

Analyse

zur landesplanerischen Verkaufsflächenzulässigkeit für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes in Eggenfelden

für die
Zweirad Würdinger GmbH
Herr Max Würdinger
Kapuziner Straße 107
D-94474 Vilshofen

Timm Jehne
(Teamleiter Standort und Immobilie)

Tel +49 89 55118-176
Fax +49 89 55118-153
E-Mail jehne@bbe.de

Laura Wimmer
M.A. Kulturgeographie
(Consultant)

Tel +49 89 55118-153
E-Mail wimmer@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Ausgangssituation und Zielsetzung | 3 |
| 2 | Makrostandort Eggenfelden..... | 5 |
| 3 | Einzugsgebiet und Wettbewerb..... | 7 |
| 4 | Analyse zur landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche | 10 |
| 5 | Zusammenfassung und Fazit..... | 11 |

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Zweirad Würdinger GmbH prüft in der Gemeinde Eggenfelden am Standort „Gschwend“ die Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes. Die für den Fahrradfachmarkt prospektiven Flächen, mit in Summe rund 2.800 m², fallen zum Großteil auf das Kernsortiment (Fahrräder und Zubehör). Innenstadtrelevante Randsortimente (Sportartikel)¹ im Sinne der Landesplanung sollen auf maximal 600 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Des Weiteren wird eine Teststrecke zur Verfügung stehen, wobei diese landesplanerisch keine Relevanz aufweist.

Die Sortimentsaufteilung des Vorhabens gliedert sich wie folgt:

- 600 m² Fahrrad und E-Bike
- 300 m² Spezialfahrzeuge für Menschen mit Behinderung
- 300 m² Transportfahrzeuge mit E-Antrieb oder BIO-Antrieb
- 600 m² Heimsportgeräte
- 700 m² Motorfahrzeuge
- 300 m² Elektrofahrzeuge (Elektroroller)

Die Landesplanung Bayern steuert die zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten. Die zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquoten und Verkaufsflächen sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums.

Das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ hat die Landesplanung in Abgrenzung zu nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimenten als "sonstiges Sortiment" klassifiziert. Bei sonstigen Sortimenten ergibt sich die zulässige Verkaufsfläche aus dem gutachterlich ermittelten Einzugsgebiet und dessen Einwohnern sowie aus den sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und den festgelegten Kaufkraftabschöpfungsquoten.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat für das oben aufgezeigte Vorhaben eine Analyse zur landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit der geplanten Verkaufsflächen erarbeitet, die folgende Arbeitsschritte umfasst:

- Makrostandort (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognose, Pendler, Arbeitslosenquote, Zentralörtliche Einstufung, Kaufkraft, Zentralität)
- Wettbewerbsanalyse (Desk-Research) für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“
- Abgrenzung eines groben Einzugsgebiets unter Beachtung der Wettbewerbsstruktur, der Raumstruktur und sonstiger Barrieren (administrativ, naturräumlich, topographisch)
- Zusätzliche Berechnung des sortimentspezifische Nachfragepotenzials/Marktpotenzials im erreichbaren Einzugsgebiet

¹ Vorgesehen sind Heimtrainer (Fahrradtrainer, Ruderergometer, Fitnessstationen, Laufbänder) sowie Hantelbänke und Gewichtstürme.

Analyse • Landesplanerischer Verkaufsflächenzulässigkeit • Eggenfelden

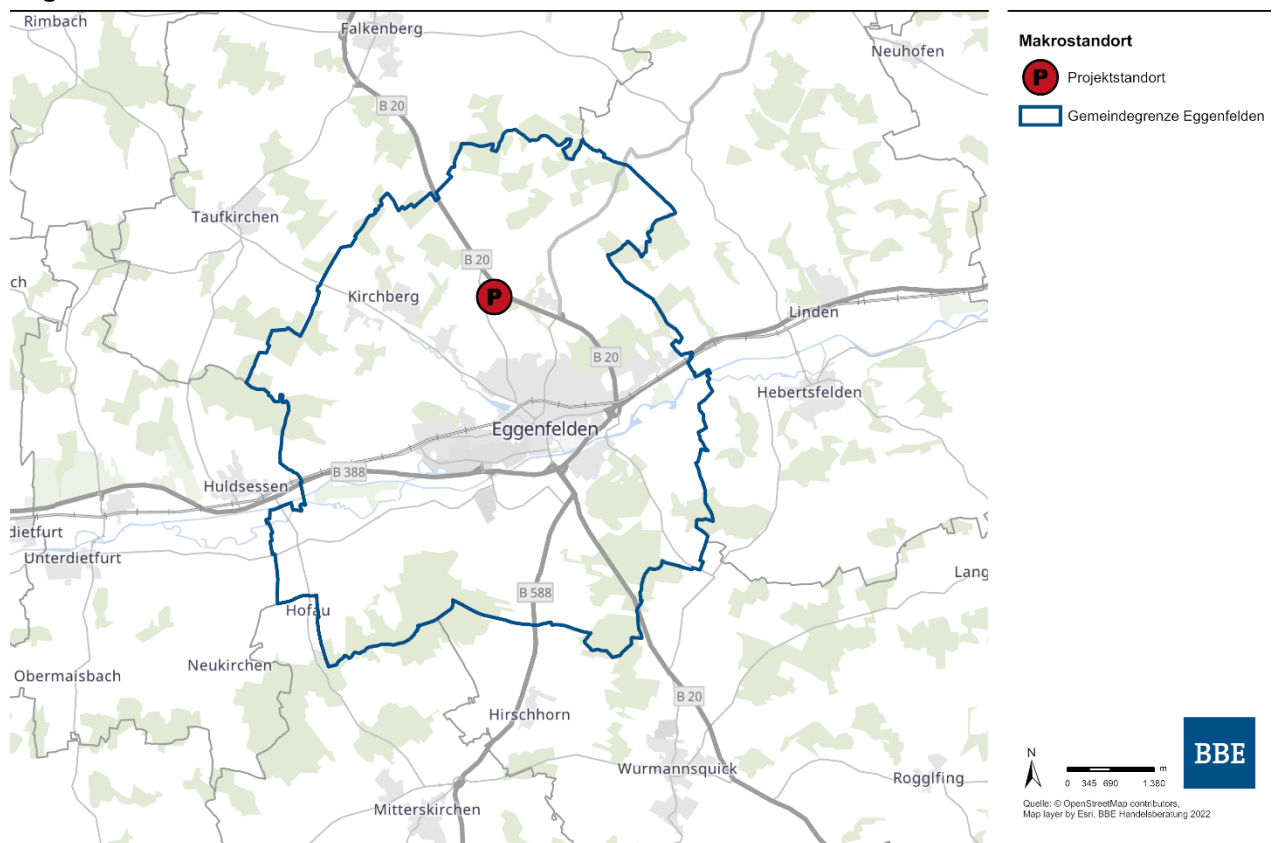
- Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche auf Basis der Einwohnerzahl, des Einzugsgebiets, der sortimentspezifischen Verbrauchsabgabe sowie der zulässigen Kaufkraftabschöpfungsquote für den geplanten Betrieb des sonstigen Bedarfs
- Zusammenfassung und Fazit

2 Makrostandort Eggenfelden

| | |
|---|--|
| Einwohnerzahl (Stand 31.12.2021) | ■ 13.853 |
| Bevölkerungsentwicklung (2011 - 2021) | ■ + 8,6 % |
| Bevölkerungsprognose 2030 (Basisjahr 2019) | ■ + 4,0 % |
| Pendlersaldo (2021) | ■ + 2.596 |
| Arbeitslosenquote LK Rottal-Inn (Oktober 2022) | ■ 3,9 % (Deutschland: 5,4 % / Bayern: 3,2 %) |
| Zentralörtliche Einstufung | ■ Mittelzentrum |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2021) | ■ 97,7 |
| Einzelhandelszentralität Eggenfelden (2021) | ■ 190,6 |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit Oktober 2022; BBE!MB-Research Daten 2021; BBE Handelsberatung GmbH, eigene Bearbeitung und Darstellung.

Lage



Zusammenfassende Bewertung

Die Gemeinde Eggenfelden liegt im Landkreis Rottal-Inn und gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das Städte-Dreieck Altötting-Neuötting-Burghausen im Süden in rd. 20 km Entfernung. Das Oberzentrum Passau befindet sich in rd. 50 km Entfernung im Osten der Gemeinde. Die Landeshauptstadt München im Südwesten in rd. 95 km Entfernung wird landesplanerisch als Metropole ausgewiesen.

Die Gemeinde Eggenfelden ist über die Bundesstraße B 388, die das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung durchläuft und im Osten eine Anbindung an die B 20 gewährleistet, regional gut angebunden. Zudem besteht über die B 20 ein Anschluss an die Bundesautobahn A 94 im Süden und an die A 92 im Norden. Im weiteren Verlauf über die B 388 kann zudem die Bundesautobahn A 3 erreicht werden, wodurch eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert wird.

Gemäß den aktuellen Bevölkerungsdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik leben 13.853 Personen in Eggenfelden. In den letzten zehn Jahren verzeichnete die Stadt Eggenfelden eine Bevölkerungszunahme von rd. 8,6 %. Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik rechnet bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen um ca. 4,0 %.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Rottal-Inn liegt mit 3,9 % unter dem Bundesdurchschnitt von 5,4 % sowie etwas höher zum Durchschnitt des Freistaates Bayern (3,2 %). Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Eggenfelden beträgt 5.658, demgegenüber sind 3.062 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein positiver Pendlersaldo von +2.596. Dieser positive Saldo ist insbesondere durch die zentralörtliche Funktion Eggenfeldens als Mittelzentrum erklärbar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit 97,7 knapp unter dem Bundesdurchschnitt (100); die Zentralität von Eggenfelden erreicht mit 190,6 einen deutlich überdurchschnittlichen Wert, was die Bedeutung Eggenfeldens als Einzelhandelsstandort in der Region dokumentiert.

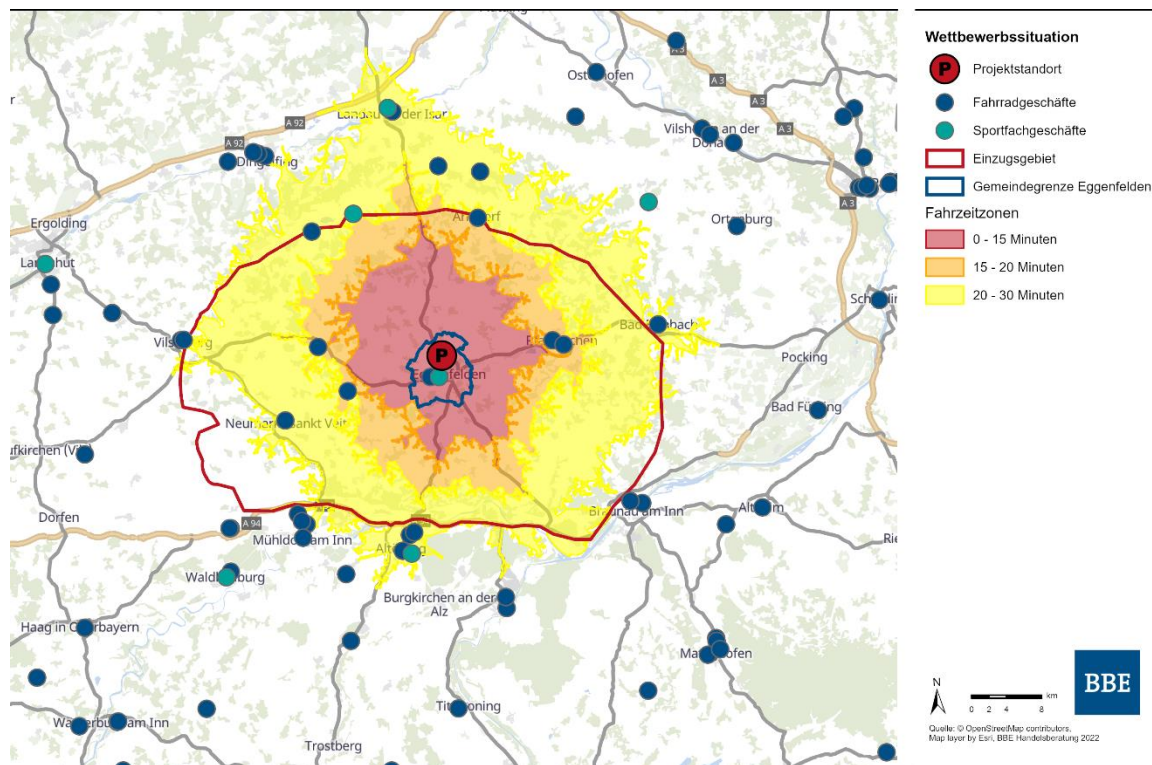
3 Einzugsgebiet und Wettbewerb

Für die im ersten Schritt grobe Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Fahrradfachmarktes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Bei dem geplanten Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ handelt es sich um Waren des langfristigen Bedarfs, die üblicherweise seltener (d.h. in großen Zeitabständen) gekauft werden. Die Kunden legen daher durchaus größere Distanzen für den Kauf dieses Sortiments zurück. Somit kann im Fahrradhandel grundsätzlich eine Bereitschaft der Kunden beobachtet werden, auch Fahrzeiten von 30 bis 60 Minuten zurückzulegen.
- Auch aufgrund des Warenwertes werden regelmäßig größere Distanzen für den Kauf von Fahrrädern zurückgelegt. Durch die Entwicklung der Marktanteile von hochwertigen E-Bikes bleiben die Distanzen groß. So ist wegen des höheren Preises hochwertiger E-Bikes, im Vergleich zu traditionellen Fahrrädern, die Bereitschaft der Kunden eine weitere Anfahrt in Kauf zu nehmen, um eine größere Auswahl und den besten Preis zu bekommen, weiterhin hoch.
- Insgesamt ist das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ als Ware zu charakterisieren, bei der es typischerweise nicht auf ein wohnortnahes Angebot ankommt. Somit sind die Kunden aufgrund der hohen Langlebigkeit, der daraus resultierenden geringen Einkaufshäufigkeit und des teilweise hohen Warenwerts bereit, auch lange Anfahrtswege in Kauf zu nehmen, um sich auf Ausstellungsflächen über das Angebot hochwertiger Produkte zu informieren, sich fachlich beraten zu lassen und Preisvergleiche durchzuführen.
- Dem Kaufvorgang geht ein i. d. R. längerer Informations- und Auswahlprozess voraus. Auch aufgrund der teilweise hohen Beratungsintensität sowie Produktkomplexität wird für den Einkauf eine längere Anfahrt in Kauf genommen. Dabei besuchen die Kunden vor dem Kauf eines Fahrrades durchaus mehrere Anbieter, sodass das Vorhandensein eines Wettbewerbers alleine noch kein Grund für eine Einschränkung des Einzugsgebietes darstellt.
- Des Weiteren ist selbst beim Kauf eines E-Bikes, das häufiger eine Wartung benötigt als herkömmliche Fahrräder, die Werkstatt nicht zwingend die des Händlers, bei dem das Fahrrad erworben wurde. Somit sind Kunden durch den Kauf eines Fahrrades nicht an den Fahrradfachmarkt gebunden, wenn sie eine Reparatur brauchen oder einen Rundum-Check durchführen möchten. Daher ist es nicht relevant, ob das Fahrrad in näherer Umgebung zum Wohnort erworben wurde oder nicht.

Die nachfolgende Karte zeigt die Wettbewerbssituation im Bereich des Fahrrad Einzelhandels im weiteren Umfeld von Eggenfelden. Die Wettbewerber wurden im ersten Schritt anhand eines Desk-Researchs ermittelt.² Hinterlegt wurde die Karte mit den Pkw-Fahrdistanzzonen 0 bis 15 Minuten, 15 bis 20 Minuten und 20 bis 30 Minuten um den Projektstandort. Zudem lässt sich unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aspekte für den in der Gemeinde Eggenfelden geplanten Fahrradfachmarkt insgesamt folgendes Einzugsgebiet grob abgrenzen:

² Verkaufsflächen wurden daher nicht erhoben und entsprechend nicht berücksichtigt, dies sollte dann in einer tiefergehenden Analyse erfolgen.

Einzugsgebiet und Wettbewerb


- Im Norden und im Osten besteht durch die strukturprägenden und regional bekannten Fahrradfachmärkte von Zweirad Würdinger (Auftraggeber) eine größere Wettbewerbsdichte. Diese befinden sich in Plattling, Vilshofen und Passau und verfügen über eine hohe Strahlkraft. Zudem sind in der Stadt Landshut bzw. in ihrem näheren Umfeld die beiden Fahrradhändler Radmarkt Gürtner und Radbauer zu berücksichtigen. Im Dezember 2022 wird zudem ein WEKO Fahrradfachmarkt in Linden nahe Pfarrkirchen eröffnen. Durch die intensive Wettbewerbssituation wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes in Richtung Norden und Osten trotz einer guten Verkehrsanbindung auf etwa 20 Minuten Fahrzeit limitiert und eine Fahrzeit von 30 Minuten bei weitem nicht ausgeschöpft. Konkret ist davon auszugehen, dass der geplante Fahrradfachmarkt ein Einzugsgebiet erschließen kann, das in Richtung Norden maximal bis Reisbach, Simbach und Arnstorf reicht. In Richtung Osten ist eine maximale Ausdehnung bis kurz vor Bad Birnbach zu unterstellen.
- Auch südlich des Projektstandortes ist die Wettbewerbsdichte mit der hohen Anzahl an Fahrradfachmärkten in Altötting und Mühldorf am Inn relativ stark ausgeprägt, sodass auch hier nur eine Fahrzeit von 20 Minuten realistisch ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Einzugsgebiet in südlicher Richtung durch die Bundesautobahn A 94 begrenzt wird.
- In westlicher Richtung dagegen besteht eine weniger stark ausgeprägte Wettbewerbssituation. Der einzige größere Wettbewerber (Bike Sport Zehentmeier) befindet sich in Eggenfelden, das weitere, westliche Umfeld ist vornehmlich ländlich geprägt, sodass insgesamt eine eingeschränkte Wettbewerbssituation vorherrscht und eine Ausdehnung des Einzugsgebietes entlang der 30 Minuten Fahrzeitzone bis nach Vilsbiburg realistisch ist.
- Aufgrund des innenstadtrelevanten Sortimentsangebots werden im Untersuchungsraum größere Sportfachgeschäfte berücksichtigt. Im Einzugsgebiet ist ein Intersport in Eggenfelden ansässig. Im weiteren Umland sind weitere Intersport-Filialen in Altötting und Landau a. d. Isar sowie größere Sportfachgeschäfte (u.a. Sport+Mode Schwinghammer in Reisbach, Sport Schäftlmaier in Waldkraiburg) vorhanden.

- Bei der Eingrenzung des Einzugsgebiets handelt es sich um eine Vorabanschätzung, die durch eine Vorort-Erhebung inkl. qualitativer Wettbewerbsanalyse unter Berücksichtigung von Verkaufsvolumina tiefergehend analysiert werden sollte.

| Einzugsgebiet | Einwohner | Einwohner kumuliert |
|---------------|-----------|---------------------|
| 0-15 Minuten | 39.196 | 39.196 |
| 15-20 Minuten | 43.033 | 82.229 |
| 20-30 Minuten | 134.092 | 216.321 |

Quelle: Angaben des Auftraggebers, eigene Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH; Rundungsdifferenzen möglich

In einer 30-Minuten-Fahrdistanzzone leben **216.321 Einwohner** (siehe Tabelle oben). Das gutachterlich festgelegte Einzugsgebiet, das bei einer konservativen Betrachtung teilweise eine deutlich geringe Ausdehnung als die 30-Minuten-Fahrdistanzzone aufweist, umfasst ca. 151.109 Einwohner.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Gemäß den BBE Markt- und Strukturdaten belaufen sich die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland für das Kernsortiment Fahrräder inklusive Zubehör auf insgesamt 79 € pro Jahr.³ Das Marktpotenzial eines Fahrradmarktes im abgegrenzten Einzugsgebiet mit 151.109 Einwohnern beläuft sich auf rd. 11,9 Mio. € p.a..

Da das (Rand-)Sortiment Sportartikel⁴ landesplanerisch dem Innenstadtbedarf zugeordnet ist, wird bei der landesplanerischen Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens der landesplanerisch festgelegte Verflechtungsbereich der Gemeinde Eggenfelden mit 48.454 Einwohnern zugrunde gelegt⁵. Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland für das Sortiment Sport- und Campingartikel liegen bei 101 € pro Jahr.³ Daraus ergibt sich ein Marktpotenzial von rd. 4,9 Mio. € p.a.

| Sortiment | Einwohner im EZG | Pro-Kopf-Ausgaben | Kaufkraftpotenzial |
|---------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| | | in € / Jahr | in Mio. € |
| Fahrräder und Zubehör | 151.109 | 79 | 11,9 |
| Sport- und Campingartikel | 48.454 | 101 | 4,9 |

Quelle: BKG 2021, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung; Rundungsdifferenzen möglich

³ Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie 2020

⁴ Vorgesehen sind Heimtrainer (Fahrradtrainer, Ruderergometer, Fitnessstationen, Laufbänder) sowie Hantelbänke und Gewichtstürme.

⁵ LEP Bayern (2020)

4 Analyse zur landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche

Wie bereits eingangs erwähnt, prüft die Zweirad Würdinger GmbH in der Gemeinde Eggenfelden die Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes am Standort „Gschwend“. Die prospektive Verkaufsfläche wird zum Großteil auf das Kernsortiment (Fahrräder und Zubehör) entfallen. Randsortimente im Sinne der Landesplanung sollen auf maximal 600 m² Verkaufsfläche angeboten werden.

Die Landesplanung hat „Fahrräder und Zubehör“ in Abgrenzung zu nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimenten als "sonstiges Sortiment" klassifiziert. Ein Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche („großflächiger Einzelhandel“) ist im Bereich sonstiger Sortimente zulässig, wenn die Standortgemeinde bereits überörtliche Versorgungsfunktionen für sonstigen Bedarf tatsächlich wahrnimmt. Dies ist in Eggenfelden der Fall, da sich dort bereits u.a. ein Hagebaumarkt, ein RuckZuck Küchen- und Möbelfachmarkt und ein Fressnapf befinden. Zudem sind Einzelhandelsgroßprojekte in Mittelzentren generell zulässig (Ziel 5.3.1 LEP Bayern 2020).

Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit der Verkaufsfläche sind das Einzugsgebiet mit der dort lebenden Bevölkerung, sowie eine landesplanerisch festgelegte Kaufkraftabschöpfungsquote. Der Einzelhandel mit Fahrrädern und Zubehör ist dem sonstigen Bedarf zugeordnet und unterliegt einer maximalen Abschöpfung von 25 % der im Einzugsgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft. Aus dem in Kapitel 3 gutachterlich festgelegten Einzugsgebiet, der bundesweiten Verbrauchsausgabe und der Abschöpfungsquote lässt sich somit die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche ableiten. Das Sortiment Sportartikel, welches in dem prospektiven Fahrradfachmarkt als Randsortiment auf untergeordneter Fläche vom max. 600 m² angeboten werden soll, ist landesplanerisch dem Innenstadtbedarf zugeordnet. Bei der Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche werden demnach der Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde sowie eine maximale Abschöpfung von 30 % zugrunde gelegt.

Wie in der folgenden Tabelle dargestellt, ergibt sich eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von bis zu rd. 1.190 m² im Fahrradbereich sowie bis zu 700 m² für Sportartikel.

| Branche, Vertriebstyp | landesplanerische Einordnung | Kaufkraftpotenzial im EZG | max. Abschöpfung | Flächenleistung | Landesplanerisch zulässige Fläche |
|---|------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| | | in € / Einwohner | in % | in € / m ² VKF | in m ² |
| Fahrräder und Zubehör (Fachmarkt) | Sonstiger Bedarf | 11,9 | 25 | 2.500 | 1.194 |
| Sport- und Campingartikel (Fachmarkt) ¹⁾ | Innenstadtbedarf | 4,9 | 30 | 2.100 | 700 |

Quelle: BKG 2021, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung; Rundungsdifferenzen möglich.

1) Vorgesehen sind Heimtrainer (Fahrradtrainer, Ruderergometer, Fitnessstationen, Laufbänder) sowie Hantelbänke und Gewichtstürme.

5 Zusammenfassung und Fazit

Bei der Neuansiedlung eines Fahrradfachmarktes in der Gemeinde Eggenfelden entfällt mit rund 1.200 m² der Großteil der geplanten Flächen auf das Kernsortiment (Fahrrad und Zubehör). Die in der Ausgangssituation beschriebenen Randsortimente im Sinne der Landesplanung sollen auf maximal 600 m² Verkaufsfläche angeboten werden.

Die übrigen rund 1.000 m² Fläche im prospektiven Fahrradfachmarkt entfallen auf Sortimentsbereiche die nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind, sodass diese im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung nicht relevant sind.

Die Landesplanung hat Fahrräder inkl. Zubehör in Abgrenzung zu nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimenten als "sonstiges Sortiment" klassifiziert. Bei sonstigen Sortimenten ergibt sich die zulässige Verkaufsfläche aus dem gutachterlich ermittelten Einzugsgebiet und dessen Einwohnern sowie den sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben und den festgelegten Kaufkraftabschöpfungsquoten. Großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Vorhaben mit Waren des sonstigen Bedarfs sind nur zulässig, wenn die Gemeinde bereits heute eine tatsächliche Versorgungsfunktion in diesem Bereich hat. Dies trifft auf das Mittelzentrum Eggenfelden zu.

Für die Berechnung der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsfläche legte der Gutachter im ersten Schritt ein grobes Einzugsgebiet fest. Kriterien sind neben der Fahrzeitzone und der Wettbewerbsstruktur (Deskresearch) auch die verkehrliche Anbindung oder topographischen Barrieren. Das analysierte Einzugsgebiet umfasst ca. 151.109 Einwohner, die über ein sortimentsbezogenes Kaufkraftpotenzial von rd. 11,9 Mio. € verfügen. Für die Berechnung des Kaufkraftpotenzials im Bereich Sportartikel wird aufgrund der Zuordnung zum Innenstadtbedarf der Verflechtungsbereich Eggenfeldens mit 48.454 Einwohnern zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein sortimentsbezogenes Kaufkraftpotenzial von rd. 4,9 Mio. € p.a.

Aus der ermittelten Einwohnerzahl, der bundesweiten Verbrauchsausgabe für Fahrräder inklusive Zubehör und der festgelegten Abschöpfungsquote errechnet sich die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von maximal 1.190 m² für das Sortiment Fahrräder und Zubehör bzw. maximal 700 m² für den Bereich Sportartikel.

Aus gutachterlicher Sicht ist die landesplanerische Zulässigkeit des geplanten Fahrradfachmarktes in Eggenfelden gemäß den Abschöpfungsquoten mit einer geplanten Verkaufsfläche von bis zu 1.190 m² für das Sortiment Fahrräder gegeben sowie 700 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Sportartikel gegeben. Insofern liegt die Planung mit rund 1.200 m² im Segment Fahrräder und Zubehör nur marginal über dem rechnerischen Spielraum der Landesplanung.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

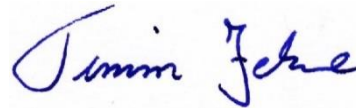


i.A. Laura Wimmer

Consultant

Projektleitung

BBE Standortberatung



i.A. Timm Jehne

Teamleiter Standort und Immobilie

Gesamtleitung

BBE Standortberatung

München, 23. November 2022