

Wissen schafft Zukunft.

# Stellungnahme

zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes mit Drogeriemarkt, Supermarkt und Bäckereicafè in Inning am Ammersee

München, 24. Juli 2025

---

Auftraggeber:

Gemeinde Inning a. Ammersee  
Pfarrgasse 13  
82266 Inning a. Ammersee

Ihr Ansprechpartner:

Markus Wotruba  
(Gesamtleitung)  
Eva Hauke  
(Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45  
80333 München

Tel +49 173 20 36 70 2

E-Mail [wotruba@bbe.de](mailto:wotruba@bbe.de)/ [hauke@bbe.de](mailto:hauke@bbe.de)

# Ausgangssituation und Zielsetzung

## Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Inning am Ammersee



- Die Gemeinde Inning am Ammersee befindet sich in der Bauleitplanung für einen Nahversorgungsstandort, der durch den Projektentwickler Mayrbau an der Schornstraße / Herrschinger Straße in Inning am Ammersee entwickelt werden soll
- Das Vorhaben besteht aus einem Drogeriemarkt, einem Vollsortimenter sowie einem Bäckerei-Café
- Folgende Flächen sind dabei geplant
  - Vollsortimenter: 1.198 m<sup>2</sup> (inkl. Windfang und Leergutannahme)
  - Drogeriemarkt: 799 m<sup>2</sup>
  - Bäckerei-Café mit 85 m<sup>2</sup> anteiliger Verkaufsfläche. Die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche (Verkaufsfläche und Sitzbereiche innen sowie außen), soll mit „maximal 300 m<sup>2</sup>“ festgesetzt werden)

# Ausgangssituation und Zielsetzung

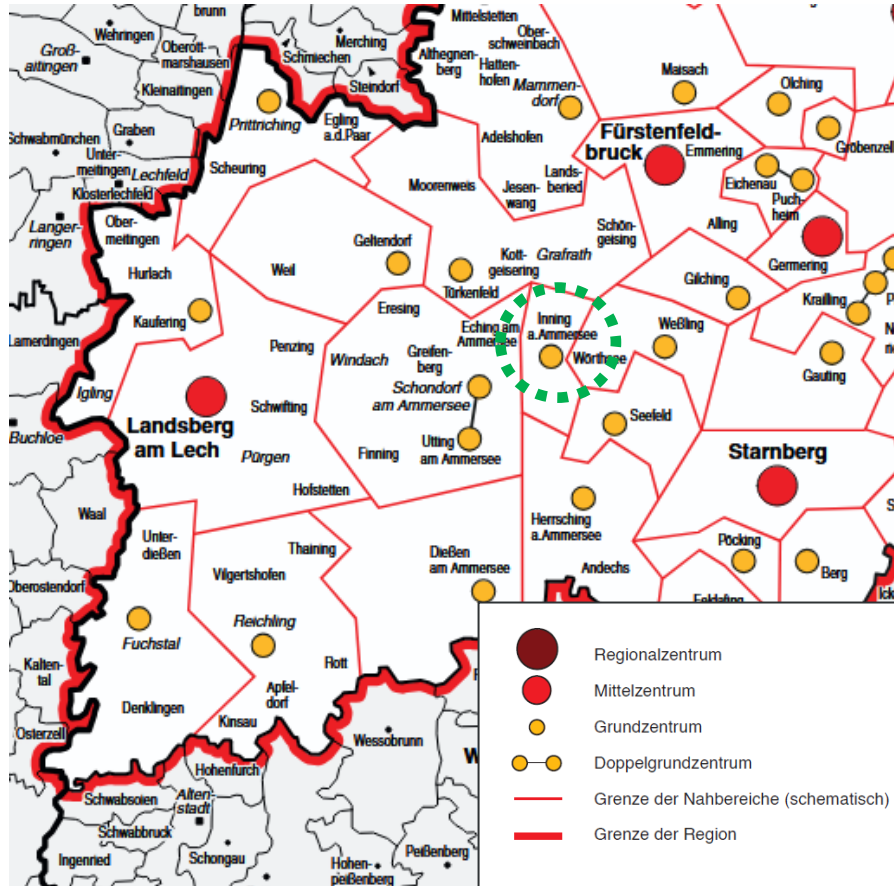
---

## Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes in Inning am Ammersee

- Die Regierung von Oberbayern hat zu dem Vorhaben bereits Stellung genommen und bekundet, „dass die Planungen unter Berücksichtigung gegebener Hinweise den Erfordernissen der Raumordnung **nicht** grundsätzlich entgegenstünden“.
- In besagter Stellungnahme der Regierung wird das Vorhaben derzeit **nicht** als landesplanerische Agglomeration bewertet. Eine Agglomeration im landesplanerischen Sinne liegt vor, wenn ein Einzelhandelsprojekt aus **mindestens drei** (Laden-) Einheiten besteht **und** gleichzeitig **erheblich überörtlich raumbedeutsam** wirkt.
- Allerdings hat die Regierung darauf hingewiesen, dass durch eine Nachbelegung des nordwestlich gelegenen Edeka-Marktes eine Agglomeration im landesplanerischen Sinne entstehen könnte. Eine detaillierte Beurteilung ist bisher noch nicht erfolgt. Dies soll in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme untersucht werden.
- Des Weiteren hat die Regierung von Oberbayern darauf hingewiesen, dass das Urteil des VGH München vom 7.2.2023 zu beachten sei, wonach „auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich“ sowie „die Außenverzehrfläche“ bei der Verkaufsfläche zu berücksichtigen sein. Dies soll im Folgendem ebenfalls beleuchtet werden.

# Inning ist Grundzentrum mit eigenem landesplanerischem Nahbereich

## Regionalplanung



- Inning ist im Regionalplan München als Grundzentrum ausgewiesen.
- Laut Bayerischem Landesamt für Statistik verfügt die Gemeinde über 4.822 Einwohner (Stand: 31.12.2024).
- Der regionalplanerische Nahbereich für das Grundzentrum umfasst das Gemeindegebiet von Inning am Ammersee
- Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Landsberg am Lech, Fürstenfeldbruck, Germering und Starnberg
- Die Metropole München befindet sich knapp 40 km nordöstlich der Gemeinde Inning

# Geplant ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Bäckereicafès

## Geplante Sortimente

Sortiment	Verkaufsfläche	Raumleistung <sup>1)</sup>	Umsatz
Drogeriemarkt	799	6.200	5,0
Vollsortimenter (< 2.500 m <sup>2</sup> )	1.198	4.800	5,8
Bäckereicafé	85	6.000	0,5
Optional: Lebensmitteldiscounter am derzeitigen Edeka-Standort	800	6.000	4,8

Umsatz dient als Grundlage für die spätere Agglomerationsberechnung (Summe: 11,3 Mio. €)

# Aufgrund der Kombination dreier Betriebe wird eine landesplanerische Agglomeration vermutet

Aufgabenstellung: Prüfung des überörtlichen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens

Gemäß der Begründung zu Z 5.3.1 (LEP BY 2023)

*„sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen...*

*...von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben*

*...in räumlich funktionalem Zusammenhang,*

*...die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind*

*als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.“*



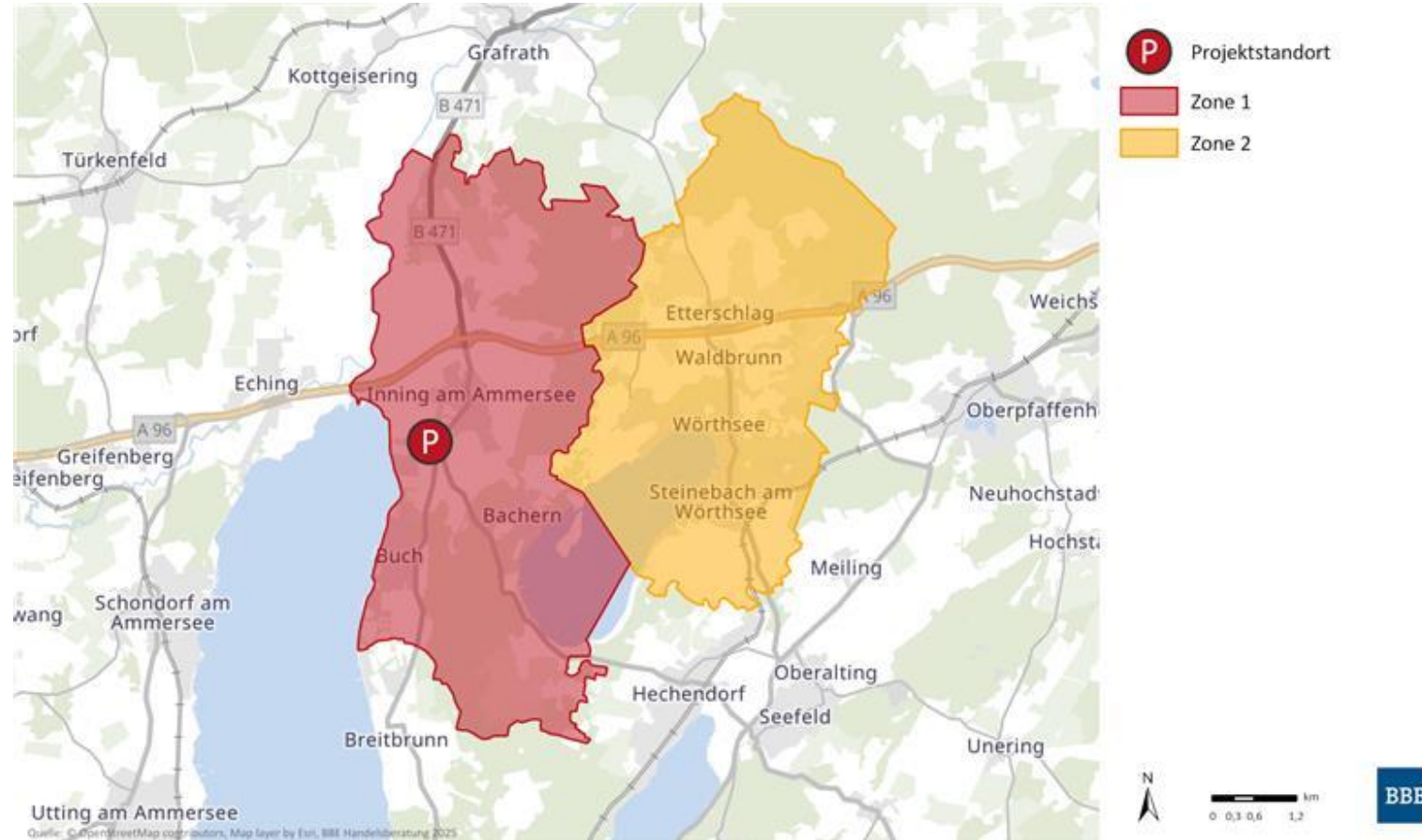
zu prüfen



Wie wird der Umsatz der Betriebe im Einzugsgebiet gebunden?

# Das Kerneinzugsgebiet der Nahversorgungsbetriebe umfasst überwiegend den landesplanerischen Nahbereich von Inning

## Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Die höchste Marktdurchdringung wird das Planvorhaben in der Ansiedlungsgemeinde Inning am Ammersee erreichen, für die der Vorhabenstandort bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt (Zone I).
- Die in der östlich angrenzenden Nachbargemeinde Wörthsee lebende Bevölkerung ist aufgrund der räumlichen Nähe sowie des dortigen Versorgungsdefizits im Drogeriesegment dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) zuzuordnen.
- Das gesamte Einzugsgebiet umfasst rd. 10.150 Einwohner.

# Es liegt ein projektspezifisches Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet mit insgesamt rd. 46 Mio. € p.a. vor

## Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.999 € für Nahrungs- und Genussmittel/Getränke bzw. ca. 528 € für Drogeriewaren<sup>1</sup>, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer<sup>2</sup>.
- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadt- oder Gemeindegröße das Verhältnis des in der Gemeinde Inning verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer für Nahrungs- und Genussmittel/Getränke liegt in Inning für Nahrungs- und Genussmittel bei 132,3 bzw. bei 127,3 für Drogeriewaren und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus, sind zudem Kaufkraftzuflüsse (z. B. durch Berufspendler, Durchfahrende, Touristen u. ä.) zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

	Einwohner abs. <sup>3)</sup>	Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel in Mio. €	Kaufkraftpotenzial für Drogerie in Mio. €	Kaufkraftpotenzial gesamt in Mio. €
Zone I (Inning am Ammersee)	4.822	18,8	3,4	22,1
Zone II (Wörthsee)	5.330	19,9	3,6	23,5
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>10.152</b>	<b>38,7</b>	<b>7,0</b>	<b>45,6</b>

# Rd. 71 % des Umsatzes der Betriebe werden in Zone I gebunden

Widerlegung der überörtlichen Raumbedeutsamkeit (Variante I – ohne Bestandsmarkt)

Zone	relevantes Kaufkraftvolumen für Lebensmittel und Drogerie in Mio. €	erwartete Bindungsquote	erwarteter Umsatz in Mio. €
<b>Zone I (Inning am Ammersee)</b>	22,1	36%	8,0
<b>Zone II (Wörthsee)</b>	23,5	9%	2,2
<b>Streuumsatz</b>			1,1
<b>Gesamt</b>	<b>45,6</b>	<b>22%</b>	<b>11,3<sup>1)</sup></b>

→ 71 % des Umsatzes

» Die hohe Bindungsquote des Umsatzes in Zone I verdeutlicht die Nahversorgungsfunktion der Betriebe für die Gemeinde Inning am Ammersee (landesplanerischer Nahbereich), eine erhebliche Raumbedeutsamkeit wird regelmäßig angenommen, wenn der Umsatzanteil aus der Ansiedlungsgemeinde unter 50 % beträgt. Damit liegt mit einer hohen Sicherheit hier keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung vor.

# Rd. 67 % des Umsatzes der Betriebe werden in Zone I gebunden

Widerlegung der überörtlichen Raumbedeutsamkeit (Variante II – mit Bestandmarkt)

Zone	relevantes Kaufkraftvolumen für Lebensmittel und Drogerie in Mio. €	erwartete Bindungsquote	erwarteter Umsatz in Mio. €
<b>Zone I (Inning am Ammersee)</b>	22,1	48%	10,7
<b>Zone II (Wörthsee)</b>	23,5	16%	3,8
<b>Streuumsatz</b>			1,6
<b>Gesamt</b>	<b>45,6</b>	<b>32%</b>	<b>16,1<sup>1)</sup></b>

→ 67 % des Umsatzes

» Selbst bei einer Betrachtung zusammen mit dem Edeka-Bestandsstandortes (der nach einer Verlagerung aufgrund des bestehenden Baurechts durch einen anderen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden kann) ist eine erhebliche Raumbedeutsamkeit aus fachlicher mit einer hohen Sicherheit nicht gegeben.

# Urteil des VGH München für das Vorhaben nicht relevant

---

- Das Urteil des **VGH München vom 7.2.2023 – 1 N 21.22** besagt:

*„1. Zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes gehört auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich; die Außenverzehrfläche ist mit zu berücksichtigen. Bei den Verzehrflächen, die auch für die Kunden des Marktes zugänglich sind, steht nicht eine gastronomische Nutzung im Vordergrund, sondern die Vermarktung der im Markt und Backshop angebotenen Produkte“*

*„2. Soweit Freiflächen als Verkaufsfläche zu berücksichtigen sind, ist die gesamte Fläche als Verkaufsfläche anzusetzen, eine nur anteilige Berücksichtigung ist nicht möglich.“*

- Das Urteil kann in Bezug auf das geplante Vorhaben in Inning am Ammersee als **nicht einschlägig** bewertet werden und hat an dieser Stelle **keinerlei Konsequenzen**.
  - Es handelt sich beim geplanten Bäckerei-Café nicht um einen „Backshop mit Sitzbereich“, sondern um einen vollwertigen Gastronomiebetrieb, der wirtschaftlich eigenständig betrieben werden kann. Der Betreiber betreibt das Konzept an anderen Standorten als alleinstehenden Standort („Stand-Alone“). Die räumliche Kombination mit dem Supermarkt/Drogeriemarkt dient nicht der Umgehung der zulässigen Verkaufsfläche.
  - Das Bäckerei-Café ist genehmigungsrechtlich auch als eigenständiger Betrieb zulässig
  - Das Vorhaben wurde mit der anteiligen Verkaufsfläche von 85 m<sup>2</sup> (= bisherige Planstände) in der Agglomerationsprüfung berücksichtigt, würde jedoch auch bei Ansatz der Gesamtfläche keine Agglomeration auslösen, da auch bei einer angesetzten Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit entsteht

# Die geplante Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes ist nicht überörtlich raumbedeutsam

## Zusammenfassung

- In der Gemeinde Inning am Ammersee ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Drogeriemarkt sowie einem Bäckerei-Café geplant.
- Am Standort könnte aufgrund der Kombination aus Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt eine Agglomeration vermutet werden. Eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung liegt vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe eine räumlich-funktionale Einheit bilden und (zumindest in Summe) erheblich raumbedeutsam sind.
- Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung konnte nachgewiesen werden, dass bei der geplanten Ansiedlung die Betriebe am Standort den ganz überwiegenden Teil ihres Umsatzes aus dem Gemeindegebiet von Inning am Ammersee und somit aus dem landesplanerischen Nahbereich der Gemeinde generieren werden. Dies ist sowohl bei der Betrachtung ohne als auch mit einer Nachnutzung des Edeka-Bestandsstandortes der Fall. Damit ist belegt, dass das Planvorhaben keine „erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit“ aufweist und es sich bei dem Standortbereich nicht um eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt.
- Die geplante Ansiedlung der Betriebe ist nach landesplanerischer Bewertung zulässig.
- Das Urteil des VGH München vom 7.2.2023 kann in Bezug auf das geplante Vorhaben in Inning am Ammersee nicht angewendet werden und hat somit keinerlei Auswirkungen.

# Ihre Ansprechpartner

---



**Markus Wotruba**

Leiter Standort- und Immobilienberatung

München, 23. Juli 2025

A handwritten signature in blue ink that reads "Markus Wotruba".

i.V. Markus Wotruba



**Eva Hauke**

Consultant Standortberatung

A handwritten signature in blue ink that reads "Eva Hauke".

i.V. Eva Hauke

Wissen schafft Zukunft.

---

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45  
80333 München

[www.bbe.de](http://www.bbe.de)