



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

Auswirkungsanalyse Verlagerung mit Erweiterung Edeka-Supermarkt, Laufen

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

Ansprechpartner:
M. Sc. Geographie Susanne André (Projektleitung)
Dipl.-Geograph Herbert Brunner

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

München, 28. August 2025

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

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Auftraggeber:

EDEKA Stubhann
Herr Tobias Stubhann
Gottfried-Dachs-Straße 8
83410 Laufen

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Standortbeschreibung und -bewertung.....	6
2.1 Makrostandort Laufen	6
2.2 Mikrostandort Tittmoninger Straße / B 20	9
3 Projektrelevante Wettbewerbssituation	14
3.1 Laufen	15
3.1.1 Innenstadt.....	15
3.1.2 Sonstigen Lagen.....	16
3.2 Oberndorf b. Salzburg.....	17
3.2.1 Innenstadt.....	17
3.2.2 Sonstige Lagen	18
3.3 Weiteres Untersuchungsgebiet	19
3.3.1 Kirchanschöring.....	19
3.3.2 Fridolfing	20
3.3.3 Saaldorf-Surheim	21
3.3.4 Weiteres Umland	22
4 Prüfung städtebaulicher Auswirkungen	23
4.1 Vorbemerkungen.....	23
4.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse.....	24
4.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse.....	26
5 Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit.....	30
5.1 Lage im Raum	30
5.2 Lage in der Gemeinde	30
5.3 Zulässige Verkaufsfläche.....	32
6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung	34

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Bestands- wie auch des Vorhabenstandortes im Kernort Laufen	9
Abbildung 2: Vorhabenstandort an der B 20	10
Abbildung 3: nächstgelegene Bushaltestelle, Fuß-/Radweg zwischen B 20 und Vorhabenstandort.....	11
Abbildung 4: Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen.....	12
Abbildung 5: Nahumfeld des Vorhabenstandortes	12
Abbildung 6: Wesentliche Angebotsstrukturen im Lebensmittel-/Getränkebereich in der Standortgemeinde Laufen sowie im benachbarten Oberndorf (Österreich)	14
Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in der Innenstadt von Laufen (Auswahl)	15
Abbildung 8: Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen von Laufen (neben Edeka)	16
Abbildung 9: Lebensmittelanbieter in der Innenstadt von Oberndorf (Auswahl)	17
Abbildung 10: Lebensmittelmärkte außerhalb der Oberndorfer Innenstadt (Auswahl).....	18
Abbildung 11: Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich im weiteren Untersuchungsgebiet.....	19
Abbildung 12: Netto-Markt in Kirchanschöring, Edeka-Markt in Fridolfing	20
Abbildung 13: Edeka Stubhann in Saaldorf	21

Tabellen

Tabelle 1: Wesentliche Rahmenbedingungen und (siedlungs-)strukturelle Besonderheiten der Stadt Laufen	6
Tabelle 2: Umsatzstruktur des Edeka-Vorhabens in Laufen	26
Tabelle 3: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich.....	27

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Hintergrund der Untersuchung

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde von Edeka-Kaufmann Hrn. Stubbmann mit der Durchführung einer Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Umsiedlung mit Erweiterung des langjährig in Laufen bestehenden Edeka-Marktes (inkl. zugehörigem Backshop)¹ beauftragt. Ziel des Vorhabens ist es, den Markt den heutigen Marktanforderungen anzupassen und den Kund*innen auch weiterhin einen modernen Supermarkt bieten zu können. Am aktuellen Standort der Fa. Edeka ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, sodass eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebiets notwendig ist. Nach Vorabklärung der grundsätzlichen Umsetzungsmöglichkeiten gilt es nun, die notwendigen Schritte für das weitere baurechtliche Genehmigungsverfahren einzuleiten.² Die zu untersuchende Zielgröße des geplanten Edeka-Marktes liegt, inklusive einer größeren Getränkeabteilung³ und einem angeschlossenen Backshop, bei max. 1.930 m² Verkaufsfläche.

Die Realisierung des Edeka-Marktes ist im Rahmen eines Bebauungsplans vorgesehen, der das Vorhabenareal an der Tittmoninger Straße⁴ als Sondergebiet ausweist. In diesem Zusammenhang ist u.a. eine städtebauliche Auswirkungsanalyse vorzunehmen, welche untersucht, ob durch die geplante Verlagerung mit Erweiterung negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige Nahversorgung in Laufen oder dem Umland zu erwarten sind.

Weiterhin gelangt das Vorhaben in den Regelungsbereich der Landesplanung. Folglich ist die geplante Verlagerung mit Erweiterung auch in die Ziele des LEP Bayern einzuordnen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse mit angeschlossener landesplanerischer Überprüfung dient der Entscheidungshilfe im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Standortbesichtigung und vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, welche in Zusammenhang mit der Ende 2024 erfolgten Nahbereichsuntersuchung stattfand und im Zuge dieses Gutachtens nochmals überprüft und im Bedarfsfall aktualisiert sowie teilweise ergänzt wurde. Bei der Bestandserhebung wurden sämtliche Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum erfasst, welche Lebensmittel als Haupt- oder in nennenswertem Umfang als Teilsortiment anbieten.

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

¹ Standort: Gottfried-Dachs-Straße 8

² Vorab fand eine Klärung der Genehmigungsfähigkeit aus landesplanerischer Sicht statt, vgl. hierzu cima (2024): Untersuchung zur Abgrenzung des faktischen Nahbereichs der Stadt Laufen. Die Ergebnisse der Nahbereichsuntersuchung und die zwischenzeitlich ebenfalls erfolgte, positive (schriftliche) Rückmeldung der Regierung von Oberbayern stellen eine gute Basis dar, um das Vorhaben, den langjährig in Laufen ansässigen Edeka-Markt zu verlagern und hinsichtlich der Verkaufsfläche zu erweitern, weiter zu verfolgen.

³ Angesichts des herrschenden Personalmangels ist dies als Gesamteinheit personell deutlich einfacher zu managen.

⁴ Der Planstandort ist Ergebnis einer bereits stattgefundenen Prüfung verschiedener Potenzialstandorte im Stadtgebiet. Aus unterschiedlichen Gründen (v.a. Größe und Zuschnitt, Erreichbarkeit/Anfahrbarkeit sowie Hochwasserschutzgebiet und Topografie) mussten zahlreiche potenziell denkbare Standortareale und dabei insbesondere auch alle weiter stadteinwärts gelegenen Alternativstandorte ausgeschlossen werden.

2 Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Laufen

Laufen ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Berchtesgadener Land. Das Stadtgebiet wird im Osten von der Salzach begrenzt. Diese bildet gleichzeitig die Landesgrenze zwischen Deutschland und Österreich. Siedlungsstrukturell setzt sich die ländlich geprägte Kommune im Wesentlichen aus einer kompakten Kernstadt im östlichen Gemeindegebiet sowie einer Reihe von durchwegs deutlich kleineren und zumeist räumlich separierten Stadtteilen in westlicher Richtung zusammen. Die mittelalterliche Altstadt liegt in der Salzach-Schleife und damit unmittelbar an der Grenze zum benachbarten Oberndorf b. Salzburg auf österreichischer Seite. Bemerkenswert ist, dass die Altstadt Laufens und die Altstadt Oberndorfs lediglich durch die dazwischenliegende Salzach voneinander getrennt sind. Über die Salzachbrücke sind beide Ort und deren Altstädte direkt miteinander verbunden. Die Altstadt Oberndorfs liegt der Altstadt von Laufen somit räumlich näher als es bei den meisten ihrer Stadtteile der Fall ist. Ergänzend kann zudem angeführt werden, dass Oberndorf b. Salzburg einstmals die Vorstadt Laufens war. Seit mehr als 1.275 Jahren besteht eine enge Städtepartnerschaft.

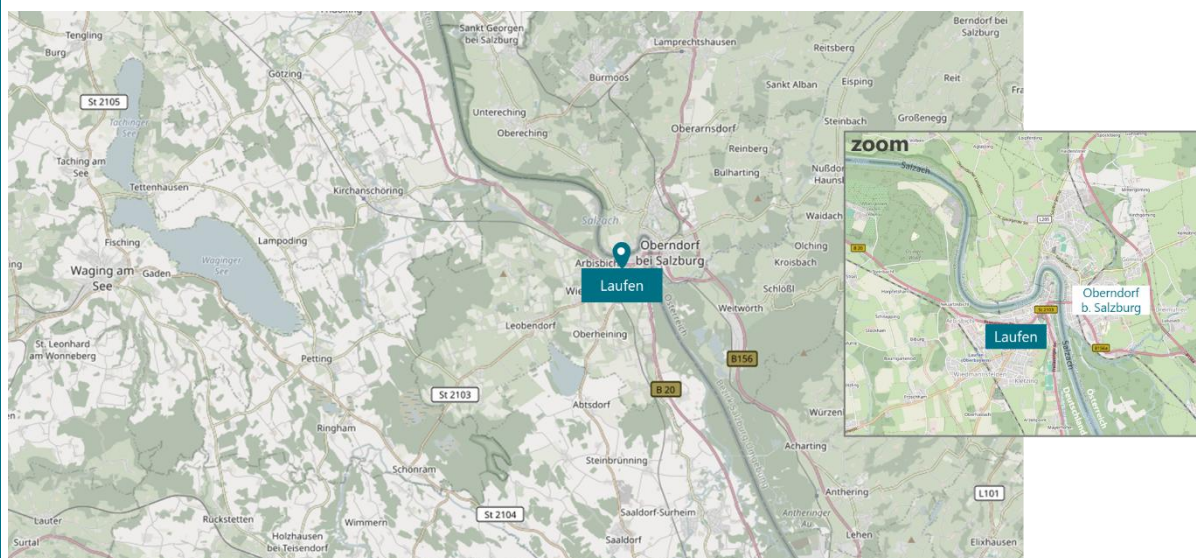
Die für das Vorhaben wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Stadt Laufen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Tabelle 1: Wesentliche Rahmenbedingungen und (siedlungs-)strukturelle Besonderheiten der Stadt Laufen

Lage im Raum

- Ländlicher Raum
- Landkreis Berchtesgadener Land
- Regierungsbezirk Oberbayern
- unmittelbare Nahlage und siedlungsstrukturelle Einheit mit österreichischer Nachbarstadt Oberndorf b. Salzburg

Lage in der Region



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Bevölkerung (inkl. Bevölkerungsentwicklung und -prognose)

- 7.336 Einwohner*innen¹
- Bevölkerungsentwicklung: + 7,1 % (2014 – 2024)¹
- Bevölkerungsprognose: + 1,2 % (2024 – 2034)²

Gemeindegliederung / Siedlungsstruktur

- ländlich geprägte Stadt mit dicht besiedeltem Kernort im äußersten Osten des Stadtgebietes sowie mehreren räumlich separierten Ortsteilen in (nord-)westlicher und südlicher Richtung
- historische Altstadt wird auf drei Seiten durch Salzachschleife begrenzt und befindet sich im äußersten Osten des Stadtgebietes
- Altstadt der Nachbarstadt Oberndorf b. Salzburg unmittelbar auf gegenüberliegenden Seite der Salzach gelegen, Salzachbrücke verbindet die nur rund 200 Meter voneinander entfernt gelegenen Altstadtbereiche von Laufen und Oberndorf
- zusammenhängendes Siedlungsgefüge der Kernorte Laufen und Oberndorf b. Salzburg
- bestehendes Straßenverkehrsnetz wie auch das gemeinsame Stadtbusnetz wirken – neben der i.d.R. hochfrequentierten Salzachbrücke – als enges Bindeglied zwischen den beiden Städten
- historisch betrachtet stellt Oberndorf b. Salzburg die einstige Vorstadt Laufens dar
→ seit jeher bestehen enge Verflechtungen unterschiedlichster Art

Landes-/Regionalplanung

- gemeinsames Mittelzentrum mit Oberndorf b. Salzburg auf österreichischer Seite (Doppelort)³
- Lage im allgemeinen ländlichen Raum, Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf⁴
- nächstgelegene Ober-/Mittelzentren³:
Oberzentrum Freilassing/Bad Reichenhall, ca. 14 km bzw. ca. 30 km südlich,
Oberzentrum Traunstein, ca. 33 km westlich,
Oberzentrum Burghausen/Altötting/Neuötting, ca. 39 km nördlich bzw. rd.45-50 km nordwestlich,
Mittelzentrum Trostberg/Traunreut, ca. 38 km nordwestlich bzw. ca. 35 km westlich,
Oberzentrum (Stufe 7) Salzburg (AU), ca. 20 km südlich
- ausgewiesener Nahbereich (lt. Regionalplan): 7.336 Einwohner*innen³
- einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich: 36.511 Einwohner*innen⁴
d.h. deutlich über den Nahbereich hinausgehend, auch dies verdeutlicht die engen regionalen/ grenzüberschreitenden Verflechtungen (insb. auch zwischen Laufen und Oberndorf)

Arbeitsmarkt

- 1.826 Beschäftigte am Arbeitsort⁴
- Beschäftigtendichte⁵: 0,25 und damit unter dem bayerischen Durchschnitt 2024 (0,45)
- Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten: + 34,3 % (2014 – 2024)⁵ und damit stark ansteigend
- jahrhundertelange, enge Wirtschaftsbeziehungen zur Nachbarstadt Oberndorf b. Salzburg (Stichwort: mehr als 1.275-jährige Städtepartnerschaft⁶)
- Pendlersaldo: - 525, von grenzüberschreitenden Pendlerbewegungen kann ausgegangen werden
- kürzlich erfolgte Gründung einer grenzüberschreitenden Wirtschaftsplattform zwischen Laufen und Oberndorf b. Salzburg mit dem Zweck eines gemeinsamen Stadt- und Standortmarketings⁷

Einzelhandelsstandort

- Kaufkraftkennziffer: 100,9⁸, d.h. durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich
- Zentralitätskennziffer: keine Ausweisung für Ort mit weniger als 10.000 Einwohner*innen⁹
- zahlenmäßig begrenzter, kleinteiliger und überwiegend inhabergeführter Einzelhandelsbesatz in der Altstadt, Lebensmitteldiscounter (Penny) am Altstadtrand; weitere Lebensmittel-/Fachmärkte (v.a. Edeka, Norma, Aldi, Rossmann) außerhalb davon im weiteren Kernort angesiedelt

Erreichbarkeit / Mobilität

MIV

- gute regionale Anbindung in Nord-Süd-Richtung durch die, durch den Kernort verlaufende B 20 auf deutscher Seite sowie die über die (i.d.R. hochfrequentierte) Salzachbrücke gut angebundene B 156a und B 156 auf österreichischer Seite; keine direkte Anbindung an eine Autobahn
- nächstgelegene Autobahn: A 8 (ca. 25 km südlich, in Piding) auf deutscher Seite bzw. A 1 (ca. 15 km südöstlich, in Salzburg) auf österreichischer Seite
- lokal relativ gute Anbindung durch verschiedene Staats-/Kreis- bzw. Gemeindestraßen ins Umland



ÖPNV

- Regionalbahnanschluss (Mühldorf - Freilassing)
- Integration in das Streckennetz des Regionalbusverkehrs Oberbayern (RVO)
- Stadtbus Laufen – Oberndorf mit engmaschigem Haltestellennetz beiderseits der Grenze

Tourismus

- Lage in der länderübergreifenden Tourismusregion EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein
- Vorhandensein grenzüberschreitender Wanderwege (z.B. Historischer Rundgang Laufen-Oberndorf) und Städtetouren (u.a. Zwei-Städte-Führung historisches Laufen und „Stille Nacht-Bezirk“ Oberndorf)
- 38.519 Übernachtungen in 2024¹⁰
→ Positiveffekte für Einzelhandel und Gewerbe in Laufen, aber potenziell auch für entsprechende Anbieter in Oberndorf b. Salzburg

GESAMTBEWERTUNG

Attraktive Stadt im ländlich geprägten Raum mit einer Reihe guter, insgesamt aber heterogener Standortrahmenbedingungen¹¹, einem mehr als lokal bedeutsamen Versorgungsangebot und vielfachen, engen – teils historisch bestehenden, teils neu initiierten – Verflechtungen mit dem unmittelbar angrenzenden Oberndorf in Österreich auf der gegenüberliegenden Salzachseite

Quellen:¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2024 bzw. 31.12.2014

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 08.2025; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden

³ LEP Bayern 2023 bzw. Regionalplan Südostoberbayern; zum ausgewiesenen Nahbereich gehört nur Laufen selbst

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2024 bzw. 30.06.2014; Rundungsdifferenzen möglich

⁵ Die Beschäftigtendichte gibt an, wie viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf die bestehende Einwohnerzahl einer Stadt/Gemeinde entfallen (d.h. sozialversicherungspflichtig. Beschäftigte pro Einwohner*in). Sie kann somit näherungsweise das relative Angebot an Arbeitsplätzen in einer Stadt/Gemeinde messen.

⁶ Vgl. www.oberndorf.de/unserestadt/aktuelles; Seitenabruf vom 21. Oktober 2024

⁷ Vgl. www.pnp.de/lokales/landkreis-berchtesgadener-land/jahrzehntelange-arbeit-traegt-fruechte-wirtschaftsplattform-oberndorf-laufen-besiegelt; Seitenabruf vom 21. Oktober 2024

⁸ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2025 basierend auf Stat. Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines*r Bürger*in in Deutschland

⁹ Einzelhandelszentralität in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2025; Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Sie wird als Quotient aus Einzelhandelsumsätzen und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik; in Beherbergungsbetrieben mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen

¹¹ Stichwort: Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf laut LEP Bayern

2.2 Mikrostandort Tittmoninger Straße / B 20

Der zu untersuchende Edeka-Markt in Laufen möchte seinen Bestandsstandort an der Gottfried-Dachs-Straße 8 aufgrund begrenzter Flächenverhältnisse und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten aufgeben und an ein Grundstück an der Tittmoninger Straße / B 20 im nordwestlichen Zufahrtsbereich der Stadt umsiedeln.

Abbildung 1: Lage des Bestands- wie auch des Vorhabenstandortes im Kernort Laufen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Der Vorhabenstandort ist der einzige ausreichend große und aus Betreibersicht als geeignet einzustufende Alternativstandort im Laufener Stadtgebiet, der u.a. aufgrund der topografischen Verhältnisse innerhalb des Kernortes gefunden werden konnte. Zudem erfüllt er auch den Wunsch der Stadt, nicht außerhalb bzw. westlich der Bahnlinie zu sein.

Der bestehende Edeka-Markt entspricht weder hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbildes noch technisch oder größenmäßig aktuellen Markt-/Kundenanforderungen. Zudem ist die Parkplatzsituation beengt und auch die Zufahrt bzw. generell die Anfahrbarkeit ist wenig optimal. Die geplante Umsiedlung mit Erweiterung ist daher nicht nur aus Betreibersicht nachvollziehbar. Mit dem geplanten neuen Markt könnte Edeka Stubhann seinen Kund*innen eine moderne, zeitgemäße und auch deutlich nachhaltiger gestaltete Filiale bieten.

Der Vorhabenstandort von Edeka Stubhann ist durch die unmittelbare Nahlage zur B 20 / Tittmoninger Straße, welche die Haupteinfahrstraße Laufens darstellt, verkehrsgünstig situiert. Über diese soll der geplante Markt mittels einer neu zu schaffenden Zu-/Abfahrt auch direkt angefahren werden. Durch die Lage an der B 20 / Tittmoninger Straße ist der geplante Markt aus dem gesamten Stadtgebiet gut erreichbar. Über die Salzachbrücke ist er auch an Oberndorf im benachbarten Österreich und die direkt an die Salzachbrücke angrenzende B 156a dort gut angebunden. Damit ist der Vorhabenstandort nicht nur aus Laufen und dem angrenzenden Umland auf deutscher/bayerischer Seite, sondern auch vom direkt benachbarten Österreich kommend gut zu erreichen. Dies gilt umso mehr, als die B 20 und angrenzende Bundesstraßen (d.h. B 156a/B 156) auch an weitere ins Umland führende Staats-/Kreisstraßen (z.B. St 2103, BGL 3, L 259) angeschlossen sind. Die zu erwartende⁵ **Pkw-Erreichbarkeit** ist somit als sehr gut zu bewerten. Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann beim geplanten Neubau von einem ausreichenden Stellplatzangebot ausgegangen werden. Verkehrsprobleme in Folge des geplanten Neubaus sind somit nicht anzunehmen.

Abbildung 2: Vorhabenstandort an der B 20



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Für **ÖPNV**-Nutzende ist der Edeka-Vorhabenstandort durch die direkt benachbart gelegene und fußläufig gut zu erreichende Bushaltestelle „Laufen, Arbisbichl“ angeschlossen. Die Bushaltestelle „Laufen, Arbisbichl“ wird von den Linien 16 und 19 des RVO sowie vom Stadtbus Laufen-Oberndorf⁶ bedient. Der Vorhabenstandort ist demnach gut und in jedem Fall ortsüblich in das bestehende ÖPNV-Netz integriert. Damit ist auch eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Edeka-Vorhabenstandortes für weniger bzw. nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen festzuhalten.

⁵ Nach erfolgter Grundstückserschließung bzw. Direktanbindung an die direkt vorbeiführende B 20.

⁶ Schulbus-Linie

Abbildung 3: nächstgelegene Bushaltestelle, Fuß-/Radweg zwischen B 20 und Vorhabenstandort

Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Für **Fußgänger*innen und Fahrradfahrende** ist der Standort über einen parallel zur B 20 verlaufenden Fuß-/Radweg gut angeschlossen. Auch entlang mehrerer, an die Bundesstraße angrenzender Straßen befinden sich Fußwege. Für die umliegenden Bewohner*innen wie auch für Beschäftigte aus umliegenden Gewerbebetrieben ist der Edeka-Vorhabenstandort somit gut und sicher fußläufig wie auch per Fahrrad erreichbar.

Das **Standortumfeld** des Edeka-Vorhabenstandortes ist gemischt genutzt geprägt. Im Einzelnen stellt sich dieses wie folgt dar:

- **Nördlich** des Edeka-Vorhabenstandortes, unmittelbar gegenüberliegend auf der Nordseite der B 20, befindet sich der Laufener Ortsteil Neuarbischl. Dieser ist nahezu ausschließlich von Wohnbebauung geprägt. Entlang des Osinger Weges, der Haupteerschließungsachse des Ortsteils, und angrenzender Stichstraßen reihen sich mehrere Wohnbauten auf. Hinzu kommt ein kleiner Straßenimbiss. Unweit nördlich von Neuarbischl verläuft die Salzach. Einen Fußgängerüberweg über die B 20 hin zum Edeka-Vorhabenstandort oder gar eine Ampelanlage gibt es zwar nicht, dennoch kann die Straße problemlos überquert werden. Bei vor Ort-Besichtigungen war eine gefahrlose Überquerung stets gut möglich.
- Unmittelbar **östlich** des Edeka-Vorhabenstandortes ist ein Siebdruck-/Malerbetrieb (Mayer) mit angrenzendem Wohnhaus situiert. Weiter stadteinwärts gibt es auf der Nordseite der B 20 ebenfalls Wohnbebauung. Diese verdichtet sich stadteinwärts zusehends. Auf der Südseite der Bundesstraße folgt zunächst ein gemischt genutztes Gebiet, in dem neben einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem direkt benachbarten Rossmann-Drogeriemarkt aus dem Einzelhandelsbereich auch verschiedene weitere Gewerbebetriebe unterschiedlichster Art (u.a. Kunststoffverarbeitung, Häusliche Altenpflege) vorzufinden sind. Daneben ist das Gebiet durch mehrere Wohnhäuser – teils freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, teils Reihenhäuser – durchmischt. Einige hundert Meter südöstlich an der Lagerhausstraße befindet sich auch ein größeres Haus für Betreutes Wohnen. Weiter stadteinwärts schließt das verdichtete, überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsgebiet des Kernortes Laufen an. Eingestreut befinden sich einzelne öffentliche Nutzungen, wie z.B. die Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL), zwei Schulstandorte oder auch die Polizeiinspektion Laufen. Einzelne, kleinere gewerbliche Nutzungen (u.a. Gastronomie, Ärzte) kommen hinzu. Ganz im (Nord-)Osten der Kernstadt, in der Salzachschleife, liegt die historische Altstadt der Stadt Laufen.
- Unmittelbar **südlich** des Edeka-Vorhabenstandortes verläuft die Bahntrasse der Regionalbahnstrecke Mühldorf – Freilassing. Südlich davon ist ein kleines Gewerbegebiet situiert. Dort sind u.a. ein

Maschinenbauunternehmen und eine Kelterei angesiedelt. Südlich daran angrenzend befinden sich Grünflächen. Weiter südlich liegen einige der kleineren, dispers gelegenen Ortsteile Laufens.

- Der **westliche Bereich** des Edeka-Vorhabenstandortes ist zunächst v.a. durch die beiden Verkehrswege B 20 bzw. Bahntrasse und umliegende Grünflächen geprägt, bevor dann immer wieder weitere kleinere, verstreut gelegen Ortsteile Laufens anzutreffen sind.

Abbildung 4: Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Abbildung 5: Nahumfeld des Vorhabenstandortes



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Trotz der Lage im nordwestlichen Rand-/Zufahrtsbereich zum Kernort Laufen kann der Edeka-Vorhabenstandort durch die umliegende Wohnbebauung in Verbindung mit der guten ÖPNV-Erreichbarkeit als **städtebaulich integriert** bewertet werden. Der geplante Edeka-Standort kann zu einer **Sicherung der wohnortnahen Versorgung** beitragen. Dies gilt gerade auch deshalb, da Edeka der einzige

Vollsortimenter im Stadtgebiet Laufens ist und der Bestandsmarkt nicht mehr den aktuellen Markt-/Kundenbedürfnissen entspricht. Hinzu kommt, dass durch die relative Nähe zu Aldi und Rossmann ein **gutes und sich gegenseitig optimal ergänzendes Nahversorgungsgesamtangebot** im Kernort Laufen entstehen könnte. Dies kann die Versorgungsbedeutung Laufens nochmals steigern und potenziell auch zu einer verstärkten Kundenbindung führen – aus Laufen selbst, aber auch darüber hinaus.

Die städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandortes wurde zwischenzeitlich auch durch die Regierung von Oberbayern bestätigt.⁷

Der Edeka-Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert zu bewerten. Dies wurde auch durch die Regierung von Oberbayern bestätigt. Mit der geplanten Verlagerung besteht die Möglichkeit, die lokale Versorgungssituation nicht nur dauerhaft zu sichern, sondern auch maßgeblich zu stärken. Dies kann die Versorgungsbedeutung Laufens nochmals steigern und potenziell auch zu einer verstärkten Kundenbindung führen – aus Laufen selbst, aber auch darüber hinaus.

⁷ Vgl. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 10.03.205

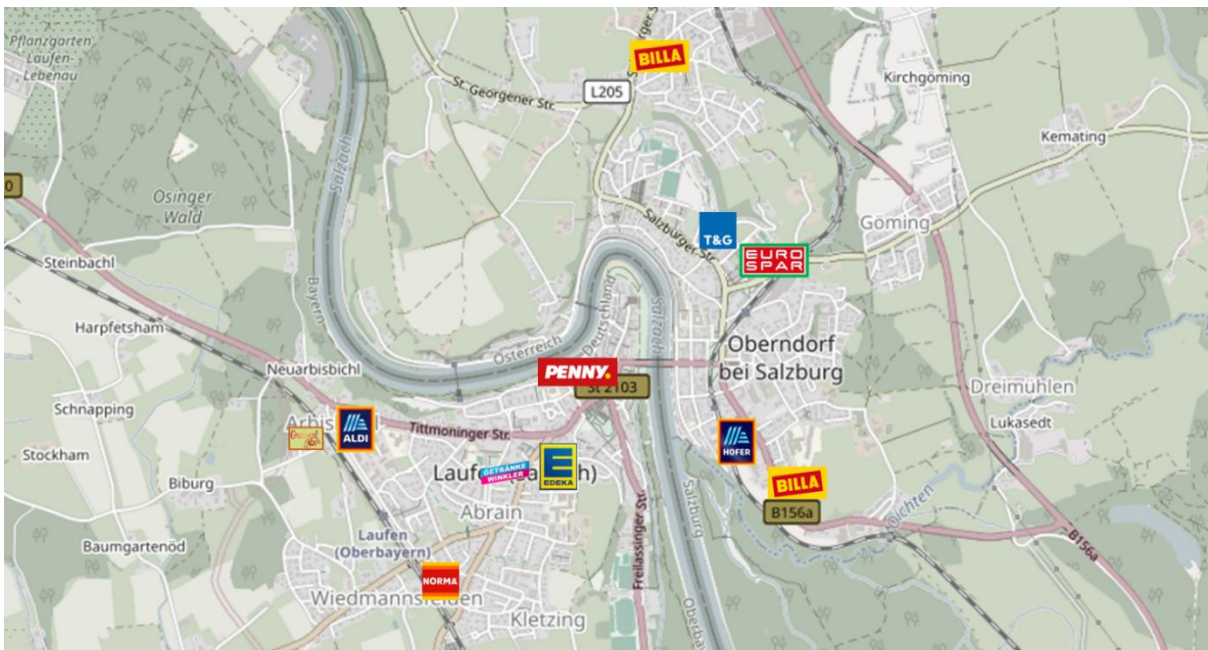
3 Projektrelevante Wettbewerbssituation

Im Oktober 2024 führte die CIMA zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels in der Standortgemeinde Laufen sowie im weiteren Untersuchungsgebiet durch. Diese wurden bei Erstellung dieses Gutachtens auf Aktualität überprüft und im Bedarfsfall entsprechend angepasst sowie teilweise ergänzt.

Als Wettbewerber des projektierten Edeka-Marktes wurden all diejenigen Betriebe berücksichtigt und erhoben, die Lebensmittel als Kern- oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber im Lebensmittelbereich sind insbesondere die größeren Lebensmittelmärkte, also v.a. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, einzustufen. Zudem sind im bayrisch-österreichischen Grenzraum preisbedingt auch die Getränkemärkte von besonderer Relevanz.⁸ Dies gilt umso mehr als Edeka auch eine größere Getränkeabteilung integrieren möchte.⁹

Im Rahmen der Erstellung vorliegender Auswirkungsanalyse erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandels-/Wettbewerbsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen¹⁰, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.

Abbildung 6: Wesentliche Angebotsstrukturen im Lebensmittel-/Getränkemarkt in der Standortgemeinde Laufen sowie im benachbarten Oberndorf (Österreich)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2025; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

⁸ Die Preise für Lebensmittel allgemein, v.a. aber die für Getränke liegen im österreichischen Einzelhandel deutlich über denen in Bayern/Deutschland.

⁹ Vgl. Kap. 1

¹⁰ Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, EHI Handelsdaten 2024, Hahn Retail Real Estate Report 2024/25

3.1 Laufen

Der Angebots-/Wettbewerbsbesatz im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich in der Standortgemeinde Laufen lässt sich in die beiden wesentlichen Lagekategorien Innenstadt und sonstige Lagen untergliedern. Diese werden im Folgenden getrennt voneinander dargestellt.

3.1.1 Innenstadt

Die Innenstadt von Laufen befindet sich innerhalb der Salzachschleife im Norden des Kernstadtgebietes. Im Süden reicht die Laufener Innenstadt in etwa bis zum Kapuzinerkloster mit angrenzendem Klostergarten bzw. bis etwa zur Bischof-Hartl-Straße. Die Innenstadt Laufens ist durch ein zwar begrenztes, aber dennoch relativ abwechslungsreiches Angebot aus verschiedenen Einzelhandels- und Komplementärangeboten aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich wie auch aus dem öffentlichen und kulturellen Bereich (u.a. Salzachhalle mit umfangreichem Veranstaltungsangebot) geprägt. Durch die unmittelbare Nähe und die Direktanbindung über die Salzachbrücke können nicht nur Kund*innen und Gäste aus Laufen bzw. angrenzenden bayerischen Orten, sondern auch aus Oberndorf b. Salzburg bzw. teils auch darüber hinaus auf österreichischer Seite angesprochen werden.

In der Innenstadt von Laufen gibt es als einzigen Lebensmittelfilialisten einen Penny-Lebensmitteldiscounter am südwestlichen Rand der Innenstadt an der Tittmoninger Straße. Dieser Betrieb weist ein weitgehend ansprechendes Erscheinungsbild, aber einen begrenzten Kundenstellplatz auf. Ergänzt wird er durch eine unmittelbar benachbarte, attraktiv gestaltete Bäckerei. Neben Penny, dem innerstädtischen Hauptanbieter im Lebensmittelbereich, sowie der benachbarten Bäckerei befinden sich in der Innenstadt von Laufen noch verschiedene kleinere Lebensmittelanbieter. Dabei handelt es sich um einen Naturkostladen am Stadttor sowie eine Bäckerei und eine Metzgerei im westlichen Bereich des Marienplatzes. Hinzu kommen ein Tabakwaren-Lottogeschäft im östlichen Bereich des Marienplatzes sowie ein Eine-Welt-Laden am Stadtberg, welche beide ein begrenztes Teilsortiment an Nahrungs-/Genussmitteln aufweisen. Der Großteil dieser Betriebe ist als ansprechend zu bewerten. Die innerstädtischen Lebensmittelanbieter sind zwar durchwegs kleinflächig, nehmen aber aufgrund ihres guten und teils hochspezialisierten Angebotes eine mehr als lokale Versorgungsbedeutung ein.¹¹

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung in der Innenstadt von Laufen auf einer Verkaufsfläche¹² von rund 835 m² jährlich ein Umsatz von ca. 6,4 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

Abbildung 7: Lebensmittelanbieter in der Innenstadt von Laufen (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

¹¹ Ergänzend ist auch auf den Wochenmarkt zu verweisen.

¹² Ohne Nonfood-Rand-/Teilsortimente sowie ohne Wochenmarkt.

3.1.2 Sonstigen Lagen

Der Großteil des bestehenden Lebensmittelangebotes in Laufen ist außerhalb der Innenstadt situiert. Die wesentlichen Angebotsstrukturen in der **weiteren Kernstadt** stellen dabei neben dem zu untersuchenden Edeka-Supermarkt (mit angeschlossener Bäckerei) an der Gottfried-Dachs-Straße ein Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Tittmoninger Straße im westlichen Zufahrtsbereich zur Kernstadt sowie ein Norma-Lebensmitteldiscounter an der Kiem-Pauli-Straße im südlichen Kernstadtgebiet dar. Während v.a. der Aldi-Markt als weitgehend zeitgemäß und wettbewerbsstark zu bewerten ist, weisen der verlagerungswillige Edeka-Markt und nachgeordnet auch Norma mehr oder weniger deutlichen Aufwertungsbedarf auf. Dennoch sind sie als ebenso wichtige wie auch gut angenommene Lebensmittelmärkte einzustufen.

Neben den angeführten Lebensmittelfilialisten gibt es mit dem Getränkemarkt Winkler in der Kohlhaasstraße unweit westlich des Edeka-Bestandsmarktes sowie mit einem der Kelterei Greimel angeschlossenen Getränkemarkt im nordwestlichen Kernstadtgebiet zwei größere, mehr als lokal bedeutsame Getränkeanbieter. Auch diese beiden Anbieter sind als gut aufgestellt zu bewerten.

Ergänzend dazu sind im Kernstadtgebiet von Laufen verschiedene weitere Lebensmittelanbieter ansässig. Dabei handelt es sich um zwei weitere Lebensmittelhandwerksbetriebe (Metzgerei und Bäckerei) sowie um einen Tankstellenshop. Zudem weist auch ein, dem Aldi-Markt benachbarter Rossmann Drogeriemarkt ein Lebensmittel-Teilsortiment auf. Auch diese Anbieter tragen zur Anziehungskraft des Einzelhandels-/Lebensmittelstandortes Laufen bei.

Im **weiteren Siedlungsbereich** von Laufen, d.h. in den kleinen, räumlich separierten Ortsteilen außerhalb der Kernstadt, gibt es nur noch einzelne weitere, durchwegs kleinere Lebensmittelanbieter. Anzuführen sind hierbei insbesondere eine Metzgerei im Ortsteil Leobendorf sowie eine Landmetzgerei in Niederheining.¹³

Alle in den sonstigen Lagen der Kernstadt ansässigen Lebensmittelanbieter weisen eine wohnortnahe Versorgungsbedeutung sowie auch eine gesamtstädtische wie z.T. über das Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsbedeutung auf. Die Anbieter in den weiteren Ortsteilen sind hingegen vorwiegend als lokal bedeutsam einzustufen.

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen von Laufen (neben Edeka)



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Insgesamt werden in den sonstigen Lagen außerhalb der Innenstadt von Laufen Lebensmittel¹⁴ auf einer Fläche von ca. 3.020 m² angeboten. Dabei wird ein jährlicher Umsatz von ca. 20,7 Mio. € erwirtschaftet.

¹³ Auch einzelne Hofverkaufsstellen bieten auf durchwegs sehr kleiner Fläche Lebensmittel an.

¹⁴ Inkl. Edeka-Bestandsmarkt. Ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

3.2 Oberndorf b. Salzburg

Der Angebots-/Wettbewerbsbesatz in Oberndorf b. Salzburg lässt sich wie in Laufen in die beiden wesentlichen Lagekategorien Innenstadt und sonstige Lagen untergliedern. Im Einzelnen stellt sich dieser folgendermaßen dar.

3.2.1 Innenstadt

Die Innenstadt von Oberndorf b. Salzburg erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Brückenstraße, dem östlich davon gelegenen Kirchplatz sowie der Kolpingstraße. Hinzu kommen daran angrenzende Seitenstraßen. Dabei bilden in etwa die parallel zur Hauptachse verlaufende Färberstraße/Paracelsusstraße die nördliche und die Marktstraße/Gaisbergstraße die südliche Grenze. In der Innenstadt von Oberndorf besteht ein in Teilen recht dichter und vielfältiger Besatz aus verschiedenen Einzelhandels- und Komplementäranbietern aus unterschiedlichen Angebotsbereichen. Im Einzelhandelsbereich ist u.a. das Haushaltswarengeschäft Hinterholzer besonders hervorzuheben, welches über die Stadtgrenzen hinaus Kund*innen anziehen kann. Dadurch dass die Brückenstraße die direkte Verlängerung der Salzachbrücke auf österreichischer Seite bildet, bestehen auch ausgeprägte Austauschbeziehungen mit bzw. Kundenkontakt nach Laufen.

Im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich gibt es in der Innenstadt von Oberndorf keinen größeren filialisierten Lebensmittelmarkt. Alle entsprechenden Anbieter sind außerhalb der Innenstadt angesiedelt. Dementsprechend beschränkt sich der Lebensmittelbesatz in der Innenstadt auf Kleinanbieter. Diese stammen durchwegs aus dem Lebensmittelhandwerksbereich. Im Einzelnen handelt es sich dabei um eine Bäckerei sowie eine Metzgerei. Beide sind als attraktiv und anziehungsstark zu bewerten. Neben diesen beiden Betrieben weisen auch ein Tabakwarenladen und ein Esoterikladen (Energie-Alm) auf kleiner Fläche Nahrungs- und Genussmittel auf.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung in der Innenstadt von Oberndorf auf einer Verkaufsfläche¹⁵ von rund 120 m² jährlich ein Umsatz von ca. 2,1 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

Abbildung 9: Lebensmittelanbieter in der Innenstadt von Oberndorf (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

¹⁵ Ohne Wochenmarkt.

3.2.2 Sonstige Lagen

Der Großteil des in Oberndorf bestehenden Lebensmittelangebotes ist außerhalb der Innenstadt ansässig. So gibt es neben einem sehr modern und zeitgemäß auftretenden Hofer-Lebensmitteldiscounter einige hundert Meter südlich der Innenstadt vier Supermärkte/Vollsortimenter im Kernstadtgebiet. Dabei handelt es sich um einen Billa-Supermarkt im nördlichen sowie einen weiteren Billa-Supermarkt im südlichen Kernstadtgebiet. Hinzu kommen ein vergleichsweise großer Eurospar-Supermarkt angrenzend zur sog. Galerie Oberndorf mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Komplementärangeboten sowie ein unweit nordwestlich davon befindlicher T+G-Supermarkt etwa im Mittelbereich der Kernstadt. Insbesondere der Eurospar-Markt und die beiden Billa-Märkte sind dabei als ansprechend gestaltet und anziehungsstark zu bewerten. Der T&G-Markt entspricht zwar nicht mehr umfassend aktuellen Marktansprüchen, kann aber dennoch ebenfalls als wettbewerbsstark eingestuft werden. Dies gilt umso mehr, als er direkt benachbart zu einem Kik-Textildiscounter situiert ist und auch im Nahumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Kiteladen) vorzufinden sind. Von entsprechenden Kopplungseffekten kann ausgegangen werden.

Abgerundet wird das Lebensmittelangebot der vier Supermärkte und des Lebensmitteldiscounters durch verschiedene weitere, durchwegs kleinere Lebensmittelanbieter. Dabei handelt es um eine Bäckerei, den Werksverkauf einer Metzgerei, einen Tabakladen sowie einen Tankstellenshop (BP). Hinzu kommen mit dm und bipa zwei Drogeriemärkte, die Lebensmittel als Teilsortiment anbieten. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Lebensmittelmärkte das Lebensmittelangebot Oberndorfs klar dominieren. Das zusätzliche Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich ist vergleichsweise begrenzt.¹⁶

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte außerhalb der Oberndorfer Innenstadt (Auswahl)



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2024

Allen in den sonstigen Lagen Oberndorfs ansässigen Lebensmittelanbietern kann eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsbedeutung sowie auch eine gesamtstädtische bzw. vielfach auch darüberhinausgehende Versorgungsbedeutung konstatiert werden.

Insgesamt werden in den sonstigen Lagen außerhalb der Oberndorfer Innenstadt Lebensmittel¹⁷ auf einer Fläche von ca. 3.560 m² angeboten. Dabei wird ein jährlicher Umsatz von ca. 19,2 Mio. € erwirtschaftet.

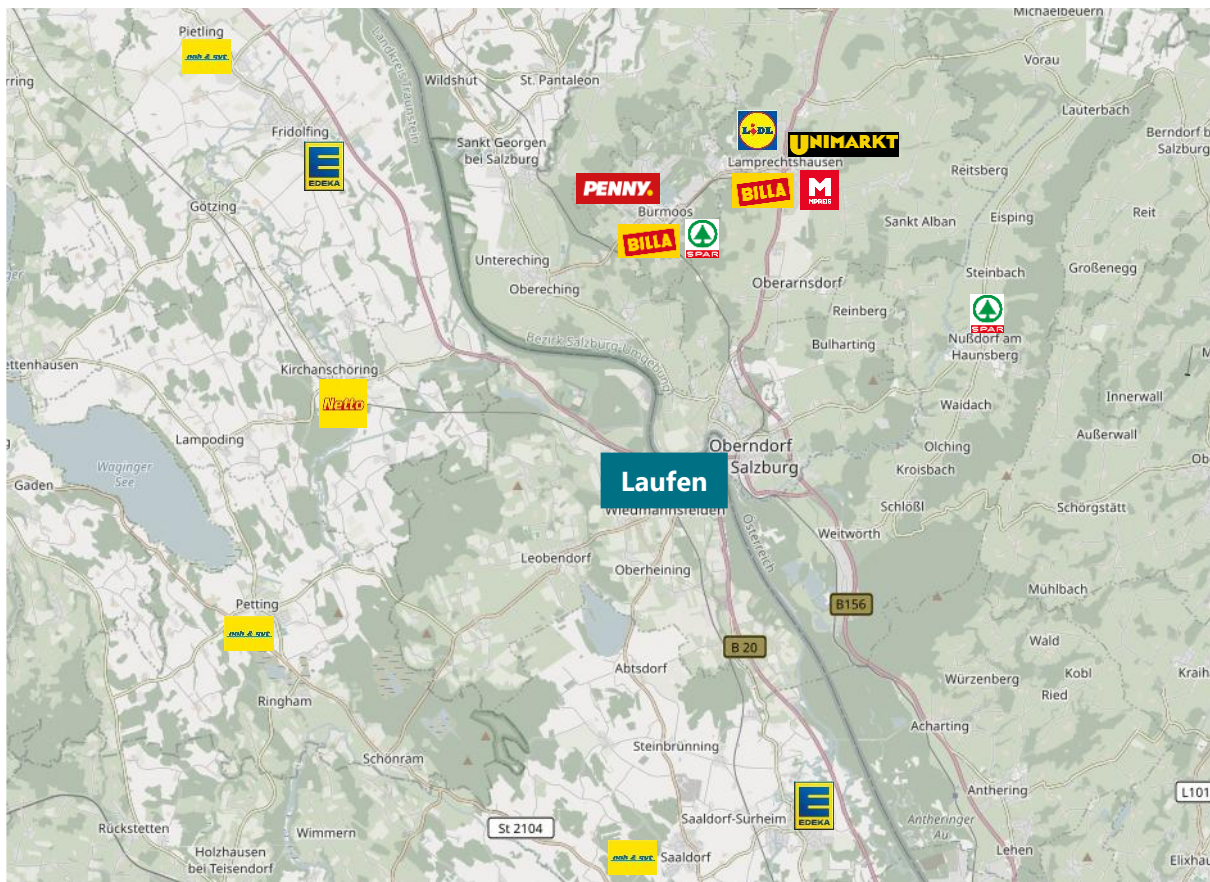
¹⁶ Ergänzend ist auch in Oberndorf auf mehrere kleine Hofverkaufsstellen zu verweisen.

¹⁷ Ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

3.3 Weiteres Untersuchungsgebiet

Neben der Standortgemeinde Laufen und der Nachbarstadt Oberndorf b. Salzburg auf österreichischer Seite der Salzach bestehen auch in weiteren Umlandkommunen mehr oder weniger ausgeprägte Angebots-/Wettbewerbsstrukturen im untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich. Diese stellen sich wie folgt dar.

Abbildung 11: Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich im weiteren Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2025; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

3.3.1 Kirchanschöring

Etwa 9 km in (nord-)westlicher Richtung und über die B 20 sowie die davon abzweigende TS 25 gut an Laufen angebunden, befindet sich die Gemeinde Kirchanschöring. Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Anbindung kann Kirchanschöring noch dem Einzugsgebiet Laufens bzw. auch des zu untersuchenden Edeka-Marktes zugerechnet werden.

In Kirchanschöring gibt es mit einem Netto Lebensmitteldiscounter (inkl. angeschlossener Bäckerei) in **Streulage** einen weiteren größeren Lebensmittelmarkt im Untersuchungsgebiet. Auch für diesen Betrieb dürfte bei Vorhabenumsetzung in Laufen ein erhöhter Wettbewerbsdruck entstehen. Netto kann als zwar erkennbar in die Jahre gekommener, aber insgesamt stabiler Wettbewerber eingestuft werden.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung in den besonders wettbewerbsbedeutsamen sonstigen Lagen von Fridolfing auf einer Verkaufsfläche¹⁸ von rd. 670 m² jährlich ein Umsatz von ca. 3,7 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

Mit einer Bäckerei und einem kleinen Bio-Laden (Bio-Michi) sind die beiden weiteren in Kirchanschöring ansässigen Anbieter aus dem Lebensmittelbereich dem, rund um den Kirchplatz befindlichen **Ortsmittenbereich** zuzuordnen. Beide Anbieter sind deutlich kleinteiliger, beide Anbieter können als weitgehend marktgerecht bewertet werden.

In der Ortsmitte von Kirchanschöring werden Lebensmittel¹⁹ auf einer Fläche von zusammen rd. 100 m² angeboten. Dabei wird ein jährlicher Umsatz von ca. 1,0-1,1 Mio. € erwirtschaftet.

Abbildung 12: Netto-Markt in Kirchanschöring, Edeka-Markt in Fridolfing



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH

3.3.2 Fridolfing

Etwa 12 km in nordwestlicher Richtung und über die B 20 direkt an Laufen angebunden, befindet sich die Gemeinde Fridolfing.²⁰ Trotz der räumlichen Nähe und guten Anbindung dürften die Einkaufsorientierungen in Richtung Laufen bzw. zum zu untersuchenden Edeka-Markt vor Ort begrenzt sein. Dies liegt einerseits am eigenen Versorgungsangebot, aber auch an der Nahlage zum gut besetzten Tittmoning etwas weiter nördlich. Für Leute, die zwischen Fridolfing und Laufen wohnen, weist die Gemeinde jedoch ein relevantes Versorgungsangebot auf. Dadurch ergeben sich gewisse Wettbewerbsbeziehungen.

In Fridolfing gibt es mit einem Edeka-Markt einen Vollsortimenter und damit direkten Wettbewerber. Der Markt und eine angeschlossene Bäckerei befinden sich im Hauptort in **Streulage**. Der Edeka-Markt ist langjährig in Fridolfing ansässig, durch eine vor wenigen Jahren durchgeführte Modernisierung kann er als gut aufgestellt und entsprechend wettbewerbsstark bewertet werden. Im nördlich von Fridolfing gelegenen Ortsteil Pietling kommt eine Bäckerei mit einem kleinen Lebensmittelzusatzangebot hinzu. Auch diese ist den Streulagen zuzurechnen.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung in den besonders wettbewerbsbedeutsamen sonstigen Lagen von Fridolfing auf einer Verkaufsfläche²¹ von ca. 1.010 m² jährlich ein Umsatz von ca. 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

In der etwa im Mittelbereich der Hadrianstraße²² gelegenen **Ortsmitte** von Fridolfing gibt es, ähnlich wie in Kirchanschöring, nur Kleinanbieter. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) sowie einen kleinen, aber weitgehend ansprechend gestalteten Getränkeanbieter (Schindler) mit lokaler Versorgungsfunktion. Auch ein recht modern auftretender sog.

¹⁸ Ohne Nonfood-Rand-/Teilsortimente.

¹⁹ Ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

²⁰ Fridolfing ist im Regionalplan Südostoberbayern als Grundzentrum ausgewiesen.

²¹ Ohne Nonfood-Rand-/Teilsortimente.

²² Inkl. davon abzweigender Straße(-teile).

Naschmarkt, eigentlich ein Gastronomiebetrieb, verkauft auf kleiner Fläche Lebensmittel. Die direkten Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Edeka-Markt in Laufen sind jedoch begrenzt.

Nach gutachterlicher Schätzung wird in der Ortsmitte von Fridolfing auf einer Verkaufsfläche²³ von ca. 210 m² jährlich ein Umsatz von ca. 1,6 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

3.3.3 Saaldorf-Surheim

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim befindet sich rd. 10 km südlich von Laufen. Über die B 20 und die BGL 2 besteht eine direkte Anbindung zum Ortsteil Surheim. Das etwas kleinere Ortsteil Saaldorf liegt unweit westlich davon. Eine nennenswerte Einkaufsorientierung von Saaldorf-Surheim nach Laufen besteht nicht. Dies liegt neben den eigenen Versorgungsangebot u.a. auch an der unmittelbaren Nähe der Gemeinde zum dicht besetzten Freilassing im Süden.

Aufgrund eines im nördlichen Zufahrtsbereich des Ortsteils Surheim ansässigen und entsprechend gut erreichbaren, modernen und großzügig gestalteten Edeka-Supermarktes sind jedoch gewisse Einkaufsorientierungen von Laufen zu dem ebenfalls von Stubhann betriebenen Edeka-Markt dort anzunehmen.²⁴ Dies gilt auch deshalb, da der Edeka-Markt (inkl. angeschlossener Bäckerei) in Surheim aktuell deutlich besser aufgestellt ist als der Edeka-Bestandsmarkt in Laufen. Neben Edeka gibt es einzelne weitere, wie Edeka ebenfalls in **sonstigen Lagen** Surheims angesiedelte Lebensmittelanbieter. Dabei handelt es sich um drei Bäckereien bzw. Cafés mit Verkauf sowie einem 24/7-Lebensmittelshop. Alle diese neben Edeka bestehenden Anbieter sind als stabil, aber lediglich lokal bedeutsam zu werten. Nennenswerte Wettbewerbsbeziehungen zum zu untersuchenden Edeka-Markt in Laufen bestehen nicht mehr.

Nach gutachterlicher Schätzung wird in den sonstigen Lagen von Saaldorf-Surheim auf einer Verkaufsfläche²⁵ von insgesamt ca. 1.655 m² jährlich ein Umsatz von ca. 9,8 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

Abbildung 13: Edeka Stubhann in Saaldorf



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH

Die **Ortsmitte** der Gemeinde befindet sich im etwas weiter westlich von Surheim gelegenen Ortsteil Saaldorf bzw. genauer im Bereich Kirchstraße/Moosweg und der kreuzenden Pfarrer-Rehrl-Straße. Im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich sind dort ein kleiner Nah&Gut SB-Markt als lokaler Grundversorger sowie zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) vorzufinden. Die direkten Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Edeka-Markt in Laufen sind dabei durchwegs (stark) begrenzt. In sonstigen Lagen von Surheim gibt es keinen nennenswerten Angebots-/Wettbewerbsbesatz.

²³ Ohne Nonfood-Rand-/Teilsortimente.

²⁴ Speziell unter Berücksichtigung potenzieller Pendlerverflechtungen in Richtung Freilassing oder ggf. auch Salzburg.

²⁵ Ohne Nonfood-Rand-/Teilsortimente.

In Summe wird nach gutachterlicher Schätzung in der Ortsmitte von Saaldorf-Surheim auf einer Verkaufsfläche²⁶ von ca. 175 m² jährlich ein Umsatz von ca. 1,8 Mio. € im Lebensmittelbereich erzielt.

3.3.4 Weiteres Umland

Im weiteren Umland besteht auf bayerischer Seite u.a. noch ein kleiner Nah&Gut SB-Markt in Petting. Darüber hinaus ist insbesondere noch auf die dicht besetzten Oberzentren Freilassing und Traunstein zu verweisen, welche beide eine regionale Versorgungsbedeutung einnehmen.

Auf österreichischer Seite sind nachgeordnet noch Bürmoos mit den Supermärkten Spar und Billa sowie dem Lebensmitteldiscounter Penny, Lamprechtshausen mit den Supermärkten M-Preis, Billa und Unimarkt sowie dem Lebensmitteldiscounter Lidl im Norden von Oberndorf b. Salzburg anzuführen. Östlich von Oberndorf b. Salzburg kommt in Nußdorf am Haunsberg ein weiterer Spar-Supermarkt hinzu. Alle weiteren größeren Lebensmittelmärkte befinden sich im weiter entfernt gelegenen Umland (u.a. Obertrum am See, Seekirchen am Wallersee bzw. Salzburg).

Alle diese Standorte im weiteren Umland nehmen lage-/angebotsbedingt keine nennenswerte Wettbewerbsfunktion mehr ein. Die Wettbewerbsbeziehungen beschränken sich maximal auf gewisse Streuumsätze.

²⁶ Ohne Nonfood-Rand-/Teilsortimente.

4 Prüfung städtebaulicher Auswirkungen

4.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens bzw. bei der Berechnung und Einschätzung zu erwartender Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus gutachterlicher Sicht am Vorhabenstandort vom Planvorhaben generiert werden kann. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Einzelhandelsstrukturen in Laufen sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt oder auch der lokalen Nahversorgungsstrukturen der Standortgemeinde Laufen. Darüber hinaus werden auch mögliche Auswirkungen auf die Umlandgemeinden berücksichtigt, sofern diese noch betroffen sind.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder ggf. auch der vorhabenrelevanten Umlandgemeinden sind i.d.R. dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- bzw. Nahversorgungsbedarfs²⁷ von mehr als 10 % zu vermuten ist.²⁸ Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbsslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt bzw. eines sonstigen zentralen Versorgungsbereiches, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Expert*innen, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. Die Umverteilungen müssen in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung weiterer relevanter Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, Leistungsfähigkeit der Betriebe, Betroffenheit von Leitbetrieben etc.) standortgerecht eingeordnet und bewertet werden.²⁹ Daraus kann sich ergeben, dass Umsatzverlagerungen bereits bei weniger als 10 %, aber ggf. auch erst bei mehr als 10 % städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen können.³⁰

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und dabei speziell die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche detailliert untersucht. Zu den angewandten Bewertungskriterien gehören hierbei insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche

²⁷ „Nahrungs- und Genussmittel“ als Hauptsortiment des zu untersuchenden Edeka-Marktes sind gemäß Einstufung im LEP Bayern als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs festgelegt. Laufen selbst verfügt über kein eigenes Einzelhandelskonzept und damit auch nicht über eine Sortimentsliste.

²⁸ Siehe hierzu u.a. auch: VGH Mannheim, U. v. 07.11.2017 – 5 S 1003/16 –, juris Rn. 62; BayVGH, U. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris Rn. 42; OVG Koblenz, U. v. 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, juris Rn. 107; OVG Münster, U. v. 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE –, juris Rn. 197; in diese Richtung auch: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25/09 –, juris Rn. 7.

²⁹ Vgl. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07 –, juris Rn. 24.

³⁰ Vgl. VGH Mannheim, U. v. 20.12.2011 – 8 S 1438/09 –, juris Rn. 60; OVG Münster, U. v. 01.02.2010 – 7 A 1635/07 –, juris Rn. 100 f.

handelt³¹ und, ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren oder sonstiger Versorgungsstandorte beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

4.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge des geplanten Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhabens von Edeka Stubhann in Laufen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes stattfinden werden. Diese sind im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse wird ein realitätsnaher worst-case-Ansatz zugrunde gelegt, sodass eine Überprüfung hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens erfolgen kann.

Zur Ermittlung des Umsatzes des erweiterten Edeka-Marktes wurde ein Flächenproduktivitätswert zugrunde gelegt, der sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum³² orientiert sowie auf Grundlage durchschnittlichen Umsätze von Supermärkten (speziell des Betreibers Edeka) und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde.

Gemäß dem aktuellen Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe liegt die durchschnittliche Flächenleistung für einen Edeka-Supermarkt bei einer gemittelten³³ Verkaufsfläche von etwa 1.315 m² bei ca. 5.490 €/m². Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Vorhabenstandort in Laufen stellen sich aus gutachterlicher Sicht weitgehend gut dar³⁴, wenngleich die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum bzw. speziell im angrenzenden Oberndorf als recht ausgeprägt zu bewerten ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch das Planvorhaben zwar eine gewisse Steigerung der Marktanteile innerhalb des Einzugsgebietes, aber keine nennenswerte räumliche Ausweitung des Einzugsgebietes anzunehmen ist. Unter Beachtung der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.930 m²³⁵, welche deutlich über dem oben angeführten Durchschnittswert liegt und sich dementsprechend erkennbar produktivitätsmindernd auswirken wird³⁶, ist in Summe von einer Flächenproduktivitätsleistung von max. 4.200 €/m² Verkaufsfläche auszugehen. Damit beläuft sich der jährliche Umsatz des erweiterten Edeka-Marktes rechnerisch auf max. 8,1 Mio. € p.a.

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Supermärkten i.d.R. bei rd. 85 %. Ein Anteil von ca. 15 % des Umsatzes entfällt hingegen auf typische Randsortimente sowie nachgeordnet auf temporär verfügbare Aktionswaren³⁷. Bei den dauerhaft angebotenen Randsortimenten handelt es sich überwiegend um weitere, nahversorgungsbedeutsame Artikel, wie v.a. Drogeriewaren, Zooartikel, Zeitschriften,

³¹ Vgl. hierzu auch entsprechende Bewertungen in Kap. 3

³² Laufen weist, wie in Kap. 2.1 dargestellt, eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer auf.

³³ Über alle bestehenden Edeka-Märkte in Deutschland, unabhängig von Standort und Markteintritt etc.

³⁴ Vgl. vorhergehende Kapitel zu Lage, Erreichbarkeit und Anbindung an Wohnbevölkerung mit entsprechender Marktdurchdringung sowie relative Nahlage zu einem anziehungsstarken Aldi-Markt inkl. benachbarten Rossmann Drogeriemarkt, welche gewisse Agglomerationseffekte auch für Edeka erwarten lassen.

³⁵ Inkl. angeschlossener Bäckerei und integrierter Getränkeabteilung.

³⁶ Dies gilt umso mehr als Getränkemärkte bzw. auch größere Getränkeabteilungen üblicherweise deutlich niedrigere Flächenumsätze aufweisen.

³⁷ Z.B. Frühlings- oder Weihnachtsdeko o.ä.

Blumen. Beim zu untersuchenden Edeka-Markt wird somit im Hauptsortiment Lebensmittel ein Umsatz i.H.v. rd. 6,9 Mio. € p.a. prognostiziert, weitere ca. 1,2 Mio. € entfallen auf den Nichtlebensmittelbereich. Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungsanalyse, d.h. der Umsatzumverteilungsrechnung, ist darüber hinaus Folgendes zu berücksichtigen:

Unstrittig ist, dass bei der Ermittlung von Umsatzumverteilungswirkungen die gesamten Effekte eines Einzelhandelsvorhabens betrachtet werden müssen. Dies gilt grundsätzlich auch für Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben – sofern ausgeschlossen werden kann, dass die freiwerdende Bestandsfläche nicht durch einen anderen Lebensmittelmarkt nachbelegt wird. Dies ist beim Edeka-Bestandsmarkt in Laufen allein schon aufgrund der begrenzten Flächengröße und der eingeschränkten Anfahrbareit kaum zu erwarten. Wie für den aktuellen Betreiber Edeka verfügen Bestandsimmobilie und -standort auch für alle weiteren gängigen, noch nicht in Laufen ansässigen Lebensmittelfilialisten nicht über die notwendigen Standortvoraussetzungen, welche entsprechende Filialisten üblicherweise fordern. Hinzu kommt, dass Laufen auf eine standortgerechte Versorgungssituation vor Ort Wert legt. Eine über den Bedarf hinausgehende Einzelhandelsentwicklung ist von Politik und Stadtverwaltung nicht gewünscht.³⁸ Mit dem geplanten Edeka- Vorhaben und den bereits bestehenden Lebensmittelmärkten/-anbietern herrscht in Laufen ein umfassendes und gut aufgestelltes Lebensmittelangebot. Auch die Marktabdeckung ist nach Edeka-Erweiterung entsprechend hoch. Insofern kann mit Umsetzung des geplanten Edeka-Vorhabens eine sehr gute Versorgungssituation konstatiert werden, die den Markt- und Kundenanforderungen gerecht wird. Die Nachnutzung des freiwerdenden Edeka-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber kann somit plausibel ausgeschlossen werden.

Der Edeka-Bestandsmarkt in Laufen ist bereits langjährig am Markt platziert. Die Effekte auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen vor Ort und in den betroffenen Umlandgemeinden, die seinerzeit durch die Eröffnung des Lebensmittelmarktes eingetreten sind, haben sich zwischenzeitlich bereinigt. Die bereits heute auf der Bestandsfläche erzielten Umsätze können somit als verträglich vorausgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kund*innen auch weiterhin den Edeka-Markt aufsuchen werden. Dies ist auch damit zu begründen, dass Edeka weiterhin den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet von Laufen darstellt. Überdies macht die räumliche Nähe zu Aldi und Rossmann am Vorhabenstandort einen Kombikauf attraktiv.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass im Hinblick auf die Wettbewerbsauseinandersetzungen lediglich der bei Edeka-Vorhaben neu hinzukommende Umsatz umverteilungsrelevant ist.³⁹ Der Bestandumsatz des aktuellen Edeka-Marktes ist bereits langjährig markttaktiv und löst keine Umverteilungswirkungen mehr aus. Daher kann dieser gegenüber dem zukünftig zu erwartenden Gesamtumsatz in Abzug gebracht werden.⁴⁰

Dem bestehenden Edeka-Markt (mit angeschlossener Bäckerei) wird in Anbetracht der deutlich geringeren Verkaufsflächengröße von aktuell rd. 1.000 m² sowie auch eines deutlich geringeren Flächenanteils des produktivitätsmindernden Getränkesortiments eine höhere Flächenproduktivität i.H.v. ca. 5.600 €/m² zugesprochen. Dies gilt umso mehr, als bei Erweiterungsvorhaben generell nicht anzunehmen ist, dass die Flächenleistung proportional mit der Verkaufsfläche steigt. Vielmehr steht v.a. eine langfristige

³⁸ Entsprechendes wurde vom Bürgermeister wie auch dem Stadtplanungsamt der Stadt Laufen in einem gemeinsamen Gespräch mit der Regierung von Oberbayern mehrfach bestätigt.

³⁹ Beispielhaft würde eine Zugrundelegung der gesamten Verkaufsfläche des Planvorhabens dazu führen, dass die „imaginären“ Umsätze am heutigen Standort zu einem großen Teil gegenüber sich selbst umverteilt werden würden. Von Teilen des Umsatzes am Bestandsstandort würden aber auch die übrigen Marktteilnehmer profitieren. In der Folge erhöhen sich die Umsätze der Wettbewerber leicht und die für die Bewertung wichtigen Umsatzumverteilungsquoten (gemessen am vor Ort getätigten Umsatz) verringern sich. Geringere Umverteilungsquoten repräsentieren eine geringere Beeinflussung des jeweiligen Wettbewerbsstandortes und bilden somit nach Einschätzung der cima nicht mehr den worst-case-Ansatz ab.

⁴⁰ Vgl. VGH Mannheim, 5 S 1003/16, juris Rn. 70, 76

Bindung der Bestandskund*innen durch die geplante Modernisierung im Vordergrund. Dies gilt auch für den vorliegend zu untersuchenden Edeka-Markt in Laufen.

Tabelle 2: Umsatzstruktur des Edeka-Vorhabens in Laufen

	Umsatz bei 1.000 m ²	Umsatz bei 1.930m ²	Umsatzzuwachs
Edeka-Supermarkt			
Lebensmittel	4,8 Mio. € p.a.	6,9 Mio. € p.a.	2,1 Mio. € p.a.
Randsortimente / Aktionswaren*	0,8 Mio. € p.a.	1,2 Mio. € p.a.	0,4 Mio. € p.a.
GESAMT	5,6 Mio. € p.a.	8,1 Mio. € p.a.	2,5 Mio. € p.a.

*z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Haushaltswaren, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025; Rundungsdifferenzen möglich

In Summe wird damit durch die geplante Umsiedlung mit Erweiterung von Edeka in Laufen eine Umsatzsteigerung im angenommenen, realitätsnahen Worst-Case-Ansatz i.H.v. maximal rd. 2,5 Mio. € p.a. erzielt, wovon ca. 2,1 Mio. € p.a. auf den Lebensmittelbereich und weitere ca. 0,4 Mio. € p.a. auf Nonfood-Randsortimente entfallen. Die Gegenüberstellung des aktuellen und des Umsatzes nach Erweiterung, aufgeteilt nach Sortimenten ist der obigen Tabelle zu entnehmen.

Da der Zusatzumsatz in den Randsortimenten in Höhe von rd. 0,4 Mio. € p.a. vergleichsweise überschaubar ist und auf zahlreiche sowie bei Aktionswaren saisonal wechselnde Sortimente entfällt, verteilt er sich auf eine Reihe von unterschiedlichen Sortimenten und Betrieben. Nennenswerte Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren, sind bei den bestehenden Anbietern durch die Randsortimente nicht zu erwarten und können damit bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Für das Projektvorhaben ist somit zu prüfen, ob durch den erweiterten Lebensmittelmarkt und den zusätzlichen Umsatz des Edeka-Supermarktes in Höhe von rd. 2,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich negative Auswirkungen aus städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Sicht in der Standortkommune Laufen oder auch in Umlandgemeinden (soweit betroffen) zu erwarten sind. Für die zusätzlich hinzukommenden, sich aus zahlreichen und teils nur temporär und auf kleiner Fläche angebotenen Teilsortimente sind bei den konkurrierenden Anbietern des Untersuchungsraumes hingegen keinen nennenswerten Umsatzverluste, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren könnten, anzunehmen. Entsprechende Negativfolgen können dementsprechend bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

4.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß der Berechnungen der CIMA bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb⁴¹ orientiert. Von welchen Betrieben bzw. Standorten der Umsatz des Edeka-Vorhabens dort abgezogen werden wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten im zu untersuchenden Lebensmittelbereich rechnerisch verteilen, ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Grundlage der Bewertung bildet ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum beurteilt und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Standortfaktoren am Vorhabenstandort⁴² und dabei insbesondere auch der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig. Neben den Lage-

⁴¹ Vgl. Kap. 3

⁴² Vgl. Kap. 2.1 und 2.2

faktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort
- Qualität der verkehrlichen Anbindung
- Pendelverflechtungen
- subjektive bzw. mentale Barrieren
- naturräumliche Barrieren
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte/Wettbewerber im Untersuchungsraum.

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

Tabelle 3: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standortlage / Zentrum	Bestands- umsatz in Mio. € p.a.	Um- verteilung in Mio. € p.a.	Um- verteilung anteilig	wesentliche Wettbewerber
Laufen				
Innenstadt	6,4	ca. 0,1-0,2	ca. 2 %	Penny
Sonstige Lagen	15,9	ca. 0,7	ca. 4-5 %	Aldi, Norma, Getränke- markt Winkler
Oberndorf (Österreich)				
Innenstadt	2,1	< 0,1	n.n.	nicht vorhanden
Sonstige Lagen	19,2	ca. 0,5-0,6	3 %	Eurospar, 2xBilla, T&G, Hofer
Kirchanschöring				
Ortsmitte	1,0-1,1	< 0,1	n.n.	nicht vorhanden
Sonstige Lagen	3,7	max. 0,1	max. 2 %	Netto
Fridolfing				
Ortsmitte	1,6	< 0,1	n.n.	nicht vorhanden
Sonstige Lagen	6,2	ca. 0,1-0,2	ca. 2 %	Edeka
Saaldorf-Surheim				
Ortsmitte	1,8	< 0,1	n.n.	Nah&Gut
Sonstige Lagen	9,8	ca. 0,2-0,3	ca. 2-3 %	Edeka
weiteres Umland / Streuumsätze		ca. 0,1-0,2		
GESAMT		ca. 2,1		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025; Rundungsdifferenzen möglich

Insgesamt werden durch die geplante Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Edeka Stubhann in Laufen gemäß angenommenen Worst-Case-Szenario **max. 2,1 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich** umverteilt. Die dargestellten Umverteilungen stellen dem Prognoseansatz entsprechend die maximal möglichen Umverteilungseffekte/-auswirkungen dar. Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das Planvorhaben ableiten:

- In der **Standortgemeinde Laufen** wird gegenüber den im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** ansässigen Lebensmittelanbietern eine Umverteilung von ca. 0,1-0,2 Mio. € p.a. bzw. ca. 2 % wirksam. Damit sind die Umverteilungswirkungen als sehr moderat zu bewerten. Der hauptsächlich

betroffene Penny-Lebensmitteldiscounter ist als ausreichend wettbewerbsstark zu bewerten. Es kann davon ausgegangen werden, dass ihn eine leichte Erhöhung des Wettbewerbsdrucks nicht nachhaltig schädigen wird. Ähnliches ist auch für die weiteren Innenstadtanbieter zu konstatieren, zumal diese angebotsbedingt als Spezialanbieter nur nachrangig betroffen sein werden. Im Ergebnis heißt dies, dass bei Realisierung des Edeka-Planvorhabens weder versorgungsstrukturell noch städtebaulich relevante Negativauswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Laufen abzuleiten sind. Die Innenstadt Laufens wird durch das geplante Edeka-Vorhaben weder hinsichtlich ihrer funktionalen Vielfalt noch in Bezug auf ihre Zentrums- und Versorgungsfunktion geschwächt werden.

Gegenüber den **sonstigen Lagen** in Laufen, welchen allen eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsbedeutung zukommt, ist der umzuverteilende Betrag durch die deutlich ausgeprägtere Besatzdichte höher. Insgesamt ist von ca. 0,7 Mio. € p.a. auszugehen. Die daraus abzuleitende Umverteilungsquote im Lebensmittelbereich liegt bei ca. 4-5 %. Versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind daraus ebenfalls nicht abzuleiten. Dies ist neben der immer noch überschaubar hohen Umverteilungsquote v.a. auch damit zu begründen, dass die betroffenen Wettbewerbsbetriebe und dabei v.a. auch die hauptsächlich betroffenen Lebensmittelmärkte und Getränkemärkte/-anbieter als stabile Wettbewerber zu bewerten sind. Gleiches gilt auch für alle anderen, im Vergleich (deutlich) weniger stark betroffenen Spezialanbieter bzw. Anbieter mit nachgeordnetem Lebensmittel-Teilsortiment (u.a. Tankstellenshop, Rossmann). Dadurch dass sich die Umsatzverschiebungen auf mehrere Anbieter – u.a. zwei Lebensmitteldiscounter und zwei Getränkeanbieter – aufteilen, sind die Umsatzverluste pro Anbieter gering und als gut verkraftbar einzustufen. Das geplante Edeka-Vorhaben wird den Markterfolg der bestehenden Wettbewerber in den sonstigen (Nahversorgungs-)Lagen außerhalb der Laufener Innenstadt voraussichtlich nicht gefährden. Zusammenfassend betrachtet sind damit auch in den integrierten (Nahversorgungs-)Lagen außerhalb der Innenstadt Laufens keine unverhältnismäßig hohen Negativauswirkungen anzunehmen.

- In der Nachbarstadt **Oberndorf** auf österreichischer Seite sind die Umverteilungswirkungen wie folgt zu bewerten: Die Wettbewerbsauseinandersetzungen gegenüber den Anbietern in der **Innenstadt** von Oberndorf sind sehr überschaubar. Dies gilt v.a. auch deshalb, da dort nur Kleinanbieter mit geringen Angebotsüberschneidungen zum geplanten Edeka-Markt ansässig sind. Der Umverteilungsbetrag ist dementsprechend gering und liegt bei deutlich unter 0,1 Mio. € p.a. Eine valide messbare Umverteilungsquote ist daraus nicht mehr ableitbar. Festzuhalten bleibt, dass gegenüber der Innenstadt Oberndorfs weder versorgungsstrukturell noch städtebaulich relevante Negativauswirkungen abzuleiten sind. Eine funktionale Schwächung der Zentrums- und Versorgungsfunktion der Innenstadt Oberndorfs kann ausgeschlossen werden.

Gegenüber den **sonstigen Lagen** in Oberndorf ergibt sich eine Umverteilung von ca. 0,5-0,6 Mio. € p.a. Mit den dort bestehenden Lebensmittelvollsortimentern, wie u.a. Interspar oder auch Billa, sowie nachgeordnet auch mit T&G und dessen recht umfangreichen Getränkeangebot bestehen erkennbare Angebotsüberschneidungen. Durch das zwischen Deutschland und Österreich bestehende Preisgefälle sind die zu erwartenden Umverteilungswirkungen dennoch begrenzt. Sie beschränken sich hauptsächlich auf Umorientierungen österreichischer Kund*innen; Deutsche bzw. Laufener kaufen preisbedingt grundsätzlich nur in eingeschränktem Ausmaß in österreichischen Lebensmittel-/Supermärkten ein.⁴³ Der geplante, große und moderne Edeka-Markt führt zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Angebotes bzw. speziell diesen Anbieters auf deutscher Seite. In Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung des Edeka-Vorhabenstandortes und der Nähe zum auch bei Österreicher*innen beliebten Aldi-Markt sind gewisse Kundenumorientierungen zu erwarten. Die mit

⁴³ Vgl. hierzu auch entsprechende Ergebnisse/Erkenntnisse aus der in Zusammenhang mit der Nahbereichsuntersuchung 2024 erfolgten Befragung von Kund*innen auf deutscher und österreichischer Seite.

dem Edeka-Vorhaben einhergehenden Umverteilungswirkungen sind dennoch in Summe als überschaubar zu werten. Die Umverteilungsquote ist mit rd. 3 % als gut verkraftbar einzustufen. Versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind nicht anzunehmen. Die österreichischen Anbieter sind ausreichend wettbewerbsstark, um den sich erhöhenden Wettbewerbsdruck gut aushalten zu können.

- Auch in den betroffenen Gemeinden des weiteren Untersuchungsgebietes beschränken sich die Umverteilungswirkungen angebots- und teils auch lagebedingt im Wesentlichen auf Anbieter in sonstigen Lagen. Gegenüber den Angebots-/Versorgungsstrukturen in den **Ortsmitten von Kirchanschöring, Fridolfing und Saaldorf-Surheim** sind die Umverteilungsprozesse durchwegs minimal. Gegenüber den Anbietern in den Ortsmitten dieser Gemeinden werden jeweils (deutlich) weniger als 0,1 Mio. € p.a. umverteilt. Valide messbare Umverteilungsquoten sind daraus durchwegs nicht mehr ableitbar. Sowohl die Ortsmitte von Kirchanschöring wie auch die von Fridolfing und Saaldorf-Surheim bleiben vom Edeka-Vorhaben unbeschadet in ihrer Zentrums- und Versorgungsfunktion. Sowohl städtebaulich wie auch versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen können ausgeschlossen werden.

Gegenüber den Wettbewerbs-/Angebotsstrukturen in den **sonstigen Lagen** dieser Gemeinden sind die Umverteilungswirkungen wie folgt zu bewerten: in **Kirchanschöring** und **Fridolfing** liegen die zu erwartenden Umverteilungsquoten bei jeweils max. 2 %, gegenüber den sonstigen Lagen in **Saaldorf-Surheim** ist sie mit 2-3 % etwas höher. Damit sind sie durchwegs moderat. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der umzuverteilenden Beträge (Kirchanschöring: max. 0,1 Mio. € p.a., Fridolfing: ca. 0,1-0,2 Mio. € p.a., Saaldorf-Surheim: ca. 0,2-0,3 Mio. € p.a.) und der bestehenden Angebotsstrukturen mit durchwegs wettbewerbsstarken Hauptwettbewerbern, können städtebaulich wie versorgungsrelevante Negativauswirkungen durchgängig ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für Saaldorf-Surheim mit dem dort ansässigen Edeka-Markt, wenngleich dort die Umverteilungswirkungen im Vergleich am höchsten sind.

- In den **weiteren Umlandkommunen** finden keine größeren Umverteilungsprozesse mehr statt. Hier sind maximal noch geringe Streuumsätze bzw. kleinere Kundenumorientierungen denkbar. Versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen werden dabei angesichts des geringen umzuverteilenden Betrages (ca. 0,1-0,2 Mio. € p.a.) und der Vielzahl der betroffenen Märkte/Standorte nicht ausgelöst. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind ungefährdet.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Lebensmittelbereich durchwegs keine städtebaulich oder versorgungsstrukturell negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt sowohl für die Standortkommune Laufen wie auch für alle Umlandkommunen. Die Nahversorgung wird sich in Laufen durch das Edeka-Vorhaben in erheblichem Maße verbessern, ohne die Versorgungssituation in anderen Gemeinden negativ zu tangieren.

5 Prüfung der landesplanerischen Verträglichkeit

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) bildet die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten.⁴⁴ Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich hinsichtlich der Standortlage und der Größenordnung in das zentralörtliche System einfügen. In diesem Zusammenhang sind aus Landesplanungssicht die Ziele „Lage im Raum“, „Lage in der Gemeinde“ sowie „Zulässige Verkaufsflächen“ zu berücksichtigen. Nachfolgend werden diese Ziele mit Blick auf das Edeka-Vorhaben in Laufen – aufbauend auf der bereits 2024 erfolgten Voruntersuchung zu Abgrenzung des Nahbereiches⁴⁵ und der zugehörigen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025 – bewertet bzw. nochmals zusammenfassend dargestellt.

5.1 Lage im Raum

Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LEP Bayern 2023 nicht in jeder Kommune zulässig. Sie dürfen gemäß Ziel 5.3.1 nur in zentralen Orten angesiedelt werden:

„5.3.1 Lage im Raum

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

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

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

Die Stadt Laufen, in welcher sich der Vorhabenstandort befindet, ist gemäß LEP Bayern gemeinsam mit dem benachbarten Oberndorf b. Salzburg auf österreichischer Seite als Mittelzentrum (Doppelort) eingestuft. Somit ist das Planvorhaben in Laufen gemäß LEP grundsätzlich zulässig.

Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Edeka-Vorhaben in Laufen erfüllt. ⁴⁶

5.2 Lage in der Gemeinde

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

⁴⁴ Als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesplanung sind dabei all diejenigen Einzelhandelsbetriebe einzustufen, die eine Verkaufsflächengröße von 800 m² überschreiten. Basis hierfür ist die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, nach welcher ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² (negative) raumplanerische und städtebauliche Auswirkungen unterstellt werden. Darüber hinaus sind auch Agglomerationen im Sinne des LEP als (gemeinsames) Einzelhandelsgroßprojekt zu werten.

⁴⁵ Vgl. cima (2024): Untersuchung zur Abgrenzung des faktischen Nahbereichs der Stadt Laufen.

⁴⁶ Dies wurde von der Regierung von Oberbayern auch entsprechend bestätigt; vgl. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025

„5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

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

„Zu 5.3.2 (B)

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

Der Edeka-Vorhabenstandort befindet sich im nordwestlichen Zufahrtsbereich zur Kernstadt Laufen. Damit liegt dieser am Beginn des mit Abstand größten und schwerpunktmäßig durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereich Laufens. Unmittelbar gegenüber des Vorhabenstandortes, entlang des Osinger Weges, beginnt die Wohnbebauung des angrenzenden Standortumfeldes. Diese verdichtet sich stadteinwärts zusehends. Der Bereich unmittelbar südöstlich des Vorhabenstandortes ist dabei noch gemischt genutzt geprägt. Neben Wohnbebauung gibt es auch verschiedene Gewerbe-/Einzelhandelsbetriebe (u.a. Aldi). Weiter stadteinwärts dominiert Wohnbebauung. Zudem kann angemerkt werden, dass von der Kernstadt und damit auch vom Vorhabenstandort stadtauswärts ebenfalls vereinzelt lockere Wohnbebauung vorzufinden ist. Einzelne der kleinen Ortsteile bzw. der zum Stadtgebiet gehörenden Kleinsiedlungsbereiche liegen ebenfalls unweit des Edeka-Vorhabenstandortes an der B 20. Das Standortumfeld weist somit neben dem gewerblich geprägten bzw. gemischt genutzten Bereichen auch umfassende Wohnanteile auf. Von der dort lebenden Wohnbevölkerung ist der Edeka-Vorhabenstandort fußläufig bzw. auch per Fahrrad⁴⁷ sicher zu erreichen. Ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen ist somit vorhanden.

Im Hinblick auf den ÖPNV befindet sich die Bushaltestelle Arbisbichl⁴⁸ unmittelbar angrenzend zum Vorhabenstandort. Sie ist daher fußläufig gut, schnell und unproblematisch vom Edeka-Vorhabenstandort aus zu erreichen. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben. In Summe kann der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden.

Ergänzend ist an dieser Stelle auch nochmals darauf hinzuweisen, dass u.a. aufgrund der schwierigen Topografie Laufens wie auch unter Beachtung des Hochwasserschutzes, gemäß einer stattgefundenen Vorprüfung durch Edeka und der Stadt Laufen, aktuell kein brauchbarer Alternativstandort im Kernstadtgebiet auszumachen ist.⁴⁹

Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) wird erfüllt. Dies wurde von der Regierung von Oberbayern auch entsprechend bestätigt.⁵⁰

⁴⁷ In diesem Zusammenhang ist nochmals auf den parallel zur B 20 verlaufenden Fuß-/Radweg zu verweisen.

⁴⁸ Diese wird regelmäßig durch Buslinien des RVO sowie auch vom Stadtbus Laufen-Oberndorf bedient.

⁴⁹ Gemäß Aussagen Edeka.

⁵⁰ Vgl. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 10.03.205

5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Zunächst gilt es hier zu untersuchen, ob es sich bei dem in Laufen geplanten Edeka-Markt bzw. dessen Standortbereich um eine Agglomeration gemäß LEP Bayern 2020 handelt.⁵¹ Die Situation ist aus cima-Sicht folgendermaßen zu bewerten:

Der Vorhabenstandort des geplanten Edeka-Marktes stellt einen Solitärstandort dar.⁵² Es befinden sich keine weiteren Einzelhandelbetriebe im direkten Standortumfeld. Der in Laufen geplante Edeka-Markt bzw. dessen Standortbereich weist also keine Merkmale einer Agglomeration gemäß LEP Bayern 2020 auf. Diese kann somit ausgeschlossen werden.

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

„5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen“⁵³

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

Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

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

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

Der Bezugsraum für den vorliegend relevanten Nahversorgungsbedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke)⁵⁴ wird folgendermaßen bestimmt:

„Zu 5.3.3 (B)

[...] Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Nahversorgungsbedarf durch ein Einzelhandelsgroßprojekt ist unabhängig von der Betriebsform einheitlich der landesplanerische Nahbereich (vgl. 2.1.5, i.d.F.v. 01.03.2018: 2.1.2), für Gemeinden ohne Nahbereich das Gemeindegebiet. [...]“

Zunächst ist hier nochmals auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025 zu verweisen und entsprechend festzuhalten: „... erscheint es aus hiesiger Sicht gerechtfertigt, den Bezugsraum, der der Verkaufsflächenberechnung zu Grunde liegt, im konkreten Einzelfall über den Nahbereich hinaus zu erweitern und das Stadtgebiet von Oberndorf mit einzubeziehen. Somit können wir einen Bezugsraum von 13.638 Einwohnern einberechnen.“

Für den Hauptsortimentsbereich des Edeka-Vorhabens, dem Nahrungs- und Genussmittelbereich und damit dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs, ist dieser Bewertung der Regierung von Oberbayern gemäß ein über den Nahbereich hinaus erweiterter Bezugsraum mit 13.638 Einwohner*innen ansetzbar.

Hinsichtlich der Berechnungsmethodik ist erläuternd anzuführen: Bezugnehmend auf die Einwohnerzahl im zugrunde zu legenden Bezugsraum, die sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgabebeträge (3.125 €

⁵¹ Agglomerationen sind Standortverbünde von mindestens drei Einzelhandelbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind (vgl. LEP Bayern, Kap. 5.3.1).

⁵² Vgl. hierzu auch Kap. 2.2

⁵³ Zur Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen sind die im Rahmen der „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie veröffentlichten sortimentsspezifischen jährlichen Pro-Kopf-Umsätze sowie die Flächen-/Raumleistungen zugrunde zu legen.

⁵⁴ Vgl. hierzu auch die „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ gemäß LEP Bayern.

pro Person und Jahr⁵⁵), die maximalen Abschöpfungsquote (25 %) sowie die betriebstypenspezifischen Flächenleistungen⁵⁶ lassen sich die aus landesplanerischer Sicht zulässige Kaufkraftabschöpfung und die zulässigen Verkaufsfläche ermitteln. Bei der durch die Bayerische Staatsregierung vorgegebene Berechnung findet die spezifische Kaufkraft vor Ort keine Berücksichtigung. Es sind dabei allgemeingültige, bayernweite Pro-Kopf-Ausgabesätze anzusetzen.

Gemäß der anzuwendenden landesplanerischen Berechnungssystematik ergibt sich für Laufen bzw. den zu untersuchenden Edeka-Supermarkt bei Ansatz der durchschnittlichen Raumleistung⁵⁷ für einen Supermarkt eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.316 m² VKF. Die von Edeka geplante Verkaufsfläche von max. 1.930 m² ist demnach als landesplanerisch zulässig zu bewerten.

Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) wird beim geplanten Edeka-Vorhaben erfüllt.

Die Ziele der Landesplanung (LEP Bayern 2023) werden durch das geplante Edeka-Vorhaben in Laufen somit durchwegs erfüllt.

⁵⁵ Vgl. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

⁵⁶ Vgl. entsprechende Angaben aus „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“.

⁵⁷ Diese ist üblicherweise anzuwenden.

6 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Edeka Stubhann in Laufen möchte seinen erkennbar in die Jahre gekommenen Lebensmittelmarkt durch einen modernen Neubau ersetzen. Da dies am Bestandsstandort an der Gottfried-Dachs-Straße 8 nicht möglich ist, soll der Markt an die Tittmoninger Straße verlagert werden. Mit dem geplanten Neubau soll die Verkaufsfläche des Marktes⁵⁸ auf max. 1.930 m² Verkaufsfläche ansteigen. Ziel des Vorhabens ist es, den Markt den heutigen Markt-/Kundenanforderungen anzupassen und den Kund*innen auch weiterhin einen modernen Supermarkt bieten zu können.

Für die Realisierung des Edeka-Marktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen. Dafür ist ein entsprechendes B-Planverfahren notwendig. Hierfür soll vorliegende städtebauliche Auswirkungsanalyse untersuchen, ob durch die geplante Verlagerung mit Erweiterung negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige Nahversorgung in Laufen oder dem Umland zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde aufgrund der Großflächigkeit des Planvorhabens eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens durchgeführt.

In der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass durch das Edeka-Vorhaben keine negative versorgungsstrukturelle oder städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder weitere nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen in der Standortgemeinde Laufen oder auch darüber hinaus ausgelöst werden. Die zu erwartenden Umverteilungseffekte lassen keine nachhaltige Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Laufen oder weiterer wichtiger Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet erwarten. Gleiches gilt auch über das Stadtgebiet Laufens hinaus. Vielmehr ist durch die geplante Modernisierung nicht nur eine langfristige Sicherung des Edeka-Marktes, sondern auch von einer Verbesserung des Versorgungsangebotes in Laufen und dem angrenzenden Umland auszugehen.

Die landesplanerische Überprüfung des Edeka-Vorhabens hat ergeben, dass die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2023 vom Planvorhaben durchwegs erfüllt werden.

Zusammenfassend kann mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das geplante Edeka-Vorhaben in Laufen als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich zu bewerten ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben auch die Ziele und Vorgaben der Landesplanung. Zudem geht mit dem geplanten Edeka-Vorhaben auch eine Verbesserung der lokalen Versorgungssituation einher. Das Vorhaben kann somit als genehmigungsfähig bewertet werden.

⁵⁸ Inklusive einer größeren Getränkeabteilung und einer angeschlossenen Bäckerei.

**Auswirkungsanalyse
Verlagerung mit Erweiterung Edeka-Supermarkt
Stadt Laufen**

Kontakt:

M. Sc. Geographie Susanne André (Projektleitung)
Dipl.-Geograph Herbert Brunner

Tel.: 089 / 55 118 154

E-Mail: cima.muenchen@cima.de

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

cima.

**wir können.
wir machen.
für menschen.**