



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Hauptstraße in Priesendorf als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den
Auswirkungen eines
Ansiedlungsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH
Hamburg/Dresden, 25.11.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Hauptstraße in Priesendorf als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

Projektnummer: 25DLP3981

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH

Geschäftsbereich Expansion und Immobilienmanagement

Friedrich-Bergius-Ring 17

97076 Würzburg

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	9
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	20
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	22
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	24
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	24

6.2	Wirkungsprognose	26
6.2.1	Vorbemerkungen	26
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel	27
7	Bewertung des Vorhabens	30
7.1	Zu den Bewertungskriterien	30
7.2	Zur Lage im Raum und zu der zulässigen Verkaufsfläche	31
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	32
7.4	Zur Integration des Vorhabenstandorts	40
8	Fazit	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort an der Hauptstraße in Priesendorf	5
Abbildung 3: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Norden	5
Abbildung 4: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Süden	5
Abbildung 5: Blick entlang der Weißbergstraße in Richtung Westen	6
Abbildung 6: Lage im Raum	9
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: NAHKAUF-Supermarkt in der Gemeinde Lisberg (Zone 2)	18
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	19
Abbildung 11: KAUF-Verbrauchermarkt in der Gemeinde Bischberg (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)	21
Abbildung 12: NAHKAUF-Supermarkt in der Gemeinde Walsdorf (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)	22
Abbildung 13: Prüfung von Alternativflächen in Priesendorf	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Gesamtvorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens	25
Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel	28
Tabelle 9: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	29

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In zentraler Lage von Priesendorf (Bayern, Landkreis Bamberg), direkt an der Hauptortsdurchfahrt gelegen, soll ein **EDEKA-Markt** mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm entstehen. Ergänzend sollen am Standort noch ein **Getränkemarkt** mit rd. 600 qm Verkaufsfläche und eine **Bäckerei** mit rd. 50 qm Verkaufsfläche (zzgl. 150 qm für Gastronomie) angesiedelt werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren. Das Bauleitplanverfahren läuft bereits und die erste Auslegung des B-Plans ist schon erfolgt.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Bayern (LEP Bayern 2020, Regionalplan für die Region Oberfranken-West) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Bayern.**¹

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zugrunde gelegt:

- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Priesendorf (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Zentrenrelevanz** sowie des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds;
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** und Bewertung der vorhabenspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im

¹ Ein kommunales Einzelhandelskonzept, welches nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ebenfalls bei der Bewertung zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor.

nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der nahversorgungsrelevanten Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur);

- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Ermittlung und Zonierung des **Einzugsgebiets** sowie des im Einzugsgebiet gegebenen **Nachfragepotenzials**;
- **Vorhabenprognose** bezüglich der prospektiven Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet sowie Ableitung des Umsatzes und der Umsatzherkunft.
- absatzwirtschaftliche **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels (wettbewerbliche Auswirkungen);
- **städtebauliche Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB; hierbei stehen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten absatzwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann;
- **raumordnerische Bewertung** des Vorhabens nach § 1 Abs. 4 BauGB hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß dem LEP Bayern 2023 und dem Regionalplan Oberfranken-West.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- Sekundärdatenanalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;²
- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

² Erhoben wird das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Hauptstraße (St 2276) in der bayrischen Gemeinde Priesendorf (Landkreis Bamberg). Innerhalb der Gemeinde ist der Standort zwischen dem Kernort von Priesendorf sowie dem südlichen Ortsteil Neuhausen verortet und befindet sich dabei in einer Ortsrandlage.

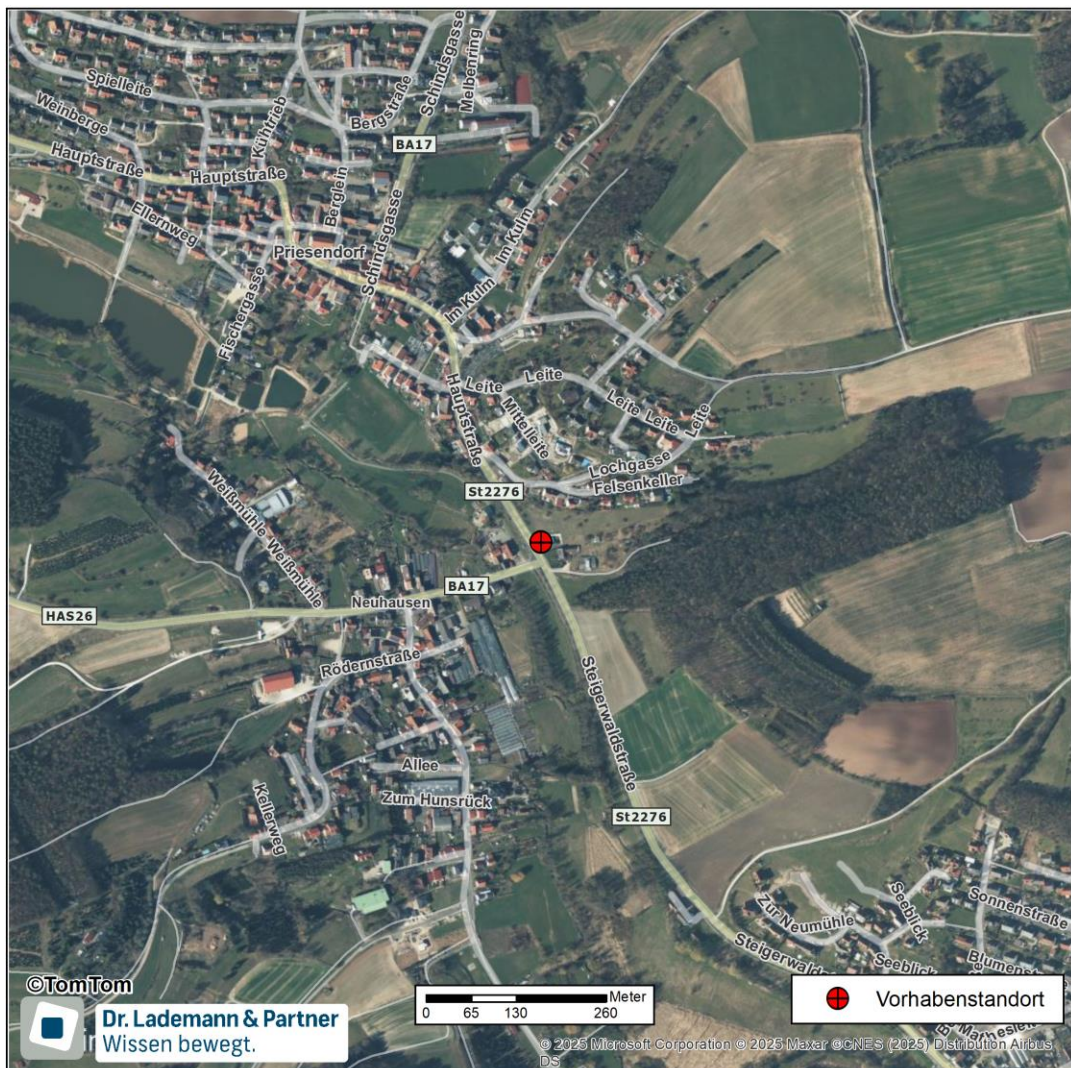


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts wird maßgeblich durch die Staatsstraße 2276 (Hauptstraße) gewährleistet. Diese durchzieht den Kernort von Priesendorf, fungiert als wichtigste Verkehrsachse innerhalb der Gemeinde und stellt zugleich die direkte Anbindung an die Nachbarkommunen Oberaurach und Lisberg da. Zudem ist der Vorhabenstandort für die Bewohner des Ortsteils Neuhausen über die BA17 ebenfalls sehr gut erreichbar, die auf Höhe des Vorhabenstandorts an die S 2276 anschließt **Somit ist dem Vorhabenstandort eine im regionalen Kontext sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW zu attestieren.**

Die **Zu- und Abfahrt** auf das Vorhabengrundstück erfolgt perspektivisch von der Hauptstraße. Darüber hinaus wird der Markt ein leistungsfähiges **Stellplatzangebot** vorhalten. Dieses wird dem Markt ebenerdig vorgelagert.

In unmittelbarer Lage zum Vorhabenstandort befindet sich die **ÖPNV-Haltestelle** ‚Abzweigung Neuhausen (bei Priesendorf)‘. Die Anbindung erfolgt über die regionalen Buslinien 989, 988 und 994, die im Rahmen einer dörflich geprägten Taktfrequenz verkehren. Dadurch ist eine grundlegende Erreichbarkeit des Standorts mittels öffentlichem Personennahverkehr gewährleistet

Die **fußläufige Erreichbarkeit** sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus den Wohngebieten des Kernorts von Priesendorf sowie dem Ortsteil Neuhausen sind ebenfalls gegeben. Darüber hinaus ist der Standort mittels Radweg parallel zur St 2276 auch für die Bewohner der Gemeinde Lisberg (Ortsteil Trabelsdorf) erreichbar.

Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im modal-split im Lichte der für den ländlichen Raum nicht unüblichen ÖPNV-Taktung daher als gut einzustufen.

Das **Vorhabengrundstück** ist derzeit zum Teil durch drei freistehende Wohnhäuser bebaut sowie durch eine naturräumliche Freifläche (Wiese) geprägt.

Das **Standortumfeld** ist gekennzeichnet durch die nördlich angrenzenden Wohn- und Siedlungsstrukturen des Kernorts von Priesendorf sowie die westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnenden Wohn- und Siedlungsstrukturen des Ortsteils Neuhausen. In Richtung Süden als auch in Richtung Osten schließen forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Vorhabenstandort befindet sich somit zwar in Ortsrandlage, schließt aber unmittelbar an die Wohnbebauung an.



Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort an der Hauptstraße in Priesendorf



Abbildung 3: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Norden



Abbildung 4: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Süden



Abbildung 5: Blick entlang der Weißbergstraße in Richtung Westen

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche**. Darüber hinaus soll am Standort noch ein **Getränkemarkt mit rd. 600 qm Verkaufsfläche** und eine **Bäckerei mit rd. 50 qm Verkaufsfläche** (zzgl. 150 qm für Gastronomie) entstehen. Die Planung sieht darüber hinaus die Errichtung von Wohneinheiten in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort vor.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsstandort** dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente des EDEKA-Verbrauchermarkts wird erfahrungsgemäß bei rd. 15 % liegen, wovon etwa 5 % auf aperiodische Randsortimente³ und 10 % auf periodische Randsortimente⁴ entfallen. Die Verkaufsflächen der Bäckerei als auch des Getränkemarkts sind vollständig dem Segment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, werden an dem **Nahversorgungsstandort insgesamt rd. 1.850 qm Verkaufsfläche** entstehen, wovon rd. 1.670 qm auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

³ Nonfood II - Sortimente wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.

⁴ Nonfood I - Sortimente wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens

Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	1.790
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.670
davon EDEKA-Verbrauchermarkt	1.020
davon Getränkemarkt	600
davon Bäckerei	50
davon sonstiger periodischer Bedarf*	120
davon EDEKA-Verbrauchermarkt	120
aperiodischer Bedarf	60
davon EDEKA-Verbrauchermarkt	60
Gesamt	1.850
davon EDEKA-Verbrauchermarkt	1.200
davon Getränkemarkt	600
davon Bäckerei**	50

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

*Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

** zzgl Sitzbereich mit etwa 150 qm

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Gesamtvorhabens

Dabei agieren die drei Vorhabenkomponenten unter baulich-funktionalen Gesichtspunkten als jeweils eigenständige Betriebe. So können sowohl der Lebensmittel- als auch der Getränkemarkt und die Bäckerei (zzgl. Café) jeweils selbstständig und unabhängig voneinander ihren Betrieb öffnen und schließen. Zwar verfügen sie über einen gemeinsamen Haupteingang. Jedoch haben alle drei Betriebe auch noch einmal selbstständige Eingänge, die unabhängig voneinander geöffnet und geschlossen werden können. Zudem verfügen alle drei Betriebe über eine eigene Anlieferungsmöglichkeit sowie jeweils selbstständige Personalräume. Die Gesamtfläche wird auch nicht durch einen Einzelhandelsbetrieb als "Hauptbetrieb" geprägt. Hierzu müssten die Flächen der anderen Betriebe deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurückbleiben. Dies kann für einen 600 qm großen Getränkemarkt nicht mehr angenommen werden und auch der Bäcker fällt mit 200 qm (50 qm Verkaufsfläche + 150 qm Gastrotfläche) zumindest nicht eindeutig hinter den Getränkemarkt zurück. **Es handelt sich somit um drei eigenständige Lebensmittelbetriebe und nicht um eine Funktionseinheit.**⁵

⁵ Da es hier allein um die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbstständigkeit geht, ist es ohne Bedeutung, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist.

An der Hauptstraße in der bayrischen Gemeinde Priesendorf ist die Errichtung eines Nahversorgungsstandorts geplant. Neben einem EDEKA-Verbrauchermarkt mit bis zu rd. 1.200 qm Verkaufsfläche ist zudem noch die Ansiedlung eines Getränkemarkts (rd. 600 qm Verkaufsfläche) sowie einer Bäckerei (rd. 50 qm Verkaufsfläche; zzgl. 150 qm für Gastronomie) geplant. Dabei agieren die drei Vorhabenkomponenten unter baulich-funktionalen Gesichtspunkten als jeweils eigenständige Betriebe. Der Standort ist trotz der Ortsrandlage sowohl fußläufig und mit dem Rad aus den angrenzenden Wohngebieten als auch über den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV gut erreichbar.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die bayrische **Gemeinde Priesendorf** befindet sich im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Gemeinde verfügt über eine sehr ländlich geprägte Siedlungsstruktur und gehört der Verwaltungsgemeinschaft Lisberg an. Neben dem Kernort Priesendorf zählt noch der Ortsteil Neuhausen zur Gemeinde.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Priesendorf erfolgt im Wesentlichen über die St 2276, welche das Gemeindegebiet in Nordwest-Südost-Richtung durchzieht und Priesendorf mit den umliegenden Kommunen verbindet. Ein unmittelbarer Anschluss an überregionale Verkehrsachsen besteht zwar nicht. Die parallel zum Main verlaufenden B26 und BAB 70 sind jedoch relativ zügig erreichbar. Die **Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr** erfolgt über regionale Buslinien, welche Verbindungen in die Nachbargemeinden sowie zur Stadt Bamberg sicherstellen.

Vonseiten der Regionalplanung Oberfranken-West kommt der **Gemeinde Priesendorf keine zentralörtliche Funktion** zu. Priesendorf ist dem Nahbereich des Grundzentrums Stegaurach zugeordnet. Allerdings ist Stegaurach bereits rund 15 Fahrminuten von Priesendorf entfernt und befindet sich damit außerhalb einer für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung angemessenen Fahrdistanz. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind über Stegaurach hinaus die Grundzentren Bischberg und Eltmann, die von Priesendorf sogar etwas schneller erreicht werden können, sowie das Oberzentrum Bamberg.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Priesendorf verlief seit 2022 mit einem jährlichen Bevölkerungsrückgang von rd. -1,8 % deutlich negativ. Während die umliegenden Kommunen Stegaurach (-0,4 % p.a.) und Lisberg (-0,4 % p.a.) ebenfalls eine negative Entwicklung im Betrachtungszeitraum verzeichnen, weisen die sonstigen Vergleichskommunen allesamt eine positive Einwohnerentwicklung auf. Die Entwicklung Priesendorfs hat sich damit ein Stück weit vom positiven Trend der Region – auch im Vergleich zum Landkreis Bamberg insgesamt – im negativen Sinne abgekoppelt.⁶

Insgesamt **lebten in Priesendorf** zu Beginn des Jahres 2025

etwa 1.470 Einwohner.

⁶ Ein weiter zurückgehender Vergleich der Einwohnerzahlen ist nicht möglich, da sich mit dem Zensus 2022 die Berechnungsgrundlage verändert hat

Einwohnerentwicklung in Priesendorf im Vergleich

Kommune, Landkreis, Land	2023	2025	abs.	+/- 23/25		Veränderung p.a. in %
					in %	
Priesendorf	1.522	1.469	-53	-3,5		-1,8
Oberaurach	3.980	4.053	73	1,8		0,9
Lisberg	1.735	1.722	-13	-0,7		-0,4
Bischberg	5.989	6.056	67	1,1		0,6
Walsdorf	2.606	2.639	33	1,3		0,6
Schönbrunn i. Steigerwald	1.829	1.881	52	2,8		1,4
Stegaurach	6.943	6.885	-58	-0,8		-0,4
Landkreis Bamberg	147.269	147.777	508	0,3		0,2
Bayern	13.105.221	13.248.928	143.707	1,1		0,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Priesendorf kann in Anlehnung an die Prognose des Bayerischen Landesamts⁷ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Priesendorf daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 1.450 Einwohnern.

Priesendorf verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁸ von knapp 93. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Bamberg (99) sowie zum Landesdurchschnitt (106) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Der Gemeinde Priesendorf kommt raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zu. Priesendorf ist dem Nahbereich des Grundzentrums Stegaurach zugeordnet, wenngleich das Grundzentrum bereits sehr weit entfernt ist und faktisch nur eine stark untergeordnete Rolle für die verbrauchernahe Versorgung spielen dürfte. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Priesendorf sind insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft als restriktiv für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Priesendorf einzuordnen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁷ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Beiträge zur Statistik Bayerns.

⁸ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Priesendorf übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von EDEKA ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Vollsortimentern, aber auch mit den Lebensmitteldiscountern, die zwar eine andere Kernzielgruppe haben als Anbieter von Lebensmitteln aber dennoch im Wettbewerb mit dem geplanten EDEKA-Markt stehen. Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Vollsortimentern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel ab ca. 400 qm Verkaufsfläche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Wie dieser Karte zu entnehmen ist, befindet sich **innerhalb der Gemeinde Priesendorf** kein strukturprägender Lebensmittelbetrieb. Die dort lebenden Menschen sind somit in ihrem Versorgungseinkauf aktuell vollständig auf Standorte außerhalb der Gemeinde Priesendorf ausgerichtet bzw. angewiesen.

Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelbetriebe **außerhalb der Gemeinde Priesendorf** befindet sich in der benachbarten Kommune Lisberg, wo ein kleinflächiger NAHKAUF-Supermarkt ansässig ist. Auch in der weiter östlich gelegenen Gemeinde Walsdorf befindet sich ein NAHKAUF-Supermarkt. Hierbei handelt es sich angesichts der Größe von deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche jedoch nicht um vollwertige Nahversorger im Sinne von Vollsortimentern, sondern um ergänzende Nahversorgungsformate.

Eine Intensivierung der Angebotsstrukturen ist darüber hinaus funktionsgerecht in Bischberg (Grundzentrum) und Bamberg (Oberzentrum) festzustellen, wo eine Vielzahl von strukturprägenden Lebensmittelbetrieben ansässig ist. Auch in der weiter südlich gelegenen Stadt Burgebrach sowie im nordwestlich gelegenen Grundzentrum Etmann und im Grundzentrum Stegaurach sind einige strukturprägende Nahversorger verortet.

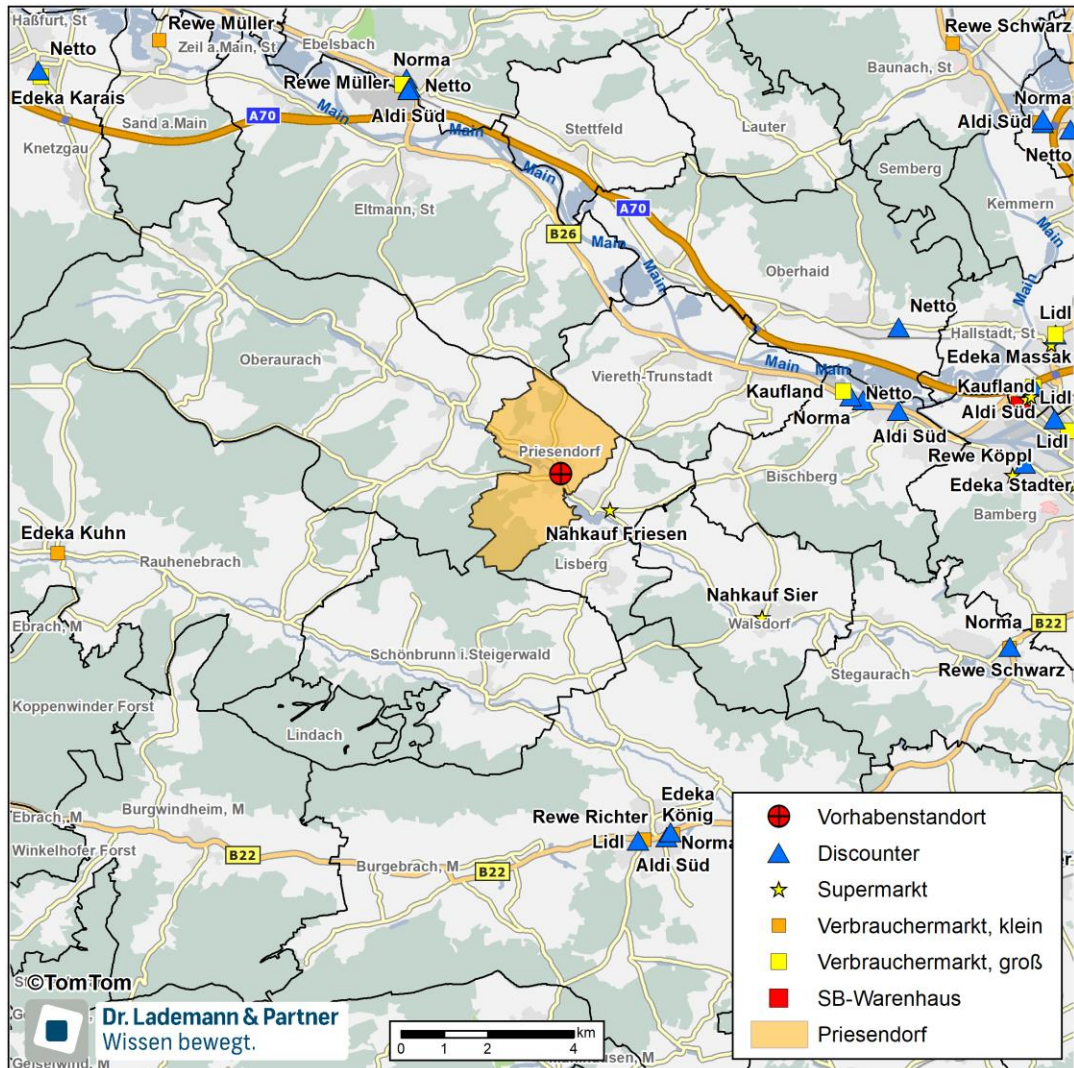


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist von einer geringen Wettbewerbssituation innerhalb der Gemeinde Priesendorf sowie den ländlichen Umlandkommunen auszugehen. Diese intensiviert sich in Richtung Bamberg und Bischberg, was sich wiederum limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich neben der Gemeinde Priesendorf aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts über die St 2276 sowie insbesondere aufgrund der rudimentären Angebotsstrukturen im ländlichen Raum auch auf Gebietsteile der angrenzenden Kommunen.

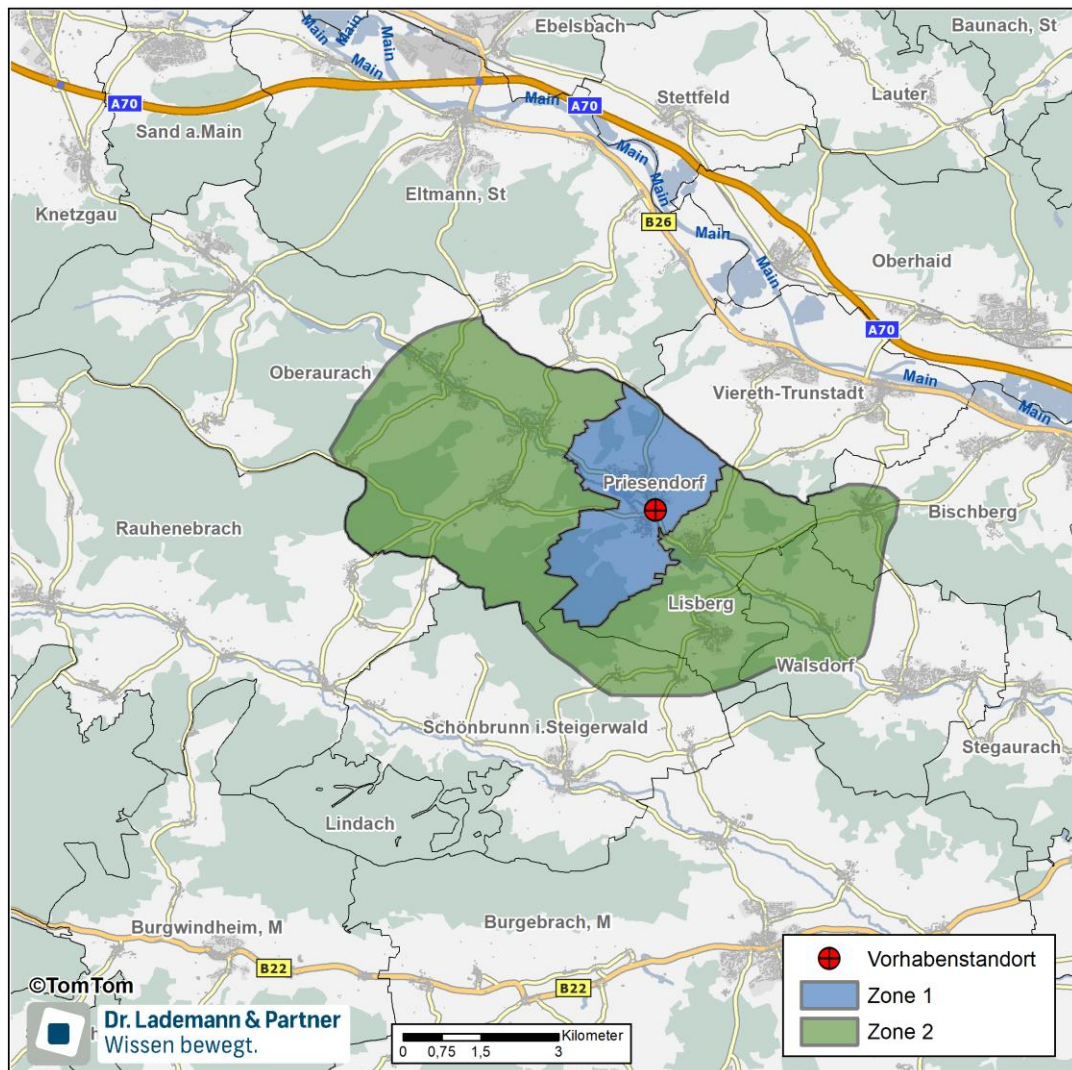


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die **Zone 1** umfasst das Siedlungsgebiet der Gemeinde Priesendorf. Hier wird das Vorhaben aufgrund der räumlichen Nähe und aufgrund mangelnder Einkaufsalternativen seine höchste Marktdurchdringung erreichen. Darüber hinaus gehören der **Zone 2** des Einzugsgebiets die Gemeinde Lisberg sowie Teile von Oberaurach (Ortsteile

Tretzendorf, Trossenfurt, Kirchaich, Dankenfeld), Schönbrunn i. Steigerwald (Ortsteile Grub, Frenshof), Walsdorf (Ortsteile Feigendorf, Kolmsdorf) und Bischberg (Ortsteil Tütschengereuth) an. Für die hier lebenden Verbraucher ist der Vorhabenstandort relativ gut zu erreichen und da es in den betreffenden Gemeinden/Ortsteilen keine vergleichbaren Einkaufsalternativen gibt, kann davon ausgegangen werden, dass auch die hier lebenden Menschen regelmäßig am Vorhabenstandort einkaufen werden.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 7.040 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet**⁹ ausgegangen werden von insgesamt

rd. 7.010 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Priesendorf

Bereich	2025	2027
Zone 1 (= Gemeinde Priesendorf)	1.469	1.450
Zone 2	5.571	5.560
Einzugsgebiet	7.040	7.010

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Eine weitere räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets ist nicht wahrscheinlich, da die Einkaufsalternativen in den umliegenden Zentralen Orten für die in den weiter entfernt gelegenen Kommunen/Ortsteilen lebenden Verbraucher bequemer zu erreichen sind und die geplante Verkaufsfläche von 1.200 qm für den EDEKA-Markt im Vergleich zu den Anbietern in den zentralen Orten vergleichsweise gering ausfällt, was die räumliche Ausstrahlungskraft wiederum beschränkt.

⁹ Während im Sinne der Prognose des Bayerischen Landesamts für die Kommunen Priesendorf, Oberaurach und Bischberg ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, verzeichnen die Kommunen Lisberg, Walsdorf und Schönbrunn i. Steigerwald im Betrachtungszeitraum ein leichtes Bevölkerungswachstum.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁰ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹¹ beträgt das **Nachfragepotenzial** für das Segment Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 24,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer leichten **Reduzierung des Nachfragepotenzials im Segment Nahrungs- und Genussmittel auszugehen auf**

rd. 24,0 Mio. € (-0,1 Mio. €).

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Bereich	Nahrungs- und Genussmittel
Zone 1 (= Gemeinde Priesendorf)	4,8
Zone 2	19,1
Einzugsgebiet gesamt	24,0

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbssituation innerhalb der Gemeinde Priesendorf sowie den ländlichen Umlandkommunen auszugehen, welche sich in Richtung Bamberg sowie Bischberg intensiviert und sich dahingehend limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Daher umfasst das Einzugsgebiet neben der Standortkommune noch Siedlungsbereiche der ländlichen Umlandgemeinden. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 7.040 Personen. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets wird bis zur Marktwirksamkeit im Jahr 2027 um etwa 0,1 Mio. € auf sodann 24,0 Mio. € absinken.

¹⁰ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2025. IN der Zone beträgt die Kaufkraftkennziffer 92,8 (Priesendorf), in der Zone 2 liegt die Kaufkraftkennziffer im Mittel bei 95,8.

¹¹ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägende Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im November 2025 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens für das Segment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenndaten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) vorgehalten von lediglich

rd. 770 qm.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zone 1	30	0,2
Zone 2	740	4,0
Einzugsgebiet gesamt	770	4,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb agiert in der Zone 2 ein NAHKAUF-Supermarkt in der Gemeinde Lisberg (Ortsteil Trabelsdorf). Dieser ist mit deutlich unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche jedoch nicht als vollwertiger Nahversorger einzuordnen, sondern übernimmt eher eine ergänzende Grundversorgungsfunktion. Zudem

besteht in der Gemeinde Oberaurach (Ortsteil Tretzendorf) ein kleiner Getränkemarkt. Die weiteren Angebote sind dem Lebensmittelhandwerk zuzuordnen.



Abbildung 9: NAHKAUF-Supermarkt in der Gemeinde Lisberg (Zone 2)

Die Verkaufsflächendichte für das Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet beträgt rd. 110 qm/1.000 Einwohner und fällt damit sehr niedrig aus.¹² Dies deutet auf eine geringe Wettbewerbsintensität innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Priesendorf beträgt die Verkaufsflächendichte im Segment Nahrungs- und Genussmittel sogar nur 20 qm/1.000 Einwohner und fällt damit noch einmal deutlich niedriger aus. Als einziger Lebensmittelanbieter ist hier auf eine Bäckerei zu verweisen. Es ist somit eine erhebliche Unterversorgung für die Gemeinden innerhalb des Einzugsgebiets festzustellen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemarkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb und außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens und zeigt die geringe Angebotsdichte im engeren Untersuchungsraum.

¹² Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 470 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (inkl. Kleinflächen und Lebensmittelhandelswerk) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

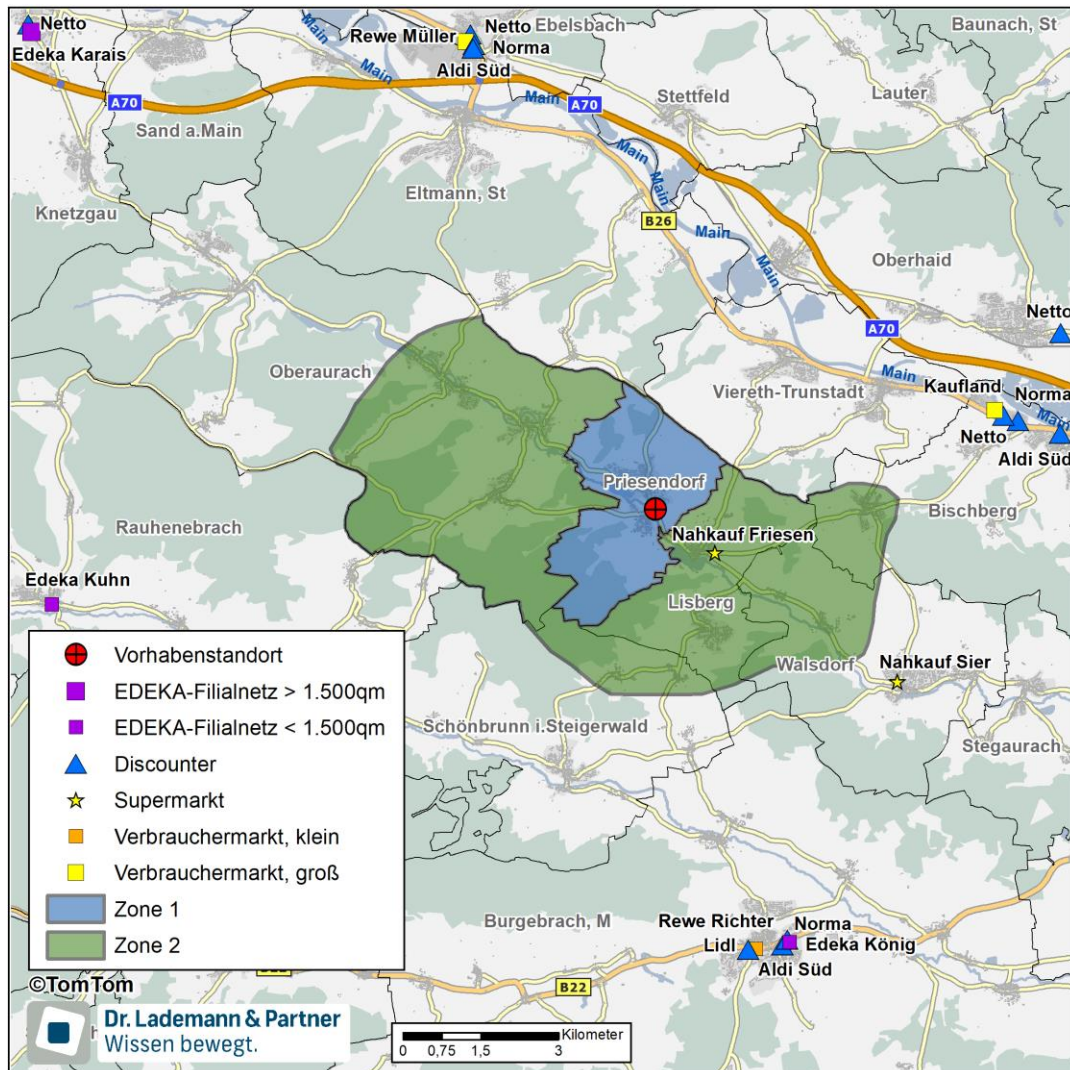


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 4,2 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁴** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.400 € je qm Verkaufsfläche.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 17 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Priesendorf

¹⁴ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

bezieht sich die Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel nur auf 4 %. Die Kaufkraftabflüsse resultieren aus der geringen Angebotsdichte in Priesendorf bzw. im ländlichen Umland und den sogstarken Wettbewerbsstandorten in Bischberg-Trosdorf und Bamberg.¹⁵ Zwar sind Kaufkraftabflüsse in Richtung der Zentralen Orte raumordnerisch nicht zu beanstanden. Im Sinne der Sicherung einer möglichst engmaschigen Versorgung auch im ländlichen Raum, ist dieser Zentralitätswert dennoch als äußerst gering einzustufen und deutet daraufhin, dass die Menschen vor Ort den Lebensmitteleinkauf zu ganz überwiegenden Teilen weit entfernt von ihrem Wohnort erledigen.

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 770 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 4,2 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse.

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Lebensmitteleinzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Untersuchte Betriebe in Bischberg			
KAUFLAND, NORMA, NETTO, MARKGRAFEN, ALDI	5	5.700	32,1
Untersuchte Betriebe in Walsdorf			
NAHKAUF	1	650	3,5
Gesamt	6	6.350	35,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

¹⁵ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).

Wie die Tabelle zeigt, verfügt insbesondere die **Gemeinde Bischberg** über eine Vielzahl von Wettbewerbern. So ist im Ortsteil Trosdorf in etwa zehn Kilometer Entfernung zu Priesendorf eine große Fachmarkttagglomeration in peripherer Lage verortet. Neben einem KAUFLAND-Verbrauchermarkt sind hier als Wettbewerber noch die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO und NORMA sowie der Getränkemarkt MARKGRAFEN ansässig. Die Ausstrahlung des Standorts wird durch weitere Fachmärkte zusätzlich erhöht (u.a. SONDERPREIS BAUMARKT, SCHUH MÜCKE, TEDI, TAKKO). Zudem ist für Anfang 2026 die Eröffnung eines LIDL-Markts sowie eines ROSSMANN-Drogeriefachmarkts im Bereich Industriestraße/ Wasserwörth vorgesehen. Es handelt sich somit um einen sehr sogkräftigen Einzelhandelsstandort mit einer weiträumigen Ausstrahlungswirkung, die u.a. auch in den Einzugsbereich des Vorhabens in Priesendorf einwirkt.

Als weiterer starker Wettbewerber in der Gemeinde Bischberg ist zudem ein moderner ALDI-Lebensmittelmarkt am Rande des Kernorts (Hauptstraße) aufzuführen.



Abbildung 11: KAUFLAND-Verbrauchermarkt in der Gemeinde Bischberg (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)

Ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb des Untersuchungsraums besteht mit einem NAHKAUF-Supermarkt in der **Gemeinde Walsdorf**. Dieser agiert in solitärer Lage und fungiert als Grundversorger für die Bewohner von Walsdorf. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rund sechs Kilometer.



Abbildung 12: NAHKAUF-Supermarkt in der Gemeinde Walsdorf (direkt außerhalb des Einzugsgebiets)

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Über ein kommunales Einzelhandelskonzept, aus dem die zentralen Versorgungsbereiche entnommen werden könnten, verfügt keine der im Einzugsgebiet einbezogenen Kommunen. Dr. Lademann & Partner haben daher mittels eigener Vor-Ort-Begehungen und anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur aufgestellten Kriterien¹⁸ geprüft, ob es im Untersuchungsraum Standortbereiche gibt, die als faktische zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind.

Allerdings **konnte weder in der Gemeinde Priesendorf (= Zone 1) noch in den untersuchten Lagen der Zone 2 eine Standortlage identifiziert werden, welche den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereich entspricht.**

Auch bezogen auf die Angebotsstandorte im Umland lässt sich kein zentrale Versorgungsbereich identifizieren. Der NAHKAUF in Walsdorf liegt zwar innerhalb des Kernsiedlungsgebiets, agiert aber als solitäre Nahversorgungslage. Die Fachmarkttagglomeration in Bischberg befindet sich in peripherer Stadtrandlage und ist ebenfalls nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen, sondern als typische Gewerbegebietslage.

¹⁸ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

Innerhalb des Einzugsgebiets konnte aufgrund der vorherrschenden Angebotsstrukturen sowie dem Fehlen eines zusammenhängenden Geschäftsbesatzes kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Vielmehr agieren die einzelnen Geschäfte als solitäre Nahversorgungslagen.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den Lebensmittelmarkt ist davon auszugehen, dass es insgesamt eine Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet im Segment Nahrungs- und Genussmittel von etwa 35 % in der Zone 1 und etwa 15 % in der Zone 2 erreichen wird.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des EDEKA-Markts im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Zzgl. der betriebsformentypischen Umsatzaufschläge für die Randsortimente wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des EDEKA-Markts** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 5,8 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 5,1 Mio. € der Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Hinzukommen die Vorhabenumsätze des Getränkemarkts und des Bäckers, die sich bei einer angenommenen Flächenproduktivität in Höhe von rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche für den Getränkemarkt und rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche für den Bäcker auf zusätzliche rd. 1,2 Mio. € belaufen. Der Gesamtumsatz des Vorhabens beläuft sich

¹⁹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

somit auf rd. 6,9 Mio. €, wovon rd. 6,3 Mio.€ auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Ein höheres Umsatzvolumen für das Vorhaben ist angesichts des begrenzten Kaufkraftpotenzials innerhalb des Einzugsgebiets nicht realistisch. So muss berücksichtigt werden, dass auch nach der Vorhabenrealisierung noch beträchtliche Kaufkraftabflüsse in Richtung der Zentralen Orte bestehen bleiben werden, da nur die Zentralen Orte das komplette Spektrum der nahversorgungsrelevante Betriebstypen abdecken (z.B. Discounter, große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser etc.)

Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens

Daten	Nachfragepotenzial in Mio. €* in Mio. €*	Abschöpfungs- quote	Umsatz in Mio. €
Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (rd. 1.200 qm Verkaufsfläche)			
Zone 1 (= Gemeinde Priesendorf)	4,8	35%	1,7
Zone 2	19,1	15%	2,9
Streuumsätze Nahrungs- und Genussmittel			0,5
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel			5,1
Flächenproduktivität Nahrungs- und Genussmittel in € je qm			5.000
Gesamt Randsortimente (12%)			0,7
Flächenproduktivität Randsortimente in € je qm			3.800
Umsatz des EDEKA-Markts			5,8
Flächenproduktivität in € je qm			4.800
Umsatzstruktur des Getränkemarkts (rd. 600 qm Verkaufsfläche)			
Umsatz des Getränkemarkts			1,0
Flächenproduktivität in € je qm			1.600
Umsatzstruktur der Bäckerei (rd. 50 qm Verkaufsfläche)**			
Umsatz der Bäckerei			0,2
Flächenproduktivität in € je qm			4.500
Gesamtvorhaben			6,9
Flächenproduktivität in € je qm			3.800
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>			<i>6,3</i>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

*nur Nahrungs- und Genussmittel. **zzgl. Flächen für Gastronomie.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens

Für das Vorhaben ist von einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 6,9 Mio. € auszugehen, wovon rd. 6,3 Mio. € auf das prüfungsrelevante Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Der Schwerpunkt ist dabei dem EDEKA-Verbrauchermarkt zuzuordnen.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer **Marktschrumpfung** infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen

profitieren. Demgegenüber werden die Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets moderat ausfallen, da nur wenige Umsätze im Einzugsgebiet gebunden sind und umverteilt werden können.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Im **Randsortimentsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf)** werden mit der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Marktanteile verbunden sein, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarkts nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Würde man die Umsätze im Randsortimentsbereich auf einzelne Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen Betriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von insgesamt rd. 4,2 Mio. €. Aufgrund der einwohnerentwicklungsinduzierten Marktschrumpfung wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2027 minimal abnehmen.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5,6 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,6 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben aufgrund der rudimentären Angebotsstrukturen innerhalb des Einzugsgebiets in erheblichem Maße dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 4,9 Mio. €).²¹ **Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,75 Mio. €.**

²¹ Hierzu wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben bestehende Kaufkraftabflüsse in der Höhe der zu erwartenden Nachfragebindung innerhalb des Einzugsgebiets binden kann. Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird perspektivisch bezogen auf das Jahr 2027 bei rd. 24,0 Mio. € liegen. Rund 20,0 Mio. € fließen davon aktuell aus dem Einzugsgebiet an Standorte außerhalb ab. Das Gesamtvorhaben (EDEKA, Getränkemarkt, Bäcker) erreicht eine Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von rd. 24 %. Bezogen auf die Kaufkraftabflüsse wird das Vorhaben somit rd. 4,9 Mio. € an derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen auf sich umlenken. Dieser Teil des Vorhabenumsatzes wirkt nicht gegen die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets, sondern gegen Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets, die aktuell von den Kaufkraftabflüssen profitieren.

Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 4,2 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 18 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Da es nur in der Zone 2 überhaupt einen strukturprägenden Anbieter gibt (NAHKAUF in Lisberg) wird sich auch nur hier überhaupt ein Umsatzrückgang rechnerisch nachweisen lassen. Für die Betriebe in der Zone 1 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass diese rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Priesendorf - Umsatzzuwachs (2027) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,18	4,01	4,19
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	-0,01	-0,01
Umsatz vor Ort (2027)	0,18	4,00	4,18
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	2,09	3,54	5,63
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-2,04	-2,83	-4,88
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,04	0,71	0,75
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	k. A.	18%	18%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Wie die Wirkungstabelle zeigt, generiert das Vorhaben einen signifikanten Teil seiner zusätzlichen Umsätze aus der Rückholung von aktuellen Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet rd. 4,9 Mio. €). Wenn man in einer absoluten worst-case-Betrachtung sämtliche Umsätze, die aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet resultieren, gegen die untersuchten Einkaufsalternativen (vgl. Kapitel 5.2) direkt außerhalb des Einzugsgebiets rechnet, die aktuell am stärksten von den Kaufkraftabflüssen profitieren dürften, ergeben sich maximale Umverteilungseffekte durch das Erweiterungsvorhaben von rd. 14 %.

Dabei werden insbesondere die Betriebe in Bischberg (KAUFLAND, NETTO, NORMA, ALDI) von dem Vorhaben tangiert, da hier sämtliche Betriebsformen ansässig sind, die

es im Einzugsgebiet aktuell nicht gibt und die darüber erhebliche Kaufkraftzuflüsse generieren. Der NAHKAUF in Walsdorf ist hingegen deutlich geringer betroffen, da es mit NAHKAUF in Lisberg einen typgleichen Anbieter gibt, so dass lediglich die im äußersten östlichen Randbereich des Einzugsgebiets lebenden Verbraucher aktuell zumindest hin und wieder den NAHKAUF in Walsdorf aufsuchen und sich künftig auf den Vorhabenstandort in Priesendorf umorientieren könnten.

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Untersuchte Betriebe in Bischberg	32,1	4,6	14%
Untersuchte Betriebe in Walsdorf	3,5	0,2	7%
Gesamt	35,6	4,9	14%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Faktisch werden die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets gleichwohl geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden (z.B. in Bamberg oder den Grundzentren Eltmann und Stegaurach) und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden. Es handelt sich demnach um eine absolute worst-case-Betrachtung.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Gesamtvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 18 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen gegenüber den Betrieben in den sonstigen Lagen der Zone 2 zu erwarten (v.a. NAHKAUF in Lisberg). Gegenüber den untersuchten Lagen in der Zone 1 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). Die untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind im Rahmen einer absoluten worst-case-Betrachtung mit einem Umverteilungseffekt von bis zu rd. 14 % tangiert (hier insbesondere die untersuchten Lagen in Bischberg).

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben zur Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche, eines Getränkemarkts mit rd. 600 qm Verkaufsfläche sowie einer Bäckerei mit rd. 50 qm Verkaufsfläche ist Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Bayern²³ und der Regionalplanung für die Region Oberfranken-West²⁴ zu berücksichtigen.

Demnach sind im Wesentlichen folgende additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum (LEP Bayern)

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 qm 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 5.3.2²⁵,
- 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.

Plansatz 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde (LEP Bayern)

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.

²³ Vgl. Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023. Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte.

²⁴ Vgl. Regionalplan Region Oberfranken-West 1999.

²⁵ Der Plansatz 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen ist für nahversorgungsrelevante Betriebe mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche nicht relevant.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zur Lage im Raum und zu der zulässigen Verkaufsfläche

Gemäß Plansatz 5.3.1 (Z) aus dem LEP Bayern (2023), dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.

Vonseiten der Regionalplanung Oberfranken-West ist der **Gemeinde Priesendorf keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Vielmehr liegt Priesendorf innerhalb des im Regionalplan Oberfranken-West ausgewiesenen Nahbereichs des Grundzentrums Stegaurach. Mit rund 15 Fahrminuten ist Stegaurach allerdings relativ weit entfernt, so dass die Einwohner Priesendorfs aktuell einen hohen Zeit- und Wegeaufwand haben, um attraktive Nahversorgungsangebote aufsuchen zu können.

Damit auch Kommunen wie Priesendorf eine eigene Grundversorgung sicherstellen können, hält das LEP Bayern **eine Ausnahmereglung für Orte mit nicht zentralörtlicher Funktion** bereit. **Demnach sind in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.**

Die Vorhabenplanung umfasst die Ansiedlung eines **EDEKA-Verbrauchermarkts mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche**. Darüber hinaus soll am Standort noch ein **Getränkemarkt mit rd. 600 qm Verkaufsfläche** und eine **Bäckerei mit rd. 50 qm Verkaufsfläche** (zzgl. 150 qm für Gastronomie)²⁶ entstehen. Die drei Vorhabenkomponenten sind mit Blick auf die Verkaufsfläche jeweils **schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet** und dienen somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Der Flächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt 95 % für den geplanten EDEKA-Markt. Die Verkaufsflächen der Bäckerei als auch des Getränkemarkts sind vollständig dem Segment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen.

Da alle drei Vorhabenkomponenten unter baulich-funktionalen Gesichtspunkten als eigenständige Betriebe und nicht als Funktionseinheit einzuordnen sind (vgl. Kapitel

²⁶ Sowohl mit Blick auf die Flächenverteilung (rd. 75 % Flächen für Gastronomie) als auch bezogen auf den Umsatz handelt es sich bei dem geplanten Bäcker tendenziell eher um eine gastronomische Einheit als um einen Einzelhandelsbetrieb. Der Einbezug der 50 qm Verkaufsfläche ist lediglich einer absoluten worst-case-Betrachtung hinsichtlich der Umsatzumverteilungseffekte geschuldet.

2.2), **kann die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz 5.3.1 (Z) als erfüllt angesehen werden.** Es handelt sich um drei eigenständige Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 1.200 qm.

Das Vorhaben wird den Bestimmungen der Landesplanung in Bayern gerecht. Mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.200 qm und dem Angebotsschwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfällt das Vorhaben unter die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz 5.3.1 LEP Bayern. Laut diesem sind Betriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder

Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden²⁸.

Für das Gesamtvorhaben wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 18 %** errechnet. Dabei schlagen sich die Umsatzrückgänge jedoch in unterschiedlichem Maße an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets nieder.

Wie bereits in Kapitel 5.3 ausgeführt, sind **im Untersuchungsraum keine zentralen Versorgungsbereiche verortet**. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können damit per se ausgeschlossen werden. Es bleibt daher zu prüfen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung hat (§ 1 abs. 6 Nr. 8a BauGB) und ob städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Gründe vorliegen, die die Gemeinde Priesendorf im Rahmen ihrer Abwägung berücksichtigen und gegebenenfalls höher gewichten kann.

Gegenüber den Betrieben in der **Gemeinde Priesendorf (= Zone 1)** fallen die absoluten **Umsatzrückgänge im Segment Nahrungs- und Genussmittel so gering aus, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €)**. Ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist in der Gemeinde Priesendorf nicht ansässig. Die Bewohner kaufen Waren des täglichen Bedarfs daher aktuell nahezu vollständig an anderen Standorten außerhalb der Kommune ein und müssen hierfür mitunter einen hohen Zeit- und Weheaufwand aufbringen. Durch die Ansiedlung des Planvorhabens käme es daher zu einer **erheblichen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Priesendorf sowie zu einer Aufwertung der Nahversorgungsstrukturen im Raum.**

²⁸ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

Demgegenüber belaufen sich die ermittelten Umsatzrückgänge gegenüber den untersuchten Betrieben in der **Zone 2** auf rd. 18 % bzw. 0,75 Mio. €. Als nächstgelegener Wettbewerbsstandort ist ein kleiner **NAHKAUF in der benachbarten Gemeinde Lisberg** aufzuführen. Dieser liegt am südlichen Ortsausgang des Ortsteils Trabelsdorf und verfügt über eine Verkaufsfläche von lediglich etwa 600 qm. Als ergänzende Nutzung sind ein Fleischer und ein Friseur als Konzessionär in der Immobilie ansässig. Die für strukturprägende Lebensmittelbetriebe **nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächen-dimensionierung** wirkt sich dabei limitierend auf den Sortimentsumfang sowie letztlich auch auf die Sogkraft des Marktes aus. Leistungsfähige Lebensmittelmärkte benötigen heute Mindestverkaufsflächen zwischen 800 qm (Discounter) und 1.200 qm (Vollsortimenter), um als vollwertige Nahversorger eingeordnet werden zu können.

Der NAHKAUF-Markt stellt, u.a. bedingt durch seine geringe Verkaufsflächendimensionierung, die damit einhergehende stark begrenzte Sortimentsvielfalt (verglichen mit modern aufgestellten Vollsortimentern) und die vergleichsweise geringe Anzahl an vorgelagerten Pkw-Stellplätzen, einen Basisversorger dar, der auf ein kleinräumiges Einzugsgebiet abstellt, welches im Wesentlichen auf die Gemeinde Lisberg bzw. den Ortsteil Trabelsdorf beschränkt ist. **Im Fokus stehen hier nicht der großvolumige Versorgungseinkauf, sondern kleinvolumige Einkäufe sowie Ergänzungskäufe in Wohnortnähe.** Der Wocheneinkauf der im Untersuchungsraum lebenden Bevölkerung wird hingegen an deutlich attraktiveren Standorten des Lebensmitteleinzelhandels erledigt (v.a. in Bischberg, wo u.a. mit Kaufland größere Verbrauchermärkte ansässig sind).

Der geplante EDEKA-Markt wird demgegenüber zeitgemäß aufgestellt sein und sodann (wie für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter typisch) mit einem breiten und tiefen Warensortiment und einem soliden Frischeangebot aufwarten können. Im Gegensatz zum NAHKAUF wird EDEKA daher nicht nur auf Grund- und Ergänzungskäufe, sondern auch auf großvolumigere Versorgungs-/Wocheneinkäufe ausgerichtet sein, die typischerweise mit dem Auto abtransportiert werden („Kofferraum-Einkäufe“). Dies wird auch durch die verkehrsgünstige Lage des zukünftigen EDEKA-Standorts und die geplante großzügig dimensionierte Stellplatzanlage begünstigt werden. Einen beträchtlichen Teil seines Umsatzes wird der geplante EDEKA-Markt also mit solchen Kunden generieren, die ihre Einkäufe bevorzugt gebündelt und mit dem Auto tätigen und entsprechend auf Angebotsformate zurückgreifen, die durch ein breites und tiefes Warensortiment ein vollständiges Einkaufserlebnis ermöglichen. Solche Einkäufe werden nicht bei NAHKAUF getätigt, sondern an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Bischberg). Letztlich wird das Vorhaben somit weniger im Wettbewerb mit NAHKAUF in Lisberg stehen, als vielmehr in Konkurrenz zu ähnlich ausgerichteten Versorgungsstandorten – insbesondere in Richtung Bischberg und Bamberg – treten. Für ergänzende Einkäufe in Wohnortnähe wird NAHKAUF in Lisberg auch künftig eine relevante Einkaufsalternative darstellen. **Die deutlich spürbaren Umsatzrückgänge von**

Der geplante EDEKA-Markt leistet daher sowohl angebotsseitig als auch von seiner räumlichen Lage her einen stärkeren Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung als der NAHKAUF in Lisberg. Selbst wenn es tatsächlich zu einem vorhabenindizierten Marktaustritt von NAHKAUF in Lisberg kommen sollte, wäre dieser aus versorgungsstruktureller Perspektive zu Gunsten der Realisierung des Planvorhabens hinnehmbar und als Abwägungsbelang im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB geringer zu gewichten, als die mit dem Planvorhaben verbundene Aufwertung der Nahversorgung für den Raum insgesamt.

Grundsätzlich kann daher konstatiert werden, dass der geplante EDEKA-Markt in Priesendorf gegenüber dem NAHKAUF in Lisberg sowohl qualitativ als auch quantitativ eine deutliche Stärkung für die Nahversorgung im ländlichen Raum bedeuten würde, selbst wenn NAHKAUF aufgeben sollte.

Neben dem NAHKAUF in Lisberg sind noch vier weitere kleinteilige Lebensmittelbetriebe in den untersuchten Lagen der Zone 2 ansässig. Neben drei Betrieben des Lebensmittelhandwerks (zwei Fleischer, eine Bäckerei) betrifft dies einen Getränkemarkt in der nördlich an Priesendorf angrenzenden Gemeinde Oberaurach. Dieser verfügt lediglich über eine Verkaufsfläche von rd. 100 qm und ist dementsprechend auf die lokale Bevölkerung ausgerichtet. Ausstrahlungsmindernd ist zudem die solitäre Lage im Ortsteil Tretzendorf zu bewerten. Anders als der NAHKAUF in Lisberg steht der Getränkemarkt nicht mit dem geplanten EDEKA-Markt im Wettbewerb, sondern mit der Vorhabenkomponente des Getränkemarkts (rd. 600 qm Verkaufsfläche). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich um rein wettbewerbliche Auswirkungen handelt. Weder das Baurecht noch das Raumordnungsrecht entfalten einen einzelbetrieblichen Konkurrenzschutz. Als auf das Getränkesortiment spezialisierter Anbieter erfüllt der Getränkemarkt keine maßgebliche Versorgungsfunktion im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Damit sind die Auswirkungen auf den Getränkemarkt in der Gemeinde Oberaurach kein abwägungsrelevanter Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Vorhaben innerhalb des Einzugsgebiets keine ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auf die verbrauchernahe Versorgung induzieren wird. Vielmehr kommt es durch das Vorhaben zu einer Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum. So soll ein moderner Nahversorger entstehen, der den Zeit- und Wegeaufwand zur Erreichung von attraktiven Lebensmittelmärkten für die im Untersuchungsraum lebenden Verbraucher künftig deutlich reduzieren würde. Angesichts des damit verbundenen Ziels, die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum zu sichern und eine möglichst ressourcenschonende Raumentwicklung anzustreben, erscheint selbst eine Standortaufgabe von NAHKAUF in der Nachbarkommune Lisberg hinnehmbar und wäre im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB städtebaulich/versorgungsstrukturell begründbar.

Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurde für die Einkaufsalternativen direkt **außerhalb des Einzugsgebiets** (vgl. Kapitel 5.2) eine Untersuchung bzgl. der Betroffenheit durch die Rückholung derzeit dorthin abfließender Nachfrage durchgeführt. Dabei sind insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in der **Gemeinde Bischberg** durch das Ansiedlungsvorhaben tangiert (Umsatzumverteilungseffekt von rd. 14 %). Neben einem ALDI-Lebensmitteldiscounter im Kernort von Bischberg sind drei weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe (KAUFLAND, NETTO, NORMA) in der peripheren Fachmarkttagglomeration Troisdorf angesiedelt. Beide Standorte sind für die Bewohner innerhalb des Einzugsgebiets über die St 2262 gut zu erreichen, so dass im Lichte der aktuellen Angebotsstruktur von erheblichen Kaufkraftströmen aus dem Einzugsgebiet in Richtung dieses Angebotsstandorts anzunehmen sind.

Mit knapp 4.000 qm Verkaufsfläche stellt **KAUFLAND den größten Lebensmittelbetrieb im Untersuchungsraum** dar und ist damit deutlich größer dimensioniert als das Vorhaben (= Wettbewerbsvorteil). Damit verbunden und aufgrund ausgeprägter Agglomerationseffekte mit den weiteren Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen Fachmärkten aperiodischer Sortimente (u.a. SONDERPREIS BAUMARKT, SCHUH MÜCKE, TEDI, TAKKO) spricht Kaufland ein sehr weiträumiges Einzugsgebiet an. Daraus folgt, dass das KAUFLAND große Teile seines Umsatzes mit Verbrauchern erzielt, die gar nicht im Einzugsgebiet des Vorhabens leben, und ein beträchtlicher Teil der Umsatzbasis von KAUFLAND von dem Vorhaben entsprechend gar nicht tangiert wird.

An dieser Stelle sei zudem auf die betrieblich-konzeptionellen Unterschiede zwischen der Vertriebsschiene KAUFLAND und dem geplanten EDEKA-Markt in Priesendorf verwiesen. Kaufland bietet aufgrund seiner Größe ein weitaus umfangreicheres Sortiment an und generiert darüber eine starke Marktstellung innerhalb des Untersuchungsraums. Dabei zielt KAUFLAND eher auf den preisbewussten Verbraucher ab. Im Hinblick auf die Service- und Frischekompetenz agiert KAUFLAND – trotz der Präsenz von Frischebedientheken – zudem nicht ganz „auf Augenhöhe“ mit den hochwertigen Vollsortimentern wie EDEKA und REWE. Insofern lässt sich KAUFLAND in Bezug auf das Betriebskonzept als ein Hybridformat aus einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und einem Discounter („Großflächen-Discounter“) klassifizieren, womit gewissermaßen eine Nische besetzt und eine „eigene“ Zielkundenansprache entfaltet werden kann. **Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Kaufland in Bischberg kann daher ausgeschlossen werden.**

Diese nicht unerheblichen betrieblich-konzeptionellen Unterschiede (u.a. hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die jeweilige Hauptzielgruppe) bestehen auch zwischen dem geplanten EDEKA-Markt und den ebenfalls in Bischberg ansässigen Lebensmitteldiscountern. **Daher halten Dr. Lademann & Partner trotz der signifikanten Umsatzrückgänge (im absoluten Worst-Case bis zu 14 %) auch für diese Betriebe vorhabeninduzierte Marktaustritte sowie eine Schwächung der**

Nahversorgung in der Gemeinde Bischberg für ausgeschlossen – trotz spürbarer Umsatzrückgänge. Hinzu kommt, dass mit der geplanten Eröffnung eines LIDL-Markts sowie eines ROSSMANN-Drogeriefachmarkts im Bereich Industriestraße/ Wasserwörth zu Beginn des Jahres 2026 eine weitere Stärkung der Nahversorgung im Grundzentrum Bischberg stattfinden wird.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass (bis auf Aldi) alle Märkte in Bischberg in einer peripher gelegenen Fachmarkttagglomeration verortet sind, die weder als zentraler Versorgungsbereich fungiert noch einen direkten Wohngebietsbezug aufweist und somit für die Nahversorgung keine wesentliche Rolle spielt. Die Auswirkungen auf diesen Standort sind damit rein wettbewerblicher Natur und entfalten selbst dann keine städtebauliche/raumordnerische Relevanz, wenn es zu Marktaustritten kommen sollte.

Neben den strukturprägenden Betrieben in der Gemeinde Bischberg wurden ferner die Auswirkungen gegenüber dem **NAHKAUF-Supermarkt in Walsdorf** untersucht. Die Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf rd. 7 %. Der NAHKAUF verfügt über etwa 700 qm Verkaufsfläche und stellt damit – vergleichbar mit dem NAHKAUF in Lisberg – keinen vollwertigen Nahversorger dar, so dass auch dieser Anbieter für großvolumigere Einkäufe sowie für den Wochengroßeinkauf nur eine stark untergeordnete Rolle spielen dürfte. **Eine vorhabeninduzierte Schließung des Markts sowie eine damit einhergehende Schwächung der Nahversorgung in Walsdorf kann angesichts der Höhe der Auswirkungen vollständig ausgeschlossen werden.** Zu beachten ist zudem, dass wenn es tatsächlich zu einer Standortaufgabe von NAHKAUF in Lisberg kommen sollte, hier Umsatzpotenziale „frei werden“, die z.T. auch zur Stabilisierung der Umsätze von NAHKAUF in Walsdorf beitragen würden.

Insgesamt wird das Vorhaben in der Gemeinde Priesendorf sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ auf die Versorgungsstrukturen im Raum auslösen.

Unter Ziel 5.3.1 im LEP Bayern heißt es, dass Betriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (Integrationsgebot) unterliegen.

In der Begründung zu Ziel 5.3.1 wird Folgendes aufgeführt: *„Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei*

ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“(LEP Bayern, Seite 94)

Mit anderen Worten: Solange ein Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.200 qm nicht überschreitet, ist das Ziel, die verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum zu sichern, höher zu gewichten, als eine mögliche Betroffenheit der zentralörtlichen Strukturen.

Lisberg, Oberaurach und Walsdorf ist genau wie Priesendorf **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen, Bischberg ist ein Grundzentrum. Wie aufgezeigt werden konnte, sind keine negativen Auswirkungen für das einzige Grundzentrum im Untersuchungsraum Bischberg zu erwarten. Die Auswirkungen auf umliegende nicht-zentrale Orte entziehen sich hingegen der raumordnerischen Steuerung. **Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB mit Blick auf die Ziele der Raumordnung in Bayern liegt damit nicht vor.**

Auch das Baugesetzbuch stellt in seinen Ausführungen zur Aufstellung von Bauleitplänen auf die Wahrung der durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen von Nachbargemeinden sowie auf die Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche ab (**§ 2 Absatz 2 BauGB**). Den am stärksten durch das Vorhaben tangierten Gemeinden Lisberg, Walsdorf und Oberaurach ist raumordnerisch jedoch keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben, auf die sich hier berufen werden könnte. Lediglich Bischberg ist kann sich als Grundzentrum darauf berufen. Von entscheidender Relevanz ist zudem, dass innerhalb des Untersuchungsraums keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind. Folglich sind von dem Vorhaben nur Betriebe tangiert, welche sich in (solitärer) Streulage bzw. sonstiger Lage befinden.

Im Bereich der **periodischen und aperiodischen Randsortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Flächenanteile und der daraus resultierenden geringen Marktbedeutung auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ können auch ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

7.4 Zur Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben im Freistaat Bayern sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich-integrierten Standorten zulässig. **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.**

Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend.

Das **Vorhabengrundstück liegt in städtebaulich integrierter Lage**, da der Standort an den Hauptortsteil von Priesendorf unmittelbar anschließt. Sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Westen erstrecken sich die Wohnbereiche des Hauptorts von Priesendorf sowie des Ortsteils Neuhausen. Von diesen Siedlungsbereichen aus ist der Standort fußläufig/ per Rad gut zu erreichen. Im Zuge des Planvorhabens ist zudem weiterer Wohnungsbau im unmittelbaren Umfeld vorgesehen. Darüber hinaus besteht mit der Bushaltestelle „Abzw. Neuhausen“ auch eine Anbindung an den ÖPNV.

Insgesamt kann dem Vorhabenstandort daher eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten des Kernorts von Priesendorf attestiert werden. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke in Priesendorf.

Des Weiteren wurde der Kernort von Priesendorf noch auf etwaige **Standortalternativen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts** hin untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine geeignete Potenzialfläche innerhalb des kompakten Siedlungskörpers für die Ansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarkts vor dem Hintergrund der baulichen Dichte aber auch aus städtebaulichen, verkehrlichen, topografischen oder denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht vorhanden ist.

Generell genießt die **historische Ortsmitte von Priesendorf** oberste Ansiedlungspriorität. Allerdings weist diese eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur auf, wodurch die Etablierung eines modernen und zeitgemäßen Verbrauchermarkts auch zukünftig nicht zu realisieren ist. Allerdings grenzt eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar nördlich an den historischen Ortskern.

Die **potenzielle Standortalternative an der Schindsgasse** verfügt jedoch nur über eine Grundfläche von etwa 4.000 qm und ist damit zu klein dimensioniert, um das Planvorhaben (inkl. notwendiger Stellplatzflächen) auf diese Fläche zu verweisen. Auch der Querschnitt des Grundstücks sowie die vorherrschende Topographie sind eher nachteilig zu bewerten. Dementsprechend ist die Fläche nicht geeignet für das Ansiedlungsvorhaben. Zusätzlich verfügt die schmale Schindsgasse – als potentielle Erschließungsstraße – nicht über die notwendige verkehrliche Leistungsfähigkeit, um die zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehre störungsfrei aufzunehmen. Die Straße weist keinen zweispurigen Querschnitt auf. Zudem ist von erheblichen Emissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen auszugehen. Vor dem Hintergrund der z.T. großen Entfernungen aus den einzelnen Ortsteilen und der ländlichen Siedlungsstruktur kommt dem Einkauf mit dem PKW eine wesentliche Bedeutung zu, sodass die PKW-Erreichbarkeit ein wesentliches Entscheidungskriterium für die Wahl des Standorts darstellt. **Somit kann der Standort an der Schindsgasse als nicht geeignet für die Vorhabenrealisierung eingestuft werden. Neben der zu geringen Grundstücksgröße und der schwierigen Topographie sprechen vor allem die zu erwartenden Lärmemissionen sowie Staubbelastungen innerhalb des Kernorts von Priesendorf dagegen.**

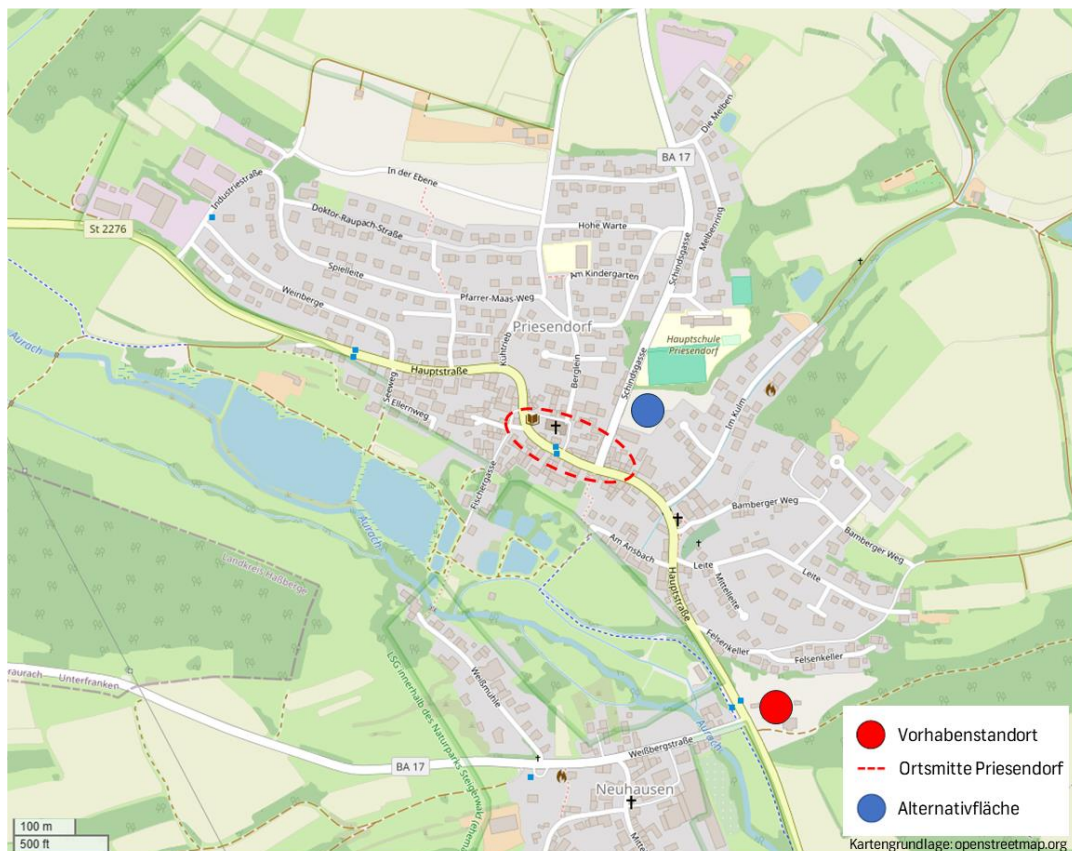


Abbildung 13: Prüfung von Alternativflächen in Priesendorf

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.3.2 LEP Bayern 2020).

Fazit

8 Fazit

In der Gemeinde Priesendorf ist die **Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche** geplant. Darüber hinaus soll am Standort noch ein **Getränkemarkt mit rd. 600 qm Verkaufsfläche** und eine **Bäckerei mit rd. 50 qm Verkaufsfläche** (zzgl. 150 qm für Gastronomie) entstehen. Die drei Vorhabenkomponenten sind aus baulich-funktionaler Perspektive als **eigenständige Betriebs- und Nutzungseinheiten** konzipiert und im baurechtlichen Sinne nicht als Funktionseinheit einzustufen.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren. Prüfungsmaßstab war damit **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Bayern.**

In der Bewertung des Vorhabens lässt sich Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** in Priesendorf sind insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft eher restriktiv für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Priesendorf zu bewerten.

Für das Vorhaben ist von einer **geringen Wettbewerbssituation innerhalb der Gemeinde Priesendorf sowie den ländlichen Umlandkommunen** auszugehen, welche sich in **Richtung Bamberg und Bischberg intensiviert** und sich dahingehend limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dennoch umfasst das **Einzugsgebiet** neben der Standortkommune noch Siedlungsbereiche der ländlichen Umlandgemeinden. Das **Kundenpotenzial im Einzugsgebiet** zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Marktwirksamkeit in 2027 beträgt etwa 7.000 Personen. Das Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet für das Segment Nahrungs- und Genussmittel wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa -0,1 Mio. € auf sodann 24,0 Mio.€ absinken.

Auf einer **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von insgesamt nur rd. 770 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 4,2 Mio. € Umsatz generiert. Innerhalb des Einzugsgebiets konnte aufgrund der vorherrschenden Angebotsstruktur sowie dem Fehlen eines zusammenhängenden Geschäftsbesatzes **kein zentraler Versorgungsbereich** identifiziert werden. **Verkaufsflächendichte und Zentralität** im Segment Nahrungs- und Genussmittel deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse. Als sogstarker Wettbewerbsstandort außerhalb des Einzugsgebiets, die von Kaufkraftabflüssen derzeit profitieren, können insbesondere die Angebote in der Gemeinde Bischberg (u.a. KAUF LAND) eingestuft werden.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für das Vorhaben ein **Umsatzpotenzial** im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 6,3 Mio. €. Inklusive Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 6,9 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Gesamtvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 18 %. Die untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind im Rahmen einer absoluten worst-case-Betrachtung mit einem Umverteilungseffekt von rd. 14 % tangiert (hier insbesondere die untersuchten Lagen in Bischberg).

Trotz der spürbaren Umsatzumverteilungswirkungen werden **die wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens nicht in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche umschlagen**. Vielmehr kommt es durch das Vorhaben zu einer substanziellen Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im ländlichen Raum. So soll ein moderner Nahversorger entstehen, der den Zeit- und Wegeaufwand zur Erreichung von attraktiven Lebensmittelmärkten für die im Untersuchungsraum lebenden Verbraucher künftig deutlich reduzieren würde. Angesichts des damit verbundenen Ziels, die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum zu sichern und eine möglichst ressourcenschonenden Raumentwicklung anzustreben, erscheint selbst eine Standortaufgabe von NAHKAUF in der Nachbarkommune Lisberg (Streulage in Zone 2) hinnehmbar, die zumindest nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass NAHKAUF (anders als das Planvorhaben) angesichts der geringen Dimensionierung nicht als vollwertiger Nahversorger einzustufen ist und sich **die Versorgungssituation im Raum selbst dann verbessern würde, wenn NAHKAUF den Standort tatsächlich aufgeben sollte. Die Nahversorgungsfunktion von NAHKAUF würde durch die Vorhabenrealisierung mehr als kompensiert werden.**

Darüber hinaus wird das Vorhaben in der Gemeinde Priesendorf dem **Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum** und dem **Plansatz 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde** des LEP Bayern gerecht.

Das Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Priesendorf steht mit den prüfungsrelevanten Kriterien des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Bayern im Einklang.

Hamburg/Dresden, 25. November 2025

Boris Böhm

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH