



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

Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittel- supermarktes in Scheyern

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

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

München, 26. März 2021

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien

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 Scheyern	8
3.2 Mikrostandort Vorhabenstandort Klosterberg	9
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	12
4.1 Scheyern	12
4.1.1 Ortsmitte	12
4.1.2 Sonstige Lagen	13
4.2 Umland von Scheyern	14
4.2.1 Pfaffenhofen an der Ilm	14
4.2.2 Ilmmünster	17
4.2.3 Reichertshausen	18
4.2.4 Jetzendorf	18
4.2.5 Gerolsbach	19
4.2.6 Weitere Gemeinden im Untersuchungsgebiet	20
4.2.7 Standorte im weiteren Umland	20
5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens	21
5.1 Vorbemerkungen	21
5.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse	22
5.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse	23
6 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens	28
6.1 Lage im Raum	28
6.2 Lage in der Gemeinde	28
6.3 Zulässige Verkaufsflächen	29
7 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	31

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Planskizze des Vorhabens.....	5
Abbildung 2: Regionalplan Region Ingolstadt 2011, Ausschnitt	8
Abbildung 3: Vorhabenstandort	9
Abbildung 4: Nutzungen im Standortumfeld	10
Abbildung 5: Mikrostandort Klosterberg mit wesentlichen Umfeldnutzungen	11
Abbildung 6: Anbieter in Scheyern.....	13
Abbildung 7: Wesentliche Lebensmittelanbieter im weiteren Untersuchungsgebiet (Systemanbieter).....	14
Abbildung 8: Anbieter in Pfaffenhofen (Auswahl).....	17
Abbildung 9: Anbieter in Reichertshausen (Auswahl)	18
Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens	23
Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	24

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhaben- beschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde mit der Durchführung einer Vertraglichkeitsuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines Rewe Supermarktes zzgl. Backshop und Metzgerei in Scheyern beauftragt.

Bereits seit längerer Zeit wird die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes am Standort Klosterberg in Scheyern diskutiert. Im Rahmen der Gesamtdiskussion war zwischenzeitlich auch die Verlagerung des bestehenden Supermarktes von der Fernhager Straße 1 an den Planstandort thematisiert und vorgesehen worden.

Die Planung des Auftraggebers sieht nun vor, am Standort Klosterberg einen Rewe Lebensmittelsupermarkt zzgl. Bäckerei und Metzgerei anzusiedeln. Während es sich bei Rewe und der Bäckerei um Neuan siedlungen handelt, soll die Klostermetzgerei von ihrem aktuellen Standort am Schyrenplatz an den Vorhabenstandort verlagert werden. Zudem soll mit der Eröffnung von Rewe auch der Getränkeverkauf der Klosterbrauerei, ebenfalls am Schyrenplatz 1, für Privatkunden geschlossen und stattdessen in die Getränkeabteilung des Supermarktes integriert werden. Im Hinblick auf die Verlaufsflächen sind für Rewe ca. 1.375 m² inkl. Windfang und Außenverkauf vorgesehen, für die Bäckerei inkl. Verzehr bereich ca. 165 m² und die Metzgerei ca. 120 m².

Abbildung 1: Planskizze des Vorhabens



Quelle: Auftraggeber, 2021

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 vorgesehen. Für die Einzelhandelsplanung ist für das Bauleitplanverfahren eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung notwendig, um zu untersuchen, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Scheyern oder dem Umland erwarten lässt.

Aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens und des geplanten Bebauungsplanverfahrens ist ergänzend eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens gemäß Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2020 erforderlich.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im März 2021¹. Im Gemeindegebiet von Scheyern wurde eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Hauptsortiment führen. Im Umfeld von Scheyern beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Hauptwettbewerber sowie die Lebensmittelanbieter in den jeweiligen Ortsmitten.

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:

Benediktinerabtei Scheyern
Klosterverwaltung
Schyrenplatz 1
85298 Scheyern

Bearbeitung:

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

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 und äußerlicher Inaugenscheinnahme des Betriebs, eine Schätzung der Verkaufsfläche und des Umsatzes vorgenommen.

2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans 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. 1.375 m² für den Rewe Supermarkt 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 Ordnungsgebers 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...“

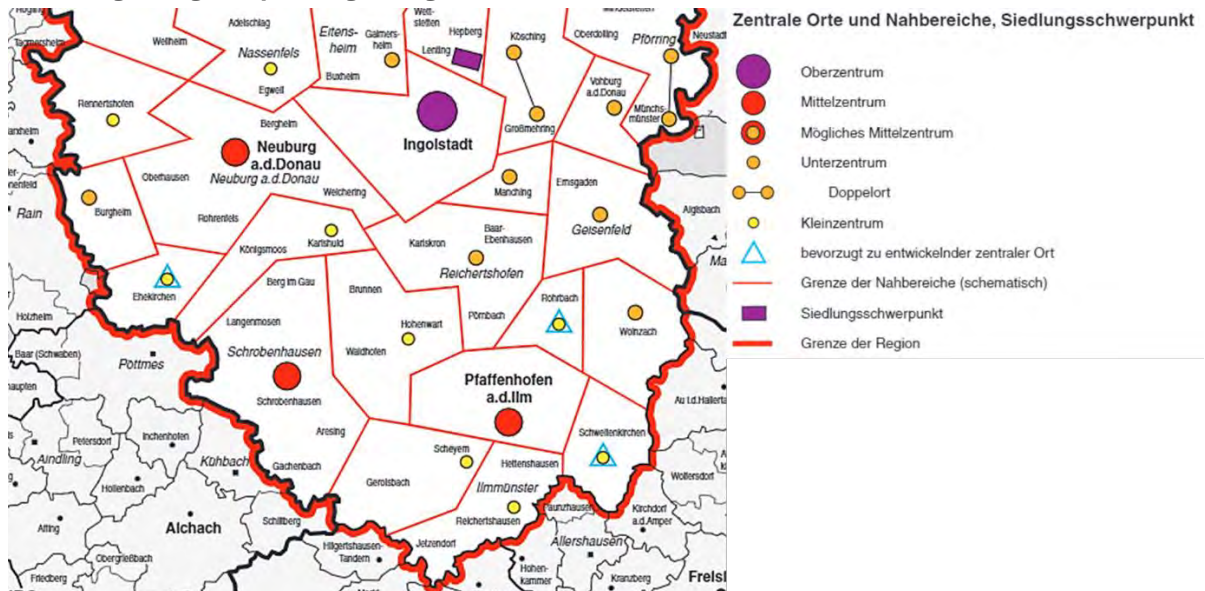
Das Gutachten untersucht, inwiefern durch das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf die Ortsmitte bzw. zentrale Versorgungsbereiche oder die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Scheyern oder im weiteren Untersuchungsraum erwarten lässt.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Gemeinde Scheyern

Die Gemeinde Scheyern zählt **rd. 4.865 Einwohner²** und liegt im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern. Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt übernimmt die Gemeinde die Funktion eines Kleinzentrums. Der landesplanerisch zugewiesene Nahbereich von Scheyern umfasst neben Scheyern außerdem die Gemeinde Gerolsbach (vgl. Abbildung 2). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Pfaffenhofen an der Ilm³ (ca. 7 km nordöstlich) und Schrobenhausen (ca. 20 km nordwestlich). Die Metropolregionen München (ca. 55 km südlich), Augsburg (ca. 55 km südwestlich) und das Regionalzentrum Ingolstadt (ca. 45 km nördlich) sind in weniger als einer Stunde zu erreichen.

Abbildung 2: Regionalplan Region Ingolstadt 2011, Ausschnitt



Quelle: Planungsverband Region Ingolstadt 2011; Bearbeitung: cima 2021

Die **Bevölkerungsentwicklung** von Scheyern unterlag in den vergangenen zehn Jahren kleinen Schwankungen. Insgesamt war die Entwicklung allerdings positiv und es kann seit 2010 ein deutlicher Zuwachs von ca. 6,8 % verzeichnet werden. Gemäß Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich das Wachstum weiter fortsetzen und es wird bis zum Jahr 2031 ein weiterer Anstieg der Bevölkerung um ca. 11,8 % erwartet.⁴

Die **Wirtschaftsstruktur** der Gemeinde Scheyern ist mit ca. 70 % vorrangig durch den Dienstleistungssektor gekennzeichnet, während das produzierende Gewerbe eine vergleichsweise untergeordnete Rolle einnimmt (ca. 28,7 %). Der Bereich Land- und Forstwirtschaft vereint hingegen nur einen sehr geringen Teil der Beschäftigten auf sich (ca. 1,2 %).⁵ Insgesamt sind in Scheyern 661 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet, denen 2.068 Beschäftigte am Wohnort

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2020

³ Für eine bessere Lesbarkeit im Folgenden: Pfaffenhofen

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Juli 2019; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2019

gegenüberstehen. Für die Gemeinde ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 1.408.⁶ Die Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Scheyern liegt bei 110,2 und damit über dem bundesweiten Durchschnitt.⁷

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Scheyern ist für den motorisierten Individualverkehr als durchschnittlich einzuordnen. Die Staatsstraße St2084 verläuft quer durch das Gemeindegebiet und stellt im Osten die Verbindung zur Bundesstraße B13 her. Nordwestlich des Hauptortes mündet sie in die Staatsstraße St2045 und verbindet Scheyern u.a. mit Pfaffenhofen (nordöstlich) und Schrobenhausen (nordwestlich).

Eine Anbindung an das Schienennetz ist in Scheyern nicht gegeben. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in im ca. 7 km entfernten Pfaffenhofen. Hinsichtlich des **ÖPNV** ist Scheyern über das Busnetz der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA) erschlossen. Eine Buslinie verbindet die Gemeinde mit den Gemeinden im Umland.

Die Gemeinde Scheyern ist insbesondere durch die örtliche Benediktinerabtei, welche im Kloster Scheyern ansässig ist, bekannt. Dieses macht Scheyern zu einem attraktiven Ziel für Tagesausflügler.

3.2 Mikrostandort Vorhabenstandort Klosterberg

Der vorgesehene Standort, an welchem das Planvorhaben Rewe zzgl. Bäckerei und Metzgerei angesiedelt werden soll, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Scheyern und ist direkt an der wichtigen Verkehrsachse St2084 („Klosterberg“) gelegen. Schräg gegenüber befindet sich das Kloster der Benediktinerabtei Scheyern. Auf dem Plangrundstück sind aktuell noch Gebäude bzw. Gewächshäuser einer Gärtnerei sowie ein kleiner Obst- und Gemüseladen inkl. Weinverkauf lokalisiert. Für die Realisierung des Planvorhabens ist die Auflösung der Gärtnerei sowie ein Abriss der sehr alten Gewächshäuser vorgesehen.

Abbildung 3: Vorhabenstandort



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das unmittelbare Standortumfeld ist wie folgt geprägt:

- Der Vorhabenstandort wird in **nördlicher** Richtung durch die Staatsstraße St2084 („Klosterberg“) begrenzt., Daran schließen landwirtschaftlich genutzte bzw. Grünflächen sowie Badeweiher an.
- **Östlich**, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabenstandorts, liegt das Kloster Scheyern. Neben dem eigentlichen Kloster befinden sich in der Anlage u.a. auch eine Berufsoberschule (BOS) und Fachoberschule (FOS) inkl. Wohnmöglichkeiten für deren Schülerinnen und Schüler sowie Tagungsräume und Gästezimmer. Gegenüber des Planstandorts ist zudem mit der Klosterschenke ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten ansässig. An die Klosteranlage schließen unmittelbar in ca. 300 m Entfernung zum Planstandort der Ortskern der Gemeinde Scheyern sowie Wohnnutzung an.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2019

⁷ 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.

- Im **Süden** grenzen eine Parkplatzanlage sowie Grünflächen an den Vorhabenstandort an, gefolgt von einem ausgedehnten Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.
- **Westlich** des geplanten Standorts schließen zunächst Parkplätze der Berufs- und Fachoberschule an. Weiter westlich befinden sich noch ein alleinstehendes Gebäude mit Geschosswohnungsbau sowie Sportanlagen und weitere Grünflächen.

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 direkte Lage am Klosterberg (St2084) ist die Erreichbarkeit aus Norden/Nordwesten sowie Süden und Südosten gewährleistet. Die Straße Schyrenplatz, welche in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandorts in den Klosterberg mündet, stellt die Erreichbarkeit aus Norden bzw. Osten und Süden sicher. Durch die Lage auf einer Anhöhe sowie aufgrund der umliegenden Freiflächen ist eine gute Sichtbarkeit des Standorts gegeben, die durch geeignete Werbeanlagen noch verstärkt werden kann. Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen am Markt vor.

Eine Anbindung des Vorhabenstandorts an den örtlichen **ÖPNV** ist mittels Anschlusses an das Verkehrsnetz der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA) gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Klosterportal“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung östlich des Vorhabenstandorts in der Ortsmitte. Sie wird von einer Buslinie bedient, die die Gemeinde Scheyern mit den Umliegenden Gemeinden verbindet. Eine lokale und regionale ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandorts ist daher gewährleistet.

Der Vorhabenstandort ist aus östlicher und südlicher Richtung gut über Fußwege erreichbar. Für die Wohnsiedlung im Süden sowie einen Teil der Bewohner im Südosten von Scheyern, ist der Vorhabenstandort in **fußläufiger Entfernung** gelegen. 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 bzw. die Gemeinde Scheyern zuzuschreiben.

Abbildung 5: Mikrostandort Klosterberg 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 2021⁸. Als Wettbewerber des Rewe 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 stehen der neu anzusiedelnde Bäcker und die zu verlagernde Metzgerei grundsätzlich auch im Wettbewerb mit anderen Bäckereien und Metzgereien, 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 zurückgegriffen⁹, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.¹⁰

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Gemeindegebiet von Scheyern 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 Scheyern wurde für die Verträglichkeitsuntersuchung eine Erhebung sämtlicher Betriebe durchgeführt, die Lebensmittel als Hauptsortiment führen. Im Umfeld von Scheyern beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie die Lebensmittelanbieter in den jeweiligen Ortsmitten. Im Hinblick auf die geplante Bäckerei und Metzgerei 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 Scheyern

4.1.1 Ortsmitte

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

⁸ 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.

⁹ Quellen: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2019, Hahn Retail Real Estate Report 2020/21

¹⁰ 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.

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.

4.1.2 Sonstige Lagen

Der Lebensmitteleinzelhandel ist in Scheyern vornehmlich im Hauptort in integrierten Lagen 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. 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. Zusätzlich zu Edeka sind in Scheyern im Lebensmittelbereich weiterhin noch zwei Bäckereien ansässig. Ein Betrieb befindet sich im Vorkassenbereich von Edeka, der zweite unweit südlich des Vorhabenstandorts. Beiden kommt eine wichtige, wenngleich aufgrund der Spezialisierung lediglich eingeschränkte Versorgungsfunktion zu. Entsprechend kann auch ihnen eine gute Wettbewerbsfähigkeit zugeschrieben werden. Im Kernort der Gemeinde sind zum aktuellen Zeitpunkt noch die Klostermetzgerei, der Kloster Getränkemarkt (beide Schyrenplatz 1) sowie ein Obst- und Gemüsehändler auf dem Gelände des Planvorhabens ansässig. Die Metzgerei soll im Zuge der Projektrealisierung auf den Vorhabenstandort verlagert werden. Der Getränkemarkt wird seinen Verkauf an Privatkunden einstellen und sein Sortiment im geplanten Rewe anbieten. Mit dem Abbruch der Gärtnerei-Gebäude auf dem Vorhabenstandort wird auch der Obst- und Gemüseladen seinen Betrieb aufgeben. Entsprechend werden diese drei Betriebe in der weiteren Untersuchung nicht als verbleibende Bestandsbetriebe berücksichtigt. Außerhalb des Kernorts ist im Lebensmittelsegment lediglich noch ein Hofladen ansässig.

Als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt stellt Edeka innerhalb der Gemeinde den wichtigsten Wettbewerber des Planvorhabens dar. Sollte Edeka seinen Betrieb vor Ort weiterführen, ist nach einer Realisierung des geplanten Rewe von einer starken innerörtlichen Konkurrenz auszugehen. Die am Vorhabenstandort geplante Bäckerei wird zudem auch mit den vorhandenen Bäckereien in der Gemeinde im Wettbewerb stehen.

Im Bereich Lebensmittel wird in Scheyern nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 835 m² ein Umsatz von ca. 4,6 – 4,7 Mio. € p.a. erwirtschaftet. Die zur Verlagerung vorgesehene Metzgerei sowie der Getränkemarkt und der Obst- und Gemüsehändler, deren Betriebe geschlossen werden, sind bei der Fläche und dem Umsatz nicht enthalten.

Abbildung 6: Anbieter in Scheyern



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4.2 Umland von Scheyern

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

Im Umfeld von Scheyern 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 und Metzgerei sind als wesentliche Hauptwettbewerber v.a. vergleichbare Betriebe in Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu sehen. Bäckereien und Metzgereien 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

4.2.1 Pfaffenhofen an der Ilm

Im Nordosten des Projektstandorts befindet sich in einer Entfernung von rd. 7,0 km die Kreisstadt Pfaffenhofen. Die Standorte sind über die Staatsstraße St2045 und die Niederscheyerer Straße 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 hier 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. engen 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 Scheyern 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. 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. 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 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. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von Westen kommend ist von Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens zu den Nahversorgungsstandorten auszugehen. Diese bewegen sich aus gutachterlicher Sicht auf einem mittleren Niveau und betreffen v.a. den betriebstypengleichen Edeka inkl. Bäcker, untergeordnet auch die beiden anderen Standorte.

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 Getränkemarkte 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. firmengleiche, Wettbewerber befinden, sind aus gutachterlicher Sicht auch verstärkt Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem Planvorhaben und den Anbietern an den Sonderstandorten zu erwarten. Aufgrund der besseren Erreichbarkeit wird dabei das Industriegebiet Nord-Ost etwas 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 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 8: Anbieter in Pfaffenhofen (Auswahl)



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4.2.2 Ilmünster

In ca. 4,5 km Entfernung befindet sich in südöstlicher Richtung des Projektstandorts die Gemeinde Ilmünster. Diese ist über die Staatsstraße St2084 gut mit Scheyern verbunden.

Als Ortsmitte kann in Ilmünster der Bereich Scheyerer Straße/Kirchberg ausgemacht werden. Ein dichter Besatz durch Einzelhandel und ergänzende Nutzungen ist jedoch nicht vorhanden, vereinzelt sind Dienstleistungen oder gastronomische Einrichtungen ansässig. Aus dem Lebensmittelsegment ist hier lediglich ein Bäcker vertreten.

Am östlichen Siedlungsrand befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet sowie zur Bundesstraße B13 mit einem Netto Markt der einzige Systemanbieter im Lebensmittelsegment in Ilmünster. Ein Bäcker im Vorkassenbereich ergänzt das Angebot. Der Lebensmitteldiscounter verfügt über eine marktgerechte Ausstattung und Erscheinung und übt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde selbst sowie das angrenzende Umland aus. Entsprechend ist dem Betrieb eine gute Wettbewerbsfähigkeit zuzuschreiben. Aufgrund der vergleichsweise geringen Entfernung können Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben nicht ausgeschlossen werden. Da es sich bei Netto und dem geplanten Rewe jedoch um unterschiedliche Betriebstypen handelt, bewegen sich diese aus gutachterlicher Sicht auf einem eingeschränkten Niveau. Beim Bäcker in der Ortsmitte ist davon auszugehen, dass er vornehmlich den wohnortnahen Einkauf bedient. Von wesentlichen Wettbewerbsbeziehungen zum geplanten Bäcker in Scheyern ist nicht auszugehen.

Zusammengenommen beläuft sich die Verkaufsfläche der genannten Betriebe in Ilmünster auf ca. 820 m², während der Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich nach gutachterlicher Schätzung bei ca. 3,7 – 3,8 Mio. € pro Jahr liegt.

4.2.3 Reichertshausen

Reichertshausen ist ca. 7,3 km südöstlich des Planvorhabens an der Bundesstraße B13 gelegen und über diese sowie die Staatsstraße St2084 an Scheyern angebunden.

Die Ortsmitte der Gemeinde erstreckt sich im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsachsen Pfaffenhofener/Münchener Straße (B13) und der Schloßstraße. Der vornehmlich kleinteilige Besitz umfasst Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie die Gemeindeverwaltung. Aus dem Lebensmittelsegment sind hier v.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) aber auch ein Penny Lebensmitteldiscounter ansässig. Am nördlichen Rand der Ortsmitte bildet Penny mit einer Metzgerei sowie einer Apotheke ein kleines Versorgungszentrum und präsentiert sich als marktgerechter und gut frequentierter Betrieb. Die Ortsmitte weist keine Vorschädigungen auf und ist aus gutachterlicher Sicht als stabiler Standort der Grundversorgung einzustufen.

Am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde ist an einem Solitärstandort direkt an der B13 ein Edeka Supermarkt inkl. Bäcker ansässig. Der moderne und attraktive Betrieb ist aufgrund seiner Lage auf Pkw-Kunden ausgerichtet und sowohl für die Bewohner Reichertshausens als auch des Umlandes gut zu erreichen. Demzufolge ist dem Edeka sowohl eine wichtige Versorgungsfunktion für die Standortgemeinde als auch die Umlandgemeinden zuzuschreiben. Der Lebensmittelsupermarkt ist daher aus gutachterlicher Sicht als wettbewerbsfähiger und gut etablierter Betrieb einzustufen.

Für die Gemeinden bzw. Ortsteile westlich und nördlich von Reichertshausen ist anzunehmen, dass aufgrund der vergleichbaren Erreichbarkeit Einkaufsbeziehungen sowohl nach Reichertshausen als auch nach Scheyern bestehen. Da sich nach Realisierung des Planvorhabens das Angebot in Scheyern deutlich verbessern wird, sind verstärkt Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben anzunehmen. Hiervon wird aufgrund des gleichen Betriebstyps und vergleichbarer Größenordnung und Attraktivität v.a. Edeka inkl. Bäcker betroffen sein. Penny weist als Lebensmitteldiscounter im Hinblick auf das Sortiment und das Preisniveau eine andere Ausrichtung als Rewe auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Einkäufe bei Edeka anteilig mit ergänzenden Einkäufen bei Penny kombiniert werden. Verschärft sich der Wettbewerb zu Edeka, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass auch Penny hiervon betroffen sein wird, wenngleich in deutlich geringerem Ausmaß.

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.305 m² wird in Reichertshausen nach gutachterlicher Schätzung ein jährlicher Umsatz im Lebensmittelsegment von ca. 11,2 – 11,3 Mio. € durch die genannten Betriebe erzielt.

Abbildung 9: Anbieter in Reichertshausen (Auswahl)



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

4.2.4 Jetzendorf

In südlicher Richtung ist in einer Entfernung von rd. 9,0 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 wettbewerblchen 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.

4.2.5 Gerolsbach

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

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 vereinzelt Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe und die Gemeindeverwaltung. 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. 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. Außerhalb der Ortsmitte ist am östlichen Siedlungsrand noch ein zweiter Getränkemarkt ansässig, weitere wettbewerbsrelevante Betriebe sind nicht vorhanden.¹¹

Da es sich beim Planvorhaben und Edeka grundsätzlich um den gleichen Betriebstypen handelt, können Wettbewerbsüberschneidungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der nicht vergleichbaren Größendimensionierung und des viel kleineren Sortimentumfangs kommt den beiden Betrieben jedoch eine unterschiedliche Versorgungsfunktion zu. Für größere Einkäufe werden aus gutachterlicher Sicht bereits jetzt Standorte im Umland von Gerolsbach aufgesucht, während der Edeka v.a. für kleinere und fußläufige Einkäufe aufgesucht wird. Die wettbewerblchen Beziehungen der Betriebe in Gerolsbach zum Planvorhaben bewegen sich daher auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

¹¹ Gemäß Informationen der Projektbeteiligten gibt es aktuell in Gerolsbach Überlegungen zur Ansiedlung eines weiteren Supermarktes. Da diese aber noch nicht konkret sind, werden sie im Sinne des worst-case-Ansatzes in der weiteren Untersuchung nicht berücksichtigt.

Zusammengenommen beläuft sich die Verkaufsfläche der genannten Betriebe in Gerolsbach auf ca. 930 m², während der Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich nach gutachterlicher Schätzung bei ca. 3,3 – 3,4 Mio. € pro Jahr liegt.

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 Hettenshausen ansässig sind. 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. Aus gutachterlicher Sicht sind daher wettbewerbliche Überschneidungen zum Planvorhaben kaum anzunehmen. In Hettenshausen sind zum aktuellen Zeitpunkt lediglich eine Bäckerei in der Ortsmitte sowie ein kleiner Getränkemarkt ansässig. Gemäß Berichterstattungen der Presse ist am nördlichen Rand der Gemeinde die Ansiedlung eines Supermarktes zzgl. Getränkemarkt vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich jedoch noch in der Planung. Ob und wann es zum Baubeginn kommt, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch unklar. Das Planvorhaben wird daher in der vorliegenden Untersuchung im Sinne des worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt. 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. 265 m² Umsätze im Lebensmittelbereich in Höhe von 1,3 – 1,4 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 Scheyern 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.¹² 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.¹³

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,

¹² 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.

¹³ 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 Rewe Supermarktes zzgl. Bäckerei und Metzgerei in Scheyern 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 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Rewe Marktes bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 1.511 m² bei rd. 3.970 €/m².¹⁴ Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Standort Scheyern stellen sich aus gutachterlicher Sicht insgesamt als leicht überdurchschnittlich dar (Kaufkraftniveau von 110,2¹⁵, gute Grundfrequenzen aufgrund der Lage am Kloster und der FOS/BOS), sodass aktuell von einer etwas überdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen werden kann. Rechnerisch beläuft sich der Umsatz des geplanten Rewe Supermarktes in Scheyern bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.375 m² auf ca. 5,9 Mio. € p.a., was einer Flächenproduktivität von rd. 4.300 €/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 Rewe Supermarkt im Lebensmittelbereich ein Umsatz i.H.v. rd. 5,3 Mio. € p.a. prognostiziert, während ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich (Randsortimente) entfallen.

Ergänzend sollen am Standort noch eine Bäckerei und Metzgerei angesiedelt werden. Während es sich bei der Bäckerei um eine Neuansiedlung handelt, soll die Klostermetzgerei von ihrem aktuellen Standort am Schyrenplatz 1 an den Vorhabenstandort verlagert werden. Zudem soll mit der Eröffnung von Rewe auch der Getränkeverkauf der Klosterbrauerei, ebenfalls am Schyrenplatz 1, für Privatkunden geschlossen und stattdessen in die Getränkeabteilung des Supermarktes integriert werden. Im Hinblick auf die Verkaufsflächen sind für die Bäckerei inkl. Gastraum ca. 165 m² und die Metzgerei ca. 120 m² vorgesehen. Auf Basis zahlreicher Erfahrungswerte und Unternehmungsbefragungen und unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sind für die Bäckerei und die Metzgerei jeweils leicht überdurchschnittliche Umsätze in Höhe von ca. 0,4 bzw. 0,65 Mio. € zu erwarten. Jeweilige Gastronomiebereiche (Café bzw. Imbiss) zählen nicht zur Verkaufsfläche, sodass die hier erzielten Umsätze auch nicht zum Einzelhandels- sondern zum Gastronomieumsatz zählen und demnach auch nicht in die umzuverteilenden Umsätze fließen.

¹⁴ Vgl. Hahn Retail Real Estate Reports 2020/21

¹⁵ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2019 basierend auf Statistisches Bundesamt.

Um der Tatsache der Verlagerung der Metzgerei und des Getränkemarkts Rechnung zu tragen, werden gegenüber den jeweils prognostizierten Umsätzen der Betriebe ihre aktuellen Umsätze in Abzug gebracht. Der zukünftige Umsatz durch den Getränkeverkauf ist, im Gegensatz zu den anderen beiden Betrieben, im Umsatz des Rewe Marktes enthalten. Er wird daher auch Rewe gegenüber in Abzug gebracht und mindert den Lebensmittelumsatz von Rewe um 0,2 Mio. €.

Die Gegenüberstellung der Ist- sowie der zukünftigen Umsätze ist der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Umsatzstruktur des Vorhabens

	Umsatz der Bestandsbetriebe in Mio. € p.a. <u>vor Verlagerung</u>	Umsatz des Planvor- habens in Mio. € p.a.	Umsatzzuwachs in Mio. € p.a.
Rewe Lebensmittelsupermarkt			
Lebensmittel	-	5,3	5,1**
Randsortimente / Aktionswaren*	-	0,6	0,6
Bäckerei	-	0,4	0,4
Metzgerei	0,6	0,7	0,1
Getränkemarkt	0,2	–**	–**
GESAMT	0,8	7,0	6,2

*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums

**Der zukünftige Umsatz durch den Getränkeverkauf ist im Umsatz des Rewe Marktes enthalten und wird diesem gegenüber in Abzug gestellt.

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

Da der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 0,6 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 von Rewe, Bäckerei und Metzgerei in Höhe von ca. 5,6 Mio. € im Lebensmittelbereich negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung in der Ortsmitte bzw. in zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Nahversorgungslagen in Scheyern 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.

Tabelle 2: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung anteilig
Scheyern			
Ortsmitte	-	0,0	0 %
Sonstige Lagen	4,6 – 4,7	1,5 – 1,6	33 – 34 %
Pfaffenhofen			
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	12,4 – 12,5	0,1 – 0,2	1 – 2 %
Nahversorgungsstandorte	19,5 – 19,6	0,7 – 0,8	3 – 4 %
Sonderstandorte	ca. 48,0	1,2 – 1,3	2 – 3 %
Sonstige Lagen	5,9 – 6,0	< 0,1	n.n.
Ilmmünster	3,7 – 3,8	0,1 – 0,2	3 – 4 %
Reichertshausen	11,2 – 11,3	0,7 – 0,8	6 – 7 %
Jetzendorf	6,2 – 6,3	0,2 – 0,3	4 – 5 %
Gerolsbach	3,3 – 3,4	0,1 – 0,2	4 – 5 %
Weitere Gemeinden im Untersuchungsgebiet	1,3 – 1,4	< 0,1	n.n.
Außerhalb / Streuumsätze		0,4 – 0,5	n.n.
GESAMT		5,6	

n.n. = nicht nachweisbar;

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

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

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben ca. 5,6 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 und Metzgerei sind als wesentliche Hauptwettbewerber v.a. vergleichbare Betriebe in Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu sehen. Bäckereien und Metzgereien in den Ortsmitteln wurden berücksichtigt, übernehmen aus gutachterlicher Sicht jedoch v.a. die wohnortnahe Versorgung und stehen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung mit dem Planvorhaben kaum im Wettbewerb. Von negativen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber der Ortsmitteln bzw. zentralen Versorgungsbereiche ist durch das Planvorhaben daher nicht auszugehen. Der durch die Neuansiedlung der Bäckerei und Metzgerei umzuverteilende Umsatz verteilt sich 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 wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzungen in **Scheyern** selbst zu erwarten sind und Umsatzumverteilungen in großem Umfang hier stattfinden werden. Aufgrund des gleichen Betriebstyps ist hierbei vor allem der einzige Lebensmittelmarkt im Ort, Edeka, im Süden der Gemeinde betroffen. Insgesamt sind gegenüber den Anbietern

in Scheyern Umverteilungen in Höhe von ca. 1,5 – 1,6 Mio. € zu erwarten, was ca. 33 - 34 % 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 Rewe ausrichten wird. Edeka ist derzeit der einzige Supermarkt in Scheyern und entsprechend gut etabliert. Durch die Lage an der Hauptverkehrsachse und am Ortsrand ist er auch aus dem Umland gut erreichbar. Zudem steht in Scheyern aufgrund der hohen Kaufkraft ein überdurchschnittlich hohes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung, ergänzt um die Ausgaben der Schüler von FOS/BOS sowie der Tagestouristen. Daher ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der Edeka Supermarkt zum aktuellen Zeitpunkt eine deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb eines Supermarktes grundsätzlich noch möglich. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung scheint jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter mit hohen Umsätzen eine Schließung des Betriebs durchaus realistisch, insbesondere auch vor dem Hintergrund des auslaufenden Mietvertrags von Edeka (vgl. Kap. 4.1.2). 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 Scheyern zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist. In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.

- Es ist davon auszugehen, dass sich die Umlandgemeinden 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 Rewe Supermarktes in Scheyern 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 Scheyern umorientieren. Daher ist gegenüber allen Standorten in Pfaffenhofen 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 firmengleicher 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 – 0,2 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von lediglich 1 – 2 % entspricht. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich können daher ausgeschlossen werden. Ein Anteil von ca. 0,7 – 0,8 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. 1,2 – 1,3 Mio. € was einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 % 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 südöstlich von Scheyern gelegenen Gemeinde **Ilmmünster** wird lediglich ein eingeschränktes Angebot durch einen Netto Lebensmitteldiscounter vorgehalten, der v.a. die wohnortnahe Grundversorgungsfunktion übernimmt. Die darüber hinausgehende Versorgung mit Lebensmitteln erfolgt bereits im näheren Umland. Zudem weisen Netto und das Planvorhaben aufgrund ihrer unterschiedlichen Betriebstypen nur eingeschränkt Überschneidungen in der Zielgruppenansprache auf. In Summe ist daher aus gutachterlicher Sicht lediglich mit geringen Umsatzumverteilungen von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € zu rechnen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 %. Aufgrund der moderaten Umverteilungsquote ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Ilmmünster auszugehen.
- Die Angebotsstrukturen in der Gemeinde **Reichertshausen** werden aufgrund der zum Planvorhaben vergleichbaren Erreichbarkeit aus dem Umland (u.a. Ilmmünster, Hettenshausen) ebenfalls tangiert. Hiervon wird in erster Linie der auf Pkw-Kunden ausgerichtete Edeka Supermarkt inkl. Bäckerei betroffen sein sowie nachgeordnet auch der Penny Lebensmitteldiscounter in der Ortsmitte. Aufgrund der vergleichbaren Erreichbarkeit von Reichertshausen und dem Planvorhaben aus dem nördlichen und westlichen Umland sowie des vergleichbaren Marktauftritts von Edeka und Rewe (Verkaufsflächendimensionierung, moderner Marktauftritt) ist von verstärkten Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Anbietern auszugehen. Eine gewisse Umorientierung der Einkaufsbeziehungen nach Scheyern ist anzunehmen. Aus gutachterlicher Sicht sind für die Betriebe in Reichertshausen Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,7 – 0,8 Mio. € anzunehmen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 %. Da es sich sowohl bei Edeka inkl. Bäckerei als auch bei Penny um attraktive, gut etablierte und wettbewerbsfähige Betriebe handelt, ist 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 Ortsmitte oder die Versorgungssituation der Bewohner in Reichertshausen mit sich bringen.
- In der Gemeinde **Jetzendorf** befindet sich der nächstgelegene Lebensmittelsupermarkt in südlicher/südwestlicher Richtung außerhalb von Scheyern. 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 Scheyern und Jetzendorf leben, zukünftig z.T. nach Scheyern umorientieren werden. Aufgrund der insgesamt etwas geringeren Siedlungsdichte als im (Süd-)Osten Scheyerns und der größeren Entfernung belaufen sich die Umsatzumverteilungen aus gutachterlicher Sicht auf ca. 0,2 – 0,3 Mio. € und erreichen damit einen Anteil von ca. 4 – 5 % des Gesamtumsatzes in Jetzendorf. Da es sich bei Edeka um einen gut etablierten und wettbewerbsfähigen Betrieb handelt, ist nicht von negativen städtebaulichen Effekten oder Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur auszugehen.
- Den einzigen Wettbewerbsstandort im westlichen Untersuchungsgebiet stellt die Gemeinde **Gerolsbach** dar. Der wesentliche Lebensmitteleinzelhandel ist mit einem kleinen Edeka Supermarkt und Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie einem kleinen Getränkemarkt in der Ortsmitte ansässig, sodass hier auch die wesentlichen Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten sind. Der außerhalb der Ortsmitte ansässige Getränkemarkt ist lediglich in untergeordnetem Maße betroffen.

Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben bestehen in Gerolsbach im Wesentlichen mit dem Edeka Supermarkt. Dieser agiert lediglich auf einer kleinen Verkaufsfläche und entspricht auch im Hinblick auf den Marktauftritt und die Sortimentsstruktur nicht den aktuellen Standards. Er sichert daher aus gutachterlicher Sicht lediglich eine Grundversorgung für die Gemeinde, während für umfassendere Einkäufe bereits jetzt – vor Realisierung des Planvorhabens – Standorte im Umland aufgesucht werden. Dem Edeka und dem Planvorhaben kommen daher unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu, sodass von lediglich geringen Umsatzumverteilungen von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auszugehen ist. Dies entspricht einer moderaten Umverteilungsquote von ca. 4 – 5 % gegenüber den Betrieben in Gerolsbach, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder eine Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten lassen.

- In den **weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet** (Hettenshausen, Hilgertshausen-Tandern) sind nur noch vereinzelte und kleinflächige Angebotsstrukturen vorhanden, die lediglich 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. 0,4 – 0,5 Mio. € bzw. ca. 7 – 9 % des Umsatzes wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskunden, Pendler, 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.

Der Edeka Supermarkt in Scheyern 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 Scheyern zu erwarten. Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-) Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist (vgl. Kap. 4.1.2). In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.

Negative versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten sowie die wohnortnahe Versorgung können bei Umverteilungsquoten von max. 6 – 7 % 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 Scheyern bewertet.

Ein Agglomerationstatbestand im Sinne des LEP Bayern 2020 ist für das Planvorhaben nicht anzunehmen. Das Projekt umfasst neben dem großflächigen Rewe lediglich zwei weitere, im Hinblick auf ihre Verkaufsfläche deutlich untergeordnete Anbieter aus dem Lebensmittelsegment. Diese Sortimentsgestaltung dient der reinen Nahversorgung und lässt keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit erwarten.¹⁶ Da kein Agglomerationstatbestand vorliegt und es sich bei der geplanten Bäckerei und Metzgerei aufgrund ihrer jeweils geringen Verkaufsfläche nicht um Einzelhandelsgroßprojekte handelt, sind diese nicht von der landesplanerischen Überprüfung gemäß LEP 2020 betroffen.

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.“*

Die Gemeinde Scheyern, in welcher sich der Projektstandort befindet, ist gemäß Regionalplan Ingolstadt als Kleinzentrum definiert. Sie ist entsprechend für die Ansiedlung des Planvorhabens geeignet.

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

¹⁶ Dies entspricht der ersten Einschätzung des Planvorhabens durch die Regierung von Oberbayern (E-Mail vom 24.02.2021), in welcher der Tatbestand einer Agglomeration aufgrund der Sortimentsgestaltung verneint wird.

(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 Rewe Lebensmittelsupermarktes befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs im nordwestlichen Bereich des Hauptortes der Gemeinde Scheyern. Südlich und südöstlich des Standorts schließen Wohngebiete in weniger als 200 m Entfernung an, welche sich weiter nach Süden und (Süd-)Osten fortsetzen. Ein großer Teil der anschließenden Wohnbebauung befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. In Kernort Scheyern befinden sich lediglich drei Bushaltestellen, wovon zwei an den beiden Schulen verortet (im Norden und Süden des Kernorts) sind. Die Haltestelle „Klosterportal“ befindet sich in der Ortsmitte in einer Entfernung von ca. 400 m zum Vorhabenstandort 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.“

Gemäß den Vorgaben darf ein Einzelhandelsgroßprojekt mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich von Scheyern umfasst neben dem eigenen Gemeindegebiet auch die Nachbargemeinde Gerolsbach.¹⁷ Insgesamt leben im Nahbereich von Scheyern rd. 8.545 Einwohner¹⁸.

¹⁷ Vgl. Regionalplan Ingolstadt

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2020

Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.516 €/Jahr¹⁹ beläuft sich die sortimentsspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 21,5 Mio. €. Hiervon darf das Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 5,4 Mio. € abschöpfen. Unter Annahme der durchschnittlichen Raumleistung für Lebensmittelsupermärkte von 3.600 €/m² errechnet sich daraus eine maximal zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmittelsupermarkt in Scheyern von ca. 1.495 m² Verkaufsfläche. Mit einer geplanten Verkaufsfläche des Vorhabens von rd. 1.375 m² wird die maximal zulässige Verkaufsfläche unterschritten.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.

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

¹⁹ Quelle: Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

7 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Gemeinde Scheyern ist vorgesehen, am Standort Klosterberg einen Rewe Lebensmittelsupermarkt zzgl. Bäckerei und Metzgerei anzusiedeln. Während es sich bei Rewe und der Bäckerei um Neuan siedlungen handelt, soll die Klostermetzgerei von ihrem aktuellen Standort am Schyrenplatz an den Vorhabenstandort verlagert werden. Zudem soll mit der Eröffnung von Rewe auch der Getränkeverkauf der Klosterbrauerei, ebenfalls am Schyrenplatz 1, für Privatkunden geschlossen und stattdessen in die Getränkeabteilung des Supermarktes integriert werden. Im Hinblick auf die Verkaufsflächen sind für Rewe ca. 1.375 m² inkl. Windfang und Außenverkauf vorgesehen, für die Bäckerei inkl. Verzehrereich ca. 165 m² und die Metzgerei ca. 120 m².

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 B-Plans vorgesehen. Für die Einzelhandelsplanung wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um zu untersuchen, ob das Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Scheyern 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.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung des Rewe Supermarktes erhebliche Umsatzumverteilungen in Höhe von 33 – 34 % gegenüber dem bereits in Scheyern ansässigen Edeka Supermarkt im Süden der Gemeinde ausgelöst werden. Als aktuell einziger Supermarkt in einer Gemeinde mit überdurchschnittlicher Kaufkraft ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Flächenproduktivität und damit auch der Umsatz des Edeka Supermarktes aktuell als sehr überdurchschnittlich darstellen. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb eines Supermarktes grundsätzlich noch möglich. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung scheint jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter mit hohen Umsätzen eine Schließung des Betriebs durchaus realistisch, insbesondere auch vor dem Hintergrund des auslaufenden Mietvertrags von Edeka (vgl. Kap. 4.1.2). 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 Scheyern zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufgabe von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist. In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.

In den weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet liegen die Umverteilungsquoten meist auf einem moderaten Niveau und erreichen für Reichertshausen den maximalen Wert von 6 – 7 %. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Umland von Scheyern können entsprechend 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 am Klosterberg und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Selbst bei einer Annahme der wettbewerbsbedingten Schließung des bestehenden Edeka Marktes in Scheyern ist aus gutachterlicher Sicht durch die Etablierung eines neuen, moderneren und größeren Nahversorgungsstandortes eine qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung von Scheyern zu erwarten.