mio. € | |
| **Umsatzerwartung nach Marktanteilkonzept** | ▰ Umsatz Vollsortimenter nach Erweiterung: 5,6 Mio. €, davon 4,8 Mio. Food | |
| | ▰ Umsatzzuwachs: ca. 2,0 Mio. € insg. bzw. 1,7 Mio. € Food | |
| **Umsatzumverteilungseffekte in % (ca.-Werte)** | ▰ ggü. Anbietern in Stegen | 2 – 3 % |
| | ▰ ggü. Anbietern in außerhalb von Stegen | |
| | ▪ Kirchzarten | 5 % |
| | ▪ *davon Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum“* | *4 %* |
| | ▪ Freiburg | n.n. |
| | ▪ *davon NVZ, QZ im Freiberger Osten* | *2 – 3 %* |
| | ▪ weitere Standorte | n.n. |

| Raumordnerische Bewertungskriterien | |
|---|---|
| **Konzentrations-gebot** | Der Gemeinde Stegen ist gemäß Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, weshalb Stegen grundsätzlich nicht für Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.<br>Es wurde jedoch der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben ein wichtiger Baustein der Nahversorgung in Stegen ist und keinen Zufluss von außerhalb benötigt und für die Grundversorgung erforderlich ist, da die heutigen Strukturen weder qualitativ noch quantitativ ausreichend und zukunftsfähig sind.<br>**Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.** |
| **Integrationsgebot** | Der Standort befindet sich in zentraler Lage zwischen dem Kernort und dem Weiler Unterbirken (baulicher Lückenschluss). Es weist eine sehr gute Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV, Fußgänger) auf.<br>Bezogen auf potenzielle Standortalternativen kann sicherlich festgehalten werden, dass andere denkbare Standorte eine deutlich größere Distanz zur Ortsmitte bzw. städtebaulich schlechtere Lagen (z. B. Gewerbepark) aufweisen würden. |
| **Kongruenzgebot** | Betrachtet man die Wettbewerbssituation im Umland von Stegen, kann davon ausgegangen werden, dass der Standort nur geringe Zuflüsse aus den Umlandkommunen (u. a. Kirchzarten-Zarten) generieren wird (ca. 16 %). Das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus Stegen) wird durch das Vorhaben eindeutig eingehalten.<br>**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.** |
| **Beeinträchtigungs-verbot** | Die Märkte in Kirchzarten und im Freiburger Osten sind als stabil zu bewerten, sodass hier keine Gefährdung der dortigen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist. Auch die Lupenbetrachtung der Auswirkungen auf die Strukturen im Kirchzartener Ortszentrum hat ergeben, dass keine negativen städtebaulichen Effekte zu erwarten sind.<br>**Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.** |

GMA-Zusammenstellung 2025

### Fazit:

Auch die **Gesamtbetrachtung von Stegen-Kirchzarten-Oberried** sowie des gesamten **GVV Dreisamtal** (einschließlich Buchenbach) verdeutlicht, dass die vorhandenen Entwicklungspotenziale nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die Vorhaben sind jeweils für die Grundversorgung angemessen, ohne die Versorgungssicherheit der einzelnen Standorte gegenseitig zu gefährden. Negative Wechselwirkungen sind somit nicht zu erwarten.

## Verzeichnisse Seite

### Kartenverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Karte 1: | Lage der Gemeinde Stegen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum | 9 |
| Karte 2: | Angebotsstrukturen in Stegen und im Umland (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK) | 17 |
| Karte 3: | Mikrostandort „Festwiese“ - Standortumfeld | 21 |


### Tabellenverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| Tabelle 1: | Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten | 7 |
| Tabelle 2: | Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.250 m² VK) | 26 |
| Tabelle 3: | Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben | 29 |