München Stuttgart Forchheim Köln
Leipzig Berlin Lübeck Berlin Ried(A)

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

Verträglichkeitsuntersuchzung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Gerolsbach

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleiter)
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

München, 16. April 2021

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung 5

2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO 7

3 Standortbeschreibung und -bewertung 8

3.1 Makrostandort Gemeinde Gerolsbach 8

3.2 Mikrostandort Vorhabenstandort Schrobenhausener Straße 9

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 12

4.1 Gerolsbach 12

4.1.1 Ortsmitte 12

4.1.2 Sonstige Lagen 13

4.2 Umland von Gerolsbach 14

4.2.1 Scheyern 14

4.2.2 Pfaffenhofen an der Ilm 16

4.2.3 Jetzendorf 18

4.2.4 Kühbach 19

4.2.5 Schrobenhausen 19

4.2.6 Weitere Gemeinden im Untersuchungsgebiet 22

4.2.7 Standorte im weiteren Umland 22

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens 23

5.1 Vorbemerkungen 23

5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse 24

5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse 25

6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens 33

6.1 Lage im Raum 33

6.2 Lage in der Gemeinde 33

6.3 Zulässige Verkaufsflächen 34

7 Zusammenfassung und abschließende Bewertung 35

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Planskizze des Vorhabens 6
Abbildung 2: Regionalplan Region Ingolstadt 2011, Ausschnitt 8
Abbildung 3: Vorhabenstandort 9
Abbildung 4: Nutzungen im Standortumfeld 10
Abbildung 5: Mikrostandort Schrobenhausener Straße mit wesentlichen Umfeldnutzungen 11
Abbildung 6: Anbieter in Gerolsbach 13
Abbildung 7: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter) 14
Abbildung 8: Anbieter in Scheyern 16
Abbildung 9: Anbieter in Pfaffenhofen (Auswahl) 18
Abbildung 10: Anbieter in Schrobenhausen (Auswahl) 22

Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens 25
Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich 26

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde mit der Durchführung einer Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts zzgl. Backshop in Gerolsbach beauftragt.

Die Planung sieht vor, an der Schrobenhausener Straße (Flurstücke 5, 7, 247/24) einen Lebensmittesupermarkt zzgl. Backshop anzusiedeln. Im Hinblick auf die Verkaufsflächen sind für den Lebensmittelsupermarkt ca. 1.150 m² und für den Backshop ca. 50 m² vorgesehen. Weitere gewerbliche Nutzungen am Standort sind denkbar, zum jetzigen Zeitpunkt aber noch unbekannt. Zudem ist der Bau von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die ggf. in einem Überbau des Einzelhandels sowie nordöstlich an das Planvorhaben anschließend realisiert werden sollen.

Es handelt sich bei der angestrebten Fläche um mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, und somit um einen großflächigen Markt. Nach den uns vorliegenden Informationen ist für den Standort bzw. das Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 49 „Nähe Raiffeisen") vorgesehen. Für die Einzelhandelsplanung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahren eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung notwendig, um zu untersuchen, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Gerolsbach oder dem Umland erwarten lässt.

Gemäß Informationen der Projektbeteiligten ist in der Nachbargemeinde Scheyern derzeit die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes geplant. Da sich das Vorhaben noch nicht im Bau befindet, ist eine Berücksichtigung der Planung in der städtebaulichen Auswirkungsanalyse aus juristischer Sicht nicht notwendig. Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Planungsprozesses in Scheyern sollen im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchungen zwei Szenarien geprüft werden: das erste ohne Berücksichtigung der Planung in Scheyern, das zweite unter der Annahme, dass in Scheyern ein weiterer Supermarkt realisiert wurde.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens und des geplanten Bebauungsplanverfahrens sind zudem die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Daher muss im Rahmen einer landesplanerischen Betrachtung des Vorhabens überprüft werden, ob das Vorhaben bzw. der Bebauungsplan den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020 entspricht.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im März 2021[1]. Zudem wurden Erhebungsdaten unterschiedlicher Verträglichkeitsuntersuchungen der cima im Umland von Gerolsbach berücksichtigt, die im Rahmen der Erhebung plausibilisiert wurden. Im Gemeindegebiet von Gerolsbach wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Hauptsortiment führen. Im Umfeld von Gerolsbach beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Lebensmittelanbieter in den jeweiligen Ortsmitten sowie darüber hinaus die betriebstypenbedingten Hauptwettbewerber.

[1] Trotz der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden erheblichen Einschränkungen im öffentlichen Leben (u.a. vorübergehende Betriebsschließungen im Einzelhandel, Abstandsgebot) konnte die Erhebung durchgeführt werden, sodass eine belastbare Grundlage für die Untersuchung vorliegt. Waren kleinflächige Lebensmittelanbieter in den Ortsmitten aufgrund der Corona-Pandemie geschlossen, wurde, basierend auf cima-Erfahrungswerten, eine Schätzung der Verkaufsfläche und des Umsatzes vorgenommen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „worst-case"-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

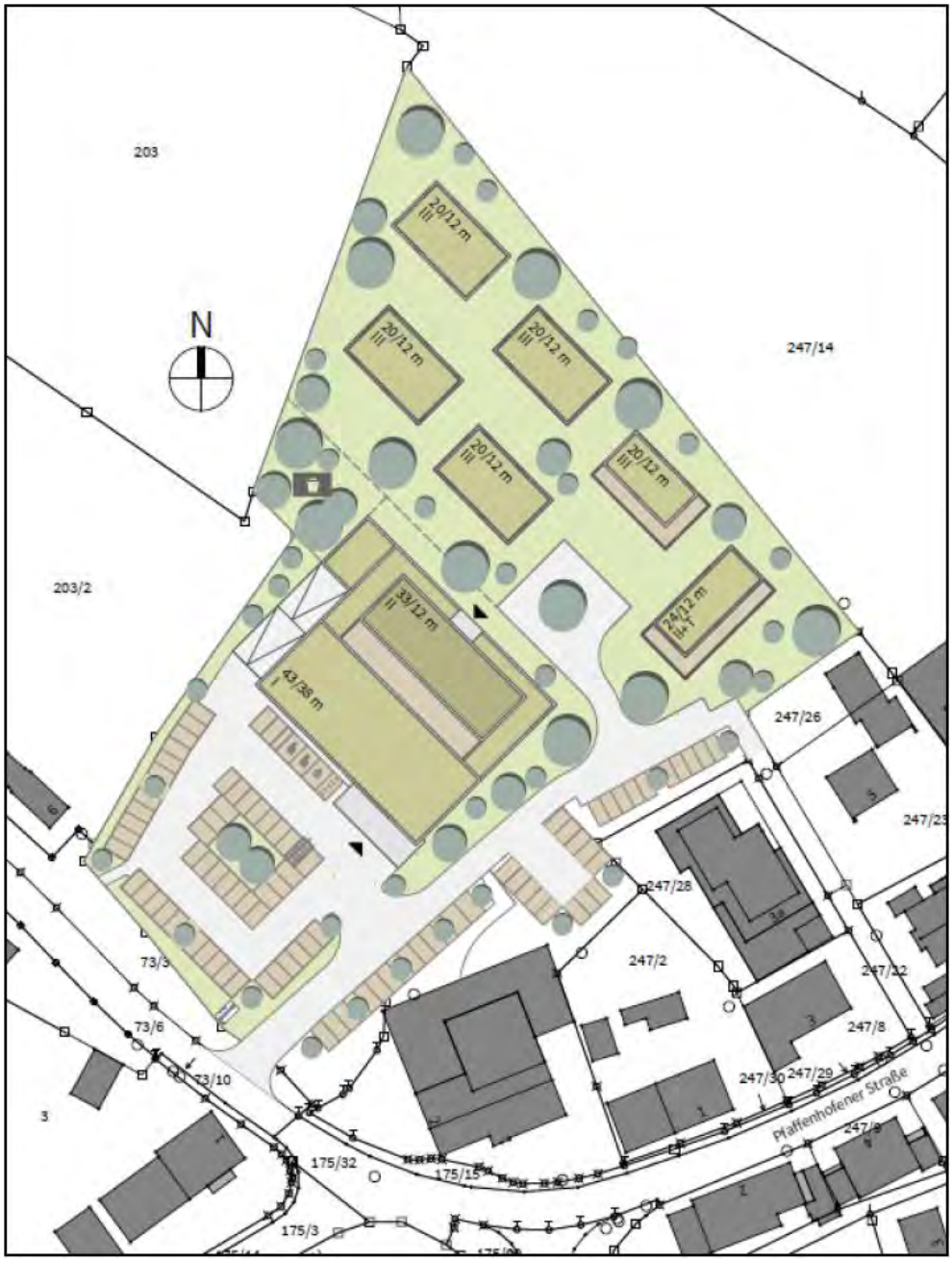
Auftraggeber:

Gemeinde Gerolsbach
Hofmarktstraße 1
85302 Gerolsbach

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

Abbildung 1: Planskizze des Vorhabens



Quelle: Auftraggeber

2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 49 „Nähe Raiffeisen") vorgesehen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist somit § 11 Abs. 3 der BauNVO anzuwenden. Er legt Folgendes fest:

> *„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."*

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.150 m² für den Lebensmittelsupermarkt handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegbare - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Bei dieser Prüfung sind nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

In der Begründung des Verordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den Satz 4 (BR-Drs. 541/86 S. 4 und 5) heißt es u.a.: „...Es hat sich außerdem herausgestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bereits unterhalb der Größenordnung von 1.200 m² Geschossfläche vor allem in Ortsteilen von großen Städten, kleinen Orten oder Orten im ländlichen Raum je nach Warenangebot und Standort raumordnerische und besondere städtebauliche Auswirkungen haben können. So wirkt sich z.B. ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Geschossfläche in einer kleinen Gemeinde anders aus als ein Betrieb mit gleicher Größe in einer Großstadt... ."

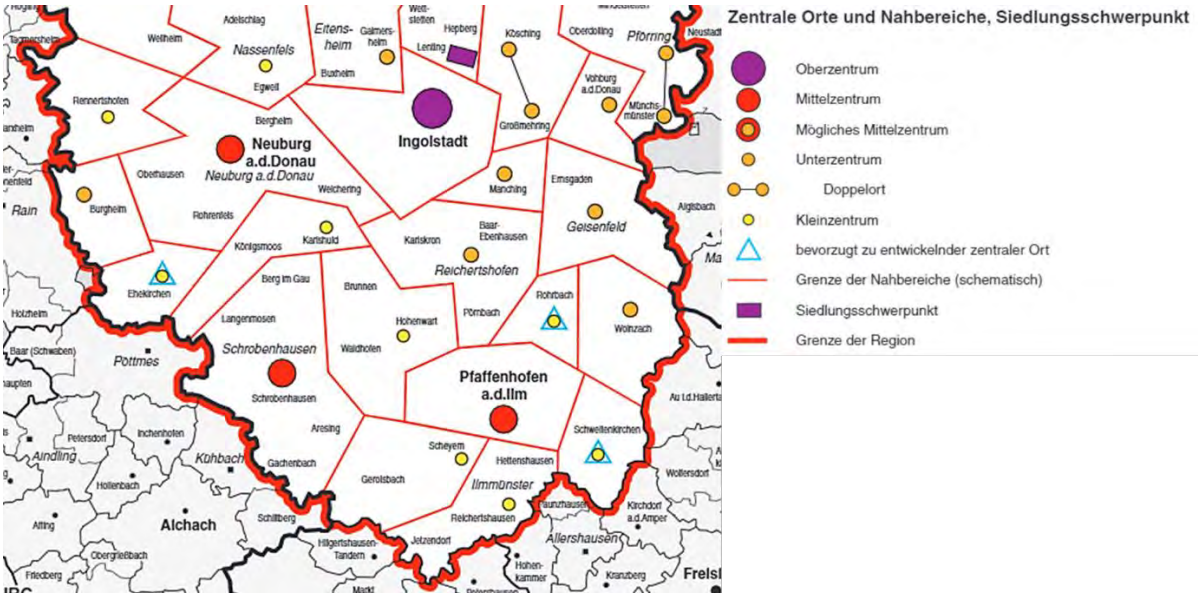
Das Gutachten untersucht, inwiefern durch das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf die Ortsmitte bzw. zentrale Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Gerolsbach oder im weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Gemeinde Gerolsbach

Die Gemeinde Gerolsbach zählt **rd. 3.680 Einwohner**[2] und liegt im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm[3] im Regierungsbezirk Oberbayern. Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt liegt Gerolsbach im landesplanerisch zugewiesenen Nahbereich des Kleinzentrum Scheyern, welches ca. 8 km östlich gelegen ist (vgl. Abbildung 2). Pfaffenhofen (ca. 13 km nordöstlich) und Schrobenhausen (ca. 13 km nordwestlich) stellen die nächstgelegenen Mittelzentren dar. Gerolsbach liegt im geographischen Mittelpunkt des Städtedreiecks Ingolstadt (ca. 47 km nördlich), Augsburg (ca. 45 km südwestlich), München (ca. 60 km südlich). Die drei Städte sind von Gerolsbach aus in unter einer Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Abbildung 2: Regionalplan Region Ingolstadt 2011, Ausschnitt



Quelle: Planungsverband Region Ingolstadt 2011; Bearbeitung: cima 2021

Die **Bevölkerungsentwicklung** von Gerolsbach verlief in den vergangenen zehn Jahren durchweg positiv und konnte seit 2010 einen deutlichen Zuwachs von ca. 10,3 % verzeichnen.[4] Gemäß Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich das Wachstum weiter fortsetzen, wenn auch in deutlich abgeschwächter Form. Es wird bis zum Jahr 2031 ein weiterer Anstieg der Bevölkerung um ca. 2,1 % erwartet.[5]

Die **Wirtschaftsstruktur** der Gemeinde Gerolsbach ist mit ca. 53,5 % durch den Dienstleistungssektor gekennzeichnet, während das produzierende Gewerbe eine leicht nachgeordnete Rolle einnimmt (ca. 43,5 %). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft vereint hingegen nur einen sehr geringen Teil der Beschäftigten auf sich (ca. 3 %).[6] Insgesamt sind in Gerolsbach 529 sozialversicherungspflichtig

[2] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2020
[3] Im Folgenden für eine bessere Lesbarkeit: Pfaffenhofen
[4] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2010
[5] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Juli 2019; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.
[6] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2019

Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, denen 1.570 Beschäftigte am Wohnort gegenüberstehen. Für die Gemeinde ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 1.041.[7] Die Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Gerolsbach liegt bei 108,5, und damit über dem bundesweiten Durchschnitt.[8]

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Gerolsbach ist für den motorisierten Individualverkehr als durchschnittlich einzuordnen. Die Staatsstraße St2048 verläuft in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet und führt in westlicher Richtung zur Bundesstraße B300 (Anbindung nach Aichach, Augsburg). Nordöstlich des Ortes mündet die Staatsstraße St2048 in die St2045, welche die Verbindung nach Pfaffenhofen sowie nach Schrobenhausen darstellt. Die Kreisstraßen (PAF 7/PAF8), stellen eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden in nördlicher und südlicher Richtung her.

Eine Anbindung an das Schienennetz ist in Gerolsbach nicht gegeben. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den ca. 13 km entfernten Städten Pfaffenhofen und in Schrobenhausen. Darüber hinaus ist auf die Nähe zur S-Bahnendhaltestelle der S2 in Petershausen hinzuweisen. Dies hat zur Folge, dass z.B. zahlreiche Pendler als S-Bahnnutzer bei der Anfahrt durch Gerolsbach durchfahren. Hinsichtlich des **ÖPNV** ist die Gemeinde Gerolsbach über das Busnetz der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA) erschlossen. Verschiedene Buslinien verbinden Gerolsbach mit Schrobenhausen und den Gemeinden im Umland.

3.2 Mikrostandort Vorhabenstandort Schrobenhausener Straße

Der vorgesehene Standort, an welchem der geplante Lebensmittelsupermarkt zzgl. Backshop angesiedelt werden soll, befindet sich im nördlichen Bereich der Ortsmitte von Gerolsbach und ist direkt an der wichtigen Verkehrsachse Schrobenhausener Straße gelegen. Das Plangrundstück (Flurstück 247/24) ist aktuell nicht bebaut und als Grünfläche angelegt.

Abbildung 3: Vorhabenstandort

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das unmittelbare Standortumfeld ist wie folgt geprägt:

- Im (Nord-)**Westen** grenzt der Friedhof mit Kapelle direkt an den Planstandort an, gefolgt von Wohnbebauung, die sich beiderseits der Schrobenhausener Straße weiter nach Westen und Nordwesten erstreckt.
- **Nördlich** des Vorhabenstandorts befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte bzw. Grünflächen. Hier ist gemäß aktuellem Planungsstand der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

[7] Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2019

[8] Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2020 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

- **Östlich** des geplanten Standorts grenzen noch vereinzelt Wohnbebauung sowie eine Gaststätte mit kleinem Getränkemarkt an, gefolgt von Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- **Südlich** schließt zunächst die Hauptstelle der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach an den Vorhabenstandort an. Es folgen die Gemeindeverwaltung, vereinzelt Einzelhandel sowie Dienstleistungen und Gastronomie innerhalb der Ortsmitte.

Abbildung 4: Nutzungen im Standortumfeld

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr gut. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung der Hauptverkehrsachsen Schrobenhausener Straße, Pfaffenhofener Straße, Aichacher Straße sowie St.-Andreas-Straße, ist die Erreichbarkeit aus allen Richtungen gewährleistet. Im Kreuzungsbereich der Ortsmitte und damit in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes treffen sich somit eine wichtige überregionale Verbindung zwischen Aichach/Augsburg und Pfaffenhofen (als Alternative zur B300) sowie zwischen Schrobenhausen und Petershausen als S-Bahn Zubringerstraße. Durch den angedachten Bau eines Kreisverkehrs wird die Erschließung des Supermarktes sowohl für Kfz, als auch Fußgänger nochmals verbessert.

Aufgrund der dichten Begrünung entlang des Friedhofs ist der Vorhabenstandort von Norden kommend nur schlecht sichtbar und auch von Süden ist durch die Lage hinter der Raiffeisenbank die Sichtbarkeit etwas eingeschränkt. Durch geeignete Werbeanlagen kann die Sichtbarkeit verstärkt werden. Für den ruhenden Verkehr ist eine ausreichende Anzahl an neuen Stellplätzen direkt am Markt vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit einer Mitnutzung der Parkflächen der südlich gelegenen Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschlusses an das Verkehrsnetz der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA) gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gerolsbach Ortsmitte“ befindet sich in weniger als 100 m Entfernung südlich des Vorhabenstandorts. Sie wird von zwei Buslinien bedient, die die Gemeinde Gerolsbach mit den umliegenden Gemeinden sowie Schrobenhausen und Pfaffenhofen verbindet. Eine ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandorts in Gerolsbach sowie an das Umland ist daher gewährleistet.

Der Vorhabenstandort ist aus allen Richtungen gut über Fußwege erreichbar. Für die Wohnsiedlungen im Westen und Nordwesten sowie einen Teil der Bewohner im Süden von Gerolsbach, ist der Vorhabenstandort in **fußläufiger Entfernung** gut zu erreichen. Eine gute Erreichbarkeit des geplanten Standorts ist folglich auch für Bevölkerungsgruppen ohne Pkw gegeben. Dem Vorhabenstandort ist

demnach eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner im Umfeld des Planvorhabens zuzuschreiben.

Abbildung 5: Mikrostandort Schrobenhausener Straße mit wesentlichen Umfeldnutzungen

Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im März 2021[9]. Zudem wurden Erhebungsdaten unterschiedlicher Verträglichkeitsuntersuchungen der cima im Umland von Gerolsbach verwendet, die im Rahmen der Erhebung plausibilisiert wurden. Als Wettbewerber des Supermarktes werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Lebensmittel im Kernsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmittelsupermärkte, -discounter, SB-Warenhäuser, nachgeordnet auch Getränkemärkte) bezeichnet. Darüber hinaus steht der neu anzusiedelnde Bäcker grundsätzlich auch im Wettbewerb mit anderen Bäckereien, vorrangig zu vergleichbaren Betrieben in den Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten.

Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen[10], welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.[11]

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Gemeindegebiet von Gerolsbach auch das Umland (vgl. Abbildung 7) betrachtet. Der Umgriff orientiert sich v.a. an den Standorten der wesentlichen Wettbewerber und der verkehrlichen Erreichbarkeit. Im Gemeindegebiet von Gerolsbach wurde für die Verträglichkeitsuntersuchung eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Hauptsortiment führen. Im Umfeld von Gerolsbach beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie die Lebensmittelanbieter in den jeweiligen Ortsmitten. Im Hinblick auf die geplante Bäckerei sind als wesentliche Hauptwettbewerber v.a. entsprechende Betriebe in Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu sehen.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den zentralen Versorgungsbereichen bzw. Ortsmitten beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

4.1 Gerolsbach

4.1.1 Ortsmitte

Der Großteil des Lebensmitteleinzelhandels ist in Gerolsbach in der Ortsmitte angesiedelt. Diese erstreckt sich vornehmlich entlang der Pfaffenhofener und der St.-Andreas-Straße und umfasst neben

[9] Trotz der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden erheblichen Einschränkungen im öffentlichen Leben (u.a. vorübergehende Betriebsschließungen im Einzelhandel, Abstandsgebot) konnte die Erhebung durchgeführt werden, sodass eine belastbare Grundlage für die Untersuchung vorliegt. Waren kleinflächige Lebensmittelanbieter in den Ortsmitten aufgrund der Corona-Pandemie geschlossen, wurde, basierend auf cima-Erfahrungswerten und äußerlicher Inaugenscheinnahme des Betriebs, eine Schätzung der Verkaufsfläche und des Umsatzes vorgenommen.

[10] Quellen: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2019, Hahn Retail Real Estate Report 2020/21

[11] Abweichungen des üblichen Marktauftritts und der Kundenfrequenz in Folge des veränderten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung während der Corona-Pandemie wurden entsprechend berücksichtigt. Die ermittelten Umsatzleistungen der Wettbewerbsstandorte beziehen sich auf eine Zeitphase vor bzw. nach der Corona-Krise.

vereinzelten Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe und die Gemeindeverwaltung (vgl. Abbildung 5). Ein hohe Nutzungsdichte ist in der Ortsmitte nicht festzustellen, jedoch hält sie für die Bewohner eine Grundversorgung vor und präsentiert sich als funktionierende Ortsmitte. Neben sehr kleinteiligen und spezialisierten Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgereien) und einem Getränkemarkt ist am südlichen Rand der Ortsmitte auch ein Edeka Supermarkt mit integrierter Bäcker- und Fleischtheke ansässig. Der Betrieb agiert lediglich auf einer kleinen Verkaufsfläche und entspricht auch im Hinblick auf den Marktauftritt nicht mehr den aktuellen Kundenanforderungen an einem modernen Supermarkt. Trotz seiner geringen Größe kann der Edeka durch das vorgehaltene Sortiment eine Grundversorgung für die Bewohner der Gemeinde gewährleisten und sichert vor allem im Kernort auch die fußläufige Nahversorgung. Die Versorgungsfunktion von Edeka für das Umland ist aufgrund des eingeschränkten Angebots als eher gering einzustufen. Trotz der nicht mehr zeitgemäßen Ladengestaltung und der kleinen Größe ist der Edeka Supermarkt als wesentlicher Lebensmittelanbieter aus gutachterlicher Sicht als gut etablierter Betrieb einzustufen. Eine Vorschädigung der Ortsmitte ist in Gerolsbach nicht festzustellen.

Als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt stellt Edeka innerhalb der Gemeinde einen wesentlichen Wettbewerber des Planvorhabens dar. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelsupermarktes ist von einer starken innerörtlichen Konkurrenz auszugehen. Die am Vorhabenstandort geplante Bäckerei wird zudem auch im Wettbewerb mit der vorhandenen Bäckerei stehen. Nachgeordnet sind auch Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens zum Getränkemarkt zu erwarten.

Zusammengenommen beläuft sich die Verkaufsfläche der genannten Betriebe in der Ortsmitte von Gerolsbach auf ca. 630 m², während der Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich nach gutachterlicher Schätzung bei ca. 2,9 – 3,0 Mio. € pro Jahr liegt.

4.1.2 Sonstige Lagen

Außerhalb der Ortsmitte ist am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes noch ein zweiter Getränkemarkt ansässig. Eine Metzgerei befindet sich zudem im Ortsteil Klenau. Weiterer Lebensmitteleinzelhandel ist nicht vorhanden. Aufgrund der lediglich geringen Sortimentsüberschneidungen der Betriebe und des Planvorhabens, sind die Wettbewerbsbeziehungen aus gutachterlich als gering einzustufen und betreffen vornehmlich den Getränkemarkt.

Im Bereich Lebensmittel erwirtschaften die genannten Betriebe nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 340 m² einen jährlichen Umsatz von ca. 0,8 – 0,9 Mio. €.

Abbildung 6: Anbieter in Gerolsbach

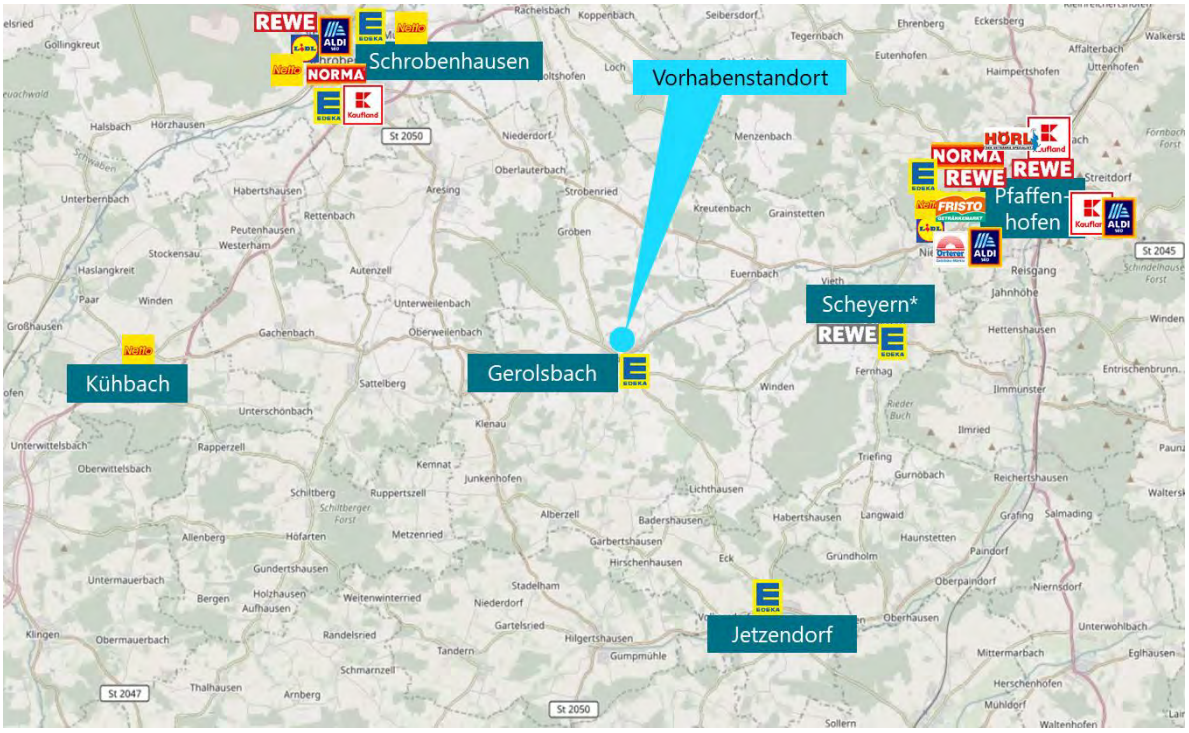
Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4.2 Umland von Gerolsbach

Die geplante Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes inkl. Bäckerei wird neben den oben genannten Anbietern in Gerolsbach selbst voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland konkurrieren. Die wesentlichen Wettbewerbsstrukturen werden im Folgenden aufgeführt.

Im Umfeld von Gerolsbach wurde die Bestandserhebung vornehmlich auf die jeweiligen Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie die Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten (Systemanbieter) beschränkt. Im Hinblick auf die geplante Bäckerei sind als wesentliche Hauptwettbewerber v.a. vergleichbare Betriebe in Vorkassenbereichen bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu sehen. Bäckereien in den jeweiligen Ortsmitten wurden erhoben und berücksichtigt, dienen aus gutachterlicher Sicht jedoch eher der wohnortnahen Versorgung und stehen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung mit dem Planvorhaben daher kaum im Wettbewerb.

Abbildung 7: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2021; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

* inkl. des geplanten Rewe Supermarktes

4.2.1 Scheyern

In einer Entfernung von ca. 7,8 km ist östlich des Vorhabenstandorts die Gemeinde Scheyern gelegen. Die beiden Standorte sind über Kreisstraßen bzw. die Staatsstraße St2084 gut angebunden.

Als Ortsmitte kann in Scheyern der Bereich südöstlich des Klosters entlang des Schyrenplatzes mit dem östlich bzw. südöstlich anschließenden Gebiet identifiziert werden. Ein dichter und umfassender Besatz durch Einzelhandel und ergänzende Nutzungen ist jedoch nicht vorhanden. Vereinzelt sind Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe sowie die Gemeindeverwaltung hier ansässig. Einzelhandel ist in Form einer Apotheke vertreten, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind in der Ortsmitte nicht vorhanden. Wettbewerbsbeziehungen mit dem Planvorhaben bestehen daher nicht.

Der wettbewerbsrelevante Lebensmitteleinzelhandel ist in Scheyern im Hauptort in integrierten Lagen außerhalb der Ortsmitte ansässig. Als einziger strukturprägender Anbieter im Lebensmittelsegment ist

im Süden der Gemeinde ein Edeka Supermarkt ansässig. Aufgrund seiner integrierten, wohnortnahen Lage und seiner Funktion als derzeit einziger Systemanbieter im Lebensmittelsegment übernimmt Edeka eine wesentliche (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bewohner Scheyerns. Durch die Lage am Siedlungsrand und an der Staatsstraße St2084 ist der Lebensmittelsupermarkt sowohl vom Kernort selbst als auch aus den Ortsteilen bzw. dem Umland gut zu erreichen. Edeka präsentiert sich gut frequentiert und kann aus gutachterlicher Sicht als etablierter Versorgungsbetrieb eingestuft werden, wenngleich er im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung sowie die Ladengestaltung nicht mehr den aktuellen Kundenanforderungen entspricht.[12] Zusätzlich zu Edeka sind in Scheyern als wettbewerbsrelevante Betriebe weiterhin noch zwei Bäckereien ansässig. Ein Betrieb befindet sich im Vorkassenbereich von Edeka, der zweite ist zentraler im Ort westlich der Ortsmitte gelegen. Weiterhin ergänzt noch die Klosterbrauerei durch ihren Getränkeverkauf das Lebensmittelangebot in Scheyern. Diesen drei Betrieben kommt eine wichtige, wenngleich aufgrund der Spezialisierung lediglich eingeschränkte Versorgungsfunktion zu. Entsprechend kann auch ihnen eine gute Wettbewerbsfähigkeit zugeschrieben werden.

Gemäß Informationen der Projektbeteiligten ist in Scheyern die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.375 m² Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei ca. 165 m² und einer Metzgerei mit ca. 120 m² Standort Klosterberg geplant. Der Baubeginn ist noch nicht erfolgt, der Realisierungshorizont ist 2022/2023. Der Vorhabenstandort ist unweit der Ortsmitte gelegen, schräg gegenüber befindet sich das Kloster der Benediktinerabtei Scheyern, dessen Anlage auch eine Berufsoberschule (BOS) so-wie Fachoberschule (FOS) inkl. Wohnmöglichkeiten für deren Schülerinnen und Schüler sowie Tagungsräume und Gästezimmer. Gegenüber des Rewe-Standorts ist zudem ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten ansässig. Wohnnutzung schließt im Süden sowie Südwesten an. Aufgrund der vielfältigen Nutzungen im Umfeld ist davon auszugehen, dass der Rewe in Scheyern über positive Standortvoraussetzungen verfügt, die gute Kundenfrequenzen gewährleisten und für den Supermarkt einen überdurchschnittlichen Umsatz erwarten lassen. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Kap. 5) wird die geplante Realisierung in einer Szenariobetrachtung berücksichtigt.

Als aktuell einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt stellt Edeka innerhalb der Gemeinde derzeit den wichtigsten Wettbewerber des Planvorhabens dar. Aufgrund des vergleichsweise eingeschränkten Lebensmittelangebots in Scheyern ist davon auszugehen, dass aus den Kommunen außerhalb Scheyerns aufgrund der guten Erreichbarkeit und des vielfältigen Angebots verstärkt Schrobenhausen und Pfaffenhofen für Versorgungseinkäufe aufgesucht werden. Hier kann im Gegensatz zu Scheyern der Lebensmitteleinkauf bei verschiedenen Betriebstypen kombiniert und ggf. auch durch weitere (Nahversorgungs-)Einkäufe ergänzt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass sowohl nach Pfaffenhofen als auch nach Schrobenhausen (berufsbedingte) Pendlerverflechtungen bestehen, welchen die Einkaufsbeziehungen in Teilen folgen. Dies schmälert die Wettbewerbsbeziehungen zwischen Edeka in Scheyern und dem Planvorhaben, sodass sich diese aus gutachterlicher Sicht auf einem mittleren Niveau bewegen. Mit der Realisierung des geplanten Rewe-Supermarktes würde sich das Lebensmittelangebot in Scheyern deutlich verbessern. Eine damit einhergehende stärkere überörtliche Versorgungsbedeutung ist anzunehmen. In diesem Fall sind auch verstärkt Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Anbietern in Scheyern und dem Planvorhaben in Gerolsbach zu erwarten.

Derzeit wird in Scheyern durch die genannten Betriebe im Bereich Lebensmittel nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 840 m² ein Umsatz von ca. 4,7 – 4,8 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

[12] Gemäß Informationen der Projektbeteiligten läuft Ende des Jahres 2021 der Mietvertrag von Edeka aus und eine Verlängerung des Mietverhältnisses sei noch ungewiss. Ob der Standort ggf. anderweitig nachgenutzt werden soll, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch unklar.

Abbildung 8: Anbieter in Scheyern

Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4.2.2 Pfaffenhofen an der Ilm

Im Nordosten des Projektstandorts befindet sich in einer Entfernung von rd. 13,0 km die Kreisstadt Pfaffenhofen. Die Standorte sind über die Staatsstraße St2045 gut miteinander verbunden.

Die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels lassen sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pfaffenhofen 2018 in vier verschiedene Kategorien gliedern: den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte sowie sonstige Lagen. Die Abgrenzung der jeweiligen Standorte erfolgt gemäß Einzelhandelskonzept.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Pfaffenhofens umfasst im Wesentlichen das Gebiet innerhalb des Altstadtrings sowie darüber hinaus die angrenzenden Bereiche. Im Osten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Moosburger Straße bis zur Bundesstraße B13, sodass auch überörtlich eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben ist. Den Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs bildet der Hauptplatz, der einen dichten Besatz an vielfältigen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Bekleidung, Schuhe, Apotheke) sowie Dienstleistungen und verschiedenen gastronomischen Einrichtungen aufweist. Ein entsprechender Besatz setzt sich auch in den abzweigenden Straßen fort, weist jedoch in den Randbereichen der Innenstadt eine deutlich geringere Dichte auf. Insgesamt präsentiert sich der zentrale Versorgungsbereich in Pfaffenhofen als attraktives Zentrum der Stadt, dem aufgrund des umfassenden Angebots nicht nur eine lokale, sondern auch überörtlich wichtige Versorgungsfunktion zukommt. Verkehrsberuhigte Bereiche, ein historischer Gebäudebestand und Gastronomie mit Außenbereichen tragen zudem zur Aufenthaltsqualität in der Innenstadt bei. Aus gutachterlicher Sicht ist keine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs festzustellen.

Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel sind im zentralen Versorgungsbereich in Pfaffenhofen zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinteilige Fachgeschäfte (u.a. Obst- und Gemüsehandel, Reformhaus) ansässig. Nördlich des Hauptplatzes befinden sich mit Rewe und Norma auch zwei Systemanbieter und damit Wettbewerber des Planvorhabens in der Innenstadt. Vor allem Rewe präsentiert sich als moderner und gut frequentierter Supermarkt, der trotz einer etwas kleineren Verkaufsfläche ein umfassendes Sortiment vorhält. Etwas weiter nördlich ist Norma im Standortverbund mit einem Naturkost-Laden angesiedelt und ergänzt das Lebensmittelangebot um das Discountsegment. Beide Systemanbieter sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks übernehmen für die Bewohner der Innenstadt, die dort Beschäftigten sowie Besucher eine wichtige Versorgungsfunktion. Aus gutachterlicher Sicht sind die Betriebe als wettbewerbsfähig und gut etabliert einzustufen. Stellplätze sind bei Rewe und Norma jeweils an den Standorten vorhanden, sodass die Betriebe grundsätzlich auch auf Pkw-Kunden ausgerichtet sind. Aufgrund der Lage in der Innenstadt und der z.T. beengten Straßensituation und Verkehrsführung mit zahlreichen Einbahnstraßen ist davon auszugehen, dass die Betriebe vornehmlich von Einwohnern aus dem nahen Umfeld sowie von Kunden aufgesucht werden, die in erster Linie auch andere Ziele in der Innenstadt besuchen und den

Aufenthalt z.T. mit Lebensmitteleinkäufen kombinieren. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung dieser Betriebe und des Planvorhabens in Gerolsbach ist lediglich von Wettbewerbsbeziehungen auf einem geringen Niveau auszugehen.

Im Bereich Lebensmittel wird im zentralen Versorgungsbereich nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 2.970 m² ein Umsatz von ca. 12,4 – 12,5 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

Nahversorgungsstandorte

Eine wichtige Versorgungsfunktion nehmen in Pfaffenhofen weiterhin drei Nahversorgungsstandorte ein. Alle Standorte befinden sich in integrierten Lagen in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten, für welche die Betriebe jeweils eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Zudem befinden sich die Standorte insgesamt in guter verkehrlicher Erreichbarkeit, sodass auch eine Versorgungsfunktion für Gebiete außerhalb des unmittelbaren Standortumfelds angenommen werden kann. Im Nordwesten der Stadt ist an der Hohenwarter Straße ein moderner Edeka Supermarkt mit Bäcker im Vorkassenbereich ansässig. Der Betrieb ist an einer der innerstädtischen Hauptverkehrsachsen gelegen und vor allem auch aus dem (nord-)westlichen und südwestlichen Umland gut zu erreichen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von Gerolsbach kommend und des gleichen Betriebstyps sind innerhalb der Nahversorgungsstandorte hier die stärksten Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Südlich hiervon befinden sich direkt an der Scheyerer Straße/St2045 ein Netto Lebensmitteldiscounter inkl. Bäcker im Vorkassenbereich sowie ein Fristo Getränkemarkt im Standortverbund. Aufgrund der Lage an der wesentlichen Verkehrsachse nach Westen ist der Standort auch aus dem entsprechenden Umland gut zu erreichen. Wettbewerbsbeziehungen sind daher nicht auszuschließen, bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen aus gutachterlicher Sicht auf einem eher niedrigen Niveau. Am südlichen Stadtrand sind am Standort Schrobenhausener Straße weiterhin noch ein Aldi Lebensmitteldiscounter und Orterer Getränkemarkt ansässig. Im Gegensatz zu den anderen Standorten wird das Angebot hier durch weitere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen ergänzt. Eine gute Anbindung ist vor allem für das westliche und südliche Umland gegeben. Aufgrund der verschiedenen Betriebstypen ist jedoch auch hier von geringen Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben in Gerolsbach auszugehen.

Aufgrund ihrer wichtigen Versorgungsfunktion sowohl für das direkte Umfeld als auch für das Umland sind aus gutachterlicher Sicht alle Betriebe als gut etabliert und wettbewerbsfähig einzustufen.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung an den Nahversorgungsstandorten auf einer Verkaufsfläche von ca. 4.395 m² ein jährlicher Gesamtumsatz von ca. 19,5 – 19,6 Mio. € im Lebensmittelbereich erwirtschaftet.

Sonderstandorte

Im Norden und Osten Pfaffenhofens befinden sich in autokundenorientierter Gewerbegebietslage noch zwei Sonderstandorte des Einzelhandels. Der Standort Industriegebiet Nord-Ost erstreckt sich vornehmlich entlang der B13/Joseph-Fraunhofer-Straße und ist v.a. durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Als wesentliche Wettbewerber des Planvorhabens sind hier ein Rewe Supermarkt, ein Kaufland Verbrauchermarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot noch durch Getränkemärkte sowie einen Biomarkt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit und des Fachmarktbesatzes (u.a. Baumärkte, Möbel, Drogerie) ist für den Standort von einem vergleichsweise großen Einzugsgebiet auszugehen. Wenngleich z.T. die Ladengestaltung nicht mehr ganz den aktuellen Standards entspricht, profitieren die Betriebe von der räumlichen Nähe zueinander und den Kopplungseffekten am Standort, sodass ihnen eine gute Wettbewerbsfähigkeit zugeschrieben werden kann. Südöstlich hiervon sind ein weiteres Kaufland SB-Warenhaus mit Bäcker sowie ein Aldi Lebensmitteldiscounter ansässig. Diese befinden sich im Standortverbund mit u.a. Rossmann und Fressnapf im Gewerbegebiet Eberstetten. Auch hier ist aufgrund der Lage und des Besatzes von einem überörtlichen Einzugsgebiet auszugehen, welches aufgrund der Lage verstärkt auch das östliche Umland umfasst. Aufgrund des guten Marktauftritts und der Kopplungsmöglichkeiten mit den weiteren

Einzelhandelsbetrieben am Standort präsentieren sich sowohl Aldi als auch Kaufland als etablierte und wettbewerbsfähige Standorte. Aufgrund des vielfältigen Angebots in Pfaffenhofen sowohl insgesamt als auch an den Sonderstandorten im Speziellen, sind erhebliche Einkaufsbeziehungen aus dem Umland nach Pfaffenhofen anzunehmen. Da sich an den Sonderstandorten mit Rewe und Kaufland sowie den Betrieben des Lebensmittelhandwerks wichtige, z.T. betriebstypengleiche, Wettbewerber befinden, sind aus gutachterlicher Sicht auch Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem Planvorhaben und den Anbietern an den Sonderstandorten zu erwarten. Aufgrund der Lage und der Entfernung bewegen sich diese auf einem mittleren Niveau. Dabei wird das Industriegebiet Nord-Ost aufgrund der besseren Erreichbarkeit stärker betroffen sein als das Gewerbegebiet Eberstetten.

Die genannten Betriebe vereinen eine Verkaufsfläche von ca. 12.845 m² auf sich, auf welcher nach gutachterlicher Schätzung im Lebensmittelsortiment ein jährlicher Umsatz von ca. 48,0 Mio. € erwirtschaftet wird.

Sonstige Lagen

Außerhalb der genannten Lagen befinden sich in Pfaffenhofen noch ein Lidl Lebensmitteldiscounter mit angeschlossener Metzgerei am westlichen Stadtrand sowie ein Getränkemarkt mit Bierspezialitäten im Westen Schrobenhausens, unweit des Nahversorgungsstandorts Hohenwarter Straße. Alle Betriebe sind aus gutachterlicher Sicht als gut etabliert einzustufen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Nähe zum Vorhabenstandort können Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben nicht ausgeschlossen werden. Da es sich bei Lidl und dem Getränkemarkt jedoch um andere Betriebstypen mit unterschiedlicher Zielgruppenansprache handelt, bewegen sich diese aus gutachterlicher Sicht auf einem eher geringen Niveau.

Im Bereich Lebensmittel erwirtschaften die genannten Betriebe nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 1.100 m² einen jährlichen Umsatz von ca. 5,9 – 6,0 Mio. €.

Abbildung 9: Anbieter in Pfaffenhofen (Auswahl)

Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4.2.3 Jetzendorf

In südöstlicher Richtung ist in einer Entfernung von ca. 10,6 km die Gemeinde Jetzendorf gelegen. Die Anbindung ist über Kreisstraßen gegeben.

Die Ortsmitte von Jetzendorf erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße. Angesiedelt sind hier Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen und die Gemeindeverwaltung. Aus dem Lebensmitteleinzelhandel ist lediglich eine Bäckerei vor Ort. Von Wettbewerbsüberschneidungen zwischen der Ortsmitte und dem Planvorhaben ist aufgrund der unterschiedlichen Versorgungsfunktion der beiden Bäckereien sowie der Entfernung kaum auszugehen.

Der wesentliche und einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter ist zentral im Ortsteil Priel angesiedelt, der nördlich an die Ortsmitte anschließt. Direkt an der Hauptverkehrsachse Staatsstraße St2337 ist hier in integrierter Lage ein Edeka Supermarkt mit Bäcker im Vorkassenbereich ansässig. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet sichert Edeka die fußläufige Nahversorgung für die Bewohner im direkten Umfeld, stellt aber aufgrund der guten Erreichbarkeit (vor allem aus Westen und Osten) auch einen wichtigen Versorgungsstandort für die gesamte Gemeinde sowie das Umland dar. Der Lebensmittelsupermarkt verfügt über eine marktgerechte Ausstattung sowie Erscheinung und verfügt aus gutachterlicher Sicht über eine gute Wettbewerbsfähigkeit. Aufgrund des gleichen Betriebstyps sind Wettbewerbsüberschneidungen von Edeka, und nachgeordnet des Bäckers, mit dem Planvorhaben nicht auszuschließen. Aufgrund der Entfernung und der Ausrichtung des Edeka Supermarktes auf die Bevölkerung im Umfeld sowie v.a. auch nach Westen und Osten, bewegen sich die wettbewerblichen Beziehungen auf einem moderaten Niveau.

Die genannten Betriebe in Jetzendorf vereinen eine Verkaufsfläche von ca. 1.430 m² auf sich, auf welcher nach gutachterlicher Schätzung im Lebensmittelsortiment jährlich ein Umsatz von ca. 6,2 – 6,3 Mio. € erwirtschaftet wird.

4.2.4 Kühbach

Im Westen des Projektstandorts befindet sich in einer Entfernung von rd. 13,5 km die Gemeinde Kühbach. Die Standorte sind über die Staatsstraße St2084 gut miteinander verbunden.

Der wesentliche Lebensmitteleinzelhandel ist in der kompakten Ortsmitte von Kühbach angesiedelt und besteht aus einem Netto Lebensmitteldiscounter mit Bäcker im Vorkassenbereich sowie jeweils einer weiteren Bäckerei und Metzgerei am Marktplatz. Der Netto Markt verfügt über eine marktgerechte Ausstattung und Erscheinung und übt als einziger systemrelevanter Lebensmittelanbieter eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde aus. Das Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte wird durch einige Betriebe anderer Branchen erweitert und durch Dienstleister, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen ergänzt. Eine Vorschädigung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte ist nicht festzustellen. Weitere wesentlichen Lebensmittelanbieter außerhalb der Ortsmitte sind in Kühbach nicht vorhanden.

Aufgrund des insgesamt eingeschränkten Angebots im Lebensmittelsegment, des unterschiedlichen Betriebstyps und der Entfernung ist aus gutachterlicher Sicht nur eine moderate Wettbewerbsbeziehung zum geplanten Supermarkt in Gerolsbach zu erwarten.

Zusammengenommen beläuft sich die Verkaufsfläche der genannten Betriebe in Kühbach auf ca. 875 m², der jährliche Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich liegt nach gutachterlicher Schätzung bei ca. 4,1 – 4,2 Mio. €.

4.2.5 Schrobenhausen

Etwa 13,0 km nordwestlich des Vorhabenstandorts befindet sich die Stadt Schrobenhausen. Eine gute Anbindung ist über die Staatsstraße St2045 sowie Kreisstraßen gegeben.

In Schrobenhausen sind entsprechend des Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzepts 2009 folgende Lagekategorien zu unterscheiden: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, Fachmarktzentren sowie integrierte Streulagen (inkl. Ortsteile). Diese Kategorisierung und die entsprechenden Abgrenzungen werden für die Betrachtung der Wettbewerbsstandorte übernommen.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst in Schrobenhausen die gesamte Innenstadt innerhalb des Bürgermeister-Stocker-Rings. Als Hauptachsen fungieren die Lenbachstraße und der Lenbachplatz, sodass entsprechend hier auch der dichteste Besatz verschiedener Nutzungen zu finden ist. Neben Einzelhandelsbetrieben des innenstadtrelevanten (u.a. Bekleidung, Optiker) und sonstigen Bedarfs sind hier auch Dienstleister, Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen lokalisiert. Entsprechende Angebote sind auch in den angrenzenden Straßen zu finden, jedoch in deutlich geringerem Ausmaß. Die Innenstadt präsentiert sich insgesamt als attraktives und belebtes Zentrum der Stadt, dem eine wichtige Versorgungsfunktion zukommt. Auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten städtischen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie an diversen Gebäuden tragen erheblich zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität bei. Vorschädigungen sind nicht festzustellen.

Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel sind im zentralen Versorgungsbereich Schrobenhausens lediglich kleinteilige Anbieter angesiedelt, die jedoch eine wichtige, wenn auch begrenzte Versorgungsfunktion in der Innenstadt übernehmen. Es handelt sich hierbei vornehmlich um Bäckereien und einen Metzger, ergänzt um Spezialanbieter. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung des geplanten Bäckers und der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich ist kaum von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben in Gerolsbach auszugehen.

Im Bereich Lebensmittel wird im zentralen Versorgungsbereich nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 280 m² ein Umsatz von ca. 1,7 – 1,8 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

Fachmarktzentren

Eine wesentliche Versorgungsfunktion übernehmen in Schrobenhausen drei Fachmarktzentren. Zwei Fachmarktzentren befinden sich in integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten, und übernehmen für diese jeweils eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Ein weiteres Fachmarktzentrum befindet sich im Nordwesten der Stadt in Gewerbegebietslage. Alle Standorte verfügen über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, sodass auch eine Versorgungsfunktion über das unmittelbare Umfeld hinaus angenommen werden kann.

Am östlichen Siedlungsrand befindet sich im Ortsteil Mühlried und an der Bundesstraße B300 gelegen das Fachmarktzentrum Rinderhofer Breite mit einem Netto Lebensmitteldiscounter inkl. Bäcker im Vorkassenbereich und einem Getränkemarkt.[13] Zusätzlich sind am Standort weitere Einzelhändler aus dem Bekleidungs- und Sportsegment (u.a. kik, AWG, Kern Sport und Bekleidung) sowie verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Tankstellen sowie ein McDonald's Fastfood Restaurant ansässig. Aufgrund der guten Erreichbarkeit und des vielfältigen Angebots ist für das Fachmarktzentrum auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden anzunehmen. Die verkehrlich günstige Lage an der B300 unterstützt die überörtliche Bedeutung des Standorts. Wenngleich z.T. die Ladengestaltung nicht mehr ganz den aktuellen Standards entspricht, profitieren die Betriebe von der räumlichen Nähe zueinander und den Kopplungseffekten am Standort, sodass ihnen eine gute Wettbewerbsfähigkeit zugeschrieben werden kann. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums v.a. von Süden und Osten kommend, sind Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Da es sich bei Netto jedoch um einen anderen Betriebstypen handelt, bewegen sich diese aus gutachterlicher Sicht auf einem mäßigen Niveau.

Im Süden der Stadt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundestraße B300 das Fachmarktzentrum Augsburger Straße. Ein Kaufland SB-Warenhaus sowie westlich davon ein Edeka Vollsortimenter fungieren am Standort als Ankerbetriebe und präsentieren sich als moderne und gut frequentierte Anbieter. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot um Bäcker in den jeweiligen Vorkassenbereichen.

[13] Gemäß Berichten der Presse gibt es Überlegungen, am ehemaligen Standort des Penny Lebensmitteldiscounters an der Rinderhofer Breite einen Edeka Lebensmittelsupermarkt zu errichten. Da das Vorhaben noch nicht hinreichend konkret und noch nicht im Bau ist, wird die Planung im Folgenden nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die angedachte Erweiterung des Netto in Schrobenhausen.

Zusammen mit u.a. Dänisches Bettenlager, einem Sonderpreis Baumarkt, Intersport und Deichmann wird ein vielfältiger und attraktiver Besatz vorgehalten, sodass eine Versorgungsfunktion nicht nur für Schrobenhausen sondern auch für die umliegenden Gemeinden angenommen werden kann. Entsprechend kann den Anbietern eine gute Wettbewerbsfähigkeit zugesprochen werden. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von Süden und Südosten kommend und der z.T. gleichen Betriebstypen ist von verstärkten Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben auszugehen.

Im Nordwesten der Stadt ist weiterhin das Fachmarktzentrum Pöttmeser Straße in pkw-orientierter Lage lokalisiert. Das Angebot wird hier vornehmlich durch Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente geprägt und umfasst Aldi, Rewe inkl. Bäcker im Vorkassenbereich, Lidl, einen denn's Biomarkt, einen Getränkemarkt sowie die Drogeriemärkte Müller und dm. Ergänzt wird das Angebot noch durch die Textildiscounter NKD und Takko. Alle Lebensmittelanbieter präsentieren sich modern und mit guten Flächendimensionierungen. Auch hier ist aufgrund der Lage und des Besatzes von einem überörtlichen Einzugsgebiet auszugehen, welches aufgrund der Lage verstärkt auch das nördliche und westliche Umland umfasst. Der Standort ist dementsprechend gut frequentiert und ist aus gutachterlicher Sicht als wettbewerbsfähiger, gut etablierter Versorgungsstandort einzuschätzen. Aufgrund der vorhandenen Überschneidungen im Hinblick auf die Betriebstypen ist grundsätzlich von Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens zum Fachmarktzentrum Pöttmeser Straße auszugehen. Aufgrund der Lage des Standorts im Nordwesten der Stadt stellt sich die Erreichbarkeit aus Gerolsbach und dem südwestlichen Umland von Schrobenhausen kommend etwas schlechter dar. Dies wirkt sich aus gutachterlicher einschränkend auf die Wettbewerbsbeziehungen zu Planvorhaben dar, sodass sich diese auf einem mäßigen Niveau bewegen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des vielfältigen Angebots in Schrobenhausen sowohl insgesamt, v.a. aber in den Fachmarktzentren im Speziellen, erhebliche Einkaufsbeziehungen aus dem Umland nach Schrobenhausen bestehen. Mit verschiedenen Lebensmittelsupermärkten (Edeka, Rewe), Lebensmitteldiscountern, Kaufland sowie den Betrieben des Lebensmittelhandwerks befinden sich hier wichtige, z.T. betriebstypengleiche, Wettbewerber in guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Aus gutachterlicher Sicht sind daher deutliche Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem Planvorhaben und den Anbietern an den Fachmarktzentren zu erwarten.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die Anbieter in den Fachmarktzentren in Schrobenhausen auf einer Verkaufsfläche von ca. 12.170 m² pro Jahr einen Gesamtumsatz von ca. 54,1 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Integrierte Streulagen

Standorte der Systemanbieter im restlichen Stadtgebiet Schrobenhausens, die sich nicht in der Innenstadt oder in Fachmarktzentren befinden, werden zur Kategorie der integrierten Streulagen zusammengefasst. Die Lebensmittelanbieter an diesen Standorten übernehmen alle eine nahversorgungsrelevante Versorgung, sind aber aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung z.T. auch auf motorisierte Kundengruppen ausgerichtet. Zu dieser Standortkategorie zählt der betriebstypengleiche Wettbewerber Edeka im Norden der Stadt an der Regensburger Straße sowie die beiden Lebensmitteldiscounter Netto in der Hörzhausener Straße westlich der Innenstadt und Norma in der Augsburger Straße unweit des Fachmarktzentrums Augsburger Straße. Alle Betriebe sind als wettbewerbsfähig und gut etabliert einzustufen. Aufgrund der Lage der Betrieb (Edeka, Netto) sowie der unterschiedlichen Betriebstypen und z.T. anderen Zielgruppenausrichtung (Norma, Netto) bewegen sich die Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens zu diesen Betrieben aus gutachterlicher Sicht auf einem geringen Niveau.

In Summe werden in den integrierten Streulagen auf einer Fläche von ca. 2.760 m² im Bereich Lebensmittel Umsätze in Höhe von ca. 10,4 – 10,5 Mio. € jährlich erzielt.

Abbildung 10: Anbieter in Schrobenhausen (Auswahl)

Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

4.2.6 Weitere Gemeinden im Untersuchungsgebiet

Im restlichen Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus nur noch vereinzelte und kleinflächige Angebotsstrukturen vorhanden. Diese bestehen vornehmlich aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks, wie Bäckereien und Metzgereien, die u.a. in Hilgertshausen-Tandern oder in Gachenbach ansässig sind. Darüber hinaus sind in Gachenbach sowie Aresing noch ein kleiner Getränkemarkt und Lebensmittelladen lokalisiert. In Hilgertshausen-Tandern ist zudem ein Edeka SB-Geschäft ansässig, welches jedoch auf einer sehr kleinen Fläche neben einer Bäckertheke ergänzende Lebensmittel nur in äußerst geringem Umfang anbietet. In Hettenshausen, direkt südlich an Pfaffenhofen anschließend, ist gemäß Berichterstattungen der Presse am nördlichen Rand der Gemeinde die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes zzgl. Getränkemarkt vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich jedoch noch in der Planung. Aufgrund der Lage und Entfernung zum Planvorhaben sowie dem unbekannten Realisierungshorizont wird das Vorhaben in der vorliegenden Untersuchung im Sinne des worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt (vgl. Edeka und Netto in Schrobenhausen).

Auch in Waidhofen ist die Ansiedlung eines Supermarktes vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich jedoch noch in der Planung. Da es sich noch um ein Planvorhaben handelt, wird es daher in der vorliegenden Untersuchung im Sinne des worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt (Würden die Planungen in die Berechnung möglicher Auswirkungen (Kap. 5) einbezogen, würden sich die Auswirkungen z.T. auch auf diese Standorte verteilen und die prognostizierten wettbewerblichen Auswirkungen je Wettbewerbsstandort weiter reduzieren.).

Die genannten vorhandenen kleinteiligen Anbieter übernehmen für die jeweilige lokale Bevölkerung eine wichtige, jedoch quantitativ stark eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort und der unterschiedlichen Ausrichtung der Betriebe findet eine Wettbewerbsüberschneidung mit dem Projektvorhaben nur in äußerst geringem Maße statt.

In diesen weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebiets werden nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 830 m² Umsätze im Lebensmittelbreich in Höhe von 2,7 – 2,8 Mio. € erzielt.

4.2.7 Standorte im weiteren Umland

Standorte im weiteren Umland (v.a. andere betriebstypengleiche Betriebe) nehmen aufgrund der großen Distanz nur geringe Wettbewerbsfunktionen ein. Kunden, die aus dem weiteren Umland das Planvorhaben aufsuchen, werden in Form von Streukundeneffekten berücksichtigt.

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „worst-case"-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort von dem Planvorhaben generiert werden könnte. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Gerolsbach sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der Ortsmitten bzw. Innenstädte.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.[14] Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte" nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.[15]

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren, oder aber sonstiger Versorgungsstandorte, beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines „worst-case" dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe,

[14] Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil" des OVG Münster vom 7.12.2000.

[15] Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

-verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Realisierung des Supermarktes zzgl. Bäckerei in Gerolsbach Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem „worst-case"-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die weitere wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: Ortsmitten bzw. Innenstädte, Nahversorgungsstrukturen).

Zur Ermittlung des Umsatzes durch die geplante Ansiedlung wurde eine Flächenproduktivität zugrunde gelegt, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Umsätze des geplanten Betreibers und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Die Flächenproduktivität ist so angelegt, dass ein moderner und leistungsfähiger Lebensmittelmarkt wirtschaftlich betrieben werden kann.

Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021 liegen die durchschnittlichen Flächenleistungen für Supermärkte je nach Betreiber bei ca. 4.000 bis 4.500 €/m². Ein Supermarkt der Firma Rewe agiert bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.511 m² mit rd. 3.970 €/m². Die Flächenproduktivität eines Edeka-Supermarktes liegt dagegen durchschnittlich bei ca. 4.450 €/m² bei einer Fläche von ca. 1.258 m².[16] Da zum aktuellen Zeitpunkt der Betreiber des geplanten Supermarktes noch nicht feststeht, wird für die Umsatzermittlung im Sinne einer worst-case-Betrachtung die höhere Flächenproduktivität als Basis herangezogen. Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Standort Gerolsbach stellen sich aus gutachterlicher Sicht insgesamt als leicht überdurchschnittlich dar (Kaufkraftniveau von 108,5[17], nur sehr eingeschränktes Angebot vor Ort, gut erreichbarer Standort in der Ortsmitte), sodass aktuell von einer etwas überdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen werden kann. Rechnerisch beläuft sich der Umsatz des geplanten Supermarktes in Gerolsbach bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² auf ca. 5,4 Mio. € p.a., was einer Flächenproduktivität von rd. 4.700 €/m² entspricht.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmittelsupermärkten i.d.R. bei rd. 90 %. Ein Anteil von ca. 10 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit wird für den geplanten Supermarkt im Lebensmittelbereich ein Umsatz i.H.v. rd. 4,9 Mio. € p.a. prognostiziert, während ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen.

Ergänzend soll am Standort noch eine Bäckerei mit einer Fläche von ca. 50 m² angesiedelt werden. Auf Basis zahlreicher Erfahrungswerte und Unternehmungsbefragungen und unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ist für die Bäckerei ein durchschnittlicher Umsatz in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten. Der Gastronomiebereich (Café) ist nicht Teil der Verkaufsfläche, sodass die hier erzielten Umsätze auch nicht zum Einzelhandels- sondern zum Gastronomieumsatz zählen und demnach auch nicht in die umzuverteilenden Einzelhandelsumsätze fließen.

[16] Vgl. Hahn Retail Real Estate Reports 2020/21

[17] Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2019 basierend auf Statisches Bundesamt.

Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens

	Umsatz des Planvorhabens in Mio. € p.a.
Lebensmittelsupermarkt mit 1.150 m² VK	
Lebensmittel	4,9
Randsortimente / Aktionswaren*	0,5
Bäckerei mit 50 m²	0,3
GESAMT	**5,7**

*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Da der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 0,5 Mio. € auf zahlreiche, sowie bei Aktionswaren wechselnde Sortimente, entfällt, verteilt er sich auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Sortimenten und Betrieben. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten.

Für das Projektvorhaben ist demnach zu prüfen, ob durch den zusätzlichen Umsatz des Lebensmittelsupermarktes und des Bäckers in Höhe von insgesamt ca. 5,2 Mio. € im Lebensmittelbereich negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung in der Ortsmitte bzw. in zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Nahversorgungslagen in Gerolsbach selbst oder im Umland zu erwarten sind.

5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kap. 4) orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in Tabelle 2 aufgeführt.

Die Grundlage der Betrachtung bildet dabei ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Kunden- und Ausgabeverhalten im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft und zusammenfassend folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Konsumenten zum Einkaufsstandort;
- Qualität der verkehrlichen Anbindung;
- Pendlerverflechtungen
- Subjektive bzw. mentale Barrieren;
- Naturräumliche Barrieren;
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte;
- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar.

Mit Blick auf die Wettbewerbssituation ist zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Scheyern derzeit die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes geplant ist. Da sich das Vorhaben noch nicht im Bau befindet, ist eine Berücksichtigung der Planung in der städtebaulichen Auswirkungsanalyse aus juristischer Sicht nicht notwendig. Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Planungsprozesses in Scheyern und der Nähe der Standorte zueinander sollen im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchungen jedoch zwei Szenarien geprüft werden:

- **Szenario 1:** Keine Berücksichtigung der Planung in Scheyern.
- **Szenario 2:** Annahme, dass in Scheyern ein weiterer Lebensmittelsupermarkt realisiert wird.

Da durch den neuen Lebensmittelsupermarkt in Scheyern voraussichtlich ebenfalls Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, müssen bei einigen Standorten bzw. den Bestandsbetrieben im Untersuchungsgebiet für das Szenario 2 geringere Umsätze angesetzt werden als im Szenario 1, um den wettbewerblichen Wirkungen durch Rewe Rechnung zu tragen.

Nachfolgender Tabelle 2 sind die Umsatzumverteilungseffekte für beide Szenarien zu entnehmen.

Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

	Szenario 1 (Status quo, ohne Rewe in Scheyern)			Szenario 2 (inkl. Rewe in Schyern)		
Standort / Zentrum	**Bestandsumsatz in Mio. € p.a.**	**Umverteilung in Mio. € p.a.**	**Umverteilung anteilig**	**Bestandsumsatz in Mio. € p.a.**	**Umverteilung in Mio. € p.a.**	**Umverteilung anteilig**
Gerolsbach						
Ortsmitte	2,9 – 3,0	1,0 – 1,1	35 – 36 %	2,7 – 2,8	0,9 – 1,0	34 – 35 %
Sonstige Lagen	0,8 – 0,9	< 0,1	n.n.	0,8 – 0,9	< 0,1	n.n.
Scheyern	4,7 – 4,8	0,4 – 0,5	9 – 10 %	9,3 – 9,4	ca. 0,9	9 – 10 %
Pfaffenhofen						
ZV Innenstadt	12,4 – 12,5	ca. 0,1	< 1 %	ca. 12,3	ca. 0,1	< 1 %
NV-Standorte	19,5 – 19,6	0,6 – 0,7	3 – 4 %	18,7 – 18,8	0,5 – 0,6	3 – 4 %
Sonderstandorte	ca. 48,0	0,5 – 0,6	1 – 2 %	46,7 – 46,8	ca. 0,5	1 – 2 %
Sonstige Lagen	5,9 – 6,0	< 0,1	n.n.	5,8 – 5,9	< 0,1	n.n.
Jetzendorf	6,2 – 6,3	0,3 – 0,4	5 – 6 %	5,9 – 6,0	0,3 – 0,4	5 – 6 %
Kühbach	4,1 – 4,2	ca. 0,2	4 – 5 %	4,1 – 4,2	ca. 0,2	4 – 5 %
Schrobenhausen						
ZV Innenstadt	1,7 – 1,8	< 0,1	n.n.	1,7 – 1,8	< 0,1	n.n.
FMZ	ca. 54,1	1,3 – 1,4	2 – 3 %	ca. 54,0	1,1 – 1,2	2 – 3 %
Integrierte Streulagen	10,4 – 10,5	< 0,1	n.n.	10,4 – 10,5	< 0,1	n.n.
Weitere Gemeinden im Untersuchungsgebiet	2,7 – 2,8	< 0,1	n.n.	2,7 – 2,8	< 0,1	n.n.
Außerhalb / Streuumsätze		0,2 – 0,3	n.n.		0,2 – 0,3	n.n.
GESAMT		**5,2**			**5,2**	

n.n. = nicht nachweisbar;

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; Rundungsdifferenzen möglich

Szenario 1: Keine Berücksichtigung des geplanten Rewe in Scheyern

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben ca. 5,2 Mio. € im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die prozentual dargestellten Umverteilungseffekte die maximal mögliche Umverteilung dar.
- Im Hinblick auf die geplante **Bäckerei** sind als wesentliche Hauptwettbewerber v.a. vergleichbare Betriebe in Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu sehen. Bäckereien und Metzgereien in den Ortsmitten wurden berücksichtigt, übernehmen aus gutachterlicher Sicht jedoch v.a. die wohnortnahe Versorgung und stehen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung außerhalb von Gerolsbach mit dem Planvorhaben nur nachgeordnet im Wettbewerb. Von negativen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber der Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereichen im Umland ist durch die geplante Bäckerei daher nicht auszugehen. Der durch die Neuansiedlung der Bäckerei umzuverteilende Umsatz verteilt sich außerhalb von Gerolsbach v.a. auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Betrieben, die sich im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten befinden. Auf einzelbetrieblicher Ebene bewegen sich die Umverteilungseffekte auf einem geringen Niveau unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Negative Effekte, die zu einer Schließung von Betrieben und einer Verschlechterung der Versorgungssituation führen, sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.
- Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Supermarkt wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzungen in **Gerolsbach** selbst zu erwarten sind und Umsatzumverteilungen in erheblichem Umfang hier stattfinden werden. Hierbei ist vor allem der einzige Lebensmittelmarkt im Ort, Edeka, am südlichen Rand der Ortsmitte betroffen. Nachgeordnet ist auch von Wettbewerbsbeziehungen zum Bäcker und den Getränkemärkten auszugehen. Insgesamt sind gegenüber den Anbietern in der Gerolsbacher **Ortsmitte** Umverteilungen in Höhe von ca. 1,0 – 1,1 Mio. € zu erwarten, was ca. 35 – 36 % des Umsatzes entspricht. Wie in den Vorbemerkungen bereits ausgeführt, ist der reine Umsatzverlust eines Wettbewerbers nicht per se als unzumutbar anzusehen und zudem bauplanungsrechtlich irrelevant. Es geht vielmehr darum sicherzustellen, dass durch Vorhaben Ortsmitten und zentrale Versorgungsbereiche nicht nachhaltig geschädigt werden oder die Schließung von Betrieben zu einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung führt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Kunden des Edeka in Zukunft auf den neuen und moderneren Supermarkt ausrichten wird. Edeka agiert lediglich auf einer kleinen Verkaufsfläche und entspricht auch im Hinblick auf den Marktauftritt nicht mehr den aktuellen Kundenanforderungen. Trotz seiner geringen Größe kann der Edeka durch das vorgehaltene Sortiment eine Grundversorgung für die Bewohner der Gemeinde gewährleisten und sichert vor allem im Kernort auch die fußläufige Nahversorgung. Er kann daher als gut etabliert angesehen werden. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung scheint jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter eine Schließung des Betriebs durchaus realistisch, insbesondere auch aufgrund der räumlichen Nähe der Betriebe zueinander. Eine Schließung des Edeka wäre jedoch nicht per se eine negative Auswirkung im baurechtlichen bzw. versorgungsstrukturellen Sinne. Ausschlaggebend ist, dass selbst bei einer Schließung des Edeka aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Gerolsbach zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich ebenso wie der Bestandsmarkt in der Ortsmitte, ist jedoch näher an den wesentlichen Wohngebieten gelegen, die sich vornehmlich im Westen, Norden und Nordosten des Planvorhabens befinden. Mit der Realisierung des Vorhabens würde sich entsprechend auch die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung verbessern. Aufgrund der Lage in der Ortsmitte ist zudem durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelsupermarktes insgesamt von einer Stärkung der Gerolsbacher Ortsmitte in ihrer Attraktivität und Versorgungsfunktion auszugehen. Die Versorgungslücke, die durch einen möglichen Wegfall des kleinen Nahversorgers mit

eingeschränkter Versorgungsfunktion entstehen würde, schließt das Planvorhaben und trägt zudem zu einer deutlichen qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation vor Ort bei. Auch die Bäckerei und der Getränkemarkt in der Ortsmitte werden von den Umsatzumverteilungen anteilig betroffen sein. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Bäcker zu einem großen Teil von Kopplungseinkäufen der Kunden des geplanten Supermarkts profitiert und damit teilweise eine andere Zielgruppe anspricht als der bestehende Bäcker. Im direkten Umfeld weiterer wichtiger Versorgungsbetriebe und Einrichtungen (u.a. Gemeindeverwaltung, Metzgerei, Dienstleistungen) sowie auch der Wohnbevölkerung im Süden der Gemeinde ist für den bestehenden Bäcker aus gutachterlicher Sicht eine gute Grundfrequenz gewährleistet, sodass die Umsatzumverteilungen lediglich als wettwerbliche Wirkungen eingestuft werden können. Eine Schließung der bestehenden Bäckerei ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den Getränkemarkt in der Ortsmitte, der nur eingeschränkt Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweist. In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Gerolsbach zu erwarten. Im Hinblick auf die Betriebe in den **sonstigen Lagen** liegen nur eingeschränkt Wettbewerbsbeziehungen vor, die vornehmlich den Getränkemarkt am östlichen Ortsausgang betreffen. Diese bewegen sich aus gutachterlicher Sicht auf einem äußerst geringen Niveau von weniger als 0,1 Mio. € und liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirken sind dadurch nicht zu erwarten.

- Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort sind auch Wettbewerbsauswirkungen auf die Nahversorgungsbetriebe in **Scheyern** durch das Planvorhaben anzunehmen. Als einziger Lebensmittelsupermarkt und damit Hauptwettbewerber wird hiervon vornehmlich der Edeka Supermarkt inkl. Bäckerei betroffen sein sowie deutlich nachgeordnet auch die weitere Bäckerei und der Getränkeverkauf der Klosterbrauerei. Aufgrund des vergleichsweise eingeschränkten Nahversorgungsangebots in Gerolsbach ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Gerolsbacher Bevölkerung aus diesem Gebiet aktuell in Scheyern versorgt. Verbessert sich das Angebot im westlichen Untersuchungsgebiet durch die Realisierung des Planvorhabens, ist eine teilweise Umorientierung der Einkaufsbeziehungen zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht sind für die Betriebe in Scheyern Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € anzunehmen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 9 – 10 %. Da es sich bei Edeka um den einzigen Supermarkt in Scheyern handelt, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt derzeit einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielt und es sich bei Edeka sowie den weiteren Betrieben um gut etablierte und wettbewerbsfähige Betriebe handelt. Es ist daher auch bei erhöhten Umverteilungsquoten in der o.g. Größenordnung nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu Betriebsschließungen führen. Die Umsatzumverteilungen in genannter Höhe sind lediglich als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen, die keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bewohner in Scheyern mit sich bringen.
- Es ist davon auszugehen, dass sich die Gerolsbacher zu einem großen Teil in **Pfaffenhofen** versorgen. Hierbei spielen das z.T. eingeschränkte Angebot im Umland sowie das vielfältige Angebot in Pfaffenhofen eine Rolle. Mit der Ansiedlung eines neuen und modernen Supermarktes in Gerolsbach verbessert sich die Angebotssituation westlich von Pfaffenhofen. Es ist davon auszugehen, dass sich Kunden, die vorher Lebensmittelbetriebe in Pfaffenhofen aufgesucht haben, aufgrund der Entfernung und des verbesserten Angebots nun z.T. nach Gerolsbach umorientieren. Daher ist gegenüber allen Standorten in Pfaffenhoffen von Umsatzumverteilungen auszugehen, die jedoch in Abhängigkeit der Lage/Erreichbarkeit und des Besatzes unterschiedlich hoch ausfallen.

  Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** nimmt der Lebensmitteleinzelhandel nur eine untergeordnete Rolle ein. Mit Rewe, nachgeordnet auch Norma und den Betrieben des Lebensmittelhandwerks, ist hier zwar ein attraktiver und betriebstypengleicher Wettbewerber ansässig, jedoch sind aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und der vergleichsweise kleineren Verkaufsfläche

nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen liegen aus gutachterlicher Sicht bei ca. 0,1 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von weniger als 1 % entspricht. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich können daher ausgeschlossen werden.

Ein Anteil von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € wird gegenüber den **Nahversorgungsstandorten** umverteilt. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 %. Aufgrund des gleichen Betriebstyps und der guten Erreichbarkeit von Westen, wird hiervon v.a. der Edeka inkl. Bäcker betroffen sein, nachgeordnet auch die weiteren Anbieter. Die Umverteilungen gegenüber den **Sonderstandorten** belaufen sich aus gutachterlicher Sicht auf ca. 0,5 – 0,6 Mio. € was einer Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 % entspricht. Hier sind als wesentliche Wettbewerber v.a. Rewe und Kaufland inkl. der Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Industriegebiet Nord-Ost zu nennen. Mit den Anbietern an den **sonstigen Standorten** weist das Planvorhaben aufgrund unterschiedlicher Betriebstypen kaum Wettbewerbsüberschneidungen auf, sodass mit Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. € zu rechnen ist. Bei allen Standorten in Pfaffenhofen handelt es sich um gut etablierte, frequentierte und wettbewerbsfähige Betriebe. Umverteilungsquoten auf den entsprechenden niedrigen bis moderaten Niveaus lassen aus gutachterlicher Sicht daher keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Pfaffenhofen erwarten.

- In der Gemeinde **Jetzendorf** befindet sich der nächstgelegene Lebensmittelsupermarkt in südlicher/südöstlicher Richtung von Gerolsbach. Beim hier ansässigen Edeka handelt es sich um einen betriebstypengleichen Anbieter, der durch das Planvorhaben grundsätzlich einen neuen und attraktiven Wettbewerber erhält. Es ist davon auszugehen, dass sich Bewohner, die in vergleichbarer Entfernung zu Gerolsbach und Jetzendorf leben, sich zukünftig z.T. nach Gerolsbach umorientieren werden. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich aus gutachterlicher Sicht auf ca. 0,3 – 0,4 Mio. € und erreichen damit einen Anteil von ca. 5 – 6 % des Gesamtumsatzes in Jetzendorf. Da es sich bei Edeka um einen gut etablierten und wettbewerbsfähigen Betrieb handelt, ist aufgrund der moderaten Umverteilung nicht von negativen städtebaulichen Effekten oder Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auszugehen.
- Im westlich von Gerolsbach gelegenen **Kühbach** fallen die Wettbewerbsbeziehungen und damit die Umsatzumverteilungen aufgrund der Distanz zum Projektvorhaben, des eingeschränkten Lebensmittelangebots, welches im Wesentlichen lediglich einen Netto, und damit einen Anbieter unterschiedlichen Betriebstyps umfasst, vergleichsweise gering aus. Sie liegen aus gutachterlicher Sicht bei ca. 0,2 Mio. €. Dies entspricht moderaten Umverteilungsquoten von 4 – 5 %, die keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erwarten lassen.
- Ähnlich zu Pfaffenhofen stellt sich auch die Situation für die nordwestlich von Gerolsbach gelegene Stadt **Schrobenhausen** dar. Aufgrund der guten Erreichbarkeit und des vielfältigen Angebots ist zu erwarten, dass Schrobenhausen auch für die Umlandgemeinden einen wichtigen Versorgungsstandort darstellt. Das Planvorhaben trägt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation südlich bzw. südwestlich von Schrobenhausen bei. Aufgrund des neuen und modernen Supermarktes in Gerolsbach und der geringeren Entfernung ist daher anzunehmen, dass sich Kunden zukünftig z.T. von Schrobenhausen nach Gerolsbach umorientieren. Umsatzumverteilungen sind zwar gegenüber allen Standorten in Schrobenhausen zu erwarten, allerdings fallen sie in Abhängigkeit der Lage/Erreichbarkeit und des Besatzes unterschiedlich hoch aus.

  Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** ist dabei angesichts des eingeschränkten kleinteiligen Lebensmittelangebots und damit einhergehender geringer Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben nur in äußerst geringem Umfang (< 0,1 Mio. €) von Umsatzumlenkungen betroffen. Entsprechend liegen die Umsatzumverteilungen gegenüber der Innenstadt unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze, sodass negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen finden in Schrobenhausen mit den Lebensmittelanbietern in den drei **Fachmarktzentren** statt. Mit

verschiedenen Lebensmittelsupermärkten (Edeka, Rewe), Lebensmitteldiscountern, Kaufland sowie den Betrieben des Lebensmittelhandwerks befinden sich hier wichtige, z.T. betriebstypengleiche, Wettbewerber in guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Mit ca. 1,3 – 1,4 Mio. € erreichen die Umverteilungseffekte insgesamt ein Niveau von ca. 2 – 3 %, die sich auf eine Vielzahl verschiedener Wettbewerber verteilen. Aufgrund der besseren Erreichbarkeit und vergleichbarer Betriebe wird dabei das Fachmarktzentrum Augsburger Straße mit Edeka und Kaufland etwas stärker als die beiden anderen Standorte betroffen sein. Mit den Anbietern an den **integrierten Streulagen** weist das Planvorhaben aufgrund der Entfernungen bzw. unterschiedlicher Betriebstypen nur Wettbewerbsüberschneidungen auf sehr geringem Niveau auf, sodass mit Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. € zu rechnen ist. Alle in den Fachmarktzentren und an den sonstigen Standorten ansässigen Systemanbieter sind als etablierte, stabile und demnach wettbewerbsfähige Betriebe einzustufen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu Betriebsschließungen und einer entsprechenden Schwächung der Versorgungsfunktion der jeweiligen Fachmarktzentren führen. Die Wirkungen sind lediglich als betriebswirtschaftliche Wettbewerbswirkungen einzustufen. Negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Schrobenhausen können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

- In den **weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet** (Gachenbach, Aresing, Hilgertshausen-Tandern) sind nur noch vereinzelte und kleinflächige Angebotsstrukturen vorhanden, die ganz überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung übernehmen. Dementsprechend sind nur sehr geringe wettbewerbliche Wirkungen gegenüber diesen Anbietern zu erwarten. Die Umverteilungseffekte liegen ausschließlich auf einem sehr geringen Niveau (< 0,1 Mio. €) und somit unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Demzufolge ist auch an diesen, für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wichtigen Standorten, nicht mit negativen städtebaulichen Effekten zu rechnen.
- Ein Anteil von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. ca. 4 – 6 % des Umsatzes wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskunden, Pendler (auch S-Bahn), Touristen). Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

Für die Auswirkungen des Szenario 1 können folgende wesentliche Aspekte festgehalten werden: Der Edeka Supermarkt in Gerolsbach wird durch das Projektvorhaben voraussichtlich mit erheblichen Umsatzumverteilungen konfrontiert sein, sodass eine Schließung durchaus realistisch erscheint. Sollte der Edeka der Konkurrenz eines neuen, modern aufgestellten Vollsortimenters nicht standhalten können, ist aus gutachterlicher Sicht jedoch keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Gerolsbach zu erwarten. Der Vorhabenstandort befindet sich wie der Bestandsmarkt in der Ortsmitte und verfügt für die wesentlichen Wohnsiedlungen in Gerolsbach über eine bessere fußläufige Erreichbarkeit als Edeka am südlichen Rand der Ortsmitte. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative und quantitative Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation festzustellen, da mit dem Planvorhaben ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Auf einem erhöhten Niveau bewegen sich mit 9 – 10 % auch die Umsatzumverteilungen gegenüber den Anbietern in Scheyern und betreffen vornehmlich den einzigen Lebensmittelsupermarkt Edeka. Da es sich bei Edeka um den einzigen Supermarkt in Scheyern handelt, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt derzeit einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielt und damit als gut etablierter und wettbewerbsfähiger Betrieb einzustufen ist. Es ist daher auch bei erhöhten Umverteilungsquoten nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu einer Betriebsschließung führen. Die Umsatzumverteilungen in genannter Höhe sind lediglich als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen, die keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bewohner in Scheyern mit sich bringen.

Für die weiteren Standorte im Untersuchungsgebiet erreichen die Umverteilungsquoten niedrige bzw. moderate Werte von max. 5 – 6 %. Negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten sowie die wohnortnahe Versorgung können bei entsprechenden Umverteilungsquoten auch im Umland ausgeschlossen werden.

Szenario 2: Berücksichtigung des geplanten Rewe in Scheyern

Wird angenommen, dass der geplante Rewe Lebensmittelsupermarkt zzgl. Bäcker und Metzger in Scheyern realisiert wird und bereits als Wettbewerber zum Planvorhaben vor Ort ist, lassen sich folgende wesentliche Aspekte festhalten:

- Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Eröffnung des Rewe in Scheyern die Ausrichtung der Einkaufsbeziehungen im Untersuchungsgebiet ändert. Rewe wird zukünftig anteilig Kunden aus dem Untersuchungsraum in Scheyern binden, die sich vorher an anderen Standorten im Umland versorgt haben. Berücksichtigt man dies im Zusammenhang mit dem Planvorhaben in Gerolsbach verstärken sich aufgrund des vergleichbaren Angebots und der Nähe der Standorte die Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem Planvorhaben und den Anbietern in Scheyern. Im Gegenzug schmälert dies jedoch z.T. die Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens gegenüber den anderen Standorten im Untersuchungsgebiet etwas.
- Die in Szenario 2 erwirtschafteten Umsatzleistungen bzw. Bestandsumsätze der Wettbewerbsstandorte in Gerolsbach sowie in Pfaffenhofen, Jetzendorf und Schrobenhausen sind infolge der unterstellten Ansiedlung des Rewe in Scheyern und seines Markteintritts aufgrund der höheren Wettbewerbsintensität und unterstellter Umsatzumverteilung etwas niedriger (vgl. Bestandsumsätze in Tab. 2).
- Für **Gerolsbach** selbst ergeben sich bei Berücksichtigung des neuen Rewe in Scheyern kaum Änderungen beim Bestandsumsatz und den Umverteilungen. Unabhängig von der Wettbewerbssituation im Umland verstärkt sich mit dem Planvorhaben der Wettbewerb in der Standortgemeinde selbst und lässt Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,9 – 1,0 Mio. erwarten, die einem Anteil von ca. 34 – 35 % des Gesamtumsatzes entsprechen.
- **Scheyern** ist der einzige Standort, der eine im Vergleich zu Szenario 1 höhere Umverteilung in Kauf nehmen muss. Aufgrund der Nähe und der Vergleichbarkeit des Planvorhabens mit dem neuen und modernen Rewe in Scheyern ist davon auszugehen, dass sich der Wettbewerb zwischen diesen beiden Standorten deutlich verstärkt. Aus gutachterlicher Sicht erhöhen sich die Umsatzumverteilungen auf ca. 0,9 Mio. € gegenüber den Anbietern in Scheyern und erreichen damit Umverteilungseffekte auf einem erhöhten Niveau von ca. 9 – 10 %. Hiervon wird aus gutachterlicher Sicht der neue Rewe stärker betroffen sein. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des neuen Rewe entfalten Umverteilungen trotz des genannten Niveaus lediglich wettbewerbliche Wirkungen. Beim Edeka im Süden von Scheyern ist davon auszugehen, dass er durch die Ansiedlung des modernen Rewe bereits deutliche Umsatzeinbußen in Kauf nehmen musste und dementsprechend nur eine eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit aufweist. Bei zusätzlichen Umverteilungen durch das Planvorhaben kann eine Schließung des Betriebs nicht ausgeschlossen werden. Wie in den Vorbemerkungen bereits ausgeführt, ist der reine Umsatzverlust eines Wettbewerbers nicht per se als unzumutbar anzusehen und zudem bauplanungsrechtlich irrelevant. Es geht vielmehr darum sicherzustellen, dass durch Vorhaben Ortsmitten und zentrale Versorgungsbereiche nicht nachhaltig geschädigt werden oder die Schließung von Betrieben zu einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung führt. Mit der Ansiedlung des neuen Rewe hat sich die (Nah-)Versorgungssituation in Scheyern sowohl qualitativ als auch qualitativ verbessert. Selbst bei der Annahme der Schließung des Edeka wäre aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Gerolsbach zu erwarten, da mit dem neuen Rewe ein moderner und leistungsfähiger

Betrieb weiterhin die (Nah-)Versorgung in Scheyern sichert. Negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Scheyern können daher ausgeschlossen werden.

- Es ist anzunehmen, dass mit der Realisierung des Rewe in Scheyern bei einem Teil der Kunden aus dem westlichen Umland von **Pfaffenhofen** eine Umorientierung der Einkaufsbeziehungen weg von Pfaffenhofen und hin nach Scheyern erfolgt ist. Aufgrund der Nähe, des verbesserten Angebots in Scheyern und der erhöhten Wettbewerbsbeziehungen von Gerolsbach nach Scheyern liegt eine höhere Umverteilung gegenüber Scheyern vor. Diese mildert die Wettbewerbsbeziehungen gegenüber Pfaffenhofen etwas abmildert. Somit erreichen hier die Umsatzumverteilungen nur noch ein Niveau von max. 2 – 3 % gegenüber der Nahversorgungsstandorte.
- In **Schrobenhausen** ist ein leichter Rückgang der absoluten Umverteilungen auf 1,1 – 1,2 Mio. € zu erwarten, das Niveau der Umverteilungseffekte bleibt bei 2 – 3 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich mit der Ansiedlung des Rewe in Scheyern bereits ein Teil der Kunden aus Gerolsbach von Schrobenhausen nach Scheyern umorientiert hat. Dies reduziert in der Folge die Wettbewerbsbeziehungen in entsprechendem Umfang.
- Für die weiteren Standorte **Jetzendorf, Kühbach sowie die weiteren Gemeinden im Untersuchungsgebiet** hat die Eröffnung des Rewe in Scheyern nahezu keine Veränderungen der wettbewerblichen Auswirkungen bzw. der jeweiligen Umsatzumverteilungen, die durch das Planvorhaben in Gerolsbach ausgelöst werden.

Auch bei Berücksichtigung des neuen Rewe in Scheyern ergeben sich für die Auswirkungsanalyse des Planvorhabens keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Szenario 1. Der Edeka Supermarkt in Gerolsbach wird nach wie vor voraussichtlich mit erheblichen Umsatzumverteilungen konfrontiert sein.

Mit Rewe verstärken sich jedoch die Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem Planvorhaben und den Anbietern in Scheyern. Vorrangig wird hierbei der neue Rewe betroffen sein, der jedoch auch bei Umverteilungen auf einem erhöhten Niveau aufgrund seiner Leistungsfähigkeit lediglich wettbewerbliche Wirkungen verzeichnen wird. Für den Edeka in Scheyern ist aufgrund der innergemeindlichen Wettbewerbssituation von einer geringeren Wettbewerbsfähigkeit auszugehen. Eine Betriebsaufgabe ist nach Realisierung des Planvorhabens nicht auszuschließen. Selbst im Falle der Schließung von Edeka ist aus gutachterlicher Sicht jedoch keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in Scheyern zu erwarten, da diese durch den modernen Rewe weiterhin gesichert ist. Negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten sowie die wohnortnahe Versorgung können insgesamt in Szenario 2 auch im Umland ausgeschlossen werden.

6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten. In diesem Zusammenhang sind die Ziele Lage im Raum, Lage in der Gemeinde sowie Zulässige Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das konkrete Vorhaben in Gerolsbach bewertet.

6.1 Lage im Raum

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, in welchen Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf.

*„**5.3.1 Lage im Raum***

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe."*

Der Gemeinde Gerolsbach, in welcher sich der Projektstandort befindet, kommt gemäß Regionalplan Ingolstadt keine zentralörtliche Funktion zu. Beim Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelsupermarkt, der ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient. Entsprechende Betriebe sind bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig sind. Da für das Planvorhaben eine Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² vorgesehen ist, ist das Vorhaben in Gerolsbach entsprechend zulässig.

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt

6.2 Lage in der Gemeinde

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern definiert, an welchen Standorten in den Kommunen die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich erfolgen darf. Hierzu wird als Ziel 5.3.2 wie folgt ausgeführt:

„5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen."*

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.2 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.3.2 (B)

[…] Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. […]"

Der Planstandort des Lebensmittelsupermarktes befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs in der Ortsmitte der Gemeinde Gerolsbach. Westlich und nordwestlich schließen Wohngebiete in ca. 200 m Entfernung an, welche sich weiter nach Westen und Nordwesten fortsetzen. Ein großer Teil der anschließenden Wohnbebauung befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gerolsbach Ortsmitte" befindet sich in weniger als 100 m Entfernung südlich des Vorhabenstandorts und ist demnach fußläufig erreichbar. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben.

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt.

6.3 Zulässige Verkaufsflächen

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist unter Ziel 5.3.3 definiert:

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z)

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen."

In der Begründung wird zur Konkretisierung des Ziels 5.3.3 Folgendes ausgeführt:

„Zu 5.5.3 (B)

[…] Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt."

Da sich die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelsupermarktes auf ca. 1.150 m² beläuft, ist das Projektvorhaben von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2020) werden durch das Planvorhaben in Gerolsbach erfüllt.

7 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Gemeinde Gerolsbach ist vorgesehen, an der Schrobenhausener Straße, Flurstücke 5, 7, 247/24, einen Lebensmittesupermarkt zzgl. Backshop anzusiedeln. Im Hinblick auf die Verlaufsflächen sind für den Lebensmittelsupermarkt ca. 1.150 m² und für den Backshop ca. 50 m² vorgesehen. Weitere gewerbliche Nutzungen am Standort sind denkbar, zum jetzigen Zeitpunkt aber noch unbekannt. Zudem ist der Bau von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die in einem Überbau des Einzelhandels sowie nordöstlich an das Planvorhaben anschließend realisiert werden sollen.

Es handelt sich bei der angestrebten Fläche um mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, und somit um einen großflächigen Markt. Nach den uns vorliegenden Informationen ist für den Standort bzw. das Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 49 „Nähe Raiffeisen") vorgesehen. Für die Einzelhandelsplanung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahren eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um zu untersuchen, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Gerolsbach oder dem Umland erwarten lässt. Darüber hinaus galt es ebenfalls zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basierten auf einem „worst-case"-Szenario mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose.

In der Nachbargemeinde Scheyern ist derzeit die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes geplant. Da sich das Vorhaben noch nicht im Bau befindet, ist eine Berücksichtigung der Planung in der städtebaulichen Auswirkungsanalyse aus juristischer Sicht nicht notwendig. Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Planungsprozesses in Scheyern wurden im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchungen zwei Szenarien geprüft: das erste ohne Berücksichtigung der Planung in Scheyern, das zweite unter der Annahme, dass in Scheyern ein weiterer Supermarkt realisiert wurde.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes erhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber dem bereits in Gerolsbach ansässigen Edeka Supermarkt im Süden der Gemeinde ausgelöst werden. Diese belaufen sich auf ca. 35 – 36 % bzw. 34 – 35 % bei Berücksichtigung des Rewe in Scheyern. Trotz seiner geringen Größe und dem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt kann der Edeka durch das vorgehaltene Sortiment eine Grundversorgung für die Bewohner der Gemeinde gewährleisten und sichert vor allem im Kernort auch die fußläufige Nahversorgung. Er kann daher als gut etabliert angesehen werden. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung scheint jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter eine Schließung des Betriebs durchaus realistisch, insbesondere auch aufgrund der räumlichen Nähe der Betriebe zueinander. Eine Schließung des Edeka wäre jedoch nicht per se eine negative Auswirkung im baurechtlichen bzw. versorgungsstrukturellen Sinne. Ausschlaggebend ist, dass selbst bei einer Schließung des Edeka aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Gerolsbach zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich ebenso wie der Bestandsmarkt in der Ortsmitte, ist jedoch näher an den wesentlichen Wohngebieten gelegen, die sich vornehmlich im Westen, Norden und Nordosten des Planvorhabens befinden. Mit der Realisierung des Vorhabens würde sich entsprechend auch die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte verbessern. Aufgrund der Lage in der Ortsmitte ist zudem durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelsupermarktes insgesamt von einer Stärkung der Gerolsbacher Ortsmitte in ihrer Attraktivität und Versorgungsfunktion auszugehen. Die Versorgungslücke, die durch einen möglichen Wegfall des kleinen Nahversorgers mit eingeschränkter Versorgungsfunktion entstehen würde, schließt das Planvorhaben und trägt

zudem zu einer deutlichen qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation vor Ort bei. In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Gerolsbach zu erwarten.

In den weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet liegen die Umverteilungsquoten meist auf einem niedrigen bis moderaten Niveau und erreichen für Scheyern den maximalen Wert von ca. 9 – 10 %. In Szenario 1 ist hiervon vornehmlich der Edeka Lebensmittelsupermarkt betroffen. Da es sich bei Edeka um den einzigen Supermarkt in Scheyern handelt, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt derzeit einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielt und damit als gut etablierter und wettbewerbsfähiger Betrieb einzustufen ist. Es ist daher auch bei erhöhten Umverteilungsquoten nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu einer Betriebsschließung führen. Die Umsatzumverteilungen in genannter Höhe sind lediglich als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen, die keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bewohner in Scheyern mit sich bringen.

Im Szenario 2 bleiben die Umverteilungsquoten auf einem erhöhten Niveau von ca. 9 – 10 % gegenüber Scheyern. Es ist davon auszugehen, dass hierbei vorrangig der neue Rewe betroffen sein wird. Aufgrund seiner Attraktivität und den Standortbedingungen ist für den Rewe von einer guten Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit auszugehen. Auch bei Umverteilungen auf einem erhöhten Niveau ist daher lediglich von wettbewerblichen Wirkungen auszugehen. Für den Edeka in Scheyern ist in diesem Szenario aufgrund der innergemeindlichen Wettbewerbssituation jedoch von einer geringeren Wettbewerbsfähigkeit auszugehen. Dies liegt daran, dass davon auszugehen ist, dass Edeka bereits in Folge der Rewe-Ansiedlung einen deutlichen Umsatzrückgang verzeichnen muss. Eine Betriebsaufgabe ist nach Realisierung des Planvorhabens nicht auszuschließen. Selbst im Falle der Schließung von Edeka ist aus gutachterlicher Sicht jedoch keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation in Scheyern zu erwarten, da diese durch den modernen Rewe weiterhin gesichert ist.

In den weiteren Kommunen erreichen die Umverteilungsquoten Werte von maximal 5 – 6 %. Negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den weiteren Städten und Gemeinden im Untersuchungsgebiet können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

Zusammenfassend hat die vorliegende Untersuchung ergeben, dass durch das Planvorhaben in Gerolsbach und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Gerolsbach und den dem Umland zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Selbst bei einer wettbewerbsbedingten Schließung des bestehenden kleinen Edeka Marktes in Gerolsbach ist aus gutachterlicher Sicht durch die Etablierung eines neuen, moderneren und größeren Nahversorgungsbetriebes in der Ortsmitte eine qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung von Gerolsbach zu erwarten. Insgesamt soll mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Gerolsbach mittel- und langfristig sichergestellt und gestärkt werden.