



Auswirkungsanalyse Nahversorgungszentrum Leutnitztal in Wallenfels

AUFTRAGGEBER: W.S. Gewerbebau GmbH
Alte Saale 11, 07407 Uhlstädt-Kirchhasel

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

PROJEKTBEARBEITUNG: M. A. Geogr. Michael Schmitt

München, den 16.04.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

089 210 1992-21 / gabriele.ostertag@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2025 erteilte die W.S. Gewerbebau GmbH der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Erarbeitung einer städtebaulich-funktionalen Auswirkungsanalyse zur Bewertung des geplanten Nahversorgungszentrums Leutnitztal in Wallenfels.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Erlangen und der am Genehmigungsprozess beteiligten Institutionen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

München, den 16.04.2025
GO / STM

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechtsrahmen	7
2.1 Bayerische Landesplanung	7
2.2 Regionalplan Oberfranken-West	8
2.3 Bauleitplanung	8
3. Nahversorgung	9
3.1 Definitionen und politische Bedeutung der Nahversorgung	9
3.2 Entwicklungstrends in der Nahversorgung	11
3.2.1 Lebensmitteleinzelhandel	11
3.2.2 Getränkefachhandel	13
II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung	14
1. Makrostandort Wallenfels	14
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	16
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
III. Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“	17
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	20
3. Bewertung des Integrationsgebotes	20
IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche	21
1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial	21
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose	24
3.1 Supermarkt	24
3.2 Getränkemarkt	25
3.3 Bäckerei	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	27

V. Beeinträchtigungsverbot	28
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	28
1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Zone I und Zone II)	28
1.2 Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum	28
2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
3. Prognose und Bewertung möglicher Auswirkungen	31
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	33
VI. Chancen und Risiken der Entwicklung des Vorhabens Nahversorgungszentrum Leutnitztal	34
VII. Zusammenfassung	35

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Wallenfels im oberfränkischen Landkreis Kronach ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt (voraussichtlich EDEKA) auf rd. 1.200 m² VK zzgl. dazugehörigem Konzeptionär (Bäcker mit rd. 130 m² VK¹) sowie einen Getränkemarkt mit rd. 530 m² VK vorgesehen. Hierdurch soll das Nahversorgungsangebot in Wallenfels gestärkt werden. Angesichts der aus Sicht der Stadt Wallenfels zu optimierenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und gut angebunden über eine der verkehrlichen Hauptachsen im Siedlungsgebiet, besteht für die angestrebte Nutzung an diesem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Stadt Wallenfels musste in den vergangenen Jahren einen erheblichen Rückgang an Nahversorgungsbetrieben hinnehmen. Die Planung, welche ausdrücklich von der Stadtverwaltung unterstützt wird, verfolgt das Ziel, ein hochwertiges Lebensmittelangebot in der Stadt herzustellen.

Abbildung 1: Projektplanung



Quelle: Auftraggeber 2025

Ein gültiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden; das Vorhaben soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ umgesetzt werden.

Absprachegemäß erfolgt eine Prüfung auf folgende Bereiche:

- Ermittlung konkreter Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe im Ortskern, insbesondere den benachbarten Netto-Markt (Weiterbetrieb / Leerstand / mögliche Nachnutzung)
- Erarbeitung von Aussagen zur Nahversorgungssituation von Wallenfels einschließlich Nachbarkommunen sowie die sich aus der Neuansiedlung ergebenden Veränderungen / Auswirkungen

¹ Vgl. VGH München, Urteil v. 07.02.2023 – 1 N 21.22, wonach sowohl die Gastronomie- als auch Freiflächen im Außenbereich eines Backshops zur Verkaufsfläche zu zählen ist.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden städtebaulich-funktionalen Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Wallenfels
- /// städtebauliche Bewertung des Planstandortes „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich im Projektumfeld
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für die projektrelevante Nutzung
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen und städtebaulichen Auswirkungen in Wallenfels und den umliegenden Gemeinden
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Bayern bzw. Regionalplan Oberfranken West hinsichtlich Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot

Zur Erarbeitung der vorliegenden städtebaulich-funktionalen Auswirkungsanalyse wurde im März 2025 eine intensive Begehung des Projektstandortes sowie der wesentlichen Versorgungslagen im Umfeld des Projektstandorts vorgenommen. Ergänzend wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Die Ergebnisse werden in einer übersichtlichen Bewertungsmatrix Chancen und Risiken der Projektplanung zusammengestellt.

2. Rechtsrahmen

Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsplanungen werden nachfolgend dargestellt. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, **wo** Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch **ob** Wettbewerb stattfindet.

2.1 Bayerische Landesplanung

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsgroßprojektes sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie sie in § 2 ROG sowie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023² dargelegt sind. Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsplanungen in Bayern werden in Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte formuliert. Auf die prüf-relevanten Ge- und Verbote wird an entsprechender Stelle eingegangen. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, **wo** Wettbewerb stattfindet, **nicht** jedoch **ob** Wettbewerb stattfindet.

Im Einzelhandel gelten Waren des täglichen Bedarfs als **nahversorgungsrelevante Sortimente**. Die Sortimentsliste des LEP Bayern³ definiert als Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

² In seiner Fassung vom 01.06.2023.

³ Vgl. Anlage 2 zur Begründung vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, seitdem unverändert.

- /// Nahrungs- und Genussmittel und
- /// Getränke.

2.2 Regionalplan Oberfranken-West

Im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West (Stand 16.03.1995) werden in Kapitel B II Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen, Punkt 3 Handel folgende Ziele und Grundsätze mit Blick auf die Entwicklung des Einzelhandels festgelegt:

- 3.4.1 *(Z) Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden.*
- 3.4.2 *Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Verbreiterung des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sollen verbessert werden.*
- 3.4.3 *Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine ausreichende Vielfalt an mittelständischen Handelsbetrieben in der Region erhalten bleibt.*

2.3 Bauleitplanung

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO⁴ relevant, der für Einzelhandelsgroßprojekte folgendes definiert:

- „1. Einkaufszentren,
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

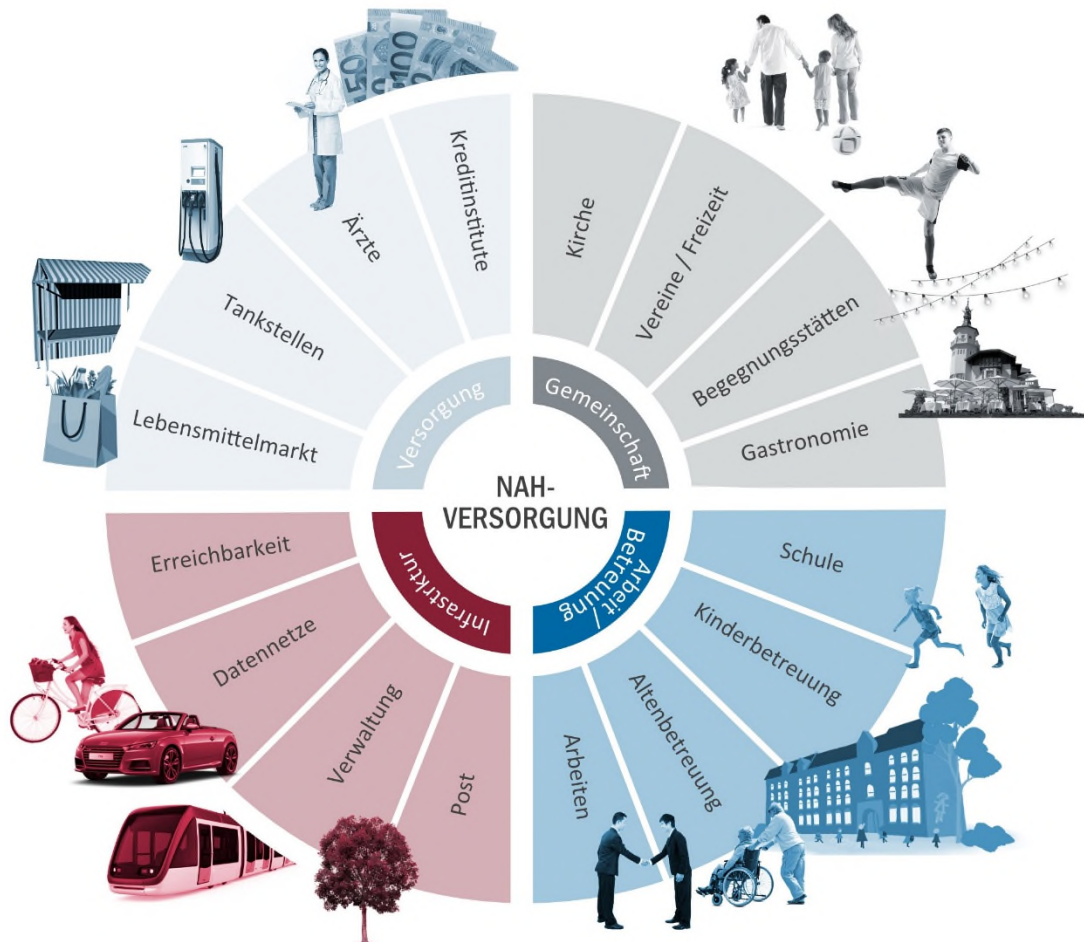
⁴ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. Nahversorgung

3.1 Definitionen und politische Bedeutung der Nahversorgung

Der Begriff „Nahversorgung“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung (z. B. Ärzte, Bücherei, Gemeindesaal, Kirchen, Kindergarten, Grundschule) verstanden, wenn diese in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort bestehen (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Bestandteile der Nahversorgung

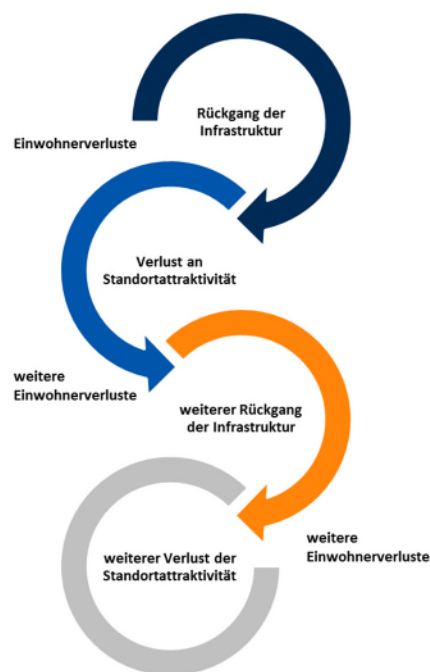


GMA-Bearbeitung 2025 („Das 1 x 1 der Nahversorgung“; GMA)

Die primäre **Aufgabe der Nahversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden. Neben der **Versorgungsaufgabe** mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung übernehmen Nahversorgungseinrichtungen auch eine bedeutende **Rolle im sozialen Alltag** der Bewohner. Der Einkauf ermöglicht es, zu anderen Menschen in Kontakt zu kommen, was besonders für ältere Menschen wichtig ist. Schließlich kommt dem Einzelhandel eine **hohe Bedeutung als Arbeitgeber** zu. Neben dem direkten Beschäftigungseffekt ist zu berücksichtigen, dass Nahversorgungsbetriebe regelmäßig Waren aus der Region beziehen und somit regionale Wirtschaftskreisläufe unterstützen.

Nahversorgung nimmt in der Bewertung der Standort- und Lebensqualität eine wichtige Rolle ein. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo der qualifizierte Nahversorger vor Ort fehlt, die örtliche Kaufkraftbindung äußerst gering ist. Ein gutes und zukunftsfähiges Angebot im Nahversorgungssegment ist eine **wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner** und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für jüngere Menschen als auch für Familien und ältere Bevölkerungsgruppen. Schließlich sind auch die Immobilienwerte in einer Gemeinde abhängig von der Sicherung der örtlichen Grundversorgung – hierzu gehört neben Schulen, Kinderbetreuung, Freizeit & Kultur, medizinischer Versorgung auch der Einzelhandel. Ein Mangel oder das Fehlen von Angeboten in einer Kommune hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Wesentliche Defizite der Infrastruktur können Abwanderung, Überalterung und eine fortlaufende Abwärtsspirale auslösen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Abwärtsspirale der Standortattraktivität



GMA-Darstellung 2025

Wesentlich für eine funktionierende Grundversorgung ist die Existenz eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen an (z. B. Drogeriewaren, Haushaltskleinartikel) und i. d. R. auch Heimtierbedarf, Blumen, Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen zumindest ausschnittsweise an. Mit einer hohen Kundenfrequenz bewirkt ein Lebensmittelmarkt auch Zuführungseffekte für die umliegenden kleineren Betriebe. Moderne Lebensmittelmärkte sind daher als Garanten einer qualitätsvollen Nahversorgung anzusehen, außerdem als Leitbetriebe. Wegen ihrer von deutlich größeren Sortimentsbreite und -tiefe nehmen Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte mit ca. 12.000 – 25.000 Artikeln im ständigen Sortiment) eine wichtige Rolle für eine qualifizierte Nahversorgung ein.⁵

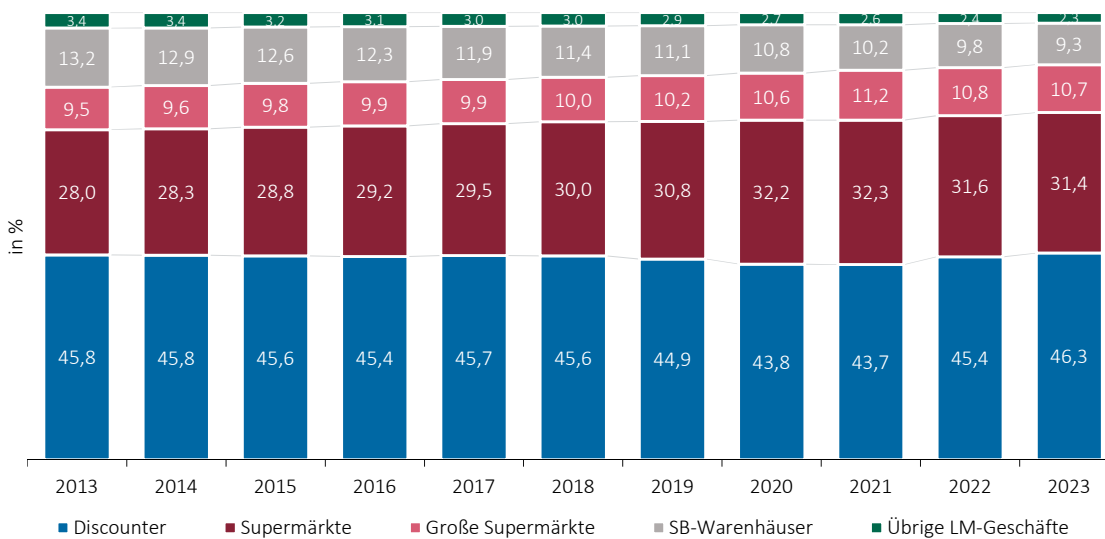
⁵ Quelle: Unternehmensangaben im Internet, Stand März 2025.

3.2 Entwicklungstrends in der Nahversorgung

3.2.1 Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze, wobei die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels eine unterschiedliche Entwicklung aufweisen. Während vor allem Discounter und (große) Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Entwicklung der Marktanteile des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland nach Betriebsformen 2013 – 2023



GMA-Darstellung 2025 auf Datenbasis von EHI Europäisches Handelsinstitut (2024): Handelsdaten aktuell 2024

Im Einzelhandel werden verschiedene **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der **Verkaufsfläche**⁶ vor allem auch die **Sortimentsstruktur** – und hier insbesondere der Anteil an sogenannte Nonfood-Waren – herangezogen.

Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird in vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des Europäischen Handelsinstitutes Köln (EHI) zurückgegriffen:⁷

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

⁶ Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

⁷ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2024): Handelsdaten aktuell 2024, S. 408.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 14.850 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Bei Lebensmittelbetrieben ist bezüglich der Sortimente zwischen dem Kernsortiment und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Darüber hinaus wird in die beiden Sortimentsgruppen unterschieden:

- Nahrungs- und Genussmittel (= „**Food**“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Schnittblumen, Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.

Supermärkte sprechen mit ihrem breiten und tiefen Sortiment sowie der deutlich stärkeren Schwerpunktsetzung im Kernbereich Lebensmittel – überwiegend mit regionaler Ausrichtung – zum Teil andere Käuferschichten an als Discounter. Aktionswaren aus dem Nonfood-Bereich spielen bei klassischen Supermärkten nur eine untergeordnete Rolle, was sich auch in einem niedrigeren Umsatzanteil für Nonfood-Waren ausdrückt (max. 15 %). Das Planvorhaben ist dem Betriebstyp Supermarkt zuzuordnen.

Bei einem zunehmenden Teil der Verbraucher geht der Trend immer mehr in Richtung gesunde Ernährung, regionale Produkte, faire (Erzeuger-)Preise und Geschmack. Für diese Schlagworte stehen Produkte aus der ökologischen Landwirtschaft, welche bei den Verbrauchern unter dem Begriff „**Biolebensmittel**“ subsumiert werden. Durch diese Veränderungen hat der Biolebensmittelbereich in den vergangenen Jahren eine immer größere Aufmerksamkeit erfahren. In der Folge konnten zuletzt im Biolebensmittelbereich Umsatzsteigerungsraten von bis zu 10 % pro Jahr erzielt werden. 2023 wurden in Deutschland im Biolebensmitteleinzelhandel bereits rd. 16,1 Mrd. € umgesetzt.⁸ Demnach nahm der Biolebensmitteleinzelhandel einen Marktanteil von rd. 7,9 % ein.

Die Bedeutung des **Online-Handels** ist im Lebensmitteleinzelhandel nach wie vor gering. Während alle Nonfood-Branchen zusammen mittlerweile einen Onlineanteil von knapp 16 % am

⁸ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2024): Handelsdaten aktuell 2024, S. 48.

gesamten Einzelhandel erreichen, bleibt der Online-Handels im Lebensmittelbereich bislang ein Nischengeschäft. Nach Angaben des HDE lag der Online-Anteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln 2023 bei lediglich 2,9 %.⁹

3.2.2 Getränkefachhandel

Getränkefachmärkte werden in Deutschland entweder als eigenständige Getränkeabholmärkte (überwiegend Filialen) oder als in einem Lebensmittelmarkt integrierte Getränkeabteilung betrieben. Etwa ein Drittel des Gesamtumsatzes von Getränken in Deutschland entfällt auf die knapp 10.000 Abholmärkte.¹⁰

Getränkemärkte offerieren hauptsächlich Kistenware mit Mehrwegflaschen von Wasser, Erfrischungsgetränken und leicht-alkoholischen Getränken (Bier etc.). Außerdem gehören Getränkedosen und Einwegflaschen mit Wein und Spirituosen zum Standardsortiment. Das Kernsortiment wird zumeist ergänzt durch Tabakwaren sowie „Party-Artikel“ wie salzige Snacks, Einweggeschirr, Tischdekoration, Grillkohle etc.¹¹ Inhabergeführte Betriebe profilieren sich teilweise zusätzlich durch Dienstleistungen (z. B. Abhol- und Lieferdienste, Vermietung von Zapfanlagen, Bierbänken/-tischen). Insgesamt besteht der größte Teil des Sortiments aber in allen Getränkemärkten aus nahversorgungsrelevanten Waren.

Typische Getränkemärkte (sowohl filialisiert als auch integriert in Lebensmittelmärkten) umfassen einschließlich Leergutannahme in der Regel ca. 400 – 1.200 m² Verkaufsfläche. Je nach Größe und Standortbedingungen sind für sie Flächenproduktivitäten von 1.400 – 1.800 € / m² Verkaufsfläche anzusetzen.¹²

⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland (2024): Online-Monitor 2024, S. 10.

¹⁰ Quelle: Bundesverband des deutschen Getränkefachgroßhandels e. V.: Gemeinsame Presseerklärung vom 20. März 2020: Getränkeversorgung ist gesichert

¹¹ In Getränkemärkten, die als Fachabteilung von Lebensmittelmärkten betrieben werden, sind diese ergänzenden Sortimente in der Regel in den übrigen Bereichen des Lebensmittelmarkts vorhanden.

¹² Quelle: Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels e.V. (BVL), Bundesverband des deutschen Getränkefachgroßhandels e.V., BVE -Bundesvereinigung der Deutschen Ernährungsindustrie, EHI handelsdaten.de, BBE Branchen- und Standortberatung; IFH Köln.

II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung

1. Makrostandort Wallenfels

Zur Bewertung des Vorhabens sind folgende Rahmenbedingungen für den Makrostandort Wallenfels zusammenfassend festzuhalten:

Tabelle 1: Rahmendaten zum Makrostandort Wallenfels

Standortkriterien	Merkmale Wallenfels
Lage im Raum und landesplanerische Funktion 	- Stadt im Osten des Landkreises Kronach im Regierungsbezirk Oberfranken - zentralörtliche Einstufung als Grundzentrum - nächstgelegene Mittelzentren Kronach rd. 10 km entfernt, Naila rd. 17 km entfernt, Helmbrechts rd. 18 km entfernt (Luftlinie) - allgemeiner ländlicher Raum - Raum mit besonderem Handlungsbedarf
Bewertungsrelevanter Verflechtungsbereich 	- Nahbereich: eigenes Stadtgebiet (rd. 2.470 Einwohner)¹³ - Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich: rd. 2.875 Personen¹⁴
Siedlungsstruktur 	- Hauptort in Tallage entlanggestreckt der Wilden Rodach - weitere Ortsteile auf den südlichen und nordöstlichen Höhenzügen
Demographie 	- aktuell rd. 2.470 Einwohner¹⁵ - rückläufige Bevölkerungsentwicklung während der vergangenen zehn Jahre, rd. - 13 % zw. 2013 und 2023¹⁶ - bis 2033 perspektivisch weiter abnehmende Bevölkerungszahl auf rd. 2.330 Einwohner (rd. - 6 %)¹⁷
Verkehrliche Erreichbarkeit 	MIV - Erschließung durch die in Ost-West-Richtung verlaufende B 173 in Richtung Kronach (Westen) bzw. Hof (Osten) ÖPNV - Einbindung in das Liniennetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) sowie Bedienung durch DB Regio Bus
Einzelhandelsstruktur 	- kompaktes, auf die lokale Bevölkerung ausgerichtetes Angebot - Netto Lebensmittel-Discounter angrenzend an Projektstandort - Nahversorgungsangebot im Kernort ergänzt durch eine Bäckerei und einen Getränkeladen

GMA-Zusammenstellung 2025

¹³ Quelle: Regionalplan Oberfranken-West; Zentrale Orte und Nahbereiche; Stand: 15.08.2018; relevant für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (= Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) in Verbindung mit Bayerischem Landesamt für Statistik (2025): Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 31.12.2023).

¹⁴ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Abteilung Landesentwicklung (Stand: 14.03.2023)

¹⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 (Stand 30. September 2024, Daten auf Basis Fortschreibung Zensus 2022)

¹⁶ Im Vergleich zum Stand am 31.12.2013, eigene Berechnung.

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Wallenfels, 2021; eigene Berechnung.

Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- kooperierende Zentren; Mehrfachzentren

info@gma.biz / www.gma.biz

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

In einem ersten Schritt ist zu bewerten, ob der Standort Wallenfels unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsstandorte geeignet ist. Hierfür ist das sogenannte „Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist das Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023:

Lage im Raum (LEP-Ziel 5.3.1)

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 [...].

Auch im **Regionalplan Oberfranken-West** wird die oben genannte Regelung im Kapitel B II Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen, Punkt 3 Handel („Ausbau der Handelseinrichtungen zur Stärkung zentraler Orte“) aufgegriffen.

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Projektstandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ befindet sich in Wallenfels, dem gemäß Regionalplan Oberfranken-West die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist. Wallenfels ist somit als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte / Agglomerationen ausdrücklich vorgesehen.

Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.

III. Integrationsgebot

1. Mikrostandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und topographischen Gegebenheiten zu beurteilen.

Tabelle 2: Rahmendaten zum Mikrostandort

Standortkriterien	Merkmale Nahversorgungszentrum Leutnitztal
Lage im Stadtgebiet 	/// Ortsrandlage im Westen des Kernorts Wallenfels /// Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Ortsumfahrung B 173 /// Entwicklungspotenzial im Hauptort Wallenfels: ▪ Bedingt durch die deutlich beengte Topografie (Tallage) zeichnet sich der Hauptort Wallenfels durch eine langgestreckte und dicht bebaute Siedlungsstruktur entlang der Straßenzüge aus. ▪ Weite Teile des Siedlungsgebiets befinden sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (100-jährliches Hochwasser). ▪ Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um die einzige Fläche im Hauptort, die über ein ausreichendes Flächenpotenzial verfügt und außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt.
Baurechtliche Situation 	/// Areal aktuell ohne gültigen Bebauungsplan /// geplante Umsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ (Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel)
Aktuelle Nutzungsstruktur und geplante Entwicklung 	/// keine bestehende Nutzung (Wiese) /// geplant: Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt (voraussichtlich EDEKA) mit rd. 1.200 m² VK zzgl. dazugehörigem Konzessionär (Bäcker mit rd. 130 m² VK) sowie einem Getränkemarkt mit rd. 530 m² VK
Standortumfeld 	/// östlich angrenzend Hauptort Wallenfels mit dörflicher Siedlungsstruktur /// kleinteilige Mischung aus Wohnnutzungen und Gewerbe- / Industrieflächen /// nächstgelegene Wohnnutzungen „Am Reupoldsberg“ in rd. 250 Entfernung /// Gewerbegebiet Silberberg westlich auf gegenüberliegender Seite der B 173 /// im Norden und Süden Übergang in Naturpark Frankenwald, Wanderparkplatz im direkten Standortumfeld /// aktive Entwicklung des Projektumfelds durch die Stadt u.a. durch Neubau Feuerwehrhaus in der Bahnhofstraße und Kneipp-Park am Wanderparkplatz

Fortsetzung auf nächster Seite

Standortkriterien	Merkmale Nahversorgungszentrum Leutnitztal
Verkehrliche Erreichbarkeit 	/// sehr gute Erreichbarkeit per PKW durch Lage an der Bahnhofstraße (Verbindung in den Hauptort Wallenfels) und der B 173 (überörtliche Erreichbarkeit vor allem aus den Ortsteilen) /// sehr gute Erreichbarkeit per Fahrrad (Radweg aus Richtung Hauptort Wallenfels in Richtung Steinwiesen / Marktrodach wird im Zuge der Planungen verlegt und verläuft dann entlang des Parkplatzes) /// durch die Nähe zu Wohngebieten (insb. Am Reupoldsberg) besteht grundsätzlich auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit /// nächster ÖPNV-Haltepunkt „Abzw. Reupoldsberg, Wallenfels“ mit stündlichen Abfahrten rd. 300 m entfernt
Zusammengefasste Standortkriterien 	+ etablierter Versorgungsstandort (angrenzender Netto-Markt) + sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW + sehr gute Erreichbarkeit mit dem Bus, mit dem Fahrrad und zu Fuß + sehr gute Sichtbarkeit durch disponierte Lage an der B 173 + Qualifizierung der Nahversorgungssituation vor Ort – überwiegend gewerbliche Prägung im näheren Standortumfeld

GMA-Zusammenstellung 2025

Vorhabenstandort mit dem entlang der Straße zu verlegenden Radweg



ÖPNV-Haltepunkt „Wallenfels Abzw. Reupoldsberg“ in rd. 300 m Entfernung



Netto Lebensmittel-Discounter gegenüber des Vorhabenstandorts

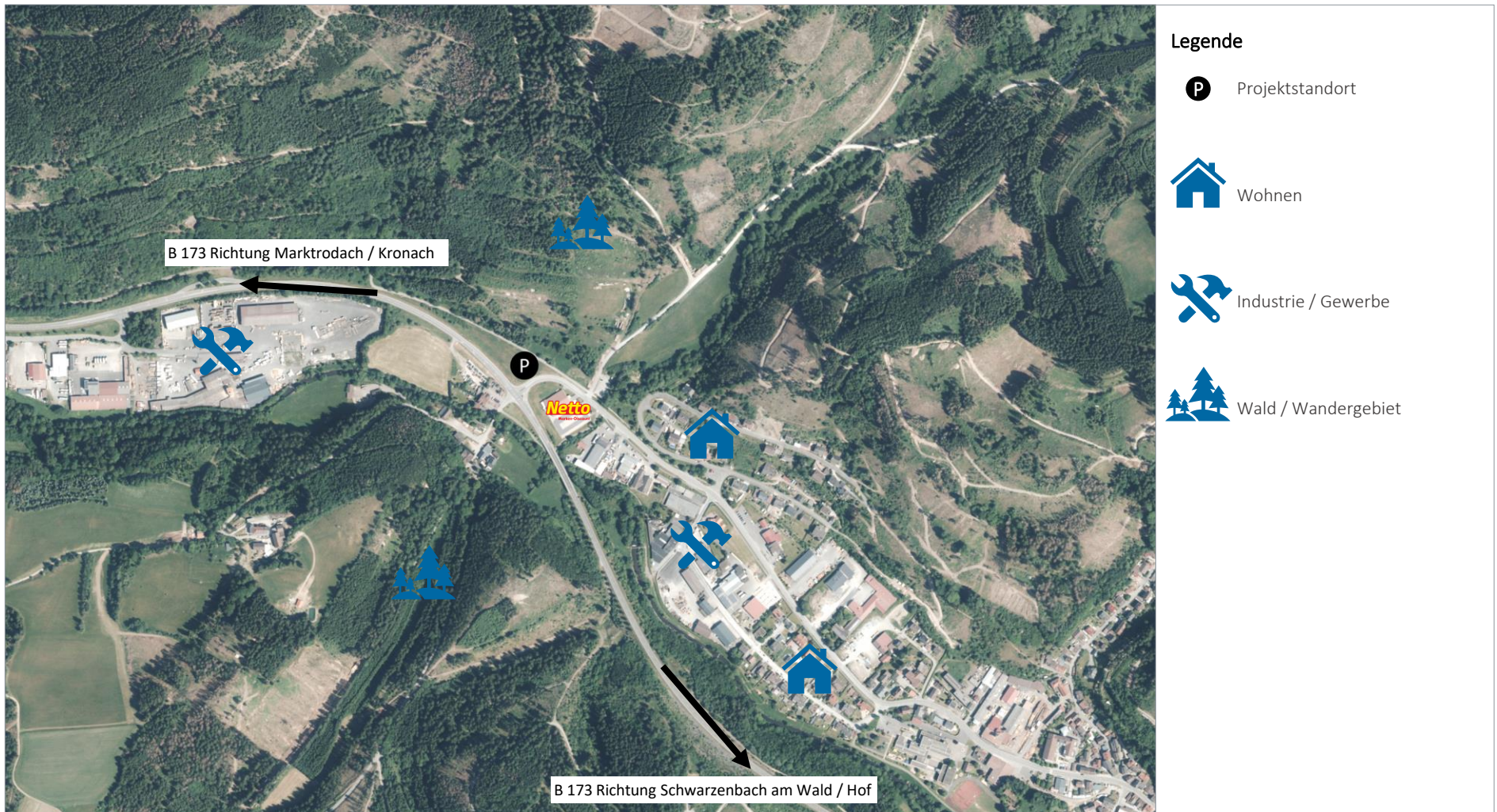


Ländlich geprägte Wohnnutzung „Am Reupoldsberg“ in rd. 250 m Entfernung



GMA-Aufnahmen 2025

Karte 2: Mikrostandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ und bestehende Umfeldnutzungen



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Luftbild); GMA-Bearbeitung 2025

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023 zurückzuführen:

„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 aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

Nach der Begründung zum LEP sind städtebaulich integrierte Lagen

„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.“

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot ist wie folgt zu bewerten:

- /// Das geplante Nahversorgungszentrum befindet sich am westlichen Eingang des Hauptorts Wallenfels und damit angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Der Standort kann als Ortsrandlage bezeichnet werden.
- /// Durch den benachbarten Netto-Markt ist der Standort bereits langjährig als Nahversorgungsstandort etabliert.
- /// Verkehrlich ist der Standort aus dem Hauptort sowohl per PKW als auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen, darüber hinaus bestehen regelmäßige Busverbindungen an der nahegelegenen Haltestelle „Wallenfels, Abzw. Reupoldsberg“.
- /// Aus fußläufiger Sicht besteht bereits eine nicht unerhebliche Distanz zu den hauptsächlichen Wohngebieten im Hauptort Wallenfels; gleichwohl kann der Standort zumindest aus einzelnen Wohnlagen (Am Reupoldsberg, Am Fallenholz) noch gut innerhalb weniger Gehminuten erreicht werden.
- /// Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur, welche durch eine Mischung aus gewerblichen und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist, ein (keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes).
- /// Im Hauptort bestehen bedingt durch die Topografie (beengte Tallage, Überschwemmungsgebiet) und die dichte Bebauung keine alternativen, städtebaulich integrierten Standorte, welche sich zur Ansiedlung eines entsprechenden Vorhabens eignen.

Der Standort ist damit unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und topographischen Gegebenheiten als städtebaulich integriert einzustufen. Das LEP-Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird durch das Vorhaben erfüllt.

IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche

Für die Prüfung des sogenannten Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen.

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das geplante Nahversorgungszentrum Leutnitztal dar. Es bildet gleichsam die Basis für die Umsatzprognose.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungskonzept der Betriebe usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung,
- /// Eigenschaften des Mikrostandortes unter Berücksichtigung verkehrlicher, topographischer und siedlungsstruktureller Bedingungen auf Basis von Fahrzeitisochronen / generelle Anziehungskraft des Projektstandortes,
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation (vor allem Lage und Erreichbarkeit anderer projektrelevanter Lebensmittelbetriebe),
- /// Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte) sowie
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Beim geplanten Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Leutnitztal wird es sich aller Voraussicht nach um einen Supermarkt des Betreibers EDEKA handeln. Der geplante Getränkemarkt wird voraussichtlich ebenfalls von EDEKA betrieben. Es ist in jedem Fall davon auszugehen, dass sich das Vertriebskonzept des Supermarkts und des Getränkemarkts nicht wesentlich von anderen möglichen Vollsortimentern unterscheidet.

Daher wird die Marktreichweite des Projektstandorts in erster Linie durch die zunehmende Distanz im Raum bzw. die Erreichbarkeit von konkurrierenden Einkaufsstandorten im Umland von Wallenfels begrenzt. Konkurrenzwirkung entfalten insbesondere die Lebensmittelmärkte im Mittelzentrum Kronach (Bio-/Supermärkte, Discounter, hochwertiges Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkte), in Marktrodach (Rewe Klatt, Aldi) und in Schwarzenbach am Wald

(Rewe Löhner mit Getränkemarkt, Netto). In Markt Steinwiesen ist nur ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt vorhanden (Nahkauf), während Markt Presseck im Süden von Wallenfels über keinerlei projektrelevante Versorgungsstrukturen im Lebensmittelhandel verfügt.

Für die Bewohner in Wallenfels stellt der geplante Markt in jedem Fall ein attraktives Nahversorgungsangebot dar. Während sie bisher auf das eingeschränktere Angebot im lokalen Netto-Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter in benachbarten Gemeinden angewiesen waren, kann durch das Vorhaben zukünftig Kaufkraft zurück nach Wallenfels geholt werden (Kaufkraftrückbindung).

Sofern sich die Bewohner im benachbarten Steinwiesen nicht im lokalen Nahkauf versorgen, besteht aktuell eine starke Einkaufsorientierung nach Marktrodach, Wilhelmstal und Kronach. Bei Umsetzung des Vorhabens in Wallenfels und der dortigen Etablierung eines attraktiven, modernen Nahversorgungsangebots ist jedoch auch von einer teilweisen Umorientierung in diese Richtung auszugehen. Aus dem südlich angrenzenden Marktgebiet Presseck stellt der Höhenzug (u. a. Geuserberg) zwischen den beiden Kommunen ein nicht unerhebliches naturräumliches Hindernis da. Die Straßenverbindungen zwischen den beiden Kommunen sind nur eingeschränkt leistungsfähig, daher sind zumindest aus einem Teil der Ortschaften in Presseck Versorgungsangebote in den umliegenden Gemeinden wie zum Beispiel Stadtsteinach oder in Schwarzenbach am Wald besser zu erreichen. Dennoch erscheint auch hier bei Umsetzung des Vorhabens „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ eine teilweise Umorientierung aus den gen Wallenfels gelegenen Ortsteilen (z. B. Altenreuth, Kunreuth, Reichenbach) auf Wallenfels plausibel.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte besteht das abgegrenzte Einzugsgebiet aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II). **Zone I** wird hierbei durch die Stadt Wallenfels abgebildet, während sich das erweiterte Einzugsgebiet in **Zone II** auf die Märkte Presseck und Steinwiesen beschränkt.

Tabelle 3: Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Zone	Kommunen	Einwohner
I	Wallenfels	2.470
II	Presseck, Steinwiesen	4.970
Gesamt		7.440

GMA-Berechnung 2025 in Verbindung mit Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 (Stand 30. September 2024)

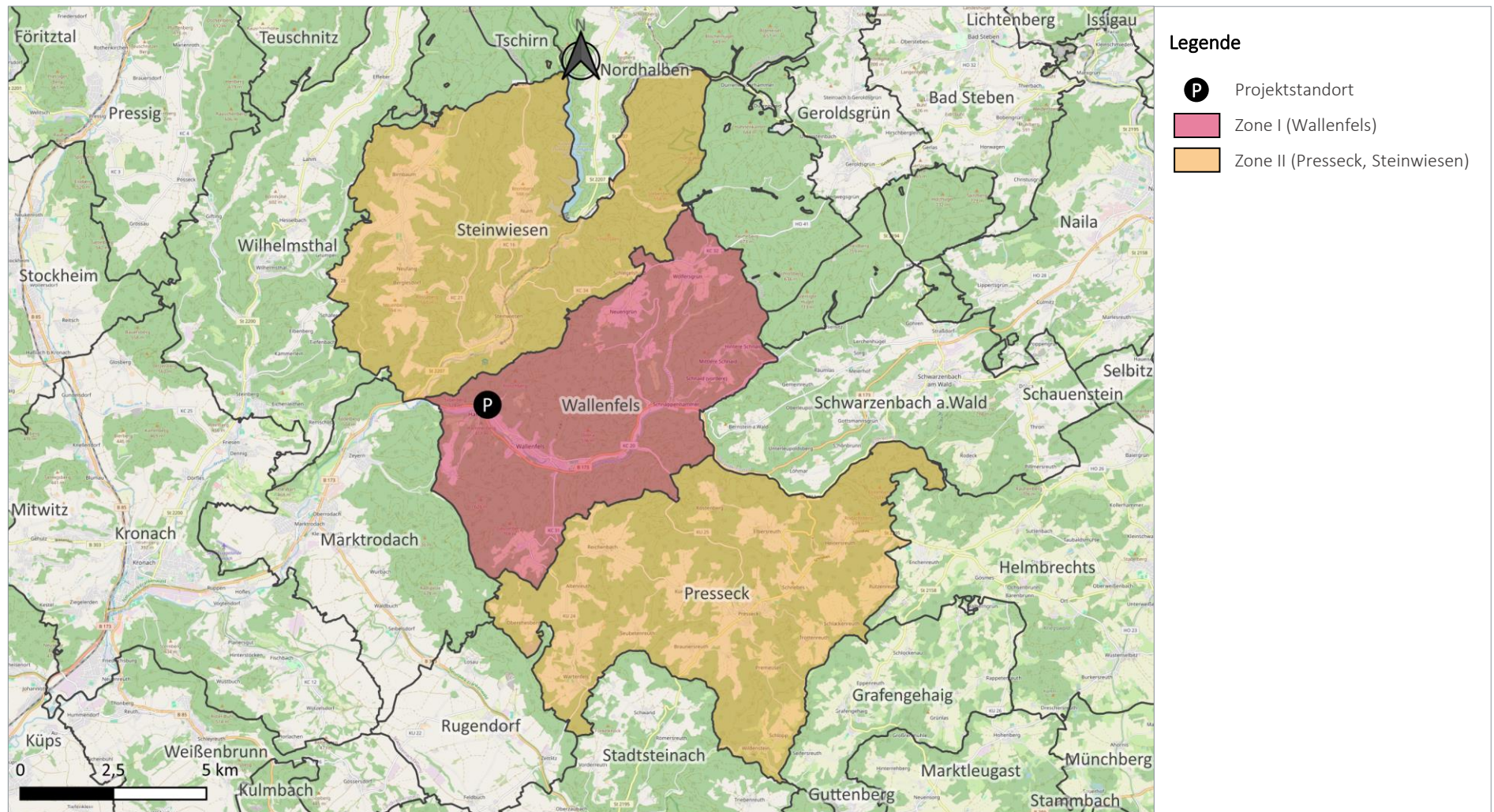
Eine darüber hinaus gehende Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der

- /// spezifischen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel V.1) sowie
- /// den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und Raumgefüge in Verbindung mit
- /// der verkehrlichen Erschließungsachsen sowie daraus folgend zunehmenden Distanz zum Projektstandort

nicht zu erwarten.

Alle drei Aspekte sind somit die wesentlichen begrenzenden Faktoren für das definierte Einzugsgebiet. Mögliche Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes (v.a. Arbeits- und Pendlerverflechtungen, Wandertouristen Frankenwald) werden in Form von Streuumsätzen im weiteren Verlauf der Untersuchung angemessen berücksichtigt.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Als Grundlage dienen aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes, die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024¹⁸ sowie GMA-Kaufkraftwerte.

Für den geplanten Supermarkt sind jährliche Pro-Kopf-Ausgaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von **2.999 €** anzunehmen; für den zusätzlich geplanten Getränkemarkt beschränken sich die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben auf **563 €**.¹⁹ Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Dieses liegt in Wallenfels bei 91,8, in Steinwiesen bei 90,7 und in Presseck bei 91,2.²⁰ Somit steht im gesamten Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 20,3 Mio. € und im Getränkehandel von rd. 3,8 Mio. € zur Verfügung (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Kaufkraftpotenzial Getränke in Mio. €
Zone I	6,8	1,3
Zone II	13,6	2,6
Gesamt	20,3	3,8

Quelle: GMA 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)

3. Umsatzprognose

Die potenzielle Umsatzleistung der projektierten Märkte wird anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Vorhabenrealisierung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich die Betrachtung der Umsatzumverteilungen (vgl. Kapitel V.3) auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

3.1 Supermarkt

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Supermarkt anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²¹

¹⁸ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024.

¹⁹ Quelle: ebd., S. 16.

²⁰ Quelle: MB Research (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 in Deutschland. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²¹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens

Tabelle 5: Umsatzerwartung Supermarkt (1.200 m² VK)

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	6,8	31 – 32	2,1	0,4	2,5	55
Zone II	13,6	10	1,4	0,2	1,6	35
Streuumsätze			0,4	< 0,1	0,5	10
Gesamt			3,9	0,7	4,6	100

* Der Umsatzanteil im Nonfood-Bereich (Nonfood I und II) beträgt beim Betreiber EDEKA in der Regel rd. 15 %.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

-  Somit lässt sich für den geplanten EDEKA-Vollsortimenter mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche eine **Gesamtumsatzleistung** von rd. 4,6 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen rd. 3,9 Mio. € auf den Food- und rd. 0,7 Mio. € auf den Non-Food-Bereich (Nonfood I und II).
-  Hinsichtlich der **Umsatzherkunft** wird der größte Anteil mit Kunden aus Wallenfels, nachgeordnet von Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet erbracht. Ein Streukundenumsatz in Höhe von rd. 10 % berücksichtigt unregelmäßige Kundenbeziehungen (z. B. Pendler, Touristen) bzw. Kunden aus umliegenden Kommunen, die nicht dem regelmäßigen Einzugsgebiet zugerechnet werden.
-  Unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche für den Supermarkt errechnet sich aus der vorstehenden Umsatzerwartung eine **Flächenleistung** von ca. 3.820 € / m² VK.
-  Gemäß des seitens der Landesplanung Bayern regelmäßig eingeführten Wertes aus den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in Bayern ist für einen durchschnittlichen Supermarkt mit unter 2.500 m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung von 4.200 bis 5.200 € / m² zu erwarten. Der geplante Supermarkt ordnet sich damit deutlich unterhalb dieses Werts ein. Auch betreiberspezifisch ist grundsätzlich eine höhere Flächenproduktivität anzusetzen.²² Die demographischen (Bevölkerungsentwicklung) und wirtschaftlichen (Kaufkraft) Rahmenbedingungen sowie die Wettbewerbssituation im Umfeld der Stadt Wallenfels lassen jedoch auf keinen wesentlich höheren Umsatz schließen. Es handelt sich bei der Planung somit um einen sogenannten „Grenzertragsstandort“.

3.2 Getränkemarkt

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Getränkemarkt anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 6: Umsatzerwartung Getränkemarkt (530 m² VK)

Zone	Kaufkraft Getränke in Mio. €	Marktanteil Getränke in %	Umsatz Getränke in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	1,3	40	0,5	63
Zone II	2,6	10	0,3	32
Streuumsätze			< 0,1	5
Gesamt			0,8	100

* Über Randsortimente entfällt auch ein geringer Umsatzanteil auf Umsätze außerhalb des Getränkehandels. Diese sind im Rahmen der hier vorgenommenen Umsatzprognose jedoch als marginal einzustufen und werden daher nicht ausgewiesen.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²² Gem. 18. Retail Real Estate Report 2023/2024 der Hahn-Gruppe erreichen die Vertriebslinien der EDEKA-Gruppe EDEKA/E-Aktiv/E-Neukauf bei einer mittleren Verkaufsfläche von rd. 1.305 m² eine mittlere Flächenproduktivität von rd. 5.320 €/m² VK.

-  Für den Getränkemarkt mit rd. 530 m² Verkaufsfläche lässt sich eine **Gesamtumsatzleistung** von rd. 0,8 Mio. € ermitteln. Dies entspricht unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche einer Flächenleistung von ca. 1.510 € / m².
-  Auch für den geplanten Getränkemarkt ergibt sich damit eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität. Gemäß der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in Bayern ist für einen durchschnittlichen Getränkemarkt eine Flächenleistung von 1.600 bis 2.000 € / m² zu erwarten.
-  Wie auch im Falle des geplanten Supermarkts erscheint auch hier eine höhere Umsatzerwartung mit Blick auf die demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Konkurrenzsituation im Umfeld nicht plausibel.

3.3 Bäckerei

Bei der geplanten Bäckerei handelt es sich um eine klassische Bäckerei im Vorkassenbereich, wie sie bei den meisten Supermärkten zu finden ist. Für die Bäckerei sind in der Planung rd. 130 m² vorgesehen. Üblicherweise werden in einer Bäckerei der Thekenbereich inkl. Laufflächen für Personal und Kunden entlang der Theke, nicht jedoch die Verzehrflächen zur Verkaufsfläche gezählt. In den meisten Bäckereien entspricht dies einer Verkaufsfläche von rd. 30 m². Auch die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in Bayern geben für eine durchschnittliche Bäckerei eine Verkaufsfläche von 30 m² an.²³ Gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in Bayern ist weiterhin für eine durchschnittliche Bäckerei (ohne Verzehrflächen) eine Flächenleistung von 5.400 bis 6.500 € / m² zu erwarten. Dies entspricht einer zu erwartenden Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 0,2 Mio. €.

4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) fokussiert auf die Ableitung maximal zulässiger Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte. Nach landesplanerischer Rechenarithmetik dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, mit einer Verkaufsfläche über 1.200 m² (Überschreitung der landesplanerischen Relevanzschwelle)

-  maximal 25 % des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials²⁴ für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs abschöpfen.
-  Als **Bezugsraum** gilt gemäß landesplanerischen Vorgaben für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant) der **regionalplanerisch festgelegte Nahbereich der Standortkommune**, im vorliegenden Fall die Einwohner der Stadt Wallenfels (rd. 2.470 Einwohner²⁵).

²³ Gemäß VGH München, Urteil v. 07.02.2023 – 1 N 21.22, sind sowohl die Gastronomie- als auch Freiflächen im Außenbereich eines Backshops zur Verkaufsfläche zu zählen. In diesem Fall sind jedoch die gängigen Flächenproduktivitäten, wie sie üblicherweise zur Abschätzung von Einzelhandelsumsätzen herangezogen werden (wie zum Beispiel die „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“), nicht mehr plausibel anzusetzen, da sie zu einer deutlichen Überschätzung des zu erwartenden Umsatzes führen würden.

²⁴ Die sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ zu entnehmen. In Verbindung mit dem errechneten sortimentsspezifischen Marktpotenzials ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

²⁵ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 (Stand 30. September 2024, Daten auf Basis Fortschreibung Zensus 2022)

Die Prüfung erfolgt separat für die Betriebstypen Supermarkt, Getränkemarkt und Bäckerei. Die sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ zu entnehmen. In Verbindung mit dem errechneten sortimentsspezifischen Marktpotenzial ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Vorhaben sieht die Ansiedlung von Betrieben im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Supermarkt, Getränkemarkt, Bäckerei) vor. Folgende maximal zulässige Verkaufsflächen ergeben sich gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik (vgl. Tabelle 6):

Tabelle 7: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen

Betriebs- typ	sortimentsspezifische Kaufkraft im Bezugsraum ^{1,2} in Mio. €	abschöpfungs- fähiges Kauf- kraft- volumen in Mio. €	betriebstypen- spezifische Raumleistung in € / m² VK	zulässige Verkaufsfläche nach LEP Bayern in m²	geplante Verkaufs- fläche in m²	Zulässig- keit nach LEP Bayern 2023
Super- markt	7,7	1,9	4.200 – 5.200	1.200 ³	1.200	✓
Getränke- markt	1,4	0,4	1.600 – 2.000	1.200 ³	530	✓
Bäckerei	7,7	1,9	5.400 – 6.500	1.200 ³	130	✓

1 Als Bezugsraum wird der Nahbereich von Wallenfels (d. h. nur die Stadt Wallenfels) mit rd. 2.470 Einwohnern zugrunde gelegt. Zuordnung entsprechend Regionalplan des Planungsverbandes der Region Oberfranken West (Stand 16.03.1995) in Verbindung mit Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 (Stand 30. September 2024, Daten auf Basis Fortschreibung Zensus 2022).

2 Die sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“

3 LEP-Ausnahmeregelung für Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (vgl. Begründung zu Ziel 5.3.3 im LEP 2023 sowie LEP-Sortimentsliste, Stand: 14.03.2018).

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Es ist festzuhalten, dass die geplanten Betriebseinheiten den Vorgaben der Bayerischen Landesplanung im Sinne des Ausnahmetatbestandes für Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (vgl. LEP-Sortimentsliste, Stand: 14.03.2018), vollumfänglich Rechnung getragen wird.

Das LEP-Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird durch das Vorhaben erfüllt.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigerungsverbot ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurden von der GMA im März 2025 eine intensive Vor-Ort-Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe sowie eine städtebaulich-funktionale Beurteilung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt. Ergänzend sind relevante Planungen berücksichtigt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit den zu untersuchenden Neuansiedlungen aufweisen. So sind wettbewerbliche Auseinandersetzungen in erster Linie mit strukturprägenden Systemwettbewerbern zu erwarten.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Zone I und Zone II)

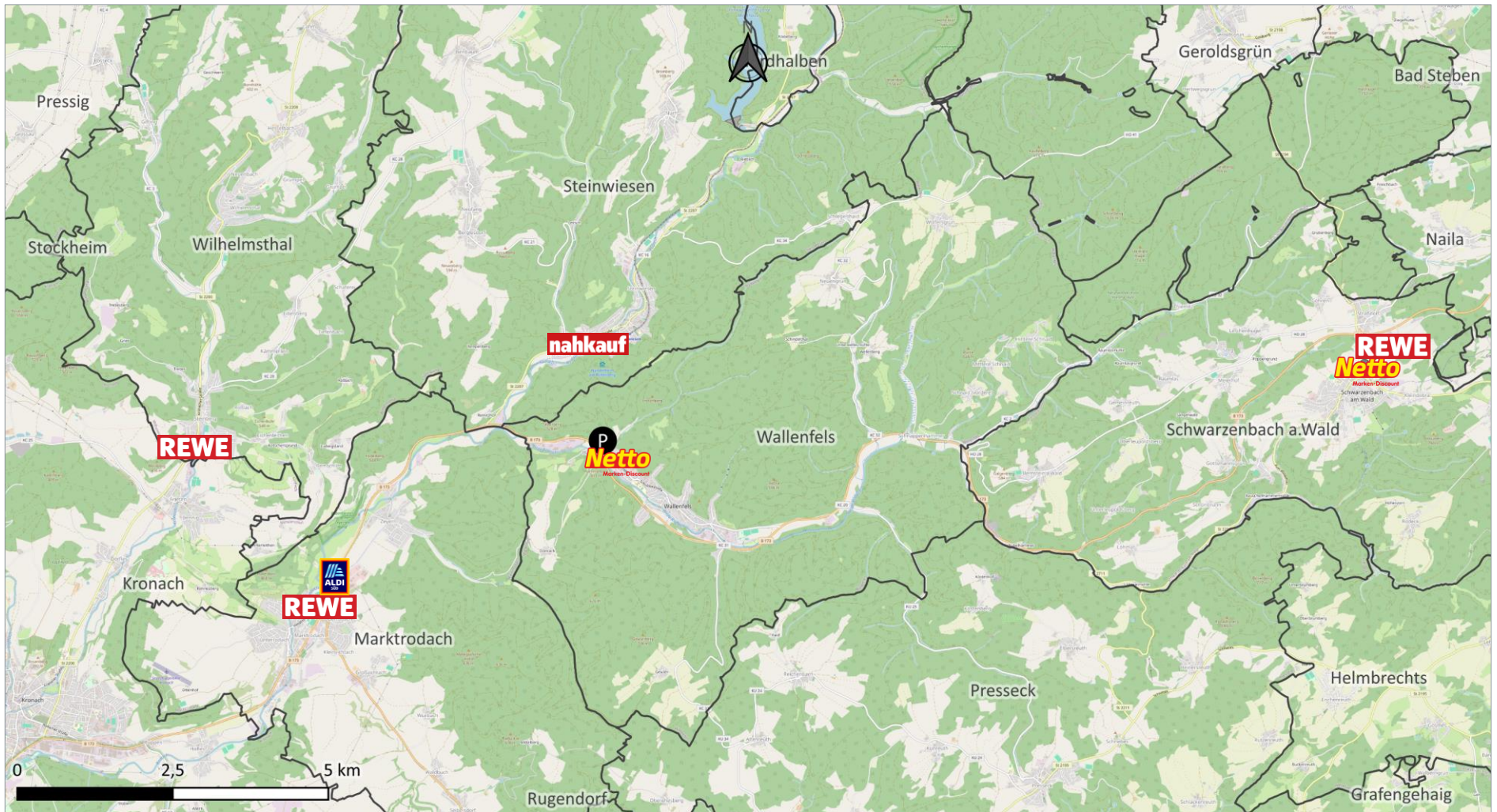
Im **Kerneinzugsgebiet** des Vorhabenstandorts (Stadt Wallenfels) ist in erster Linie auf den benachbarten **Lebensmitteldiscounter** des Betreibers Netto (rd. 780 m² Verkaufsfläche) in der Bahnhofstraße hinzuweisen. Der Markt befindet sich, wie auch das geplante Nahversorgungszentrum, am westlichen Ortseingang von Wallenfels. Ein **Getränkemarkt** („Steffis Getränke-shop“) mit rd. 200 m² Verkaufsfläche ist in einer Immobilie im Zentrum von Wallenfels angesiedelt, welche früher einen Lebensmittelmarkt des Betreibers Diska beherbergte. Im Lebensmittelhandwerk besteht einzig eine Bäckerei („Bäckerei Schauer“) an der Hauptstraße. Insgesamt werden damit in Wallenfels auf einer Fläche von rd. 1.010 m² etwa 5,6 Mio. € umgesetzt, wovon rd. 5,0 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Auch im **erweiterten Einzugsgebiet** (Markt Presseck, Markt Steinwiesen) besteht kein großflächiges Nahversorgungsangebot. Neben einzelnen Betrieben aus dem Lebensmittelhandwerk beschränkt sich das untersuchungsrelevante Angebot auf den kleinen Nahkauf-Supermarkt Rauch (rd. 540 m² Verkaufsfläche) in der Kronacher Straße in Steinwiesen. Der Nahkauf befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Hauptort des Markts Steinwiesen. Mehrere kleinflächige Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk ergänzen das Angebot. Insgesamt werden damit im erweiterten Einzugsgebiet auf einer Fläche von rd. 720 m² jährlich etwa 5,5 Mio. € umgesetzt, wovon rd. 5,1 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

1.2 Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum

Über das Einzugsgebiet hinaus umfasst der Untersuchungsraum weitere Versorgungsstandorte im näheren Umland, in welchen von Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auszugehen ist. Berücksichtigt werden hierbei Angebote, welche vom Vorhabenstandort in einer für den Versorgungseinkauf im ländliche geprägten Raum typischen PKW-Fahrzeit von rd. 10 Minuten zu erreichen sind (Distanzempfindlichkeit der Nahversorgungssortimente). Zu betrachten sind damit Betriebe in den benachbarten Kommunen Kronach, Marktrodach, Schwarzenbach am Wald und Wilhelmsthal.

Karte 4: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA Erhebung 2025

Im weiteren Untersuchungsraum sind folgende projektrelevante Angebotsstrukturen festzuhalten:

Tabelle 8: Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich im weiteren Untersuchungsraum

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage*	VK in m ²
Marktrodach				
Aldi Süd	Discounter	Im Gries	dezentrale Lage	880
Rewe Klatt	Supermarkt	Rodachau	integrierte Lage	1.200
Schwarzenbach am Wald				
Netto	Discounter	Nailaer Straße	integrierte Lage	840
Rewe Löhner	Supermarkt	Am Alten Gericht	dezentrale Lage	1.000
Rewe Getränkemarkt	Supermarkt	Am Alten Gericht	dezentrale Lage	250
Wilhelmsthal				
Rewe Bauer	Supermarkt	Weißanger	Ortsrandlage mit Wohngebietsbezug	1.440

* Lagezuordnung auf Basis der faktischen Verhältnisse vor Ort

GMA-Erhebung 2025

Im erweiterten Untersuchungsraum ist im projektrelevanten Sortimentsbereich (einschließlich kleinflächiger Lebensmittelmärkte, Getränkemarkte und Betrieben des Lebensmittelhandwerks) eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.355 m² Verkaufsfläche vorhanden. Die erhobenen Betriebe erwirtschaften zusammen einen Jahresumsatz im Lebensmittelbereich in Höhe von rd. 34,5 Mio. €. ²⁶ Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird in Karte 4 dargestellt.

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

-  das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
 -  die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens
- nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden unter Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) im LEP Bayern 2023 aufgegriffen. Demnach dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

²⁶ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Anteile im Nonfood-I- und -II-Bereich.

3. Prognose und Bewertung möglicher Auswirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität** der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Anbietern ergibt.

Für die Bewertung des Vorhabens am Standort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ in Wallenfels werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- /// Der Lebensmittelvollsortimenter wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² einen Umsatz von rd. 4,6 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 3,9 Mio. € auf den Lebensmittel- und 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Für den Getränkemarkt ist weiterhin mit einem Umsatzvolumen von rd. 0,8 Mio. € auszugehen. Diese werden ausschließlich dem Lebensmittelbereich zugeordnet.
- /// Weiterhin ist eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 0,2 Mio. € für die Bäckerei anzusetzen.
- /// Damit werden im Untersuchungsraum insgesamt rd. 4,9 Mio. € gegenüber dem Nahrungs- und Genussmittelangebot umverteilungswirksam.
- /// Die Umsatzzumverteilungen werden in erster Linie sogenannte Systemwettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten treffen, d. h. andere Anbieter aus dem Lebensmittelbereich mit ähnlichem Vertriebskonzept (im vorliegenden Fall vor allem Supermärkte/Vollsortimenter, Discounter, Getränkemärkte).
- /// In deutlich nachgeordneter Form sind auch kleinere Betriebe und Spezialanbieter des Lebensmittelhandwerks betroffen.
- /// Mit Blick auf die Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsraums sowie in Verbindung mit den infrastrukturellen Gegebenheiten bzw. zunehmenden Distanzen werden Betriebe außerhalb des Untersuchungsraums kaum von wettbewerblichen Auswirkungen der Planung betroffen sein.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzzumlenkungen durch das geplante Vorhaben mit Supermarkt, Getränkemarkt und Bäckerei zu erwarten:

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Lebensmitteleinzelhandel

Umsatzumverteilungen	UUV in Mio. €	UUV-Effekte in %
Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet ggü. Anbietern in...		
// Wallenfels (Kerneinzugsgebiet)	1,7	34
// Steinwiesen (erweitertes Einzugsgebiet)	0,5	9-10
Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebiets ggü. Anbietern in...		
// Marktrodach	1,4	10
// Schwarzenbach am Wald	0,8	6
// Wilhelmstal	0,5	6-7
Umsatz des geplanten Vorhabens im Food-Bereich	4,9	11

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Darüber hinaus verteilen sich **sonstige Nonfood-Umsätze** in Höhe von rd. 0,7 Mio. € (Randsortimentsumsätze) auf zahlreiche weitere Branchengruppen und Angebotsformen des Nonfood-Einzelhandels. Sie sind im Einzelfall nicht mehr nachweisbar.

Durch die geplante Vorhabenentwicklung „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ entsteht ein leistungsfähiges und attraktives Nahversorgungsangebot in Wallenfels, welches eine deutliche Aufwertung gegenüber dem bestehenden Angebot darstellt. Dies geht jedoch nicht ohne deutliche Umsatzumverteilungseffekte gegenüber bestehenden Versorgungslagen im Standortumfeld einher:

- // Mit Abstand am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind die Versorgungsstrukturen in Wallenfels selbst. Insbesondere der dem Vorhabenstandort gegenüberliegende Lebensmitteldiscounter des Betreibers Netto, welchem zuletzt in Wallenfels eine weitgehende Monopolstellung in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zukam, muss mit erheblichen Einbußen rechnen. Unter den oben genannten Prämissen ist für den Markt ein Umsatzrückgang von rd. 34 % anzunehmen. Eine Aufgabe des Standorts kann vor dem Hintergrund der begrenzten Kaufkraft und dem Kundenpotenzial im Einzugsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese mögliche Verdrängung findet jedoch im freien Wettbewerb statt. Die Versorgungssituation würde hierdurch für die Bewohner in Wallenfels nicht verschlechtert werden. Vielmehr erfolgt mit Blick auf das umfangreichere Angebot mit regionalen Produkten und einer Frischetheke qualitativ wie auch quantitativ potenziell eine Aufwertung der Versorgungsstrukturen. Insbesondere das Fehlen einer Frischetheke für Fleisch-, Wurst- und Käsewaren stellt bisher in Wallenfels ein Defizit dar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Netto-Markt von dem Vorhaben teilweise auch profitieren kann, indem durch das geplante Nahversorgungszentrum ein größeres Einzugsgebiet erschlossen wird.
- // Der im Ortszentrum von Wallenfels angesiedelte Getränkeshop ist mit einem eingeschränkten Angebot eher auf das unmittelbare Standortumfeld orientiert, weshalb sich die Umverteilungen hier deutlich nachgeordnet auswirken.
- // Auch gegenüber dem Versorgungsangebot in Steinwiesen entfallen Umsatzumverteilungseffekte von insgesamt rd. 9-10 %. Der hier vorhandene Nahkauf Lebensmittelmarkt ist dennoch mit Blick auf die vorhandene Mantelbevölkerung in Steinwiesen

selbst als tragfähig einzuordnen. Von einer dauerhaften Schädigung des Versorgungsangebots durch die Planung „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ ist daher nicht auszugehen. **Städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im weiteren erweiterten Einzugsgebiet nicht zu erwarten.**

- Derzeit besteht aufgrund des ausgeprägten, attraktiven Angebots eine starke Einkaufsorientierung aus Wallenfels auf die Lebensmittelmärkte in Marktrodach. In Summe der Umverteilungen aus Super- und Getränkemarkt sind Umverteilungseffekte gegenüber den wesentlichen Wettbewerbern in Höhe von bis zu 10 % anzunehmen. Die Märkte in Marktrodach sind jedoch insgesamt modern aufgestellt und weisen ein umfangreiches, eigenes Einzugsgebiet auf. Trotz der sich aus der Vorhabenentwicklung „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ ergebenden Wettbewerbssituation wird nicht davon ausgegangen, dass diese zu einer ernsthaften Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in Marktrodach führen könnten. **Städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im weiteren Untersuchungsraum nicht zu erwarten.**

- In geringerem Umfang werden weiterhin die Versorgungsstrukturen in Schwarzenbach am Wald sowie in Wilhelmstal durch Umsatzumverteilungen betroffen. Aufgrund der bestehenden, großen Distanz zum Vorhabenstandort (PKW-Fahrzeit jeweils rd. 15 Minuten) fallen diese jedoch letzten Endes gering aus, sodass auch hier eine Beeinträchtigung des Versorgungsangebots im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten ist.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- Durch das Vorhaben sind städtebaulich und/oder versorgungsstrukturell relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 in erster Linie gegenüber Wettbewerbern in der Stadt Wallenfels selbst wahrscheinlich. Die Möglichkeit einer Schließung des gegenüber dem Vorhabenstandort befindlichen Netto Lebensmittel-Discounters kann nicht ausgeschlossen werden. Diese mögliche Verdrängung findet jedoch im freien Wettbewerb statt. Durch das geplante Nahversorgungszentrum besteht dabei die Möglichkeit einer deutlichen Aufwertung des Versorgungsangebots für die Bürger in Wallenfels (Getränkemarkt, Frischetheke, regionale Produkte).
- Umsatzumverteilungen gegenüber Versorgungslagen außerhalb der Stadt Wallenfels fallen insgesamt auf einem beherrschbaren Niveau aus. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden ausgelöst werden.

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landesplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im Fall einer betrieblichen Neuansiedlung eingehalten.

VI. Chancen und Risiken der Entwicklung des Vorhabens Nahversorgungszentrum Leutnitztal

Auftragsgemäß werden nachfolgend die Chancen und Risiken des Vorhabens in Form einer Bewertungsmatrix zusammengestellt:

Tabelle 10: Chancen und Risiken der Projektentwicklung

Aspekt	Chancen	Risiken
Raumordnerische Verträglichkeit (LEP / Regionalplan)	Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot erfüllt; keine relevanten Auswirkungen auf zentrale Orte der Region	keine
Versorgungsfunktion	deutliche Aufwertung des Nahversorgungsangebots in Wallenfels (Vollsortimenter mit Frischetheke, Getränkemarkt, regionale Produkte)	mögliche Schließung des benachbarten Netto-Discounters durch Umsatzumverteilungseffekte
Ortsentwicklung	Attraktivierung der Stadt Wallenfels als Wohn- und Arbeitsplatzstandort; Schaffung von Arbeitsplätzen	keine
Kaufkraftbindung	Rückgewinnung heute noch an benachbarte Standorte abfließender Kaufkraft, Stärkung der lokalen Versorgung	Umsatzeinbußen in Nachbargemeinden (z. B. Steinwiesen, Marktrodach), diese aber nicht versorgungsstrukturell schädigend
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit	sehr gute PKW-, Fahrrad- und Busanbindung; Radweg wird optimiert	topographiebedingte Lage am Ortsrand nur für einen Teil der Bewohner fußläufig gut erreichbar
Standort	einzig größere, entwickelbare Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebiets; topographisch geeignet	keine

GMA-Zusammenstellung 2025

In der Abwägung von Chancen und Risiken überwiegen die sich für Wallenfels ergebenden Entwicklungschancen und damit verbundenen Möglichkeiten zur Sicherung und Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Nahversorgung.

Um dem Risiko eines möglichen Leerstandes der Immobilie, welche bisher durch den Netto genutzt wird entgegenzuwirken, sollte die Stadt Wallenfels frühzeitig auf den Eigentümer zugehen und gemeinsam eine Möglichkeit zur Nachnutzung eruieren. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 173, die jedoch auch eine höhere Belastung durch Verkehrslärm impliziert, kommen in erster Linie gewerbliche (Handwerksbetriebe) oder logistische (Lagerflächen für bestehende Betriebe) Nachnutzungen in Betracht. Weiterhin könnte die Fläche der kommunalen Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden (Feuerwehr, Forstamt, Straßenverkehrsamt).

VII. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelmarkt (voraussichtlich EDEKA) auf rd. 1.200 m² VK zzgl. dazugehörigem Konzessionär (Bäcker mit rd. 130 m² VK) und Getränkemarkt mit rd. 530 m² VK - Freifläche am westlichen Ortseingang gegenüber Netto Lebensmitteldiscounter - kein gültiger Bebauungsplan; Entwicklung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ (Sondergebiet Einzelhandel)
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmen- bedingungen	- Makrostandort: Grundzentrum Wallenfels - Lage am westlichen Ortseingang, im Umfeld kleinteilige Mischung mit (überwiegend) gewerblichen sowie Wohnnutzung; dörfliche Struktur - aufgrund der topographischen Begebenheiten (Tallage, Hochwasser) und dichter Bebauung im Kernort einziger Standort für entsprechende Einzelhandelsentwicklung - sehr gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts per PKW, Bus und Fahrrad sowie zu Fuß grundsätzlich möglich
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Zone I: Stadt Wallenfels mit rd. 2.470 Einwohnern - Zone II: Märkte Steinwiesen und Presseck mit insgesamt rd. 4.970 Einwohnern - projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet für Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke: rd. 20,3 Mio. €

Fortsetzung auf nächster Seite

Landes- und regionalplanerische Überprüfung	
Konzentrationsgebot	Der Projektstandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ befindet sich in Wallenfels, dem gemäß Regionalplan Oberfranken-West die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist. Wallenfels ist somit als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte / Agglomerationen ausdrücklich vorgesehen. Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.
Integrationsgebot	Das geplante Nahversorgungszentrum befindet sich am westlichen Eingang des Hauptorts Wallenfels und damit angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Der Standort kann als Ortsrandlage bezeichnet werden. Durch den benachbarten Netto-Markt ist der Standort bereits langjährig als Nahversorgungsstandort etabliert. Verkehrlich ist der Standort aus dem Hauptort sowohl per PKW als auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen, darüber hinaus bestehen regelmäßige Busverbindungen an der nahegelegenen Haltestelle „Wallenfels, Abzw. Reupoldsberg“. Aus fußläufiger Sicht besteht bereits eine nicht unerhebliche Distanz zu den hauptsächlichen Wohngebieten im Hauptort Wallenfels; gleichwohl kann der Standort zumindest aus einzelnen Wohnlagen noch gut innerhalb weniger Gehminuten erreicht werden. Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur, welche durch eine Mischung aus gewerblichen und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist, ein. Alternative, besser integrierte Standorte bestehen im Hauptort aufgrund der Topografie (beengte Tallage, Überschwemmungsgebiet) und der dichten Bebauung nicht. Der Standort ist damit unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und topographischen Gegebenheiten als städtebaulich integriert einzustufen. Das LEP-Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird durch das Vorhaben erfüllt.
Kongruenzgebot	Die geplanten Betriebseinheiten tragen den Vorgaben der Bayerischen Landesplanung im Sinne des Ausnahmetatbestandes für Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (vgl. LEP-Sortimentsliste, Stand: 14.03.2018) vollumfänglich Rechnung. Das LEP-Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird durch das Vorhaben erfüllt.
Beeinträchtungsverbot	Durch das Vorhaben sind städtebaulich und/oder versorgungsstrukturell relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 in erster Linie gegenüber Wettbewerbern in der Stadt Wallenfels selbst wahrscheinlich. Die Möglichkeit einer Schließung des gegenüber dem Vorhabenstandort befindlichen Netto Lebensmittel-Discounters kann nicht ausgeschlossen werden. Diese mögliche Verdrängung findet jedoch im freien Wettbewerb statt. Durch das geplante Nahversorgungszentrum besteht dabei die Möglichkeit einer deutlichen Aufwertung des Versorgungsangebots für die Bürger in Wallenfels (Getränkemarkt, Frischetheke, regionale Produkte). Umsatzumverteilungen gegenüber Versorgungslagen außerhalb der Stadt Wallenfels fallen insgesamt auf einem beherrschbaren Niveau aus. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden ausgelöst werden. Das Beeinträchtungsverbot gemäß landesplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im Fall einer betrieblichen Neuansiedlung eingehalten.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Grundzentrums Wallenfels und zentralörtliche Struktur der Region	15
Karte 2:	Mikrostandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal und bestehende Umfeldnutzungen	19
Karte 3:	Einzugsgebiet des Vorhabens	23
Karte 4:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Rahmendaten zum Makrostandort Wallenfels	14
Tabelle 2:	Rahmendaten zum Mikrostandort	17
Tabelle 3:	Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	22
Tabelle 4:	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	24
Tabelle 5:	Umsatzerwartung Supermarkt (1.200 m ² VK)	25
Tabelle 6:	Umsatzerwartung Getränkemarkt (530 m ² VK)	25
Tabelle 7:	Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen	27
Tabelle 8:	Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich im weiteren Untersuchungsraum	30
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Lebensmitteleinzelhandel	32
Tabelle 10:	Chancen und Risiken der Projektentwicklung	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Projektplanung	6
Abbildung 2:	Bestandteile der Nahversorgung	9
Abbildung 3:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	10
Abbildung 4:	Entwicklung der Marktanteile des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland nach Betriebs-formen 2013 - 2023	11