



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Region.  
Seit 1988.**

# **Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit Backshop in Bockhorn (LK Erding)**

Handel  
Stadt + Regionalplanung  
Marketing  
Management  
Digitale Stadt  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien  
Tourismus  
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Straße 45 90333 München  
T 089 – 55118 154  
cima.muenchen@cima.de

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André

Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

München, 13. November 2023

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
Köln  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

### **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.

# Inhalt

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Standortbeschreibung und -bewertung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Makrostandort Bockhorn.....	6
2.2 Mikrostandort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße .....	8
<b>3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>11</b>
3.1 Bockhorn .....	11
3.2 Relevante Umlandkommunen von Bockhorn .....	12
3.2.1 Erding .....	13
3.2.2 Wartenberg .....	16
3.2.3 Taufkirchen .....	17
3.2.4 Weitere Kommunen im Untersuchungsraum .....	18
3.2.5 Standorte im weiteren Umland .....	18
<b>4 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens</b> 19	
4.1 Vorbemerkungen.....	19
4.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse.....	20
4.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse .....	22
<b>5 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens</b> .....	<b>27</b>
5.1 Lage im Raum .....	27
5.2 Lage in der Gemeinde .....	27
5.3 Zulässige Verkaufsflächen .....	28
<b>6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung</b> .....	<b>29</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Bockhorn .....	6
Abbildung 2: Wesentliche Rahmenbedingung zur Bewertung der Gemeinde Bockhorn als Einzelhandelsstandort .....	7
Abbildung 3: Vorhabenstandort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße .....	8
Abbildung 4: Umfeld des Vorhabenstandortes .....	9
Abbildung 5: Lage des Vorhabenstandortes im Kernort von Bockhorn inkl. wesentlicher Nutzungen im Standortumfeld .....	10
Abbildung 6: Lebensmittelanbieter in Bockhorn (Auswahl) .....	12
Abbildung 7: Übergeordnete Angebotsituation im Untersuchungsraum .....	13
Abbildung 8: Wettbewerbsrelevante Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment in Erding (Auswahl).....	15
Abbildung 9: Wettbewerbsrelevante Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment in Wartenberg (Auswahl).....	17
Abbildung 10: Wettbewerbsrelevante Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment in Taufkirchen (Auswahl).....	18

## Tabellen

Tabelle 1: Umsatzerwartung des geplanten Edeka Supermarktes mittels Marktanteilkonzept.....	21
Tabelle 2: Umsatzstruktur des Vorhabens .....	21
Tabelle 3: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Lebensmittelbereich .....	23

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## **Auftrag:**

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Edeka Supermarktes mit Backshop am Standort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße in Bockhorn im Landkreis Erding beauftragt.

Es ist vorgesehen, in der bislang aus Nahversorgungssicht unterversorgten Gemeinde einen Edeka Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.103 m<sup>2</sup> sowie einen Backshop im Vorkassenbereich mit ca. 27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Neben der Errichtung eines Nahversorgungsangebots umfasst das Planvorhaben außerdem den Bau von rd. 25 – 30 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.103 m<sup>2</sup> überschreitet der Lebensmittelmarkt formal die Grenze zur Großflächigkeit, sodass er in einem Sondergebiet festzusetzen ist. Mit Blick auf die Bauleitplanung ist für den geplanten Edeka Supermarkt mit Bäckerei die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Für das genehmigungsrechtliche Verfahren ist daher eine städtebauliche Auswirkungsanalyse zu erarbeiten. In dieser ist zu untersuchen, ob die geplante Ansiedlung des Edeka inkl. Backshop wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (bzw. Stadt-/ Ortsmitten) oder die wohnortnahe Versorgung in Bockhorn oder dem Umland erwarten lässt.

Des Weiteren gelangt das Vorhaben in den Regelungsbereich der Landesplanung und ist hinsichtlich der Ziele und Vorgaben des LEP Bayern 2020 zu überprüfen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient der Entscheidungshilfe im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens.

## **Methodische Grundsätze:**

Als Grundlage der Untersuchung dient eine eingehende Analyse der aktuell bestehenden Wettbewerbssituation im zu betrachtenden Untersuchungsraum. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im Oktober 2023. Hierfür erfolgte eine Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet von Bockhorn, welche Lebensmittel als Haupt- oder in nennenswertem Umfang als Randsortiment anbieten. In den Umlandkommunen wurde die Wettbewerbserfassung auf die Stadt-/ Ortsmitten sowie die Standorte der betriebstypenbedingten Hauptwettbewerber konzentriert.

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

## **Auftraggeberin:**

INM Entwicklung GmbH  
Gaimersheimer Straße 81  
85057 Ingolstadt

## **Bearbeitung:**

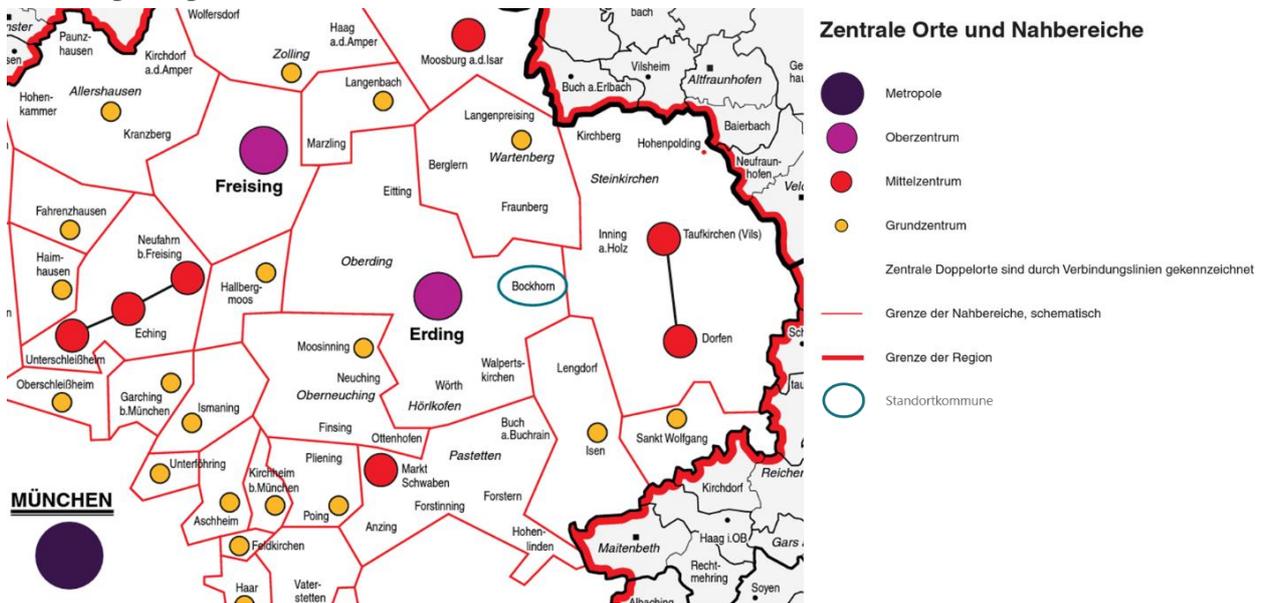
M. Sc. Susanne André  
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

## 2 Standortbeschreibung und -bewertung

### 2.1 Makrostandort Bockhorn

Die Gemeinde Bockhorn ist nordöstlich von München im Landkreis Erding gelegen. Das Gemeindegebiet setzt sich aus dem kompakten Kernort und weiteren 48, räumlich etwas abgesetzten Gemeindeteilen zusammen. Für die Kommune ist insgesamt eine ländliche Prägung festzuhalten, die sich auch im großen Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen widerspiegelt.

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Bockhorn



Quelle: Regionaler Planungsverband München, Stand 01.01.2015

Wesentliche, für die Gemeinde Bockhorn als Standort für das Planvorhaben relevante Aspekte, sind nachfolgend aufgeführt.

**Abbildung 2: Wesentliche Rahmenbedingung zur Bewertung der Gemeinde Bockhorn als Einzelhandelsstandort**

Standortaspekt	Ausprägung/ Bewertung für Gemeinde Bockhorn
<b>Lage im Raum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landkreis Erding, Regierungsbezirk Oberbayern</li> <li>▪ Lage in der Metropolregion München</li> </ul>
<b>Bevölkerungsstand, -entwicklung und -prognose</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktueller Stand: 4.201 Einwohner*innen<sup>1</sup> (30. Juni 2023), zzgl. 75 Einwohner*innen in den projektierten Wohneinheiten des Planvorhabens<sup>2</sup></li> <li>▪ Entwicklung: + ca. 15,9 % (2013 – 2023)<sup>1</sup></li> <li>▪ Prognose: + ca. 7,1 % (2023 – 2033)<sup>3</sup></li> </ul>
<b>Landes-/ Regionalplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion in der Region München<sup>4</sup></li> <li>▪ Nächstgelegene zentrale Orte: Gemeinsames Mittelzentrum Taufkirchen (Vils)/ Dorfen (ca. 15 km (süd-)östlich) Oberzentrum Erding (ca. 8 km westlich) Metropole München (ca. 45 km südwestlich)</li> </ul>
<b>Wirtschaftsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 527 Beschäftigte am Arbeitsort (Ende Q2 2022)<sup>5</sup></li> <li>▪ ca. 3 % Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, ca. 43 % Produzierendes Gewerbe, ca. 30 % Handel/ Verkehr/ Gastgewerbe, ca. 23 % Unternehmens- sowie öffentliche und private Dienstleistungen<sup>5</sup></li> <li>▪ Pendler*innensaldo: - 1.386<sup>5</sup></li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchschnittliche Anbindung für MIV: Überörtliche Verkehrsachse B388 verläuft im Norden des Gemeindegebietes, Lage zwischen der A92 und A94</li> <li>▪ Durchschnittliche ÖPNV-Anbindung: kein Bahnanschluss, Busanbindung durch eine Linie des MVV (562) sowie ergänzende Rufbusse (531, 561, 585)</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 111,6<sup>6</sup></li> <li>▪ Aufgrund nur sehr eingeschränkt vorhandener Einzelhandelsstrukturen kaum Bedeutung als Einzelhandelsstandort</li> <li>▪ Kaufkraft der Bevölkerung im Lebensmittelsegment: ca. 12,6 Mio. €<sup>7</sup></li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sitz einer Grundschule und mehrerer Kindergärten in der Gemeinde</li> </ul>

Quellen: <sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Stichtage: 30.06. des jew. Jahres

<sup>2</sup> Gemäß aktuellem Planungsstand ist im Rahmen des Planvorhabens auch der Bau von bis zu 30 Wohneinheiten vorgesehen. Bei der Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen für diese Wohneinheiten ergibt sich ein Zuwachs von ca. 75 Personen.

<sup>3</sup> Bay. Landesamt für Statistik 2023, Stichtag 30.06.2023 und Bay. Landesamt für Statistik 2021; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden

<sup>4</sup> Regionaler Planungsverband München, Stand 01.01.2015

<sup>5</sup> Bay. Landesamt für Statistik 2023, Stichtag: 30.06.2022

<sup>6</sup> Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2023 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\*r Bürger\*in in Deutschland.

<sup>7</sup> Die Kaufkraft berechnet sich aus der Multiplikation der sortimentspezifischen Ausgabeträge pro Kopf (cima-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel 2023: 2.640 €), der Einwohner\*innenzahl (4.276) und der lokalen Kaufkraftkennziffer (111,6). Die neuen Bewohner\*innen der im Rahmen des Projektvorhabens geplanten Wohnbebauung wurden hierbei berücksichtigt.

## 2.2 Mikrostandort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße

Der Vorhabenstandort, an welchem das Planvorhaben realisiert werden soll, befindet sich im Nordwesten des Kernorts und an die Ortsmitte Bockhorns angrenzend im Bereich Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Er ist an der Hauptverkehrsachse des Kernortes gelegen, welche insbesondere die Anbindung an die nördlichen sowie südlichen bzw. südöstlichen Ortsteile gewährleistet. Durch die direkte Lage an der Unteren Hauptstraße, wo gemäß aktuellem Planungsstand die Zufahrt zum geplanten Edeka inkl. Bäckerei vorgesehen ist, verfügt der Standort v.a. von Norden kommend über eine gute **Sichtbarkeit**.

**Abbildung 3: Vorhabenstandort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Das **unmittelbare Standortumfeld** des Planvorhabens ist durch folgende Nutzungen gekennzeichnet (vgl. Abbildungen 3 und 4):

- Unmittelbar **westlich** an den Vorhabenstandort grenzen weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nordwestlich schließt unweit des Projektstandortes Wohnbebauung im Umfeld des Fasanenwegs an.
- Auf der **nördlichen** Seite der Unteren Hauptstraße und somit gegenüber des Vorhabenstandortes, sind der Recyclinghof sowie die Freiwillige Feuerwehr Bockhorn angesiedelt, welche den Rand der Ortsmitte markieren. Zentraler Richtung Nordosten folgt Wohnbebauung.
- **Östlich bzw. südöstlich** folgt ein Mix aus publikumswirksamen Nutzungen sowie Wohnbebauung. Neben der Bäckerei Neumaier sind hier noch u.a. das Rathaus, die Raiffeisenbank sowie ein Kindergarten ansässig.
- Der **Süden** des Vorhabenstandortes ist zunächst durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, entlang der Emlinger Straße und darüber hinaus folgen weiter südlich und südöstlich ausgeprägte Wohnsiedlungen. Hier sind ebenfalls die Grundschule und die Bücherei Bockhorns lokalisiert.

Es ist vorgesehen, die aktuelle Wohnbebauung entlang der südlichen Unteren Hauptstraße zunächst nach Westen zu erweitern und hieran anschließend den Edeka Supermarkt zu realisieren. Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar an die Ortsmitte an und wird diese künftig entlang der südlichen Seite der Unteren Hauptstraße erweitern.

Abbildung 4: Umfeld des Vorhabenstandortes



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des geplanten Nahversorgungsstandortes gestaltet sich für den motorisierten Individualverkehr gut. Durch die Lage an der Unteren Hauptstraße, die zugleich als wichtige Verkehrsachse den Kernort quert und die Anbindung an weitere Ortsteile sowie das Umland sichert, kann der Standort sowohl innerhalb des Kernorts als auch vom weiteren Gemeindegebiet und nachgeordnet auch dem Umland gut angefahren werden. Für den ruhenden Verkehr sind unmittelbar am Vorhabenstandort Stellplätze vorgesehen.

Eine Anbindung des Vorhabenstandortes an den örtlichen **ÖPNV** ist durch einen Anschluss an das Busnetz der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) gegeben. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich in ca. 200 m die Bushaltestelle „Bockhorn“ welche sowohl von einer Buslinie regulär, sowie von weiteren Linien in Form von Rufbussen angefahren wird und u.a. eine Anbindung an weitere Ortsteile und das Umland gewährleistet.

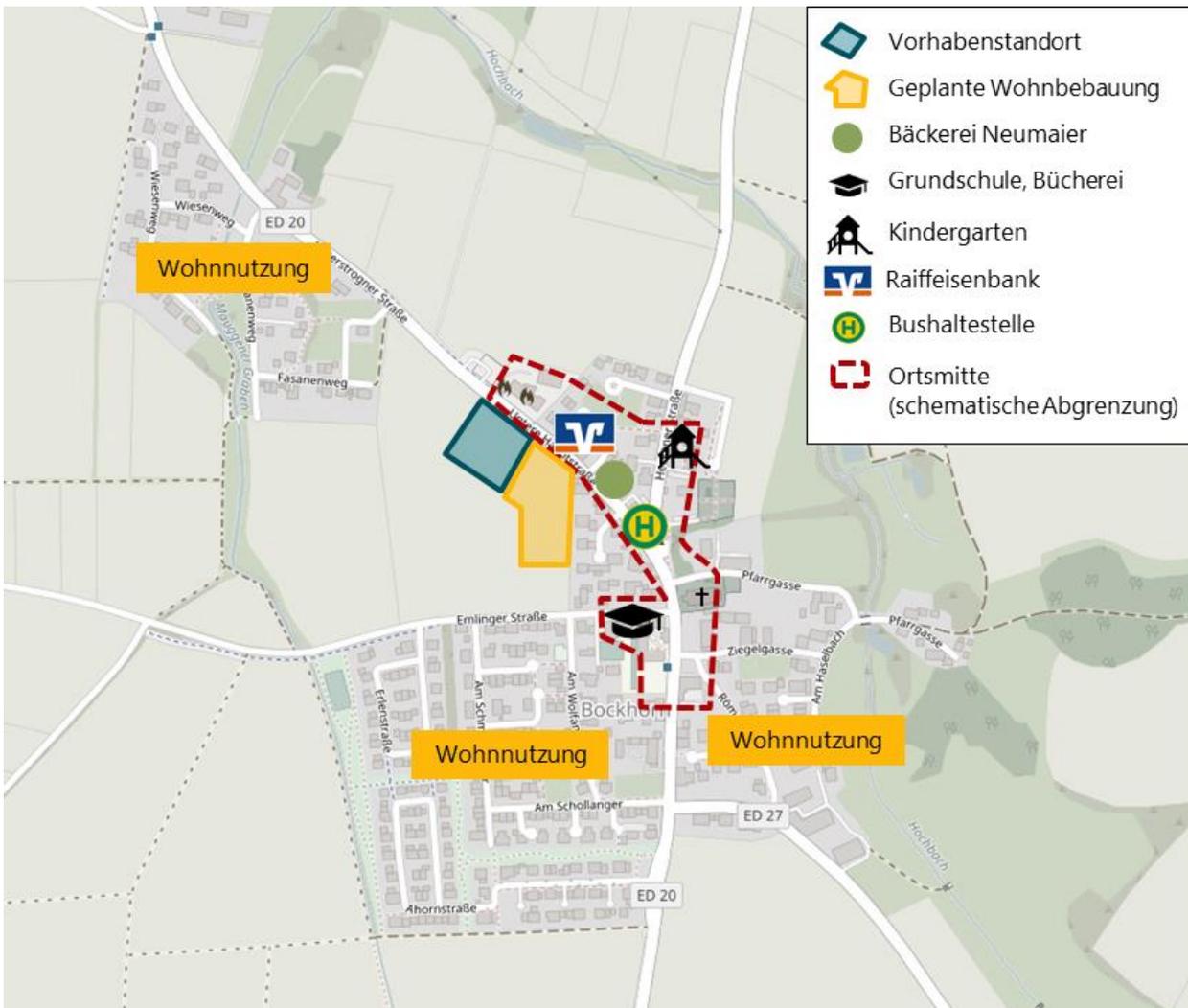
Der Standort kann darüber hinaus über **Fußwege** erreicht werden, die auf der nördlichen Straßenseite der Unteren Hauptstraße durchgängig verlaufen. Auf der Seite des Projektstandortes endet der Fußweg aktuell auf Höhe des letzten Wohnhauses. Ein separierter Radweg ist nicht ausgewiesen. Eine Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist für Fußgänger\*innen somit eingeschränkt gegeben. Gemäß aktuellen Planunterlagen ist jedoch ein Ausbau bzw. eine Verlängerung des Fußweges im Rahmen der Realisierung des Gesamtvorhabens vorgesehen.

Dem geplanten Lebensmittelmarkt wird eine wesentliche **Versorgungsfunktion** zukommen. In der Gemeinde Bockhorn sind derzeit nur vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelsegment vorhanden, die sich in Form einer Bäckerei, eines kleinen SB-Ladens sowie von Hofläden insbesondere in den Ortsteilen wiederfinden. Die nächstgelegenen Angebotsstandorte von Systemanbietern liegen entweder westlich in Erding, nördlich in Wartenberg oder nordöstlich in Taufkirchen (Vils)<sup>1</sup>. Aufgrund der Nähe zu den ausgeprägten Wohngebietslagen, die im Rahmen des Projektvorhabens zudem weiter ausgebaut werden sollen, und der fußläufigen Erreichbarkeit, ist davon auszugehen, dass dem Planvorhaben künftig

<sup>1</sup> Für eine bessere Lesbarkeit im Folgenden: Taufkirchen

eine wesentliche Rolle u.a. als fußläufig erreichbarer Nahversorgungsstandort im derzeit unterversorgten Bockhorn zukommen wird. Zudem wird die Versorgungsfunktion der Ortsmitte, in welche sich das Planvorhaben einfügen wird, weiter gestärkt und das Nahversorgungsangebot, das sich derzeit lediglich auf eine Bäckerei beschränkt, ausgebaut.

**Abbildung 5: Lage des Vorhabenstandortes im Kernort von Bockhorn inkl. wesentlicher Nutzungen im Standortumfeld**



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

## 3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Als Grundlage der weiteren Analyse erfolgt eine tiefergehende Betrachtung der Wettbewerbssituation in der Standortgemeinde Bockhorn sowie der Umgebung. Die Ermittlung der Leistungsdaten der relevanten Einzelhandelsbetriebe basiert auf einer aktuellen vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Oktober 2023. Als Hauptwettbewerber werden insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (u.a. Lebensmittelsupermärkte und -discounter, SB-Warenhäuser, nachgeordnet auch Getränkemärkte) bezeichnet. Darüber hinaus steht die neu anzusiedelnde Bäckerei grundsätzlich auch im Wettbewerb mit anderen Bäckereien, vorrangig mit vergleichbaren Betrieben in den Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten.

Im Rahmen der Bestanderhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen<sup>2</sup>, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kund\*innenfrequenz angepasst wurden.

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Gemeindegebiet von Bockhorn auch das Umland (vgl. Abbildung 7) betrachtet. Der Umgriff des Untersuchungsraums orientiert sich v.a. an den Standorten der wesentlichen Wettbewerber und der verkehrlichen Erreichbarkeit. In Bockhorn wurden für die Auswirkungsanalyse sämtliche Betriebe berücksichtigt, die Lebensmittel als Hauptsortiment oder in nennenswertem Umfang als Randsortiment führen. Im Umland von Bockhorn beschränkte sich die Bestandserhebung auf die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie die Anbieter von Lebensmitteln (im Hauptsortiment) in den jeweiligen Stadt- bzw. 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. Stadt- und Ortsmitten beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung.

Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

### 3.1 Bockhorn

#### Ortsmitte

Die Ortsmitte von Bockhorn erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Unteren bzw. Oberen Hauptstraße nördlich und südlich des Rathauses und der Pfarrkirche und umfasst auch die angrenzenden Bereiche u.a. der Emlinger Straße. Wenngleich in diesem Bereich kein dichter und umfassender Besitz mit publikumswirksamen Nutzungen vorhanden ist, befinden sich hier wichtige Einrichtungen wie u.a. Gemeindeverwaltung, Grundschule, Bücherei sowie Ärzte und eine Bankfiliale. Im Hinblick auf den Einzelhandel ist mit der **Bäckerei Neumaier** der einzige Einzelhandelsbetrieb des Kernorts in der Ortsmitte ansässig. Entsprechend präsentiert sich die Bäckerei als gut besuchter und etablierter Nahversorgungsbetrieb, dem durch den Cafébereich auch eine gewisse Treffpunktfunktion zukommt.

<sup>2</sup> Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, Hahn Retail Real Estate Report 2023/24

Aufgrund des gleichen Betriebstyps und der räumlichen Nähe zum Planvorhaben ist davon auszugehen, dass die beim Edeka Supermarkt vorgesehene Bäckerei ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zum bestehenden Betrieb in der Ortsmitte entfalten wird.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielt die Bäckerei auf einer Verkaufsfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> pro Jahr einen Gesamtumsatz von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € im Lebensmittelbereich.<sup>3</sup>

### Sonstige Lagen

Außerhalb des Kernorts sind in verschiedenen Ortsteilen Bockhorns noch vereinzelt kleinteilige Betriebe aus dem Lebensmitteleinzelhandel lokalisiert: In Grünbach ist der SB-Laden **Lebensmittel Auer** ansässig, der eine kleine Auswahl an Lebensmitteln inkl. frischen Back- und Wurstwaren vorhält. Wenngleich der Betrieb gewisse Modernisierungsbedarfe aufweist, präsentiert er sich als gut frequentiert und übernimmt für die Bewohner\*innen im Umfeld eine ausschnittsweise Nahversorgungsfunktion. Darüber hinaus sind in den Ortsteilen Emling und Haselbach noch zwei Direktvermarkter ansässig, die in ihren **Hofläden** insbesondere Obst und Gemüse sowie Wildspezialitäten anbieten.

Den genannten Anbietern kommt zwar eine wichtige, aber aufgrund ihres spezialisierten und begrenzten Angebots eine quantitativ stark eingeschränkte Nahversorgungsfunktion zu. Von ausgeprägten Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen und Ausrichtung der Anbieter nicht auszugehen.

In den sonstigen Lagen Bockhorns werden nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 110 m<sup>2</sup> Umsätze im Lebensmittelbereich in Höhe von 0,5 – 0,6 Mio. € p.a. erzielt.

Abbildung 6: Lebensmittelanbieter in Bockhorn (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

## 3.2 Relevante Umlandkommunen von Bockhorn

In Anbetracht des geringen Angebotsbestands in Bockhorn ohne einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner\*innen der Gemeinde vornehmlich an den Einzelhandelsstandorten im Umland versorgen. Der geplante Edeka Supermarkt inkl. Bäckerei in Bockhorn wird daher voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Standorten bzw. Betrieben in den Umlandkommunen konkurrieren. Die wesentlichen Angebotsstrukturen im Umland von Bockhorn sind in nachfolgender Karte dargestellt und werden im Folgenden näher aufgeführt.<sup>4</sup>

Dabei sind angesichts der guten Anbindung über die B388 insbesondere Erding und Taufkirchen im Westen bzw. Nordosten Bockhorns herauszustellen. Ähnliches gilt, wenn auch aufgrund der im Vergleich etwas schlechteren Erreichbarkeit nachgeordnet, auch für die im Norden von Bockhorn gelegene Kommune

<sup>3</sup> In Bäckereien sind oftmals Cafébereiche zum Vor-Ort-Verzehr von Kaffee und Backwaren im Ladenlokal vorhanden. Diese werden nicht der Verkaufsfläche zugerechnet, sondern sind gesondert zu betrachten. Die angegebene Fläche umfasst lediglich die für Einzelhandel vorgesehene Verkaufsfläche.

<sup>4</sup> Im Umfeld von Bockhorn wurde die Bestandserhebung vornehmlich auf die jeweiligen Stadt- bzw. Ortsmitte und zentralen Versorgungsbereiche sowie die Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten (Systemanbieter) beschränkt.

Wartenberg, die voraussichtlich ebenfalls von Auswirkungen des Projektvorhabens betroffen sein wird und daher ebenfalls zu berücksichtigen ist. Dem südlichen Umland Bockhorns kommt dagegen aufgrund der nur eingeschränkten Angebotssituation vor Ort kaum eine Wettbewerbsfunktion zu.

Abbildung 7: Übergeordnete Angebotssituation im Untersuchungsraum



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Aus all diesen Orten sind nach der Ansiedlung von Edeka inkl. Bäckerei in Bockhorn gewisse Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme plausibel, wenngleich die zu erwartenden Kund\*innenorientierungen bzw. Kund\*innen-/ Kaufkraftrückholeffekte wettbewerbs- bzw. lagebedingt differieren und in Teilen nur noch von deutlich nachgeordneter Bedeutung sind.

### 3.2.1 Erding

Die Große Kreisstadt Erding mit ihrem umfangreichen Einzelhandelsangebot ist in ca. 8 km westlich des Vorhabenstandortes gelegen. Die beiden Standorte sind über die Bundesstraße B388 gut angebunden.

#### Innenstadt

Die Innenstadt Erdings umfasst im Wesentlichen die zwischen den Flussläufen des Fehlbachs und der Sempt gelegene historische Altstadt. Dabei erstreckt sie sich im Norden entlang der Straße Am Gries bis etwa zum Beginn der Lebzelterstraße und in südlicher Richtung etwa bis zur Höhe des Stadtparks. Darüber hinaus sind auch jenseits des Fehlbachs die unmittelbar westlich anschließenden Straßenzüge noch der Innenstadt hinzuzurechnen. Im Hinblick auf den Nutzungsmix ist die Erdinger Innenstadt vorrangig durch einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz geprägt. Ergänzend sind öffentliche Einrichtungen mit Publikumsverkehr (v.a.

Stadtverwaltung) sowie eine Vielzahl an unterschiedlichen Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern ansässig. Diese tragen in hohem Maße zur Multifunktionalität sowie auch zur Vitalität der Erdinger Innenstadt bei. Insgesamt besitzt die Erdinger Innenstadt durch ihre historische Bausubstanz und die überwiegend attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums eine hohe Aufenthaltsqualität und entsprechend hohe Anziehungskraft für Besucher\*innen. Trotz einiger Leerstände ist keine strukturprägende Leerstandsproblematik und keine Vorschädigung der Innenstadt festzustellen.

Im Hinblick auf den projektrelevanten Lebensmitteleinzelhandel ist als größter innerstädtischer Anbieter im Norden der Altstadt in zentralster Lage ein kleiner **Feneberg Supermarkt** ansässig. Dieser ist aufgrund seiner geringen Größe und seines Ladenlayouts zwar nur noch als bedingt zeitgemäß einzuordnen, weist aber dennoch ein vergleichsweise breites Lebensmittelangebot auf. Er stellt den wichtigsten Versorgungsanbieter in der Erdinger Innenstadt dar und ist als besonders bedeutsam für die dortige Nahversorgung zu bewerten. Das innerstädtische Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich wird darüber hinaus durch eine Reihe von **Spezialanbietern** ergänzt (u.a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüseladen, Kräuter-/Spezialitätengeschäft). Auch die beiden in der Innenstadt situieren Drogeriemärkte (Müller, dm) bieten in nennenswertem Umfang Lebensmittel als Randsortiment an.

Wenngleich es sich bei Feneberg um einen zum geplanten Edeka betriebstypengleichen Anbieter handelt, ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der innerstädtischen Lage davon auszugehen, dass der kleine Supermarkt insbesondere die Nahversorgung der Bewohner\*innen der Innenstadt, der Besuchenden sowie der hier Beschäftigten übernimmt. Ebenso ist auch beim weiteren, vornehmlich kleinteiligen und spezialisierten Angebot aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung aus gutachterlicher Sicht nicht von ausgeprägten Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben auszugehen.

In der Erdinger Innenstadt wird nach gutachterlicher Schätzung im Lebensmittelbereich auf einer Fläche von ca. 1.320 m<sup>2</sup> ein Umsatz von ca. 10,8 – 10,9 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

### **Gewerbegebiet-West**

Der Großteil des in Erding bestehenden Angebots im Lebensmittelbereich ist außerhalb der Innenstadt angesiedelt. All diesen sonstigen Standortlagen kommt eine wichtige gesamtörtliche Versorgungsbedeutung zu. Die Nahversorgungsbedeutung der einzelnen Anbieter variiert hingegen stark. Während diese bei Betrieben in unmittelbarer Nähe zu bewohnten Siedlungsbereichen i.d.R. recht hoch ist, ist sie v.a. bei den zahlreichen Anbietern im Gewerbegebiet-West deutlich begrenzt.

Ein sehr umfangreiches Angebot im Einzelhandel insgesamt wird in Erding im Gewerbegebiet-West vorgehalten. Hier sind in guter (überörtlicher) verkehrlicher Erreichbarkeit neben einer Vielzahl von Lebensmittelanbietern auch zahlreiche Fachmärkte verschiedenster Sortimente ansässig. Als wesentliche Wettbewerber des Projektvorhabens sind im Gewerbegebiet-West zunächst die betriebstypengleichen Anbieter Rewe, Feneberg und Kaufland (jeweils inkl. Bäcker im Vorkassenbereich) zu nennen. Nachgeordnet weisen auch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl, Norma sowie die Biomärkte denn's und Vitalia Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Aufgrund der guten Erreichbarkeit der genannten Betriebe, ihrer räumlichen Konzentration, Kopplungsmöglichkeiten zwischen verschiedenen Betriebstypen innerhalb des Lebensmittelsegments sowie mit anderen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Drogeriemärkte, Decathlon, TK Maxx, MediaMarkt), ist für die genannten Lebensmittelanbieter von einem überörtlichen Einzugsgebiet auszugehen. Die hier ansässigen Lebensmittelanbieter können dementsprechend alle als wirtschaftlich stark eingestuft werden. Aufgrund des umfangreichen und vielfältigen Angebots und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sind ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten.

Die Betriebe im Gewerbegebiet-West von Erding weisen im Lebensmittelsegment eine Verkaufsfläche von ca. 11.610 m<sup>2</sup> auf. Auf dieser Fläche wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Lebensmittelumsatz von insgesamt ca. 65,6 Mio. € p.a. generiert.

### **Gewerbegebiet-Süd**

Ein weiterer wichtiger Versorgungsstandort ist im Gewerbegebiet-Süd in Erding lokalisiert. Ebenfalls in verkehrlich guter Lage und Nähe zur Bundesstraße B388 sind hier ein großes E Center inkl. Bäckerei und

Metzgerei im sog. Semtpark sowie ein Aldi ansässig, ergänzt wird das Einzelhandelsangebot vor Ort noch durch Getränkemärkte, einen dm Drogeriemarkt sowie weitere Fachmärkte, u.a. Mode Schmid, Rofu Kinderland und Woolworth. Die genannten Lebensmittelanbieter sind insgesamt gut aufgestellt und können als anziehungs- wie wettbewerbsstark bewertet werden. Wenngleich das Angebot im Süden Erdings weniger umfangreich ist als im Gewerbegebiet-West, ist aufgrund des attraktiven Besatzes und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (insbesondere auch aus dem östlichen Umland) für den südlichen Standort ebenfalls von einer überörtlichen Anziehungskraft auszugehen. Wettbewerbsbeziehungen zum Vorhabenstandort sind daher anzunehmen.

Im Gewerbegebiet-Süd werden im Lebensmittelsegment auf einer Verkaufsfläche von ca. 5.160 m<sup>2</sup> nach gutachterlicher Einschätzung Lebensmittelumsätze von insgesamt ca. 25,6 – 25,7 Mio. € p.a. generiert.

### Sonstige Lagen

Neben diesen beiden Standorten mit ausgeprägter überörtlicher Anziehungskraft, verteilen sich weitere Anbieter des Lebensmittelsegments auf verschiedene Standorte im Erdinger Stadtgebiet. Gewisse fußläufige Erreichbarkeit weisen dabei die beiden Supermärkte Edeka Neukauf und HIT, ein kleiner Edeka nah & gut SB-Markt (jeweils mit einer Bäckerei im Standortverbund), sowie ein Tagwerk Biomarkt und ein Aldi Lebensmitteldiscounter in Erding auf. Während sich insbesondere Edeka Neukauf und der Biomarkt als attraktive und zeitgemäße Betriebe präsentieren, entsprechen v.a. der große Supermarkt HIT sowie Aldi im Hinblick auf das Ladenlayout nicht mehr den aktuellen Kund\*innenanforderungen. Dennoch sind die Anbieter insgesamt als gut frequentierte und etablierte Betriebe einzustufen, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner\*innen im Umfeld übernehmen. Darüber hinaus kommt ihnen aufgrund ihrer jeweils guten Erreichbarkeit und Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen im Umfeld auch eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung zu. Wenngleich Edeka Neukauf und der Tagwerk Biomarkt im Osten Erdings grundsätzlich auch aus dem östlichen Umland gut erreichbar sind, ist aufgrund der Anfahrbarkeit und der geringen Größe des Stellplatzangebotes nur von einem eingeschränkten überörtlichen Einzugsgebiet auszugehen. Weitere Wettbewerber sind mit dem Lidl Lebensmitteldiscounter im Südwesten Erdings sowie einem Rewe Supermarkt im Südosten ansässig. Insbesondere der am 9. November 2023 neu eröffnete Rewe inkl. Bäckerei und Metzgerei<sup>5</sup> ist aufgrund seiner Nähe zur Bundesstraße B388 auch aus dem Umland gut erreichbar. Gewisse wettbewerbliche Beziehungen zum Planvorhaben können aufgrund desselben Betriebstyps und der Erreichbarkeit aus dem östlichen Umland nicht ausgeschlossen werden. Im gesamten Stadtgebiet sind zudem noch verschiedene Getränkemärkte lokalisiert, die jedoch nur nachgeordnet Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen.

Die genannten Betriebe in den sonstigen Lagen von Erding weisen im Lebensmittelsegment eine Verkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf. Auf dieser Fläche wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Lebensmittelumsatz von insgesamt ca. 38,1 – 38,2 Mio. € p.a. generiert.

### Abbildung 8: Wettbewerbsrelevante Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment in Erding (Auswahl)



<sup>5</sup> Die Vor-Ort-Besichtigung des Wettbewerbs fand zwar vor der Fertigstellung des Rewe Supermarktes inkl. Bäckerei und Metzgerei statt, aufgrund der bevorstehenden Eröffnung der Betriebe wurden diese im Folgenden sowohl bei der Verkaufsfläche als auch beim ausgewiesenen Umsatz berücksichtigt. Quelle: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/erding/erding-altenerding-poststelle-sparkasse-schliessung-supermarkt-1.6168155>



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

### 3.2.2 Wartenberg

Etwa 11 km nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Gemeinde Wartenberg. Eine Anbindung ist über die Kreisstraße/ Rihhostraße/ Felben gegeben.

#### Ortsmitte

Die Ortsmitte erstreckt sich in Wartenberg vornehmlich entlang des Marktplatzes sowie der angrenzenden Bereiche der Unteren bzw. Oberen Hauptstraße. Hier ist ein vielfältiger Nutzungsmix vorhanden, der neben Einzelhandel (u.a. Apotheke, Bekleidung, Schreibwaren) auch Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen umfasst. Zum Zeitpunkt der Besichtigung fanden am Marktplatz sowie westlich davon Bauarbeiten statt, sodass die Aufenthaltsqualität dadurch aktuell etwas beeinträchtigt wird. Dennoch präsentiert sich die Ortsmitte als attraktiver und gut frequentierter Versorgungsstandort mit Treffpunktfunktion. Vorschädigungen sind nicht festzustellen.

Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel ist in der Wartenberger Ortsmitte der Lebensmitteldiscounter Penny als wesentlicher Anbieter ansässig. Trotz zentraler Lage sind am Standort Parkmöglichkeiten vorhanden, sodass eine Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw gegeben ist. Entsprechend präsentiert sich Penny trotz seiner kleinen Verkaufsfläche als gut frequentierter und wettbewerbsfähiger Anbieter. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot in der Ortsmitte noch durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie einen kleinen Getränkeabholmarkt. Wenngleich Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben nicht ausgeschlossen werden können, bewegen sich diese aus gutachterlicher Sicht aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen und des vergleichsweise eingeschränkten Lebensmittelangebots auf einem sehr geringen Niveau.

Im Bereich Lebensmittel wird in der Ortsmitte von Wartenberg nach gutachterlicher Schätzung auf einer Fläche von ca. 730 m<sup>2</sup> ein Umsatz von ca. 5,3 – 5,4 Mio. € p.a. erwirtschaftet.

#### Sonstige Lagen

Das weitere Angebot im Lebensmittelsegment konzentriert sich in Wartenberg unweit nordwestlich der Ortsmitte. Hier sind entlang der Strogenstraße die Supermärkte Rewe und Edeka (inkl. Bäckerei), ein Netto Lebensmitteldiscounter sowie ein Getränkemarkt ansässig. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot noch durch einen Rossmann Drogeriemarkt. Aufgrund der räumlichen Nähe der Betriebe zueinander, Kopplungsmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Anbietern aus dem Nahversorgungssegment und der guten Erreichbarkeit ist für den Standort von einer wichtigen Versorgungsfunktion für Wartenberg selbst, aber auch für das Umland auszugehen. Die Betriebe präsentieren sich insgesamt modern und zeitgemäß und können als gut etablierte und wettbewerbsfähige Betriebe eingestuft werden.

Da es sich bei Edeka um den im Norden nächstgelegenen Anbieter desselben Betreibers handelt und auch darüber hinaus Überschneidungen bei den Betriebstypen vorliegen, ist aufgrund der anzunehmenden überörtlichen Versorgungsfunktion der Betriebe in Wartenberg aus gutachterlicher Sicht von Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben in Bockhorn auszugehen.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung in den sonstigen Lagen Wartenbergs auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.365 m<sup>2</sup> ein Gesamtumsatz von ca. 15,9 – 16,0 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich erwirtschaftet.

**Abbildung 9: Wettbewerbsrelevante Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment in Wartenberg (Auswahl)**



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

### 3.2.3 Taufkirchen

Nordöstlich des Vorhabenstandortes ist in einer Entfernung von knapp 14 km die Gemeinde Taufkirchen gelegen. Eine gute Anbindung der Standorte ist durch die Bundesstraße B388 gewährleistet.

#### Ortsmitte

Die Ortsmitte erstreckt sich in Taufkirchen im Wesentlichen entlang der Hauptverkehrsachse B15/ Landschuter Straße. Ihre Ausdehnung erfolgt im Norden in etwa bis zur Veldener Straße und im Süden bis zum Marktplatz und umfasst teilweise Bereiche der abzweigenden Seitenstraßen. Hier sind neben kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Optiker, Apotheke) auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie die Gemeindeverwaltung ansässig. Da die B15 die überörtliche Verbindungsstraße ins nördliche und südliche Umland darstellt, weist die Ortsmitte eine sehr starke Verkehrsbelastung auf. Wenngleich keine Vorschädigung der Ortsmitte durch Leerstände vorliegt, wird die Aufenthaltsqualität durch das Verkehrsaufkommen stark beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel sind in der Ortsmitte von Taufkirchen lediglich drei Bäckereien und zwei Metzgereien lokalisiert. Aufgrund des sehr geringen Angebots und nur eingeschränkten Kopplungsmöglichkeiten im Nahversorgungssegment, bewegen sich die Wettbewerbsüberschneidungen zum Planvorhaben auf einem sehr geringen Niveau.

Die genannten Betriebe in der Ortsmitte setzen aus gutachterlicher Sicht im Lebensmittelsegment auf einer Fläche von ca. 175 m<sup>2</sup> jährlich ca. 2,7 Mio. € um.

#### Sonstige Lagen

Eine Vielzahl von Systemanbietern aus dem Lebensmittelsegment ist dagegen in den sonstigen Lagen außerhalb des Ortskerns in Taufkirchen ansässig. Diese konzentrieren sich verstärkt entlang der nördlichen Landschuter Straße, wo ein moderner Edeka Supermarkt mit u.a. einer Bäckerei und einer Apotheke im Standortverbund sowie die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi lokalisiert sind. Ergänzt wird das Angebot noch durch Getränkemärkte, eine Müller Drogerie sowie weitere Fachmärkte (u.a. Deichmann, AWG Mode, Möbel himolla) im Umfeld. Aufgrund des umfangreichen Angebots im Norden Taufkirchens sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist davon auszugehen, dass dem Standort nicht nur eine Versorgungsfunktion für die Bewohner\*innen der angrenzenden Wohnbebauung und Taufkirchen selbst, sondern auch für die Kommunen im Umland zukommt. Entsprechend ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion können die genannten Betriebe insgesamt als gut etabliert und wettbewerbsfähig eingestuft werden. Darüber hinaus sind unweit westlich der Ortsmitte noch ein zeitgemäßer Edeka inkl. Bäckerei und am südlichen Ortsrand ein Norma Lebensmitteldiscounter lokalisiert. Aufgrund der jeweiligen Solitär- ohne ausgeprägte Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben oder anderen Nutzungen, ist bei den beiden Lebensmittelanbietern von einer im Vergleich zu den im Norden geringeren Anziehungskraft für die Umlandkommunen auszugehen. Insgesamt präsentieren sich auch diese beiden Anbieter als wettbewerbsfähig und am Markt gut etabliert. Aufgrund der guten Erreichbarkeit und des attraktiven Angebots sind aus gutachterlicher Sicht ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens insbesondere zu den Betrieben im Norden Taufkirchens zu erwarten. Da sich die beiden anderen Anbieter Edeka und Norma jedoch an bzw. in der Nähe der

wesentlichen Verbindungsachsen nach Westen (Edeka) bzw. Süden (Norma) befinden, sind gewisse Wettbewerbsüberschneidungen nicht auszuschließen.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in den sonstigen Lagen Taufkirchens im Lebensmittelsegment auf ca. 5.765 m<sup>2</sup>. Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die hier ansässigen Betriebe pro Jahr einen Umsatz im Lebensmittelbereich von ca. 33,1 – 33,2 Mio. €.

**Abbildung 10: Wettbewerbsrelevante Systemanbieter aus dem Lebensmittelsegment in Taufkirchen (Auswahl)**



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

### 3.2.4 Weitere Kommunen im Untersuchungsraum

Im restlichen Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus in Fraunberg, Walpertskirchen und Lengdorf noch vereinzelte, lediglich kleinflächige Angebotsstrukturen vorhanden. Diese bestehen aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie einem kleinen nah und gut Huber SB-Geschäft in Walpertskirchen. Diese Anbieter übernehmen für die jeweilige lokale Bevölkerung eine wichtige, jedoch quantitativ stark eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. Von einem ausgeprägten überörtlichen Einzugsgebiet ist für diese Betriebe nicht auszugehen. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort und der unterschiedlichen Versorgungsfunktion 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. 290 m<sup>2</sup> Umsätze im Lebensmittelbereich in Höhe von 3,4 – 3,5 Mio. € p.a. erzielt.

### 3.2.5 Standorte im weiteren Umland

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

## 4 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

### 4.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem realitätsnahen 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 des geplanten Edeka Supermarktes inkl. Bäckerei generiert werden kann. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Bockhorn sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Innenstädte und Ortsmitten.

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.<sup>6</sup> 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/ Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung, etc.).

**Die cima, wie auch viele andere Expert\*innen, 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. Die Umverteilungen müssen in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung weiterer relevanter Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, Leistungsfähigkeit der Betriebe, Betroffenheit von Leitbetrieben etc.) standortgerecht eingeordnet und bewertet werden.<sup>7</sup> Daraus kann sich ergeben, dass Umsatzverlagerungen bereits bei weniger als 10 %, aber ggf. auch erst bei mehr als 10 % städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen können.<sup>8</sup>**

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 bzw. Stadt-/ Ortsmitten 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 auch sonstiger Versorgungsstandorte, beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im

<sup>6</sup> Siehe hierzu u.a. auch: VGH Mannheim, U. v. 07.11.2017 – 5 S 1003/16 –, juris Rn. 62; BayVGH, U. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris Rn. 42; OVG Koblenz, U. v. 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, juris Rn. 107; OVG Münster, U. v. 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE –, juris Rn. 197; in diese Richtung auch: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25/09 –, juris Rn. 7.

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07 –, juris Rn. 24.

<sup>8</sup> Vgl. VGH Mannheim, U. v. 20.12.2011 – 8 S 1438/09 –, juris Rn. 60; OVG Münster, U. v. 01.02.2010 – 7 A 1635/07 –, juris Rn. 100 f.

Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufnahme, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

## 4.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der geplanten Neuansiedlung des Edeka Supermarktes inkl. Bäckerei in Bockhorn Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes ausgelöst werden. Diese sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in einem realitätsnahen 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: Stadt-/ Ortsmitten bzw. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstrukturen).

Der Umsatz des geplanten **Edeka**-Marktes wird im Folgenden anhand des Marktanteilkonzeptes abgeleitet. In der bislang unterversorgten Kommune wird dem geplanten Edeka künftig die Rolle des wesentlichen Nahversorgers innerhalb Bockhorns zukommen. Für einen großen Teil der Bewohner\*innen des Kernorts befindet sich der Supermarkt in fußläufiger Nähe und somit auch ohne Pkw in guter Erreichbarkeit. Aber auch aus den Ortsteilen Bockhorns kommend ist aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ortsmitte eine gute Anbindung gewährleistet. Einschränkend auf die Marktanteile des Planvorhabens wirkt sich dagegen v.a. der Solitärstandort des Planvorhabens aus. Kund\*innen bevorzugen beim Nahversorgungseinkauf Standorte mit einer Kombination aus Lebensmitteldiscounter und -supermarkt, Drogeriemarkt und ggf. auch weiterem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten. Der Vorhabenstandort bietet entsprechende Kopplungsmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt. Dahingehend weisen die Betriebe im Umland Bockhorns bessere Rahmenbedingungen auf. Vor allem Kund\*innen aus den angrenzenden Kommunen bzw. ihrer Ortsteile müssen ohnehin eine weitere Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten in Bockhorn, Erding, Warthenberg oder Taufkirchen in Kauf nehmen und diese mit dem Pkw zurücklegen. Daher ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass deren Einkäufe seltener, aber dafür in jeweils größerem Umfang und gebündelt stattfinden. Je mehr Kopplungsmöglichkeiten vorhanden sind, die die Zahl der anzufahrenden Standorte damit reduzieren, desto attraktiver sind die entsprechenden Standorte. Wenngleich ein großer Teil der Bewohner\*innen des Kernorts von Bockhorn den Vorhabenstandort auch fußläufig erreichen kann, ist dennoch zu erwarten, dass v.a. größere Wocheneinkäufe mit dem Pkw erfolgen. Entsprechend ist daher auch für das Kerneinzugsgebiet Bockhorn selbst anzunehmen, dass ein gewisser Anteil an Einkäufen auch zukünftig an Wettbewerbsstandorten mit vielfältigerem Angebot erfolgen wird. Hinzu kommt zudem, dass Einkäufe zu einem Teil auch am Arbeitsort erfolgen, was bei einer Auspendlerkommune wie Bockhorn ebenfalls den Anteil der lokalen Kaufkraft mindert, den das Planvorhaben binden kann.

Nach gutachterlicher Schätzung erreicht das Planvorhaben Edeka vor dem Hintergrund der analysierten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, der Verkehrssituation und der Standortbedingungen nach gutachterlicher Einschätzung einen Marktanteil von ca. 30 % in Bockhorn, dem Kerneinzugsgebiet. Das bedeutet, dass ca. 30 % des lokalen Kaufkraftpotenzials im Lebensmittelsegment (ca. 12,6 Mio. €, s. Kapitel 2) realistischere künftig im Edeka gebunden werden können. Somit ergibt sich im Lebensmittelsegment ein Umsatz von ca. 3,8 Mio. € p.a. aus dem Kernzugsgebiet. Zuzüglich sind noch Umsätze in Höhe von ca. 0,5 Mio. € von außen zu erwarten, d.h. Umsatz, der durch Kundschaft von außerhalb der Bockhorns generiert wird. Hierunter fallen insbesondere Bewohner\*innen aus den angrenzenden Kommunen, nachgeordnet auch Zufallskund\*innen. Durch Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften, Haushaltswaren und Glas/ Porzellan/ Keramik werden zudem ca. 0,8 Mio. € p.a. erzielt, sodass für das Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.103 m<sup>2</sup> von einem jährlichen Gesamtumsatz von ca.

5,0 Mio. € jährlich ausgegangen werden kann. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 4.533 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie bewegen sich die Flächenleistungen für Lebensmittelsupermärkte zwischen 3.300 und 4.100 €/m<sup>2</sup> p.a. bei Verkaufsflächen von mindestens ca. 1.200 m<sup>2</sup>.<sup>9</sup> Da es sich bei Edeka um einen der stärksten, am Markt sehr gut etablierten und seitens der Kund\*innen beliebten Anbieter handelt, erreicht der Edeka i.d.R. eine höhere Flächenproduktivität als die Annahme des Bayerischen Staatsministeriums und kann gemäß aktuellem Branchenreport bei Werten von bis zu ca. 5.600 €/m<sup>2</sup> p.a. liegen<sup>10</sup>. Zudem sind in den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels weder Effekte der Corona-Pandemie noch inflationsbedingte höhere Ausgaben im Lebensmittelsegment berücksichtigt, die sich in höheren Flächenproduktivitäten der Lebensmittelanbieter spiegeln.

Ein wirtschaftlicher Betrieb eines modernen und leistungsfähigen Edeka-Marktes ist mit der geplanten Verkaufsfläche und dem ermittelten Umsatz aus gutachterlicher Sicht möglich.

Der nachfolgenden Tabelle ist eine Übersicht über die Umsatzerwartung nach Herkunft und Sortimenten des geplanten Edeka mit einer Verkaufsfläche von 1.103 m<sup>2</sup> zu entnehmen.

**Tabelle 1: Umsatzerwartung des geplanten Edeka Supermarktes mittels Marktanteilkonzept**

	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil	Umsatz in Mio. € p.a.
<b>Kerneinzugsgebiet Bockhorn</b>	ca. 12,6	ca. 30 %	ca. 3,8
Umsätze von außerhalb			ca. 0,4
<b>Summe Hauptsortiment</b>			<b>ca. 4,2</b>
Summe Randsortimente			ca. 0,7
<b>Gesamt</b>			<b>ca. 5,0</b>

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023, eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Ergänzend ist am Standort noch eine **Bäckerei** vorgesehen. Diese soll inkl. Gastraum und Windfang insgesamt ca. 87 m<sup>2</sup> umfassen, wobei auf die eigentliche Verkaufsfläche lediglich ca. 27 m<sup>2</sup> entfallen. Auf Basis zahlreicher Erfahrungswerte und Unternehmungsbefragungen und unter Berücksichtigung der standort-spezifischen Rahmenbedingungen (begrenzttes Einzugsgebiet, attraktiver und etablierter Wettbewerber in unmittelbarer Umgebung) ist für die Bäckerei ein leicht unterdurchschnittlicher Umsatz in Höhe von ca. 0,4 Mio. € zu erwarten. Der zugehörige 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 Umsätze fließen.

Die Aufstellung des zu erwartenden Umsatzes durch das Planvorhaben nach Sortimenten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tabelle 2: Umsatzstruktur des Vorhabens**

	Zu erwartender Umsatz in Mio. € p.a.		
	Lebensmittel	Randsortimente/ Aktionswaren*	GESAMT
<b>Lebensmittelsupermarkt</b> (ca. 1.103 m <sup>2</sup> VK)	4,2	0,7	<b>5,0</b>
<b>Bäckerei</b> (ca. 27 m <sup>2</sup> )	0,4	-	<b>0,4</b>
<b>GESAMT</b>	<b>4,6</b>	<b>0,7</b>	<b>5,4</b>

\* z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Zooartikel, Schnittblumen

<sup>9</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

<sup>10</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2023/24

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; Rundungsdifferenzen möglich

Für das Projektvorhaben ist also zu prüfen, ob durch den Umsatz des Edeka-Marktes sowie der Bäckerei negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Stadt-/ Ortsmitten sowie sonstiger Nahversorgungslagen ausgelöst werden.

Da der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 0,7 Mio. € p.a. auf zahlreiche sowie bei Aktionswaren saisonal 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 und können bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Demnach ist für das Projektvorhaben zu untersuchen, ob durch den von Edeka sowie der Bäckerei generierten Umsatz in Höhe von rd. 4,6 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich negative Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung in der Ortsmitte bzw. in zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Nahversorgungslagen in der Standortgemeinde Bockhorn selbst oder im Umland zu erwarten sind.

### 4.3 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 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. Grundsätzlich gilt: Hauptwettbewerber stellen die betriebstypengleichen bzw. -ähnlichen Lebensmittelsupermärkte, -discounter und SB-Warenhäuser mit einem umfassenden, breit aufgestellten Lebensmittelangebot dar. Im Hinblick auf die geplante Bäckerei fungieren insbesondere vergleichbare Anbieter in Vorkassenbereichen von oder im Standortverbund mit Lebensmittelanbietern als Wettbewerber.

Grundlage der Umverteilungsbetrachtung bildet ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund\*innen 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 folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort,
- Qualität der verkehrlichen Anbindung,
- Pendelverflechtungen,
- subjektive bzw. mentale Barrieren,
- naturräumliche Barrieren,
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte,
- die konkurrierende Ausstattung im 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. Nachfolgender Tabelle sind die Umsatzumverteilungseffekte zu entnehmen.

**Tabelle 3: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Lebensmittelbereich**

Standort(-bereich)	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung p.a.		Wesentliche Wettbewerber
		in Mio. €	anteilig	
<b>Bockhorn</b>				
Ortskern	ca. 0,6 – 0,7	ca. 0,1 – 0,2	ca. 23 %	Bäckerei Neumaier
Sonstige Standortlagen	ca. 0,5 – 0,6	< 0,1	n.n.	Lebensmittel Auer, Hofläden
<b>Erding</b>				
Stadtmitte	ca. 10,8 – 10,9	< 0,1	n.n.	Feneberg
Gewerbegebiet-West	ca. 65,6	ca. 1,3 – 1,4	ca. 2 – 3 %	Kaufland, Rewe, Feneberg,
Gewerbegebiet-Süd	ca. 25,6 – 25,7	ca. 0,6 – 0,7	ca. 2 – 3 %	E Center, Aldi
Sonstige Standortlagen	38,1 – 38,2	ca. 0,4 – 0,5	ca. 1 – 2 %	HIT, Rewe, Edeka
<b>Wartenberg</b>				
Ortskern	ca. 5,2 – 5,3	< 0,1	n.n.	Penny
Sonstige Standortlagen	ca. 15,9 – 16,0	ca. 0,6 – 0,7	ca. 4 – 5 %	Edeka, Rewe
<b>Taufkirchen (Vils)</b>				
Ortskern	ca. 2,7	< 0,1	n.n.	Bäckereien
Sonstige Standortlagen	ca. 33,1 – 33,2	ca. 0,9 – 1,0	ca. 2 – 3 %	2 x Edeka, Discounter
<b>Weitere Standorte im Untersuchungsgebiet</b> (Fraunberg, Walpertskirchen, Lengdorf)	ca. 3,4 – 3,5	< 0,1	n.n.	Nah und gut Huber, Bäckereien
<b>Außerhalb/ Streumsätze</b>		ca. 0,1 – 0,2	n.n.	
<b>GESAMT</b>		<b>4,6</b>		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023; Rundungsdifferenzen möglich

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

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben Edeka inkl. Bäckerei am Standort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße in Bockhorn max. 4,6 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die dargestellten Umverteilungen die maximal möglichen Umverteilungseffekte/ -auswirkungen dar.
- In **Bockhorn** selbst sind in der **Ortsmitte** insbesondere im Hinblick auf die geplante Bäckerei deutliche Auswirkungen zu erwarten, da hier mit der Bäckerei Neumaier ein wesentlicher Hauptwettbewerber ansässig ist. Der Vorhabenstandort ist in unmittelbarer Nähe zur einzigen im Kernort Bockhorn ansässigen Bäckerei gelegen. Wenngleich es sich bei diesem Betrieb um einen attraktiven und sehr gut etablierten Anbieter handelt, wird die geplante Bäckerei in deutlichem Wettbewerb zum Bestandsbetrieb stehen. Während sich die Aufenthaltsqualität von Bäckereien im Vorkassenbereich von Supermärkten häufig nur eingeschränkt attraktiv präsentiert, wird der geplante Anbieter insbesondere von Kopplungseinkäufen der Edeka-Kundschaft profitieren können. Und auch die Parkmöglichkeiten, die unmittelbar bei der Bäckerei Neumaier nur in geringem Umfang vorhanden sind, wirken sich zugunsten der geplanten Bäckerei aus. Von daher ist davon auszugehen, dass gegenüber dem Wettbewerber in der Ortsmitte von Bockhorn Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € p.a. ausgelöst werden. Dies entspricht einer deutlich erhöhten Umverteilungsquote von ca. 23 %. Aus gutachterlicher Sicht ist die Bäckerei Neumaier als sehr gut frequentierter und wettbewerbsfähiger Betrieb einzustufen. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb einer Bäckerei grundsätzlich noch möglich. Bei Umsatzeinbußen in der oben aufgeführten Größenordnung kann jedoch auch bei einem gut etablierten Anbieter mit hohen Umsätzen eine Schließung des Betriebs dennoch nicht

vollständig ausgeschlossen werden. Ausschlaggebend ist jedoch, dass selbst bei einer Schließung der Bäckerei Neumaier aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Bockhorn zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich ebenfalls in der Ortsmitte, in einer vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe würde sich auch bei einer Betriebsaufgabe der Bäckerei Neumaier aus gutachterlicher Sicht die (Nah-)Versorgungssituation in der Ortsmitte nicht verschlechtern. Um die wettbewerblichen Wirkungen etwas zu mildern, kann ggf. in Betracht gezogen werden, eine Filiale der Bäckerei Neumaier am Vorhabenstandort anzusiedeln bzw. den aktuellen Betrieb an den Vorhabenstandort zu verlagern. Mit den Anbietern in den **sonstigen Lagen** in Bockhorn (Hofläden, SB-Geschäft), sind aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Betriebe kaum Wettbewerbsüberschneidungen zu erwarten. Während die Hofläden ein nur sehr spezialisiertes Angebot vorhalten, weist Lebensmittel Auer im Ortsteil Grünbach ein im Vergleich etwas größeres Warenangebot im Lebensmittelsegment auf. Dennoch bietet das SB-Geschäft eine insgesamt nur äußerst geringe Auswahl und größere Einkäufe erfolgen bereits zum aktuellen Zeitpunkt an Standorten im Umland. Dem geplanten Edeka und Lebensmittel Auer kommen daher unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu, sodass gegenüber den Anbietern in den Ortsteilen Bockhorns aus gutachterlicher Sicht nur sehr geringe Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die mit weniger als 0,1 Mio. € unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder eine Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten lassen.

- Im Hinblick auf die **weiteren Auswirkungen der geplanten Bäckerei** außerhalb von Bockhorn lässt sich standortübergreifend Folgendes festhalten: Wettbewerbsbeziehungen sind insbesondere mit vergleichbaren Betrieben in Vorkassenbereichen von bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten zu erwarten. Die Bäckereien in den Ortsmitten wurden berücksichtigt, übernehmen aber aus gutachterlicher Sicht jedoch v.a. die wohnortnahe Versorgung und stehen in den Umlandkommunen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung mit dem Planvorhaben kaum im Wettbewerb. Von negativen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber der Stadt- bzw. Ortsmitten in den Umlandkommunen ist durch die geplante Bäckerei daher nicht auszugehen. Der durch die Neuansiedlung der Bäckerei umzuverteilende Umsatz verteilt sich außerhalb von Bockhorn auf eine Vielzahl von unterschiedlichen Betrieben, die sich vornehmlich 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.
- Die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen der geplanten Ansiedlung von Edeka sind gegenüber den Anbietern in **Erding** zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner\*innen Bockhorns sowie der Umlandgemeinden zu einem großen Teil in der Großen Kreisstadt versorgen. Hierbei spielen das z.T. eingeschränkte Angebot im Umland sowie das vielfältige Angebot in Erding eine Rolle. Mit der Ansiedlung eines neuen und modernen Edeka Supermarktes in Bockhorn verbessert sich die Angebotssituation im näheren östlichen Umland von Erding. Es ist davon auszugehen, dass sich Kund\*innen, die vorher Lebensmittelbetriebe in Erding aufgesucht haben, aufgrund der Entfernung und des neuen Angebots nun z.T. nach Bockhorn umorientieren. Dies betrifft zunächst Einwohner\*innen der Standortkommune selbst, aber auch der Gemeinden im näheren Umland. Daher ist gegenüber allen Standorten in Erding von Umsatzumverteilungen auszugehen, die jedoch in Abhängigkeit der Lage/ Erreichbarkeit und des Besatzes unterschiedlich hoch ausfallen. In der **Innenstadt** nimmt der Lebensmitteleinzelhandel nur eine untergeordnete Rolle ein. Mit Feneberg, nachgeordnet auch den verschiedenen kleinteiligen Spezialanbietern und den Betrieben des Lebensmittelhandwerks, ist hier zwar ein betriebstypengleicher Wettbewerber ansässig, jedoch sind aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit und der vergleichsweise kleinen Verkaufsfläche kaum Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen liegen aus gutachterlicher Sicht bei weniger als 0,1 Mio. € p.a. und somit unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen können für die Stadtmitte daher

ausgeschlossen werden. Mit ca. 1,4 – 1,5 Mio. € p.a. wird ein großer Teil des künftigen Umsatzes von Edeka zu Lasten der Anbieter im **Gewerbegebiet-West** generiert. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Hiervon sind vorrangig die betriebstypengleichen Betriebe Rewe, Kaufland und Feneberg, nachgeordnet auch die weiteren Lebensmittelanbieter betroffen. Mit Umverteilungen in Höhe von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € p.a. wirken sich die Wettbewerbsbeziehungen auch auf die Betriebe im **Gewerbegebiet-Süd** aus und entsprechen einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Nachgeordnet sind auch die Betriebe in den **sonstigen Lagen** Erdings betroffen. Gegenüber den hier ansässigen Betrieben sind aus gutachterlicher Sicht Umsatzumverteilungen von ca. 0,4 – 0,5 Mio. p.a. bzw. 1 – 2 % zu erwarten. Bei allen Standorten in Erding handelt es sich um gut etablierte, frequentierte und wettbewerbsfähige Betriebe. Umverteilungsquoten auf den jeweiligen niedrigen Niveaus von max. 3 % lassen aus gutachterlicher Sicht daher keine negativen städtebaulichen Effekte oder Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Erding erwarten.

- Auch gegenüber der im Norden gelegenen Kommune **Wartenberg** sind aus gutachterlicher Sicht Wettbewerbsauswirkungen zu erwarten.

Gegenüber der **Ortsmitte** bewegen sich diese jedoch aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen und Ausrichtung der Betriebe auf einem sehr geringen Niveau von jährlich weniger als 0,1 Mio. €. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von Betriebsschließungen und einer Verschlechterung der Versorgungssituation können daher ausgeschlossen werden. Ausgeprägter fallen die Umsatzumverteilungen mit ca. 0,6 – 0,7 Mio. € p.a., bzw. einer Umverteilungsquote von ca. 4 – 5 %, gegenüber den Lebensmittelanbietern in den **sonstigen Lagen**, d.h. an der Strogenstraße aus. Hier sind in nördlicher Richtung die zum Planvorhaben nächstgelegenen betriebs- bzw. firmengleichen Anbieter Rewe und Edeka ansässig, die künftig von einer Umorientierung eines Teils der Kundschaft betroffen sein werden. Zulasten der anderen Wettbewerber werden aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) nur nachgeordnet Umsätze generiert. Bei gut etablierten und wettbewerbsfähigen Betrieben wie den genannten Wettbewerbern sind Umverteilungsquoten auf dem genannten moderaten Niveau lediglich als wettbewerbliche Wirkungen zu sehen, die keine Betriebsschließungen und damit einhergehende Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten lassen.

- Weitere ausgeprägte Wettbewerbsauseinandersetzungen finden lage- und angebotsbedingt noch mit Betrieben bzw. Wettbewerbern im östlich von Bockhorn gelegenen **Taufkirchen** statt.

Aufgrund des nur eingeschränkten Angebots können Umsatzumverteilungen gegenüber den Lebensmittelanbietern in der **Ortsmitte** Taufkirchens nahezu ausgeschlossen werden und liegen mit weniger als 0,1 Mio. € p.a. unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Sie ziehen entsprechend keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich. Da Taufkirchen im Westen von Bockhorn den nächstgelegenen Versorgungsstandort mit Systemanbietern aus dem Lebensmittelsegment darstellt und über eine gute Erreichbarkeit verfügt, ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der Bewohner\*innen aus der Standortkommune und dem direkten Umland derzeit dort versorgt. Bei einer Verbesserung des Angebots in Bockhorn ist daher davon auszugehen, dass eine teilweise Umorientierung der Kund\*innen von Taufkirchen hin zum Projektvorhaben erfolgen wird. Diese resultiert aus gutachterlicher Sicht in Umverteilungen in Höhe von ca. 0,9 – 1,0 Mio. € p.a., was einer Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 % entspricht. Hiervon sind die Betriebe in den **sonstigen Lagen** betroffen, insbesondere die Betriebe entlang der Landshuter Straße, da diese aufgrund ihrer räumlichen Konzentration und den ergänzenden Einzelhandelsangeboten über eine überörtliche Anziehungskraft verfügen. Mangels Kopplungsmöglichkeiten, und damit einhergehend eingeschränkter Attraktivität für die Umlandkommunen, ist der im Westen der Ortsmitte ansässige Edeka Supermarkt nachgeordnet von den Auswirkungen betroffen. Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf einem moderaten Niveau, sodass sie bei den gut etablierten und wettbewerbsfähigen Betrieben in Taufkirchen lediglich wettbewerbliche Auswirkungen hervorrufen, die keine Betriebsschließungen und damit einhergehende Verschlechterung der Versorgungssituation in Taufkirchen erwarten lassen.

- In den **weiteren Kommunen im Untersuchungsgebiet** (Fraunberg, Walpertskirchen, Lengdorf) sind nur noch vereinzelte und kleinflächige Angebotsstrukturen in Form von Bäckereien, Metzgereien sowie einem kleinem SB-Geschäft (Walpertskirchen) vorhanden, die sich in den jeweiligen Ortsmitten der Kommunen befinden. Aufgrund ihres eingeschränkten und kleinen Angebots übernehmen diese Anbieter jedoch lediglich eine Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung. Dementsprechend sind nur sehr geringe wettbewerbliche Wirkungen gegenüber diesen Anbietern zu erwarten. Die Umverteilungseffekte liegen insgesamt sowie je Standort 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. 0,1 – 0,2 Mio. € wird außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukundeneffekte, inkl. Zufallskundschaft, Pendler\*innen, Tourist\*innen). 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.

**Vor dem Hintergrund der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte können im gesamten Untersuchungsraum negative versorgungsstrukturelle sowie städtebaulich relevante Auswirkungen in den Stadt- bzw. Ortsmitten sowie auch in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die Standortgemeinde Bockhorn als auch für das Umland. Durch die geplante Bäckerei wird zwar gegenüber der Ortsmitte, d.h. zulasten der hier ansässigen Bäckerei, eine deutlich erhöhte Umverteilungsquote von ca. 23 % erreicht, was jedoch bei der gut etablierten und wettbewerbsfähigen Bäckerei Neumaier nicht zwangsläufig zu einer Betriebschließung führen muss. Da es sich beim genannten Betrieb um die einzige Bäckerei in der Standortkommune handelt, kann für diese ein überdurchschnittlicher Umsatz angenommen werden. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist daher ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb der Bäckerei grundsätzlich noch möglich. Ausschlaggebend ist jedoch, dass selbst bei einer Schließung der Bäckerei Neumaier aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Bockhorn zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich ebenfalls in der Ortsmitte, in einer vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe würde sich auch bei einer Betriebsaufgabe der Bäckerei Neumaier aus gutachterlicher die Sicht (Nah-)Versorgungssituation in der Ortsmitte nicht verschlechtern. Um die wettbewerblichen Wirkungen etwas zu mildern, kann ggf. in Betracht gezogen werden, eine Filiale der Bäckerei Neumaier am Vorhabenstandort anzusiedeln bzw. den aktuellen Betrieb an den Vorhabenstandort zu verlagern. Die Umverteilungsquoten in den städtebaulich besonders schützenswerten Stadt- bzw. Ortszentren liegen im Umland unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und lassen somit keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten. Gegenüber den sonstigen Lagen werden in den Umlandkommunen Umverteilungsquoten von maximal 5 % erreicht, was unter der abwägungsrelevanten Grenze<sup>11</sup> liegt und auch unter zusätzlicher qualitativer Einstufung der Standortbereiche und der zu erwartenden Umverteilungsprozesse als städtebaulich und versorgungsstrukturell unbedenklich bewertet werden kann. Durch die geplante Ansiedlung des Edeka Supermarktes inkl. Bäckerei am Standort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße in Bockhorn resultieren somit keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen.**

---

<sup>11</sup> Vgl. Kap. 4.1.

## 5 Landesplanerische Überprüfung des Vorhabens

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (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. Da es sich bei der geplanten Bäckerei aufgrund ihrer geringen Verkaufsfläche nicht um Einzelhandelsgroßprojekte handelt, ist diese nicht von der landesplanerischen Überprüfung gemäß LEP 2023 betroffen.

Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das konkrete Vorhaben Edeka in Bockhorn bewertet.

### 5.1 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 m<sup>2</sup> 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 Bockhorn, in welcher sich der Projektstandort befindet, kommt gemäß Regionalplan München 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig sind. Da für das Planvorhaben Edeka eine Verkaufsfläche von ca. 1.103 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, ist das Vorhaben in Bockhorn entsprechend zulässig.

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

### 5.2 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 inkl. Bäckerei befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs am Rand der Ortsmitte der Gemeinde Bockhorn. Unmittelbar an das Vorhaben angrenzend ist der Bau von 25 – 30 Wohneinheiten vorgesehen und hieran anschließend setzt sich insbesondere nach Süden und Südosten Wohnbebauung fort. Ein großer Teil der anschließenden Wohnbebauung befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bockhorn“ befindet sich in weniger als 200 m Entfernung südöstlich des Vorhabenstandortes 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.**

## 5.3 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.“*

Da sich die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelsupermarktes auf ca. 1.103 m<sup>2</sup> beläuft, ist das Projektvorhaben von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

**Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird erfüllt.**

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2023) werden durch das Planvorhaben in Bockhorn erfüllt.

## 6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

In der bislang aus Nahversorgungssicht unterversorgten Gemeinde Bockhorn ist vorgesehen, am Standort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße einen Edeka Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.103 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei mit ca. 27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Neben der Errichtung eines Nahversorgungsangebots umfasst das Planvorhaben außerdem den Bau von rd. 25 – 30 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.103 m<sup>2</sup> überschreitet der Lebensmittelmarkt formal die Grenze zur Großflächigkeit, sodass er in einem Sondergebiet festzusetzen ist. Mit Blick auf die Bauleitplanung ist für den geplanten Edeka Supermarkt mit Bäckerei die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Für das weitere genehmigungsrechtliche Verfahren ist daher eine städtebauliche Auswirkungsanalyse zu erarbeiten, die untersucht, inwieweit durch das Planvorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Stadt-/ Ortsmitten sowie die wohnortnahe Versorgung in Bockhorn oder dem Umland zu erwarten sind bzw. ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen vorliegender Auswirkungsanalyse galt es folglich zu überprüfen, ob die geplante Ansiedlung des Edeka inkl. Bäckerei aus Einzelhandels- und Versorgungssicht negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Nahversorgungsstrukturen in Bockhorn oder dem Umland mit sich bringt. Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basieren auf einem realitätsnahen worst-case-Szenario mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass von der geplanten Neuansiedlung aus Einzelhandels- und Versorgungssicht keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgehen. Dies gilt sowohl für Bockhorn selbst wie auch für die betroffenen Umlandgemeinden.

Durch die geplante Bäckerei wird zwar gegenüber der Ortsmitte Bockhorns, d.h. zulasten der hier ansässigen Bäckerei, eine deutlich erhöhte Umverteilungsquote von ca. 23 % erreicht, was jedoch bei der gut etablierten und wettbewerbsfähigen Bäckerei Neumaier nicht zwangsläufig zu einer Betriebsschließung führen muss. Da es sich beim genannten Betrieb um die einzige Bäckerei in der Standortkommune handelt, kann für diese ein überdurchschnittlicher Umsatz angenommen werden. Selbst bei einem deutlichen Umsatzrückgang ist daher ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb bzw. ein Weiterbetrieb der Bäckerei grundsätzlich noch möglich. Ausschlaggebend ist jedoch, dass selbst bei einer Schließung der Bäckerei Neumaier aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Versorgungssituation in Bockhorn zu erwarten ist. Der Vorhabenstandort befindet sich ebenfalls in der Ortsmitte, in einer vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe würde sich auch bei einer Betriebsaufgabe der Bäckerei Neumaier aus gutachterlicher Sicht die (Nah-)Versorgungssituation in der Ortsmitte nicht verschlechtern. Um die wettbewerblichen Wirkungen etwas zu mildern, kann ggf. in Betracht gezogen werden, eine Filiale der Bäckerei Neumaier am Vorhabenstandort anzusiedeln bzw. den aktuellen Betrieb an den Vorhabenstandort zu verlagern. Die Umverteilungsquoten in den städtebaulich besonders schützenswerten Stadt- bzw. Ortszentren liegen im Umland unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und lassen somit keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten. Gegenüber den sonstigen Lagen werden in den Umlandkommunen Umverteilungsquoten von maximal 5 % erreicht, was unter der abwägungsrelevanten Grenze liegt und auch unter zusätzlicher qualitativer Einstufung der Standortbereiche und der zu erwartenden Umverteilungsprozesse als städtebaulich und versorgungsstrukturell unbedenklich bewertet werden kann.

Aufgrund der Großflächigkeit des Edeka Supermarktes wurde darüber hinaus eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2023 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

**Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Edeka Supermarktes inkl. Bäckerei am Standort Untere Hauptstraße/ Emlinger Straße in Bockhorn keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen resultieren und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Selbst bei einer Annahme der wettbewerbsbedingten Schließung der bestehenden Bäckerei Neumaier in Bockhorn ist aus gutachterlicher Sicht keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung vor Ort zu erwarten.**

## Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka Supermarktes mit Backshop in Bockhorn (LK Erding)

### Kontakt:

M. Sc. Susanne André  
Mag. Geogr. Vesna Simeunovic

Tel.: 089 / 55 118 154

E-Mail: [cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)

Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [www.cima.de](http://www.cima.de)



wir können.  
wir machen.  
für menschen.