

cima.

**Einzelhandelskonzept
Bodenwöhr 2025/26
mit Fokus Nahversorgung**

GESAMTBERICHT



Auftraggeber

Gemeinde Bodenwöhr
Schwandorfer Straße 20
92439 Bodenwöhr

Bearbeitungszeitraum

Dezember 2025 bis Juni 2026

CIMA Beratung + Management GmbH

Brienner Straße 45
80333 München
Tel.: 089-55118-154
Fax: 089-55118-250
Internet: www.cima.de

Bearbeitungsteam

Susanne André (Projektleiterin)
Herbert Brunner (Berater)

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 und Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung und 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 Beratung und Management GmbH und ihrer Mitarbeitenden. 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 Beratung und Management GmbH 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.

Hinweis zur Verwendung von künstlicher Intelligenz

Zur Erstellung dieses Berichts können teilweise KI-gestützte Tools als Hilfsmittel genutzt worden sein. Diese Tools dienen ausschließlich der Unterstützung und Verbesserung der menschlichen Arbeit. Unsere Mitarbeitenden sind im Umgang mit künstlicher Intelligenz hinsichtlich Chancen und Risiken geschult und setzen sie nur dort ein, wo sie einen risikoarmen Mehrwert für das Projekt verspricht. Sämtliche fachlichen Entscheidungen und Schlussfolgerungen wurden von unseren qualifizierten Mitarbeitenden getroffen.

01 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
02 Entwicklungen und Trends und Grundverständnis Nahversorgung	7
03 Rahmenbedingungen Einzelhandelsstandort Bodenwöhr	15
04 Angebotsanalyse Bodenwöhr	22
05 Angebotsanalyse Bruck i.d. OPf.	34
06 Analyse Nachfragesituation	40
07 Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung	44
08 SWOT-Analyse Versorgungsstandort Bodenwöhr	53
09 Einzelhandelsentwicklungskonzept Bodenwöhr	56
10 Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung	69
11 Umsetzungsempfehlungen	80
12 Wirkungsentfaltung des Einzelhandelskonzepts	88



cima.

Ausgangssituation und
Zielsetzung

01

Ausgangssituation und Zielsetzung

HINTERGRUND DER UNTERSUCHUNG, VORGEHEN

Bodenwöhr ist eine **wachsende Gemeinde** im Landkreis Schwandorf, die ihre Innenentwicklung konsequent vorantreibt. Im April 2022 hat der Gemeinderat hierzu im Rahmen der Förderinitiative „**Innen statt Außen**“ einstimmig einen **Grundsatzbeschluss** mit folgenden Inhalten zur vorrangigen Innenentwicklung gefasst:

1. Grundsätzlich sollen vorrangig die Innenbereichsflächen vor den Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.
2. Die im Flächennutzungsplan möglichen Außenbereichsflächen grundsätzlich nur dann zu entwickeln, wenn keine geeigneten Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen.
3. Sofern eine untergeordnete Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt, sollten diese mit Bauzwang belegt werden.
4. Die Ziele des INSEKs, vorrangig die Leerstände, die Ortsbild prägenden Gebäude sowie die Industrie- und Gewerbebrachen in den Sanierungsgebieten zu entwickeln und weiter umzusetzen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt bei der Städtebauförderung die Aufnahme in das Programm „Innen statt Außen“ zu beantragen.

Beispiele für die Umsetzung des Beschlusses sind der, die Ortsmitte erweiternde Seepark oder auch die zentral gelegene Tourist-Info mit angeschlossener Bücherei und Postfiliale, welche die Ortsmitte erkennbar beleben.

Auch im Einzelhandelsbereich ist die Gemeinde gewillt, die **Innenentwicklung** zu stärken. Die **wohnnortnahe Versorgung** ihrer Bürger*innen und dabei speziell auch der wachsenden älteren Einwohnerschaft ist ihr ein besonderes Anliegen. Zur

Einzelhandels-/Innenentwicklung verwendet die Gemeinde Bodenwöhr ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008, welches Anfang 2009 nochmals ergänzt wurde. Seither haben sich nicht nur die generellen Rahmenbedingungen deutlich geändert, auch vor Ort gibt es neue Entwicklungsbestrebungen.

Ein an der südlichen Ortszufahrt von Bodenwöhr angesiedelter **Edeka-Markt** stellt den wesentlichen Nahversorgungsbetrieb am Ort dar. Dieser Markt weist zu Untersuchungsbeginn erkennbaren Modernisierungsbedarf auf. Mit einem zum Jahreswechsel 2025/2026 stattgefundenen Betreiberwechsel wurden erste Aufwertungsmaßnahmen eingeleitet. Weitere sollen gemäß Angaben von Edeka nach und nach folgen. Die Gemeinde Bodenwöhr ist bestrebt, ihren wichtigsten Nahversorger **dauerhaft am Ort zu sichern**, und nach Möglichkeit standortstrukturell zu stärken. Diesen Entwicklungsbestrebungen stehen aktuelle Planungen der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. entgegen.

Im Markt **Bruck i.d. OPf.** werden derzeit Planungen forciert, ein **neues Versorgungszentrum** mit einem Supermarkt und weiteren Einzelhandelsbetrieben zu errichten. Der Vorhabenstandort befindet sich in Randlage des Ortsteils Hoffeld an der B 85 und damit in unmittelbarer Nahlage zu Bodenwöhr und dem dortigen Edeka-Markt. Durch dieses Vorhaben sieht sich die Gemeinde Bodenwöhr nicht nur in ihrem Bestreben zur Neuaufstellung des Edeka-Marktes gefährdet, es besteht Gefahr durch eine mögliche Schließung bzw. Verlagerung von Edeka nach Bruck, die wesentlichen Nahversorgungsstrukturen am Ort zu verlieren. Dem möchte die Gemeinde Bodenwöhr **entgegenwirken**. Der Handlungsdruck der Gemeinde wird dabei auch dadurch forciert, dass im bestehenden Einzelhandelskonzept (2008/2009) die wirtschaftliche Tragfähigkeit lediglich eines Vollsortimenters im Nahbereich (= Bodenwöhr + Bruck i.d. OPf.) attestiert wurde.

Ausgangssituation und Zielsetzung

HINTERGRUND DER UNTERSUCHUNG, VORGEHEN

Aus den angeführten Gründen sollen nachfolgend zunächst **die Einzelhandels-situation am Ort aktualisiert** und bewertet sowie **Entwicklungsperspektiven für die Zukunft** abgeleitet werden. Ziel ist/war es dabei auch, in der öffentlichen Auseinandersetzung mit dem Planvorhaben in Bruck i.d. OPf. sprechfähig zu sein.

Aufbauend darauf sollen in einem darauf aufbauenden zweiten Schritt Handlungsempfehlungen zur angestrebten Stärkung der Innenentwicklung mit besonderer Berücksichtigung von Ortsmitte und Nahversorgung abgeleitet werden.

Vor diesem Hintergrund zielt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Fokus auf bestehende Entwicklungspotenziale (Nahversorgung) für Bodenwöhr darauf ab, eine rechtssichere, bauleitplanerisch belastbare Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu schaffen – mit besonderem Augenmerk auf die Sicherung der wohnortnahen Versorgung am Ort, aber auch für die funktionale Stärkung der Ortsmitte.

Im **STEP 1** des Einzelhandelskonzeptes Bodenwöhr 2026 mit Fokus auf bestehende Entwicklungspotenziale (Nahversorgung) stehen damit folgende Aspekte im Vordergrund:

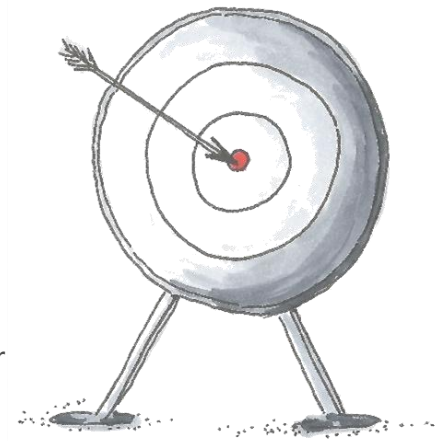
- ⇒ aktuelle Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in Bodenwöhr und auch der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf.
- ⇒ Klärung bestehender Ausbaupotenziale Nahversorgung mit Fokus auf dem Lebensmittelbereich
- ⇒ Einordnung bestehender Planungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungs-/Lebensmittelangebotes in Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf.

Die im STEP 1 erhaltenen Zwischenergebnisse wurden dem **Gemeinderat Bodenwöhr** am 28.01.2026 präsentiert und mit ihm diskutiert.

Basierend auf den Analyseergebnissen des STEP 1 fand in Vorbereitung auf die konzeptionellen Schritte des STEP 2 am 24.04.2026 ein **Bürgerworkshop** statt. Ziel war es dabei, die Einschätzung der Bürger*innen zum bestehenden (Nah-)Versorgungsangebot wie auch Wünsche und Zielvorstellungen zu dessen Verbesserung zu erfahren.¹

STEP 2 konzentriert sich auf die konzeptionelle Steuerung der Weiterentwicklung des Einzelhandels-/Versorgungsstandortes Bodenwöhr sowie bestehende Möglichkeiten/Handlungsoptionen zur weiteren Stärkung von Ortsmitte und Nahversorgung:

- ⇒ Zieldefinition für die weitere Einzelhandels- und Ortsmittenentwicklung in Bodenwöhr
- ⇒ Darlegung von Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte insbesondere in Bezug auf räumliche Entwicklungspotenziale, Zielnutzungsmix, gestalterische Aspekte und Chancen durch den Tourismus
- ⇒ Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung für die Bürger*innen im Kernort wie auch in den Ortsteilen.



¹ Vgl. hierzu gesonderte Workshop-Dokumentation sowie Kap. 9, 10.

cima.

Entwicklungen, Trends &
Grundverständnis Nahversorgung

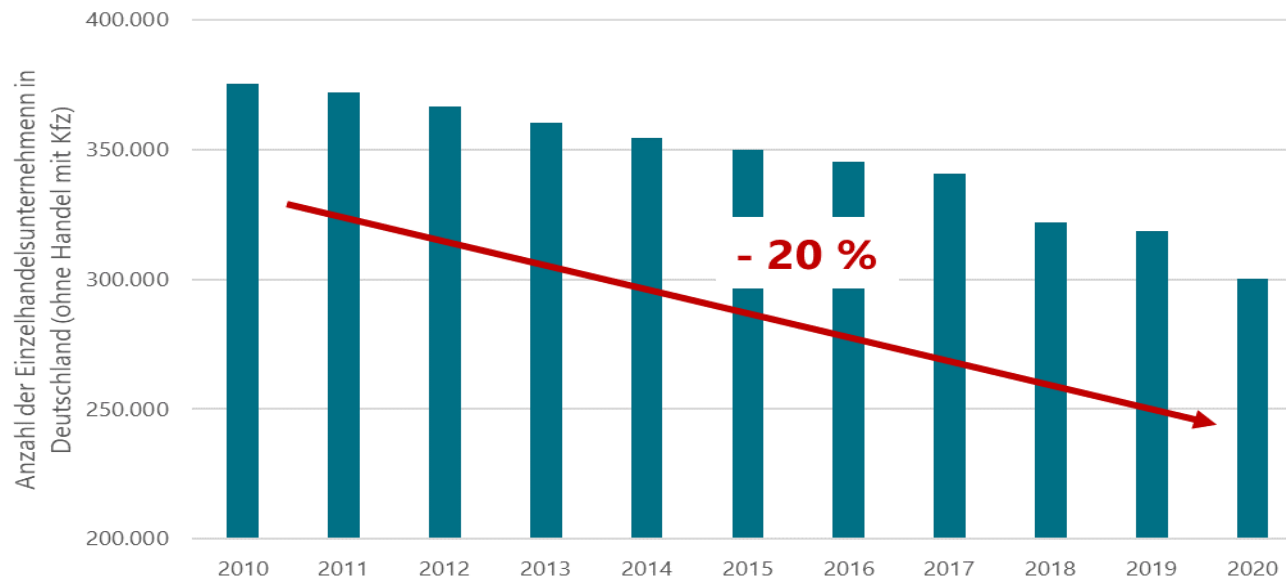
02

Entwicklungen und Trends

TRANSFORMATION & DISRUPTION

Strukturwandel im Einzelhandel

Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsunternehmen in Deutschland



Quelle: HDE-Zahlenspiegel 2012-2024; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Entwicklungen im Einzelhandel

Der bundesdeutsche Einzelhandel befindet sich in einem massiven Strukturwandel. Das Aufkommen des Onlinehandels und das Fortschreiten der Digitalisierung hat sich unmittelbar auf die Einzelhandelslandschaft ausgewirkt. Die aktuell auch im Einzelhandel aufkommenden KI-Bots werden dies weiter forcieren.

Zu sehen sind diese Transformationsprozesse v.a. an der Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsunternehmen in Deutschland. Allein zwischen 2010 und 2020 hat sich die Betriebsanzahl um rd. 20 % reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Rückgang weiter verschärft hat¹ und auch weiter verschärfen wird. Lediglich der Lebensmittel-/Nahversorgungsbereich zeigt sich vergleichsweise stabil.

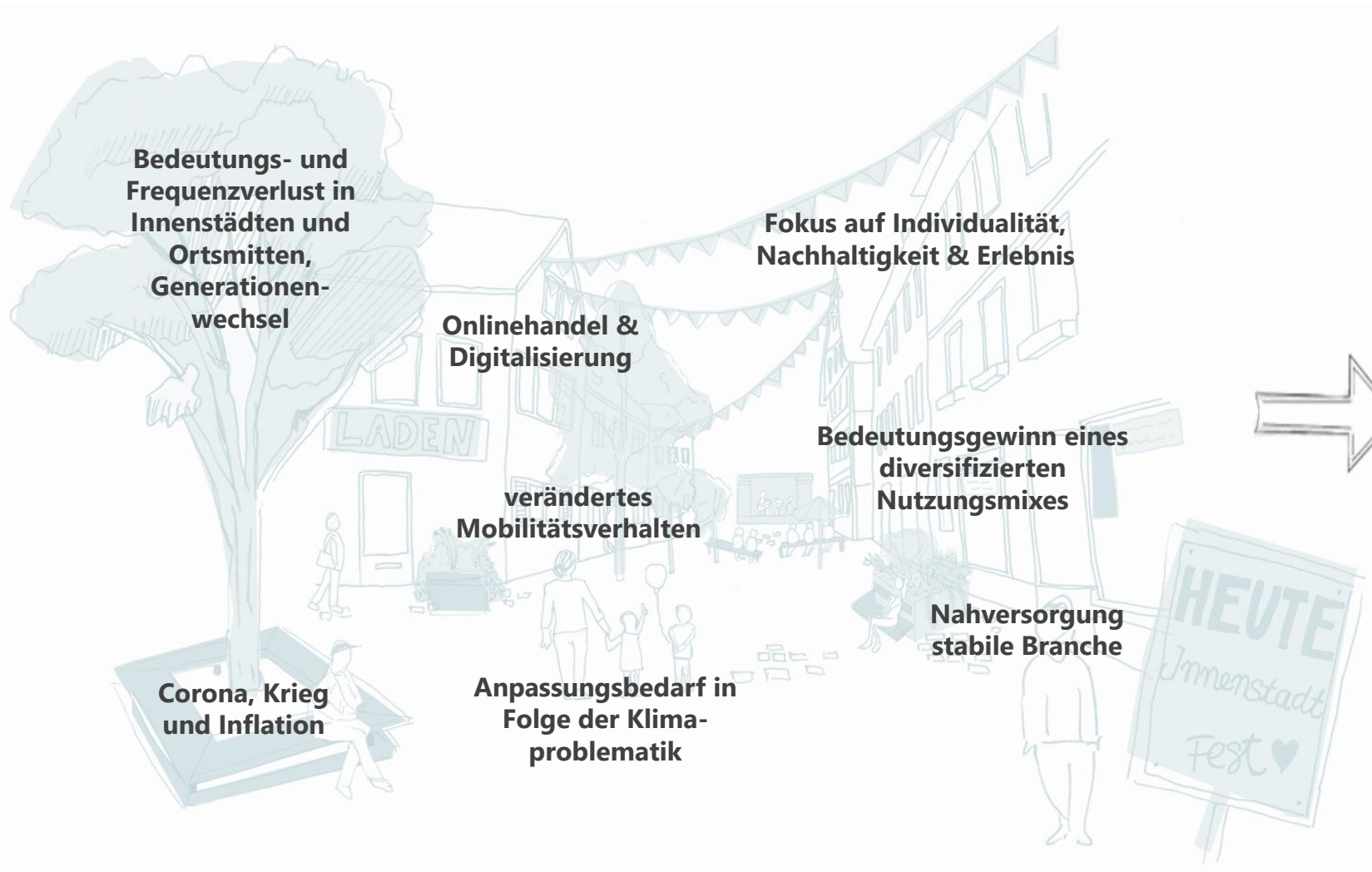


Deutschlandweit zeigt sich ein massiver Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsunternehmen während der letzten Jahre. Wesentlicher Grund hierfür ist das Erstarken des Onlinehandels. Von einem weiteren Rückgang des stationären Einzelhandels ist – mit Ausnahme des Lebensmittel-/Nahversorgungs-bereiches – auszugehen.

¹ Die aktuelle Datenbasis (gemäß HDE bzw. Statistisches Bundesamt Deutschland) endet im Jahr 2020. Für die Jahre 2021-2024 werden derzeit noch keine entsprechenden Werte ausgewiesen.

Entwicklungen und Trends

EINZELHANDEL, INNENSTADT/ORTSMITTE UND NAHVERSORGUNG



Einzelhandel ist kein Selbstläufer mehr, dies gilt gerade auch für Kleinkommunen

standortprägende Bedeutung des Einzelhandels für eine Innenstadt bzw. Ortsmitte nimmt schrittweise ab

Nahversorgung als wesentliches verbleibendes Einzelhandelsangebot kleinerer Städte und Gemeinden

Entwicklungen und Trends

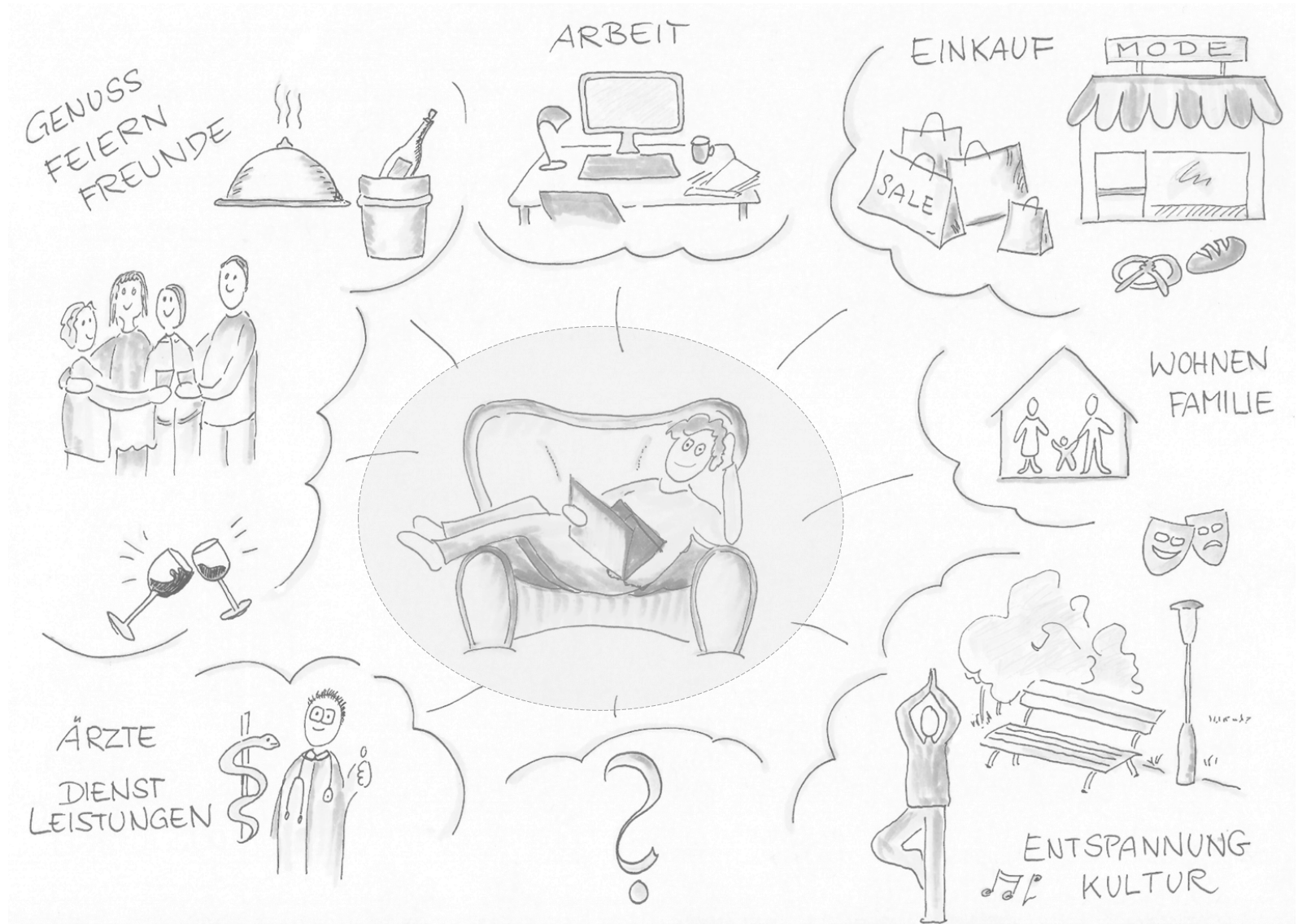
CIMA.MONITOR DEUTSCHLANDSTUDIE

Was lockt uns in eine Innenstadt bzw. Ortsmitte?

Die Besuchsgründe haben sich verändert, die Innenstadt/Ortsmitte ist nicht (mehr) nur reiner Einkaufsort, sondern auch Raum für Arbeiten, Wohnen, Entspannung, Kultur, Freunde treffen und die Erledigung von Dienstleistungen.

Die Bedeutung des Faktors Einkaufen geht sukzessive zurück, während andere Besuchsgründe in den Vordergrund rücken und eine wichtigere Rolle einnehmen.

In Vergessenheit geratene Nutzungen im Ortskern – wie beispielsweise das Wohnen – erleben einen Aufschwung.



Entwicklungen und Trends

GRUNDVERSTÄNDNIS EINER ZEITGEMÄßEN NAHVERSORGUNG

Nahversorgung = Grundversorgung, die möglichst ...



CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

... wohnortnah, zentral & fußläufig erreichbar ist.

Eine attraktive Nahversorgungssituation leistet z.B. einen wichtigen Beitrag ...

- ... zur Vermeidung von unnötigem Einkaufsverkehr.
- ... zur Wohn- und Lebensqualität.
- ... zur Versorgung von weniger mobilen und älteren Bevölkerungsgruppen.
- ... zum Erhalt der Selbstständig- und Unabhängigkeit.
- ... als Treffpunkt- und Kommunikationsraum.



Eine wohnortnahe Nahversorgung ermöglicht einen nachhaltigen und selbstbestimmten Lebensstil!

Aber:

Nahversorgung ist insbesondere in ländlichen Räumen in den vergangenen Jahrzehnten stark unter Druck geraten.

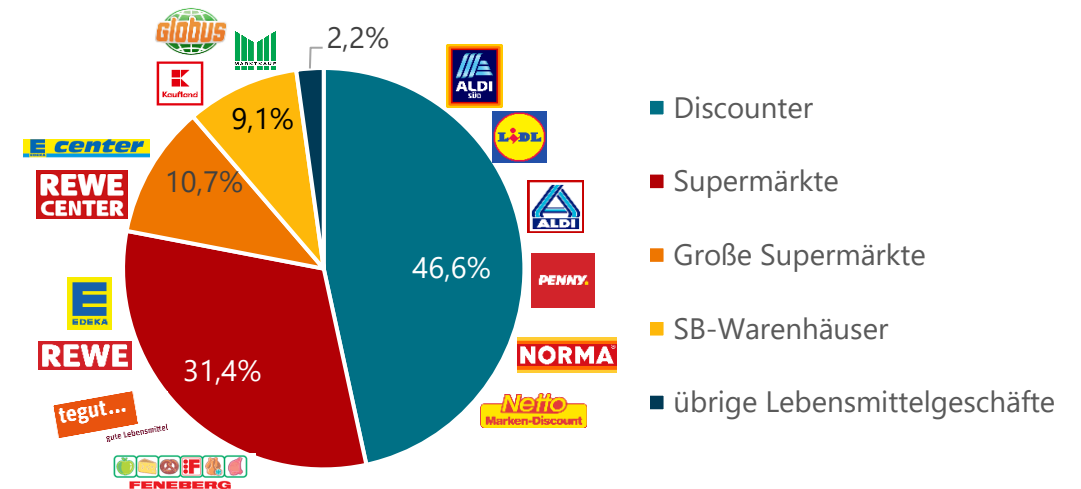


Entwicklungen und Trends

TRENDS IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

- **Strukturwandel** im (Lebensmittel-)Einzelhandel:
abnehmende Zahl an Betrieben, zunehmende Verkaufsfläche
sowie zunehmender Gesamtumsatz im Lebensmittelhandel
- Verteilung der **Marktanteile** im Lebensmitteleinzelhandel
lange mehr oder weniger konstant, aktuell Bedeutungszuwachs
der Lebensmitteldiscounter erkennbar (Inflation)
- Steigende Ø **Verkaufsfläche** bei Neuansiedlungen
- Lebensmitteldiscounter: 800-1.650 m²
- Supermärkte: 1.200-2.000 m²
Zunahme des Flächenbedarfs durch verbesserte Warenpräsentation
mit u.a. breiteren Gängen, niedrigere Regalhöhen, Vorhalten von
Entsorgungsstationen etc.
- Änderungen und Ausweitung in der **Sortimentsstruktur**,
wie z.B. Bio-/Regionalprodukte, Convenience-Produkte etc.
- Lieferservices, digitale Kleinstsupermärkte oder
24/7-zugängliche Versorgungsboxen/-automaten
etablieren sich zunehmend und ergänzen bestehende Anbieter
- das Thema „**Nachhaltigkeit**“ wird von vielen Betreibern zunehmend
forciert (bei Filialbau, Verpackung etc.)

Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025 nach: EHI Retail Institute 2025



Für das gem. Grundzentrum Bodenwöhr / Bruck i.d.Opf.
ist mit einem Supermarkt, zwei Discountern und
mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks bereits
eine im Hinblick auf die Gemeindegrößen **nahezu
idealtypische Betriebstypenverteilung** vorhanden.
(vgl. Kap. 4 und 5)

Entwicklungen und Trends

ANFORDERUNGEN STANDARDISierter NAHVERSORGER

Merkmale	Betriebstypen				
Sortiment	Lebensmittel				Drogeriewaren
Betriebstyp	Supermarkt (Vollsortiment)	Soft-Discounter	Hard-Discounter	Großer Supermarkt, Verbrauchermarkt	Drogeriefachmarkt
Beispiele	Edeka, Rewe  	Netto, Penny, Norma  	Aldi, Lidl  	E-Center, Kaufland, Rewe   	dm, Rossmann, Müller   
Verkaufsfläche	800 – 2.500 m²	800 – 1.200 m²	1.000 – 1.700 m²	ab 2.500 m²	450 m² - 800 m²
Nebenflächen zusätzlich ca.	20 – 30 %	20 – 30 %	30 %	30 %	20 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 Einwohner*innen	ab 5.000 Einwohner*innen	ca. 15.000 Einwohner*innen	ab 25.000 Einwohner*innen	ab 10.000 Einwohner*innen
Sortimentstiefe	10.000 – 15.000	unter 5.000	unter 5.000	bis 25.000	6.000 – 12.000
Kompetenz	- typischer Nahversorger mit Vollsortiment - Frische und Qualität - Markenartikel mit steigendem Anteil an Handelsmarken	- preisaggressiv - Eigenmarken mit ausgewählten Markenartikeln, tlw. Frische-Angebote	- autokundenorientiert - Preisführer - überwiegend Handelsmarken - bis zu 20 % Aktionsfläche für Non-Food	- Vollsortiment - Frische und Qualität - großzügige Warenpräsentation - Non-Food-Flächenanteil 20 – 40 %	- Schwerpunkt auf Körperpflege, Kosmetik, Haushaltsbedarf - Bio-Lebensmittel - Randsortimente bis zu 30 %
Verkaufsfläche je Stellplatz	14 – 15 m²	8 – 12 m²	8 – 12 m²	12 – 14 m²	14 – 16 m²

Entwicklungen und Trends

ANFORDERUNGSPROFILE WEITERER NAHVERSORGUNGSRELEVANTER BETRIEBSTYPEN

Merkmale	benötigte Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	marktgängige Verkaufsfläche
Biomarkt¹  	ca. 30.000 – 40.000	ca. 300 - 800
Getränkefachmarkt    	ca. 5.000 – 10.000	ca. 400 – 600 m ²
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m ² (inkl. Verzehrereich)
Metzgereifiliale	ca. 5.000 – 10.000	ca. 20 – 50 m ² (ggf. inkl. Stehtische)
Apotheke	ab 4.000	ca. 80 – 120 m ²
Digitaler Supermarkt  	ab 1.500	ca. 50-800 m ² ²
Nahversorgungsboxen  	ab 1.000	ca. 20 – 50 m ²

Quelle: fortlaufende eigene Erhebung, nicht abschließend; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2026



¹ Biomärkte suchen, ähnlich wie Drogeriemärkte, außerhalb von Hochfrequenzlagen i.d.R. die Standortkombination mit einem (größeren) Lebensmittelmarkt.

² In diesem Zusammenhang ist explizit auf die rechtlichen Regelungen in Bayern zu verweisen, welche einen 24/7-Betrieb lediglich für Märkte bis max. 150 m² generell zulassen. Anbieter, wie z.B. Tante Enso, sind daher gezwungen, ihre Verkaufsflächen abseits üblicher Öffnungszeiten durch Rolltore o.ä. zu verkleinern.

cima.

Rahmenbedingungen
Einzelhandelsstandort Bodenwöhr

03

Rahmenbedingungen Einzelhandelsstandort Bodenwöhr

cima.

MAKROSTANDORT BODENWÖHR

Lage im Raum sowie zentrale Kenndaten

Lage im Raum

- Gemeinde im oberpfälzer Landkreis Schwandorf
- staatlich anerkannter Erholungsort im Naturpark Oberer Bayerischer Wald
- Lage am Hammersee, welcher ehemals zur Eisenverhüttung genutzt wurde und heute der Naherholung dient
- nächstgrößere Städte im Umland:
Schwandorf (rd. 20 km nordwestlich) sowie deutlich nachgeordnet, da bereits deutlich kleiner Neunburg vorm Wald (ca. 13 km nordöstlich) und Nittenau (ca. 12 km südlich)
- MIV: direkte Lage an B 85, Nahlage zur A 93 (ca. 14 km westlich)
- ÖPNV: Regionalbahnanschluss, Linienbusnetz des LK Schwandorf, Baxi (Bereitschaftsbus)

Siedlungsstruktur

- ländlich geprägte Gemeinde in ländlich geprägtem Umland
- Bodenwöhr weist neben einem vergleichsweise kompakten Kernort mehrere kleinere und räumlich separierte Ortsteile auf
- Kernort wird im Norden durch den Hammersee begrenzt, unweit (süd-)westlich des Kernortes verläuft die B 85
- Ortskern mit teils historischem Charakter und begrenztem, aber relativ vielfältigen Funktionsmix rund um den Rathausplatz und angrenzende Straßen(-abschnitte)
- südöstliche Kernstadt sowie nördlicher Bereich des Ortsteils Blechhammer stark von Gewerbe-/Industrie geprägt, ansonsten dominiert die Wohnfunktion



Quelle: CIMA Beratung +Management GmbH

Rahmenbedingungen Einzelhandelsstandort Bodenwöhr

MAKROSTANDORT BODENWÖHR

Lage im Raum sowie zentrale Kenndaten

Bevölkerungsstand, -entwicklung und -prognose

- rd. 4.220 Einwohner*innen (Stand: 31.12.2024)
- Entwicklung: + 0,7 % (2014 – 2024)
- Prognose: + 2,5 % (2024 – 2034)

Landes-/Regionalplanung

- Grundzentrum (zusammen mit Bruck i.d.OPf.)
- nächstgelegenes Oberzentrum: Cham, ca. 35 km südöstlich
- nächstgelegene Mittelzentren: Schwandorf (rd. 20 km nordwestlich), Neunburg v. W. (ca. 13 km nordöstlich), Nittenau (ca. 12 km südlich) und Roding (ca. 20 km südöstlich)
- nächstgelegene Grundzentren: Wackersdorf (ca. 15 km nordwestlich), Wald (ca. 20 km südlich)

Arbeitsmarkt

- rd. 1.355 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2024)
- Beschäftigtendichte¹: 0,32 (zum Vergleich: Bayern 0,45)
- Entwicklung: + 12,4 % (2014 – 2024)
- Pendlersaldo: - 725, d.h. Auspendlerüberschuss

Einzelhandelsstandort

- Kaufkraftkennziffer 2026²: 100,4; Zentralitätskennziffer³: nicht ausgewiesen
- bestehendes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bodenwöhr aus dem Jahr 2008

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik; Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord; MB Research GmbH (basierend auf Angaben des Statistischen Bundesamtes)

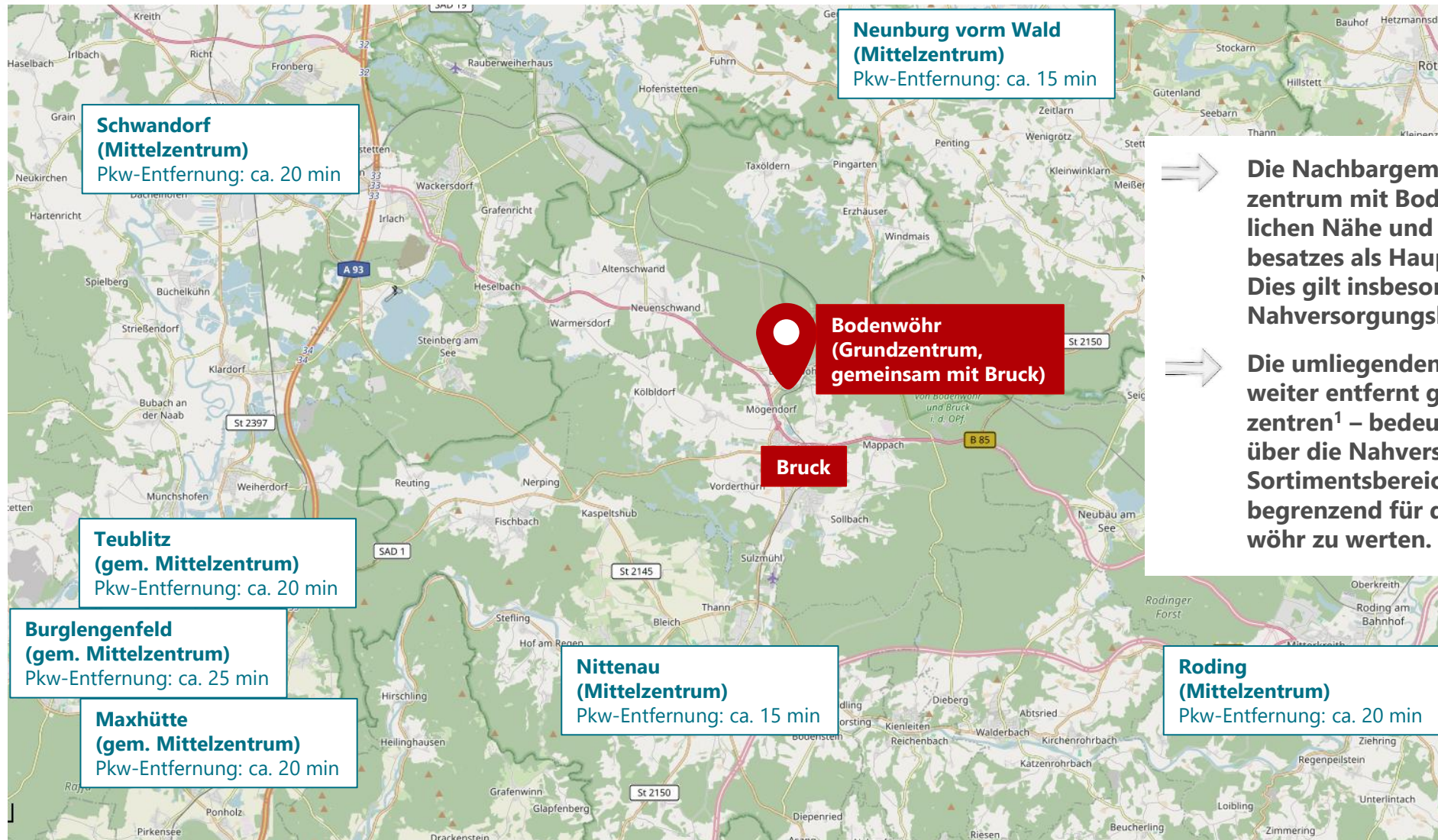
¹ Die Beschäftigtendichte gibt an, wie viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf die Einwohner*innen einer Stadt/Gemeinde entfallen. Sie kann somit näherungsweise das relative Angebot an Arbeitsplätzen in einer Stadt/Gemeinde messen.

² 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

³ 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. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche Zentralität einer Stadt/Gemeinde in Deutschland. Eine Ausweisung findet erst ab einer Einwohnerzahl von mindestens 10.000 statt.

Rahmenbedingungen Einzelhandelsstandort Bodenwöhr

REGIONALER WETTBEWERB



⇒ Die Nachbargemeinde Bruck (gemeinsames Grundzentrum mit Bodenwöhr) ist aufgrund seiner räumlichen Nähe und des dort bestehenden Angebotsbesatzes als Hauptwettbewerber einzustufen. Dies gilt insbesondere für den im Fokus stehenden Nahversorgungsbereich.

⇒ Die umliegenden Mittelzentren stellen – neben den weiter entfernt gelegenen Ober- und Regionalzentren¹ – bedeutende Wettbewerbsstädte v.a. in den über die Nahversorgung hinausgehenden Angebots-/Sortimentsbereichen dar. Sie sind als einzugsgebietsbegrenzend für den Einzelhandelsstandort Bodenwöhr zu werten.

¹ Dabei handelt es sich neben Regensburg (Regionalzentrum) v.a. um Cham im Südosten und Amberg im Nordwesten.

VORGABEN DER LANDESPLANUNG GEMÄß LEP BAYERN

Großflächige Einzelhandelbetriebe bzw. auch größere Einzelhandelsagglomeration sind bauplanungsrechtlich ggf. auf die Ausweisung eines Sondergebietes angewiesen. Dies ist sowohl beim ggf. zu verlagernden und erweiternden Edeka-Markt in Bodenwöhr wie insbesondere auch bei dem geplanten Wettbewerbsvorhaben (Nahversorgungszentrum) in Bruck i.d. OPf. anzunehmen. Aus diesem Grund sollen nachfolgend auch die **wesentlichen Prüfaspekte aus Landesplanungssicht für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Bodenwöhr** bzw. für beide im Raum stehenden Einzelhandelsvorhaben im gemeinsamen Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck i.d.OPf. kurz angeführt und erläutert werden.

Bei der Ausweisung von Sondergebieten sind neben Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO aus Landesplanungssicht folgende Vorgaben/Prüfkriterien zu erfüllen:

■ 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.“

■ 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.“

■ 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen:

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

Soweit 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.“

Rahmenbedingungen Einzelhandelsstandort Bodenwöhr

VORGABEN DER LANDESPLANUNG GEMÄß LEP BAYERN

Vorgaben Landesplanung in Bezug auf zulässige Verkaufsflächengrößen SUPERMARKT

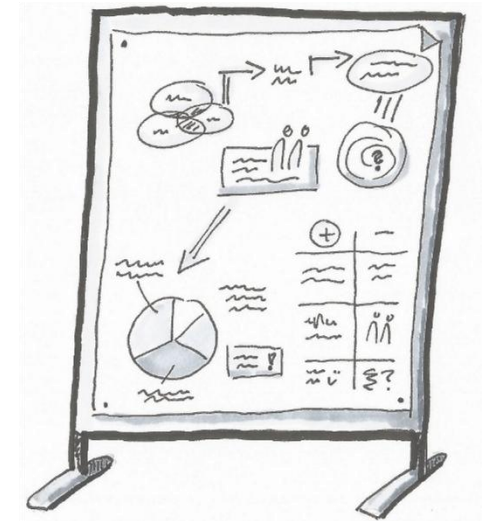
Bewertungskriterien	Vorgaben / Berechnungen für das gem. Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck i.d. OPf.
Einwohner*innen im Bezugsraum (= landesplanerischer Nahbereich)	8.388
Jahres-Pro-Kopf-Ausgaben (Lebensmittel) gemäß Vorgaben des LEP	3.125 €
verfügbares Kaufkraftvolumen (Lebensmittel) im Bezugsraum	26,2 Mio. €
maximal abschöpfbares Kaufkraftvolumen (Lebensmittel)	6,5 - 6,6 Mio. €
Durchschnittliche Flächenleistung Supermarkt gemäß Vorgaben des LEP	4.600 €/m ² VK
Zulässige Verkaufsfläche für einen Supermarkt	1.425 m²

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025



Unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP Bayern sind im Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck ca. 1.425 m² Verkaufsfläche für einen Supermarkt landesplanerisch zulässig.

Die Ziele 5.3.1 und 5.3.2 gilt es bei dieser Größenordnung ebenfalls zu bewerten/überprüfen.



Rahmenbedingungen Einzelhandelsstandort Bodenwöhr

CIMA.

VORGABEN DER LANDESPLANUNG GEMÄß LEP BAYERN

Vorgaben Landesplanung in Bezug auf zulässige Verkaufsflächengrößen LEBENSMITTELDISCOUNTER

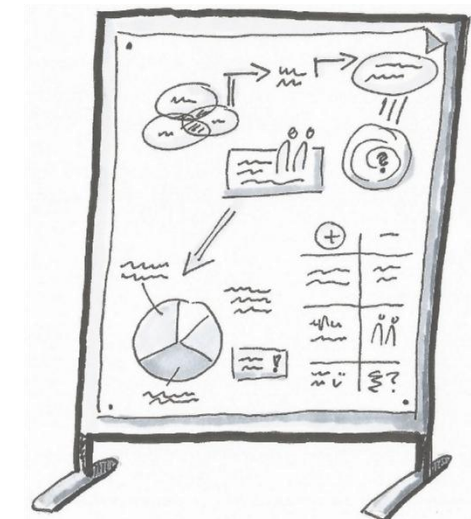
Bewertungskriterien	Vorgaben / Berechnungen für das gem. Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck i.d. OPf.
Einwohner*innen im Bezugsraum (= landesplanerischer Nahbereich)	8.388
Jahres-Pro-Kopf-Ausgaben (Lebensmittel) gemäß Vorgaben des LEP	3.125 €
verfügbares Kaufkraftvolumen (Lebensmittel) im Bezugsraum	26,2 Mio. €
maximal abschöpfbares Kaufkraftvolumen (Lebensmittel)	6,5 - 6,6 Mio. €
Durchschnittliche Flächenleistung Supermarkt gemäß Vorgaben des LEP	6.000 €/m ² VK
Zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter	1.090 m²

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025



Unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP Bayern sind im Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck aufgrund der Vorgaben des Ziels 5.3.1 abweichend von der üblichen Berechnungssystematik 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter landesplanerisch zulässig.

Darüber hinaus wäre in diesem Fall auch das Ziel 5.3.2 zusätzlich zu bewerten/überprüfen.



cima.

Angebotsanalyse
Bodenwöhr

04

Bestandserfassung des Einzelhandels- und Nutzungsangebotes

Basis für die vorliegende Untersuchung bildet eine Erfassung des gesamtörtlichen Einzelhandelsangebots (Kernort und Ortsteile) sowie des weiteren, einzelhandelsergänzenden Nutzungsbesatzes in der Ortsmitte¹ Bodenwöhrs.

Die Erhebung der in der Gemeinde ansässigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt auf Basis folgender Kriterien:

- Standort / Adresse
- Hauptsortiment
- Gesamtverkaufsfläche
- Aufteilung der Verkaufsfläche nach Haupt- und Teilsortimenten
- Betriebstyp.

Ziel ist es, eine belastbare und nachvollziehbare Datengrundlage zu schaffen, die sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte berücksichtigt. Hierzu werden standardisierte klar definierte Kriterien zur Datenerhebung und -analyse angewandt, um die Vergleichbarkeit und Aussagekraft der Ergebnisse sicherzustellen.

Neben der Erfassung des gesamtörtlichen Einzelhandelsangebotes in Bodenwöhr erfolgte zudem auch eine Kartierung der sonstigen zentrums-/ ortsmittenrelevanten Nutzungen in Erdgeschosslage in der Ortsmitte (Sanierungsgebiet). Hierbei wurden Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie/ Hotellerie, Angebote in den Bereichen Gesundheit/Soziales, Freizeit/Kultur und Bildung sowie öffentliche Einrichtungen und sonstiges Gewerbe adressgenau aufgenommen.

Darüber hinaus wurden in der Ortsmitte Bodenwöhrs auch gewerbliche Leerstandsflächen (Erdgeschosslage) erfasst.

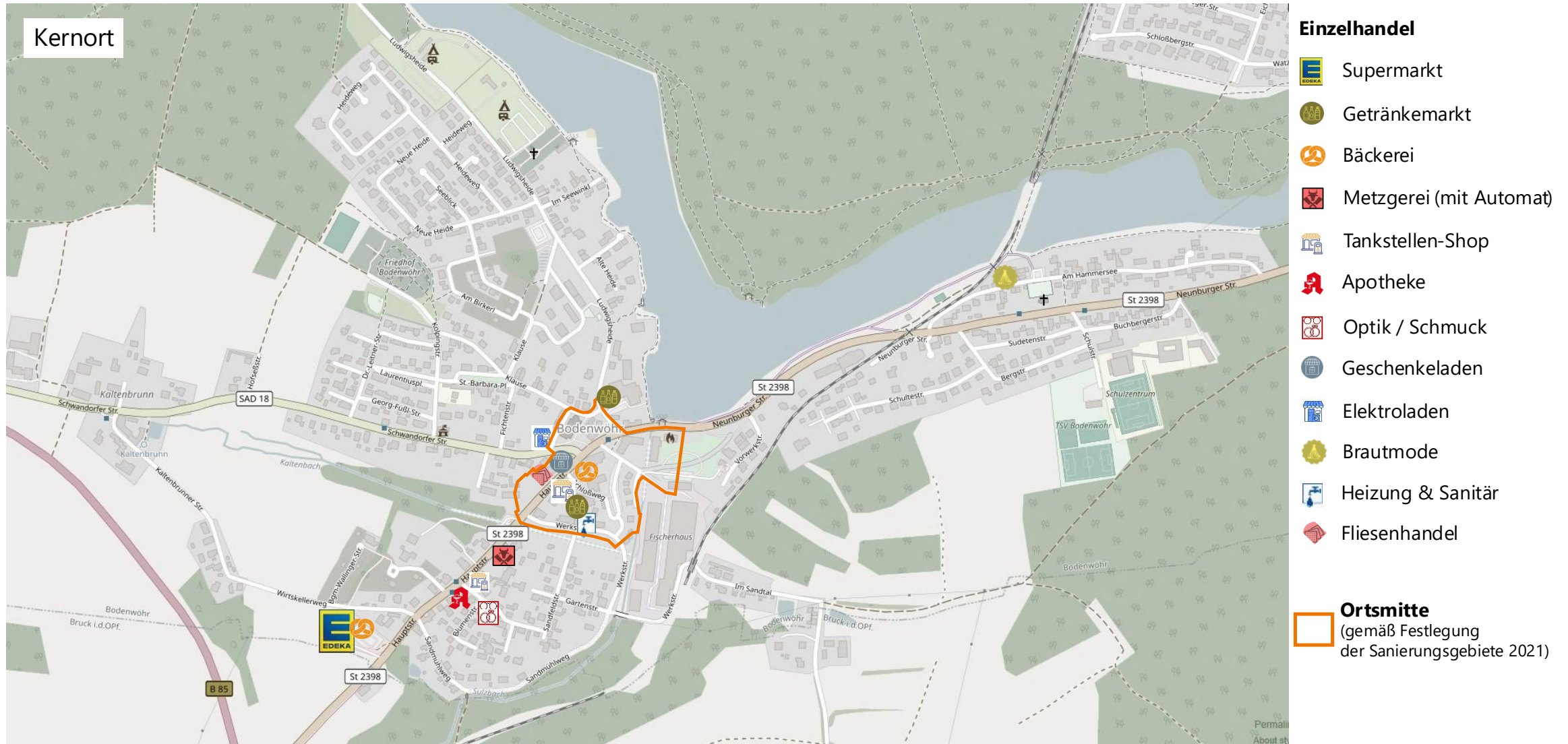
Ergänzend kann bereits an dieser Stelle angemerkt werden, dass aufgrund des eingangs beschriebenen Untersuchungsanlasses analog zu Bodenwöhr auch in der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. eine gesamtörtliche Einzelhandelserhebung nach selbigen Kriterienset stattgefunden hat.



¹ Abgrenzung gemäß Festlegung der Sanierungsgebiete für die Gemeinde Bodenwöhr 2021

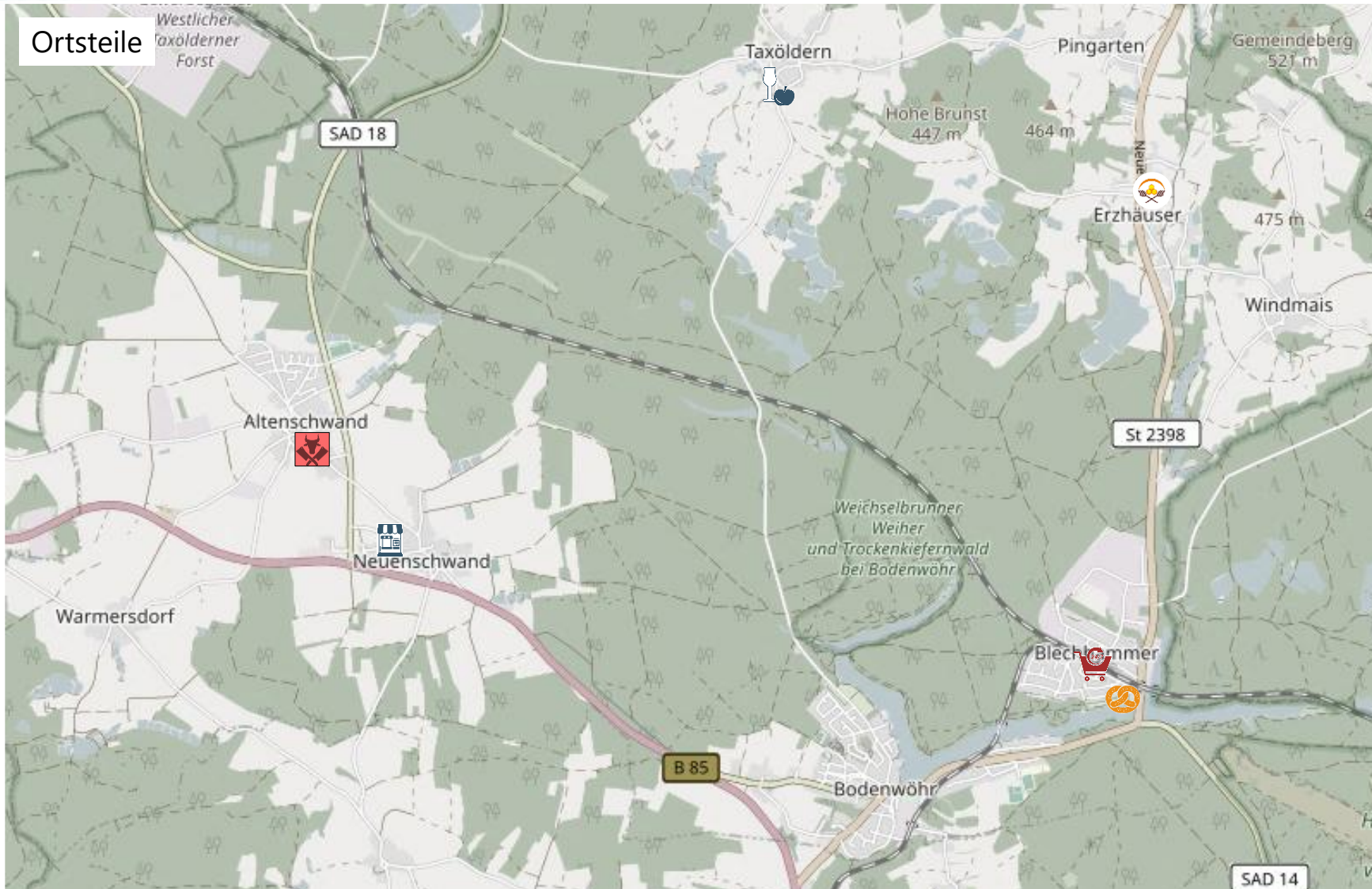
Angebotsanalyse Bodenwöhr

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ



Angebotsanalyse Bodenwöhr

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ



Angebotsanalyse Bodenwöhr

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ

Einzelhandelsbestand im Überblick

- Das **Einzelhandelsangebot** in Bodenwöhr umfasste zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.415 m². Der Großteil des Einzelhandelbesatzes (ca. 70 % aller Betriebe bzw. ca. 74 % der Verkaufsfläche) entfällt dabei auf den periodischen Bedarf und damit auf besonders nahversorgungsrelevante Sortimente. Der aperiodische Bedarf ist hingegen nur ausschnittsweise besetzt. Hinsichtlich der Betriebsgröße ist festzustellen, dass mit Ausnahme eines Supermarktes ausschließlich kleinflächige Anbieter ansässig sind. Der Großteil davon ist sogar sehr kleinteilig (< 100 m² VK¹).
- Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass am Bahnhof Blechhammer demnächst zudem ein 24/7-Dorfladen mit weiteren rd. 70 m² VK eröffnen wird, so dass sich die Gesamtverkaufsfläche in Bodenwöhr zeitnah auf rd. 2.485 m² erhöhen wird. Der periodische Bedarf und die wohnortnahe Versorgung werden weiter gestärkt.
- Die **Entwicklung des Einzelhandelsbestands im Vergleich zu 2008** zeigt eine insgesamt positive Entwicklung. Entgegen des allgemeinen Markttrends ist die Anzahl der Betriebe (leicht) angestiegen, mit Inbetriebnahme des 24/7-Dorfladens nimmt sie weiter zu. Die Verkaufsfläche hat sich trendgemäß erkennbar erhöht (2008: 19 Betriebe, ca. 1.770 m² VK)².

¹ VK = Verkaufsfläche

² Gemäß Angaben des EHK Gemeinde Bodenwöhr 2008

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	14	1.690	10,2
Gesundheit und Körperpflege	1	160	0,9
Schnittblumen, Zeitschriften	0	15	0,1
Periodischer Bedarf insgesamt	15	1.865	11,2
Bekleidung, Wäsche	1	125	0,5
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0
Bücher, Schreibwaren	0	15	0,1
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0	0,0
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	65	0,4
Uhren, Schmuck	0	35	0,3
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	1	40	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	95	0,3
Einrichtungsbedarf	0	0	0,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	2	245	0,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	6	620	2,4
Einzelhandel insgesamt	21	2.485	13,6

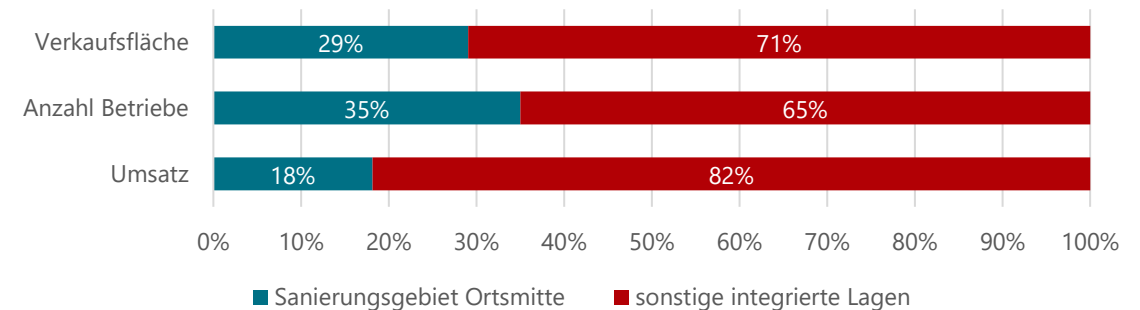
Angebotsanalyse Bodenwöhr

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ

Einzelhandelsbestand im Überblick

- **Räumlich und funktional differenziert betrachtet** zeigt sich, dass sich sowohl der Großteil der Betriebe als auch der im Gemeindegebiet ansässigen Verkaufsfläche außerhalb des Sanierungsgebiets Ortsmitte¹ befindet. Positiv hervorzuheben ist, dass der gesamte Einzelhandelsbesatz außerhalb der Ortsmitte in städtebaulich integrierten Lagen¹ situiert ist. In städtebaulichen Randlagen sind keine Anbieter lokalisiert. Damit kommt allen Anbietern eine zentrums- bzw. nahversorgungsbedeutsame Versorgungsfunktion zu. Dies gilt insbesondere auch für den ansässigen Edeka Supermarkt, welcher der Hauptversorger am Ort und der einzige Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Nahbereich ist.
- Der überwiegende Teil des Angebotsbesatzes konzentriert sich auf den Kernort Bodenwöhr. In verschiedenen Ortsteilen sind dennoch aktuell fünf Kleinanbieter (durchwegs Lebensmittelhandwerks- bzw. -spezialanbieter) vorhanden. Diese gewährleisten in Teilen zumindest eine lokale Basisversorgung. Mit dem zeitnah zu erwartenden 24/7-Dorfladen am Bahnhof Blechhammer wird der Besatz in den Ortsteilen ausgebaut. Die Grundversorgung der dortigen Einwohnenden wird sich erkennbar verbessern.
- Bei einer Unterscheidung des Einzelhandelsbestandes nach den vorhandenen **Betriebstypen** ist zu konstatieren, dass der am Ort ansässige Supermarkt den mit Abstand größten Betrieb darstellt. Rund 43 % der Verkaufsfläche wie auch des generierten Umsatzes in Bodenwöhr entfällt auf diesen Anbieter. Hinsichtlich der Betriebszahl dominieren in Bodenwöhr Fachgeschäfte. Während ihr Verkaufsflächenanteil begrenzt ist, können sie immerhin noch ca. 45 % des Umsatzes auf sich vereinen. Getränkemärkte runden das Angebot ab.

Einzelhandelsbesatz – Differenzierung nach Lage



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH; Erhebungsstand Dez 2025 ; der zeitnah zu erwartende 24/7-Dorfladen am Bahnhof Blechhammer ist bereits berücksichtigt

¹ Gemäß Festlegung der Sanierungsgebiete für die Gemeinde Bodenwöhr 2021

² = Standortlagen in Wohngebietslage bzw. mit Wohngebietsanschluss sowie ortstypische Anbindung an den ÖPNV.

³ = Standortlagen ohne (ausgeprägten) Wohngebietsanschluss in Gewerbegebietslage.

Angebotsanalyse Bodenwöhr

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ

cima.

Einzelhandelsanbieter in Bodenwöhr (Auswahl)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH; Dez 2025

Angebotsanalyse Bodenwöhr

EINZELHANDELSBESATZ IN DER ORTSMITTE

cima.

Überblick Einzelhandelsbestand in der Ortsmitte

- Das **Einzelhandelsangebot** in der Ortsmitte Bodenwöhrs (Sanierungsgebiet) umfasst insgesamt sieben Betriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 715 m². Mit einem Getränkemarkt, einer Bäckerei und einem Tankstellenshop dominieren auch hier nahversorgungsrelevante Anbieter aus dem periodischen Bedarfsbereich bzw. genauer aus dem Lebensmittelbereich. Im aperiodischen Bedarfsbereich kommen mit einem Elektroanbieter, einem Geschenkeladen sowie einem Sanitäranbieter und einem Fliesenhandel weitere vier Anbieter aus dem aperiodischen Bedarfsbereich hinzu.
- Mit dem in der Ortsmitte Bodenwöhrs bestehenden Einzelhandelsbesatz ist die Angebotsdichte sichtbar begrenzt. Durch die räumliche Konzentration auf das Rathausplatzumfeld in Verbindung mit der relativen Breite des Angebotes¹ kann dennoch ein weitgehend attraktiver Einzelhandelsbestand in der Ortsmitte Bodenwöhrs konstatiert werden.
- Aussagen zur **Entwicklung des Einzelhandelsbestands im Ortsmittenbereich** können aufgrund fehlender Angaben der Vorgängeruntersuchung nur begrenzt getroffen werden. Festgehalten werden kann jedoch, dass die im EHK 2008 geprüfte Verlagerung des Edeka-Supermarktes aus der Ortsmitte an den Ortsrand zwischenzeitlich vollzogen wurde. Insofern hat die Ortsmitte zwar einen frequenzstarken Anbieter verloren, die Nahversorgung am Ort konnte indessen gesichert und nachhaltig gestärkt werden.

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	3	355
Gesundheit und Körperpflege	0	0
Schnittblumen, Zeitschriften	0	5
Periodischer Bedarf insgesamt	3	360
Aperiodischer Bedarf insgesamt	4	355
Einzelhandel insgesamt	7	715

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Stand: Dez. 2025

¹ Unter Berücksichtigung der Ortsgröße.

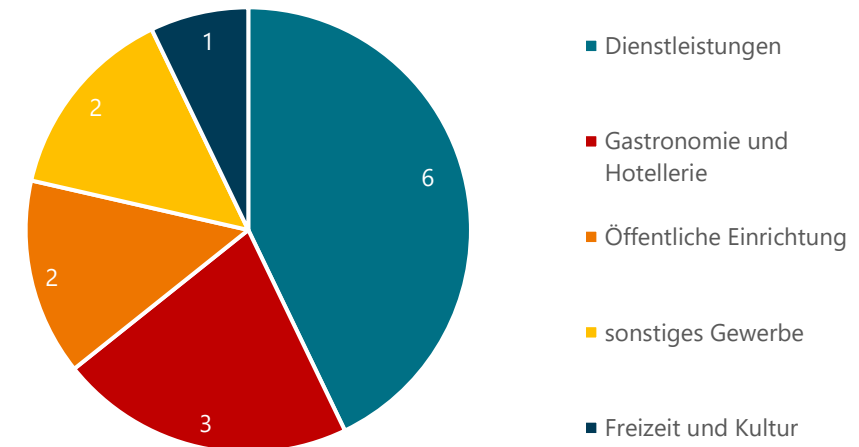
EINZELHANDELS- UND NUTZUNGSBESATZ IN DER ORTSMITTE

Einzelhandels- und Nutzungsbesatz in der Ortsmitte

- Der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte wird durch eine Reihe von weiteren **zentrumbildenden Nutzungen** ergänzt. Diese stammen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie & Hotellerie, Freizeit & Kultur sowie öffentliche Einrichtungen. Hinzu kommt auch sonstiges Gewerbe¹. Die sieben im Ortsmittenbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe werden durch **17 weitere Nutzungen** ergänzt. Damit machen diese ergänzenden Anbieter einen wesentlichen Teil des gesamten publikumswirksamen Angebotsbesatzes im erweiterten Ortsmittenbereich aus.
- Besonders häufig vorhanden sind dabei Dienstleistungsanbieter, wie z.B. Sparkasse, Friseur, Versicherung, Paketdienste. Auch Anbieter aus dem Bereich Gastronomie & Hotellerie (ein italienisches Restaurant, Eiscafe, Döner Ecke) sind ein wesentlicher Bestandteil des ortsmittenbezogenen Nutzungsbesatzes. Aus dem weiteren Nutzungsspektrum sind neben der Kirche St. Barbara u.a. auch die Tourist-Info oder auch eine Bücherei anzuführen.
- In Summe kann durch die angeführten Nutzungen ein differenzierter Angebotsbesatz gewährleistet werden. Einzelhandel und ergänzende Nutzungen zusammen bilden ein relativ dichtes, rund um den Rathausplatz konzentriertes Nutzungsgefüge** (vgl. hierzu auch nachfolgende Karte).

¹ Dabei ist insbesondere die Zentrale des Bauunternehmens Fischerhaus anzuführen, welche lage- und größenbedingt prägend ist. Hinzu kommt im Randbereich der erweiterten Ortsmitte ein flächenmäßig großer Heizungs-/Sanitäranbieter.

Ergänzender Nutzungsbesatz – Differenzierung nach Nutzungskategorie



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Erhebungsstand: Dez 2025

- Abschließend ist noch anzuführen, dass mit dem alten Rathaus, dem ehemaligen Gasthof Schiessl und einer ehemaligen Diskothek auch drei größere **gewerbliche Leerstände** im abgegrenzten Ortsmittenbereich bestehen. Durch die sehr zentrale Lage des ehemaligen Rathauses und des direkt gegenüberliegenden, ehemaligen Gasthofes sind speziell diese beiden Flächen/Gebäude auch als standortprägend zu bewerten. Positiv ist jedoch anzumerken, dass für das alte Rathaus konkrete Umbau-/Revitalisierungspläne bestehen.

Angebotsanalyse Bodenwöhr

EINZELHANDELS- UND NUTZUNGSBESATZ IN DER ORTSMITTE



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025;
Touristeninfo und Bücherei ziehen mittelfristig zurück ins
ehemalige Rathaus / Bürgerhaus



Ortsmitte
(gemäß Festlegung
der Sanierungsgebiete 2021)

Einzelhandel

-  Bäckerei
-  Getränkemarkt
-  Tankstellen-Shop
-  Heizung & Sanitär
-  Fliesenhandel

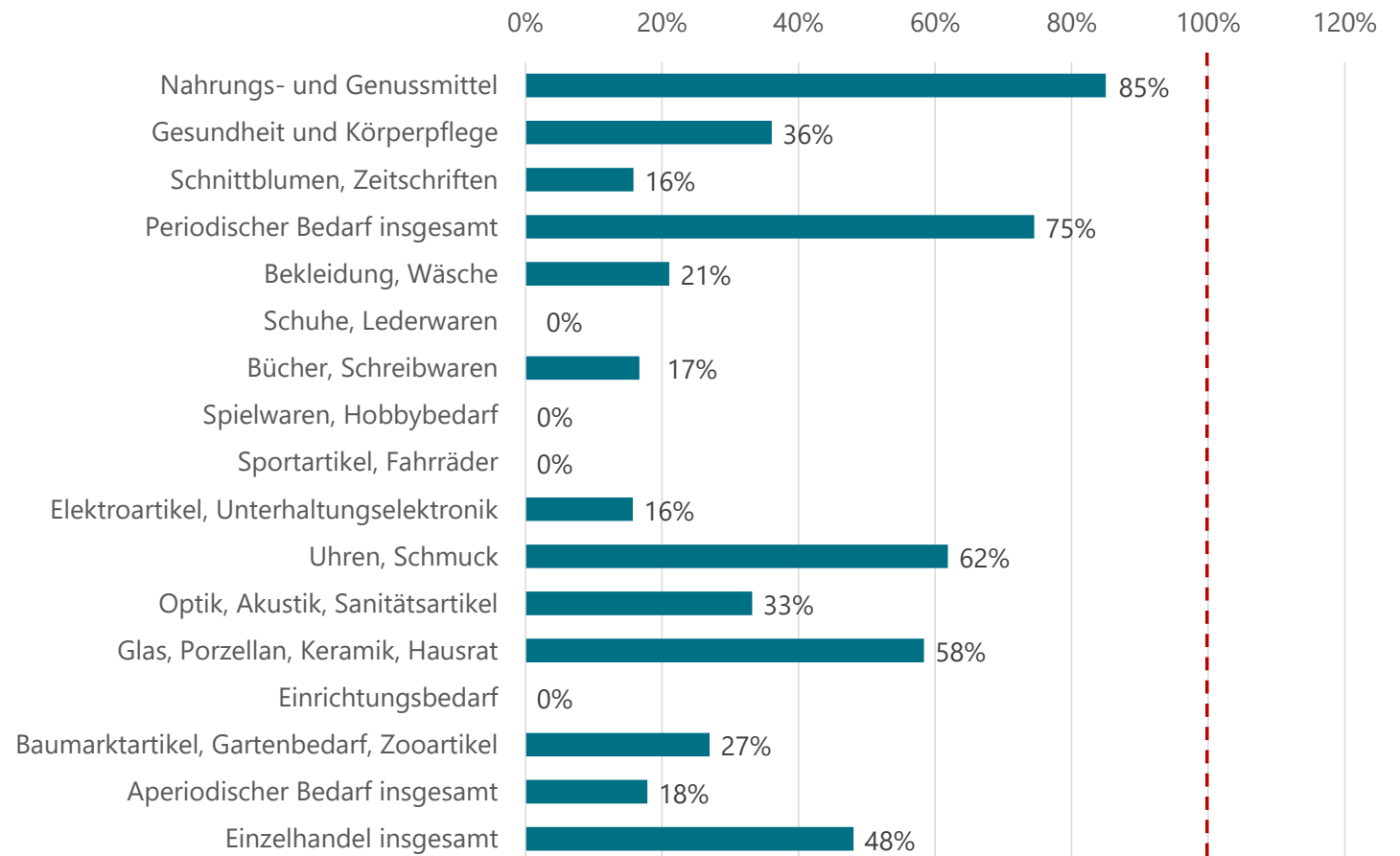
Weitere Nutzungen

-  Dienstleistung
-  Gastronomie & Hotellerie
-  Freizeit & Kultur
-  Öffentliche Einrichtung
-  Sonstiges Gewerbe
-  **Leerstand (gewerblich)**

ZENTRALITÄT

Zentralität Bodenwöhr

- Die **Einzelhandelszentralität** dient als quantitatives Maß für die Bedeutung eines Handelsstandorts. Sie beschreibt das Verhältnis zwischen dem am Standort erzielten Einzelhandelsumsatz und der am Standort vorhandenen Kaufkraft der Wohnbevölkerung. Werte über 100 weisen auf einen Zufluss von Kaufkraft aus dem Umland hin, während Werte unter 100 auf einen per Saldo höheren Kaufkraftabfluss hindeuten. Je höher die Zentralität, desto stärker ist die Anziehungskraft des Standorts auf die Kaufkraft aus der Umgebung.
- Auf Basis des von der cima ermittelten Einzelhandelsumsatzes in der **Gemeinde Bodenwöhr** von ca. 13,6 Mio. € p.a. und der vorhandenen Kaufkraft der Wohnbevölkerung Bodenwöhrs von rd. 28,2 Mio. € p.a.¹ errechnet sich eine aktuelle Einzelhandelszentralität von ca. 48 %.
- Entsprechend fließt per Saldo Kaufkraft aus Bodenwöhr zu Handelsstandorten im Umland ab. Neben der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. sind dabei insbesondere die umliegenden Zentren (Regensburg, Schwandorf, Nittenau etc.) anzuführen. Dieser Kaufkraftabfluss ist für Grundzentren bzw. für Orte der Größenordnung und Versorgungsfunktion Bodenwöhrs als normal zu bewerten.



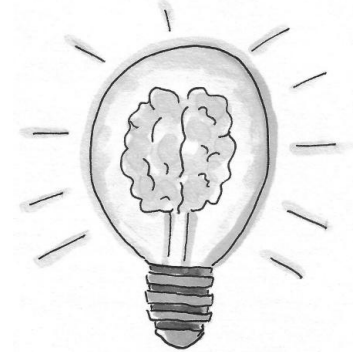
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

¹ Vgl. Folien 20

Fazit

- Bodenwöhr weist für seine Ortsgröße, Lage und Versorgungsfunktion ein weitgehend standortgerechtes Einzelhandelsangebot auf. Dies gilt umso mehr als die grundzentrale Versorgungsfunktion mit der unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargemeinde geteilt wird und beiden Gemeinden zusammen ein gemeinsames Marktgebiet bilden. Lediglich Streukund*innen bzw. v.a. Tourst*innen/Camper erweitern den Kaufkraftzufluss von außen.
- Wesentlicher (Nah-)Versorger am Ort ist ein im südlichen Zufahrtsbereich befindlicher Edeka Supermarkt. Dieser Anbieter deckt das Lebensmittel(voll)-sortiment in Bodenwöhr sowie auch im angrenzenden Bruck i.d. OPf. ab. Gleichzeitig ist dieser Betrieb trotz seiner Ortsrandlage auch als essentiell für die Stabilität der Ortsmitte Bodenwöhrs zu bewerten. Dies ist durch die für einen Lebensmittelmarkt typische, hohe Kundenfrequenz und seine relative Nähe zur Ortsmitte mit entsprechend anzunehmenden Kopplungseffekten zu begründen. Dazwischenliegende Anbieter verstärken diesen Effekt.
- Kleinanbieter aus den Food- und Nonfoodbereich erweitern die Angebotsbreite und runden das lokale Einzelhandelsangebot ab. Im Kernort sind diese Kleinanbieter nahezu ausschließlich in der Ortsmitte oder zwischen dieser und dem Edeka-Markt entlang der Hauptstraße situiert. Der räumliche Zusammenhang und die bestehende Konzentration wesentlicher Anbieter auf die Hauptstraße und direkt angrenzender Bereiche¹ sind als positiv zu werten.

- In der Ortsmitte Bodenwöhrs (Sanierungsgebiet) besteht ein Größenbedingt begrenzter Einzelhandelsbesatz. Durch dessen räumliche Konzentration auf das Rathausplatzumfeld und v.a. auch durch die den Einzelhandel ergänzenden Komplementäranbieter (Dienstleister, Gastronomie etc.) kann in Summe dennoch ein weitgehend attraktiver und abwechslungsreicher Angebots-/Nutzungsbesatz konstatiert werden.
- Die größte Marktdurchdringung /Kaufkraftabschöpfung des Bodenwöhrer Einzelhandels wird im periodischen Bedarfsbereich bzw. speziell im Lebensmittelbereich erreicht. Dies ist für ein Grundzentrum wie Bodenwöhr typisch.



In Summe zeigt sich ein begrenzter, aber weitgehend angemessener Einzelhandels-/Nutzungsbesatz. Ein Teil der bestehenden Anbieter weist erkennbaren Modernisierungsbedarf² auf. Die Nutzung entsprechender Potenziale kann den Einzelhandel-/Versorgungsstandort Bodenwöhr stärken und dessen Einzelhandels-/Nutzungsangebot langfristig sichern.

¹ Ausnahme: Brautmodenladen

² Teils inkl. Erweiterungsbedarf

cima.

Angebotsanalyse
Bruck i.d. OPf.

05

Angebotsanalyse Bruck i.d. OPf.

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ, NAHVERSORGUNGSSITUATION

Einzelhandelsbestand im Überblick

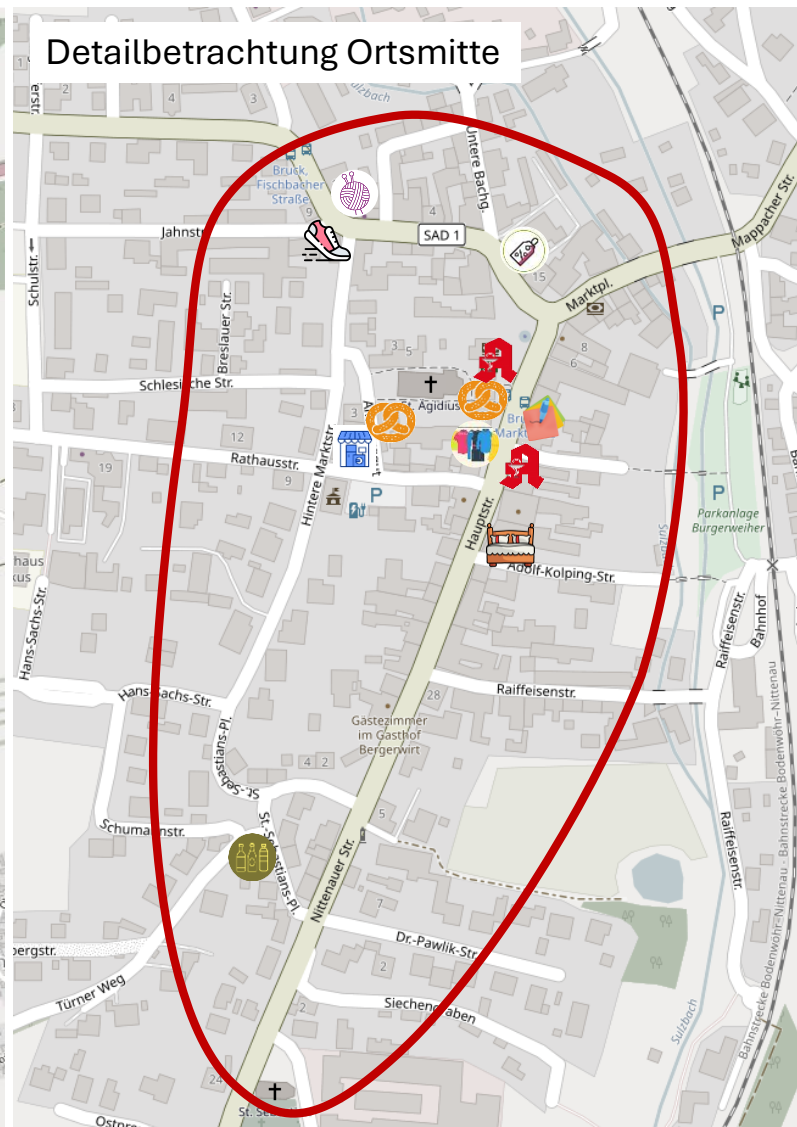
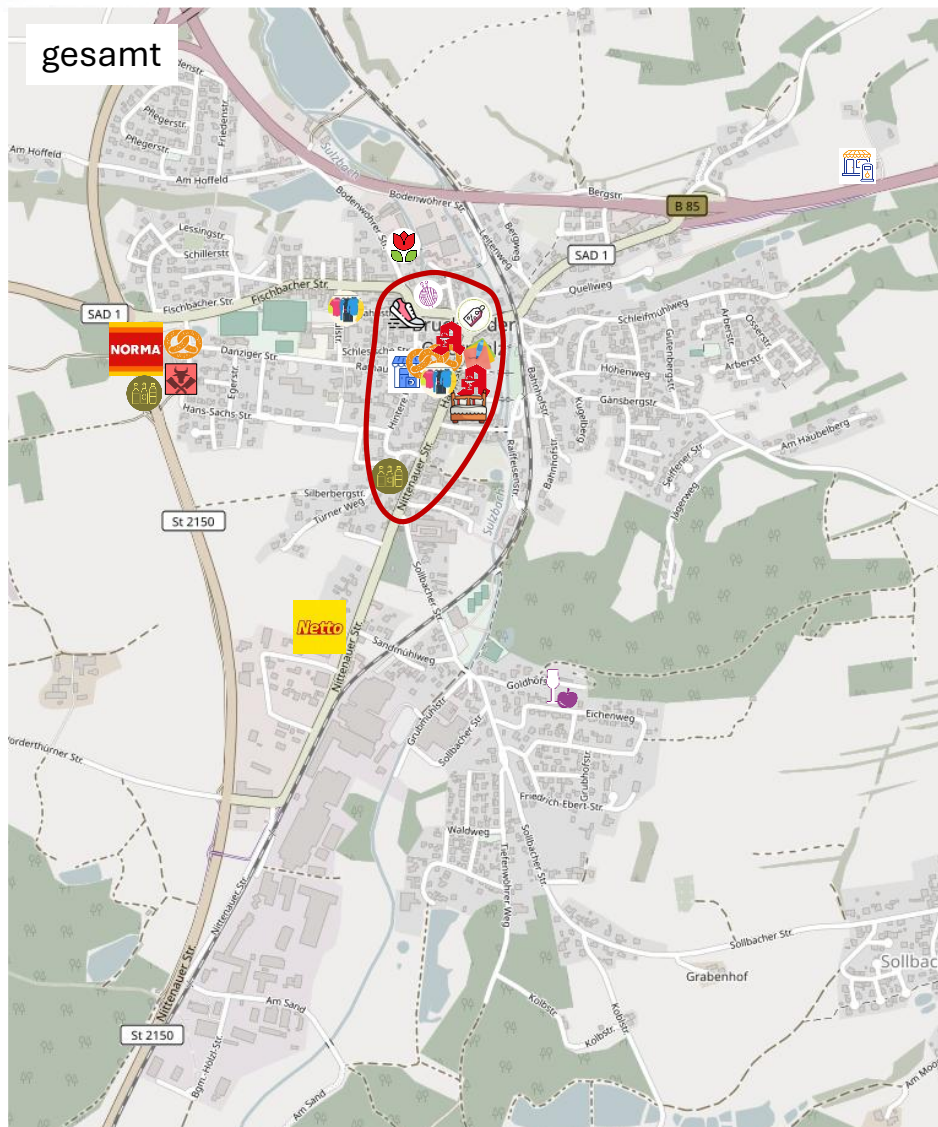
- Aufgrund der auch für Bodenwöhr relevanten Planungen in der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. (vgl. Kap. 1) war auch eine Erhebung des dortigen Einzelhandelbestandes notwendig.
- Das **Einzelhandelsangebot** in Bruck i.d. OPf. umfasst zum Erhebungszeitpunkt¹ insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe. Diese verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.745 m².
- Ähnlich wie in Bodenwöhr entfällt der Großteil des Einzelhandelsbesatzes (ca. 57 % aller Betriebe bzw. ca. 64 % der VK) auf den besonders nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfsbereich. Der aperiodische Bedarfsbereich ist mit 9 Betrieben aus insgesamt sieben Sortimentsbereichen (Hauptsortiment) breiter aufgestellt als der Bodenwöhrs.
- Größte Anbieter sind zwei Lebensmitteldiscounter, welche die **Nahversorgung** vor Ort sichern. Zusammen mit Edeka in Bodenwöhr bieten sie ein breites und qualitativ umfassendes Lebensmittelangebot im Nahbereich. Weitere größere Anbieter sind ein Textil-Fachmarkt (NKD), ein benachbart zu Norma befindlicher Getränkemarkt (Häusler), ein Anbieter für Bettwaren und Schlafmöbel (Raum&Bett) sowie ein Sonderpostenanbieter.
- Standorträumlich differenziert entfallen zwölf Betriebe mit ca. 1.190 m² VK auf die Ortsmitte sowie acht Betriebe mit ca. 2.515 m² VK auf integrierte Lagen. Hinzu kommt ein Tankstellenshop in Randlage.

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	10	2.130	10,8
Gesundheit und Körperpflege	2	220	1,3
Schnittblumen, Zeitschriften	0	40	0,3
Periodischer Bedarf insgesamt	12	2.390	12,3
Bekleidung, Wäsche	2	345	0,8
Schuhe, Lederwaren	1	50	0,1
Bücher, Schreibwaren	1	65	0,5
Spielwaren, Hobbybedarf	0	45	0,2
Sportartikel, Fahrräder	0	30	0,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	65	0,2
Uhren, Schmuck	0	35	0,1
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0	0	0,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	160	0,5
Einrichtungsbedarf	2	395	1,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	165	0,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	9	1.355	4,2
Einzelhandel insgesamt	21	3.745	16,5

¹ Anfang Dezember 2025

Angebotsanalyse Bruck i.d. OPf.

GESAMTÖRTLICHER EINZELHANDELSBESATZ



Einzelhandel

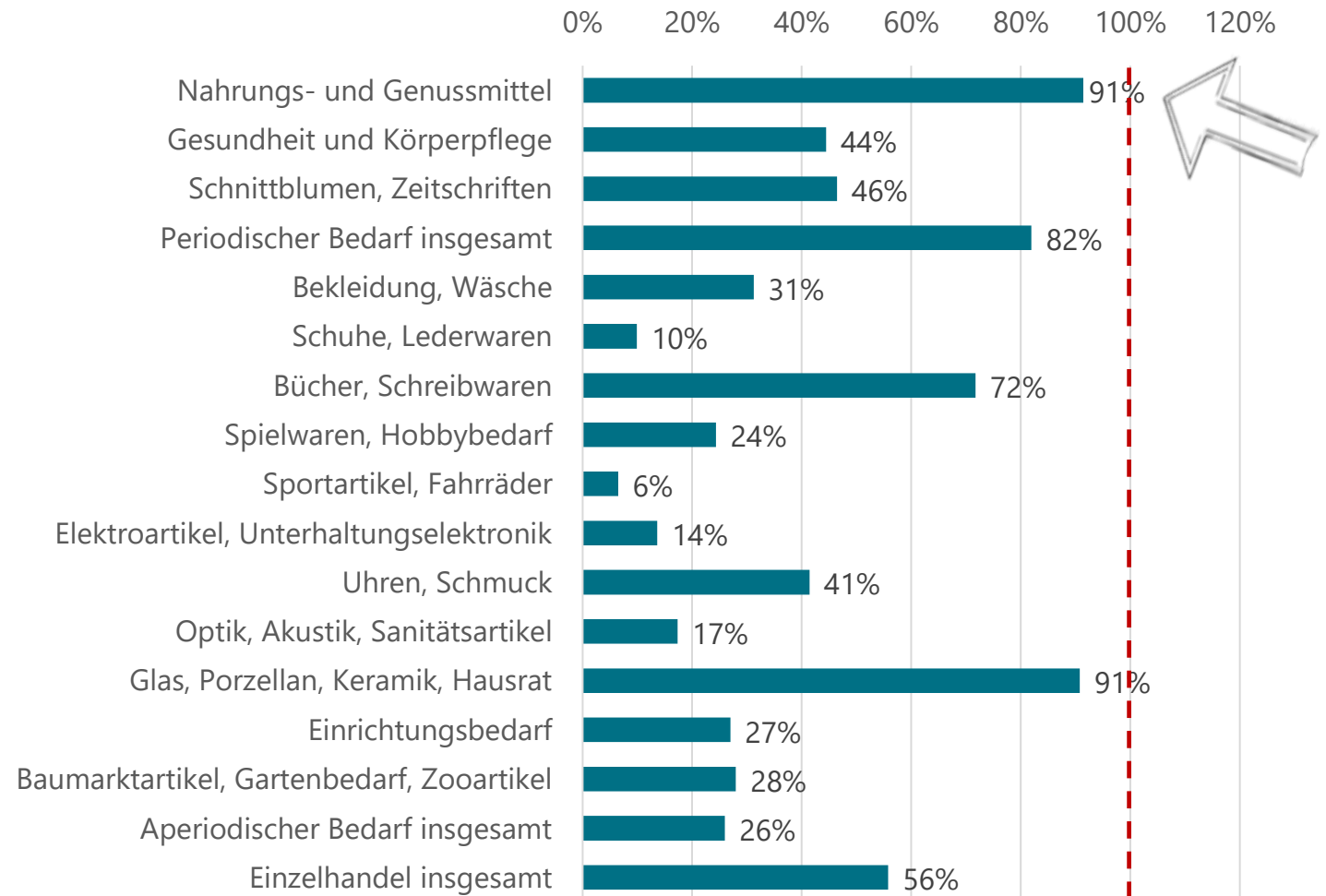
-  Lebensmitteldiscounter
-  Getränkemarkt
-  Bäckerei
-  Metzgerei
-  Tankstellen-Shop
-  Schnapsbrennerei
-  Apotheke
-  Blumenladen
-  Schreibwarenladen
-  Bekleidungsladen
-  Wollgeschäft
-  Schuhladen
-  Elektroladen
-  Fachgeschäft für Betten/Heimtextilien
-  Sonderposten-Laden
-  **Ortsmitte**
(schematisch)

Angebotsanalyse Bruck i.d. OPf. & Bodenwöhr

ZENTRALITÄT DES GEMEINSAMEN GRUNDZENTRUMS

Zentralität Bodenwöhr+Bruck i.d. OPf.

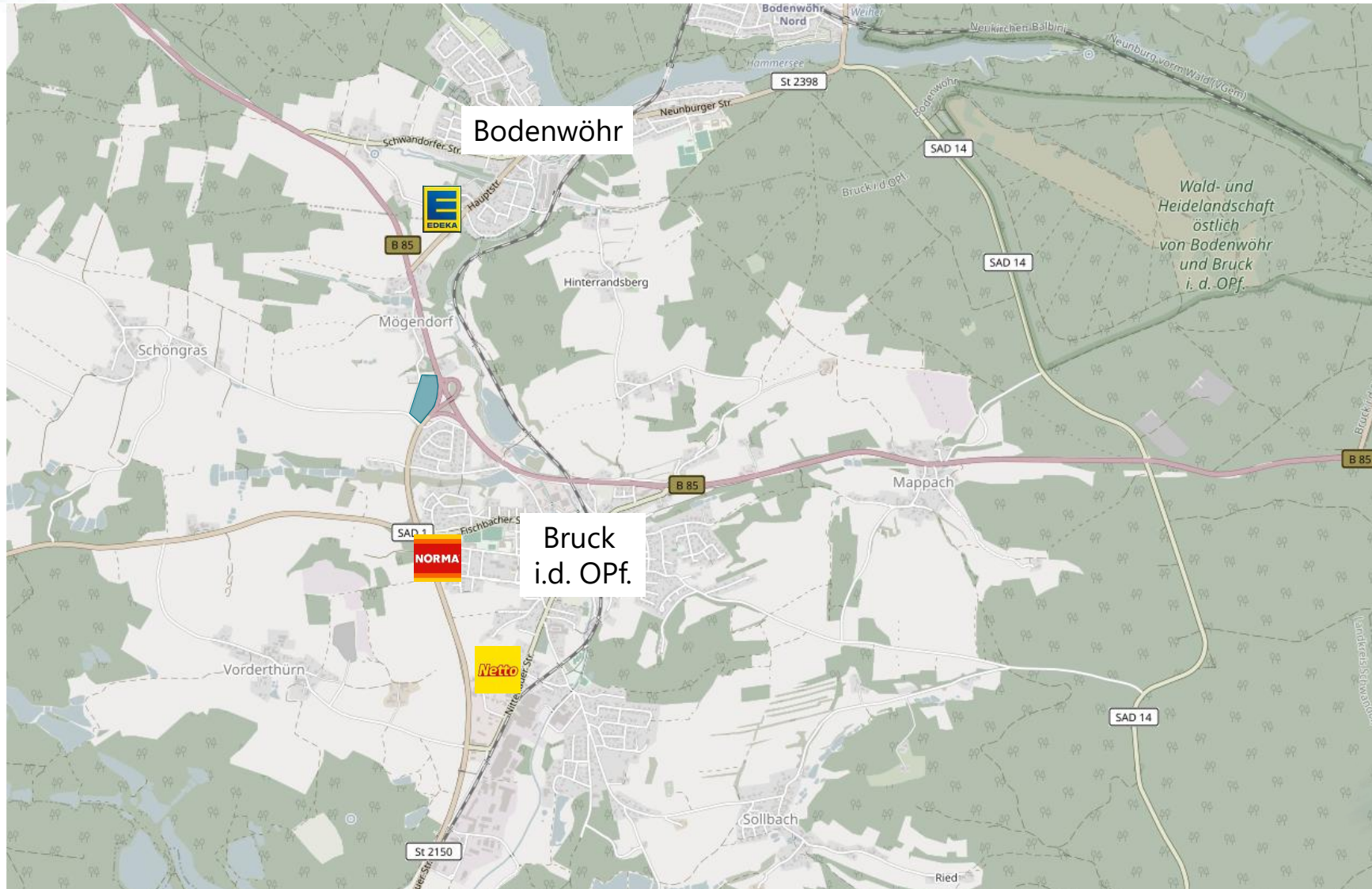
- Bodenwöhr und die Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. bilden ein gemeinsames Grundzentrum.¹ Neben der landesplanerischen Versorgungsfunktion teilen sich beide Orte auch ein gemeinsames Markt-/Einzugsgebiet. D.h. Bodenwöhrer Bürger*innen kaufen häufig in Bruck i.d. OPf. ein und umgekehrt. Aus diesem Grund soll ergänzend zur Zentralität der Gemeinde Bodenwöhr auch die **gemeinsame Einzelhandelszentralität des gemeinsamen Grundzentrums Bodenwöhr/Bruck** betrachtet werden.
- Hierbei errechnet sich ein Wert von ca. 56 %. Entsprechend fließt auch bei gemeinsamer Betrachtung per Saldo Kaufkraft ins Umland ab.
- Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des **nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfsbereiches** für Grundzentren wie Bodenwöhr und Bruck ist dieser besonders herauszustellen. Dabei fällt auf, dass insbesondere im Lebensmittelbereich eine vergleichsweise hohe Zentralität besteht. Dies bedeutet, dass der bereits heute im Lebensmittelbereich generierte Einzelhandelsumsatz nahezu genauso hoch ist wie das Kaufkraftvolumen (Lebensmittel) der Bodenwöhrer und Brucker Bevölkerung.



¹ Vgl. Kapitel 3.

Angebotsanalyse Bruck i.d. OPf. & Bodenwöhr

LEBENSMITTELMÄRKTE UND VORHABENSTANDORT VERSORGUNGSZENTRUM



aktuell bestehende
Lebensmittelmärkte



Vorhabenstandort
geplantes Versorgungs-
zentrum in Bruck i.d. OPf.



In räumlicher Sicht ist mit den bestehenden Anbietern Edeka (Bodenwöhr), Netto und Norma (Bruck i.d. OPf.) bereits eine gute Abdeckung insbesondere in Nord-Süd-Richtung gegeben.

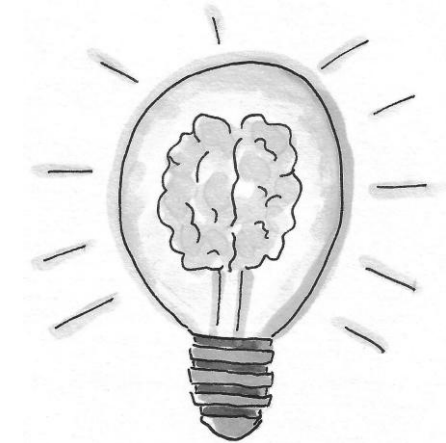
Die geplante Neuansiedlung eines Vollsortimenters in Bruck i.d. OPf. würde keine Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation erwirken.

Fazit

- Bruck i.d. OPf. weist im Vergleich zu Bodenwöhr ein etwas ausgeprägteres/umfassenderes und auch etwas breiteres Einzelhandelsangebot auf.
- Angebotsbestimmend ist wie in Bodenwöhr der periodischen Bedarfsbereich bzw. speziell der Lebensmittelbereich. Aber auch der aperiodische Bedarfsbereich ist unter Berücksichtigung bestehender Standortrahmenbedingungen (v.a. Ortsgröße, Lage, Versorgungsfunktion) gut besetzt.
- Die beiden am Ort vorhandenen Lebensmitteldiscounter sind nicht nur die größten und wichtigsten Einzelhandelsbetriebe vor Ort, sie sind zentral für die lokale Nahversorgung. Zusammen mit dem Edeka Supermarkt (= Vollsortimenter) in Bodenwöhr und den ergänzenden Lebensmittelspezial- und -handwerksbetrieben können sie ein gutes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich gewährleisten.
- Die Zentralität des gemeinsamen Grundzentrums im Lebensmittelbereich ist dementsprechend bereits heute als vergleichsweise hoch und kaum noch steigerungsfähig zu werten.



Das geplante Versorgungszentrum in Bruck i.d. OPf., in dem auch ein zusätzlicher Supermarkt angedacht ist, ist dementsprechend bereits an dieser Stelle, in einer Ersteinschätzung, als eher kritisch zu bewerten. Nachfolgende Analyse der bestehenden Ausbaupotenziale soll dies genauer klären und abschließend bewerten.



¹ Ausnahme: Brautmodenladen

² Teils inkl. Erweiterungsbedarf

cima.

Analyse
Nachfragesituation

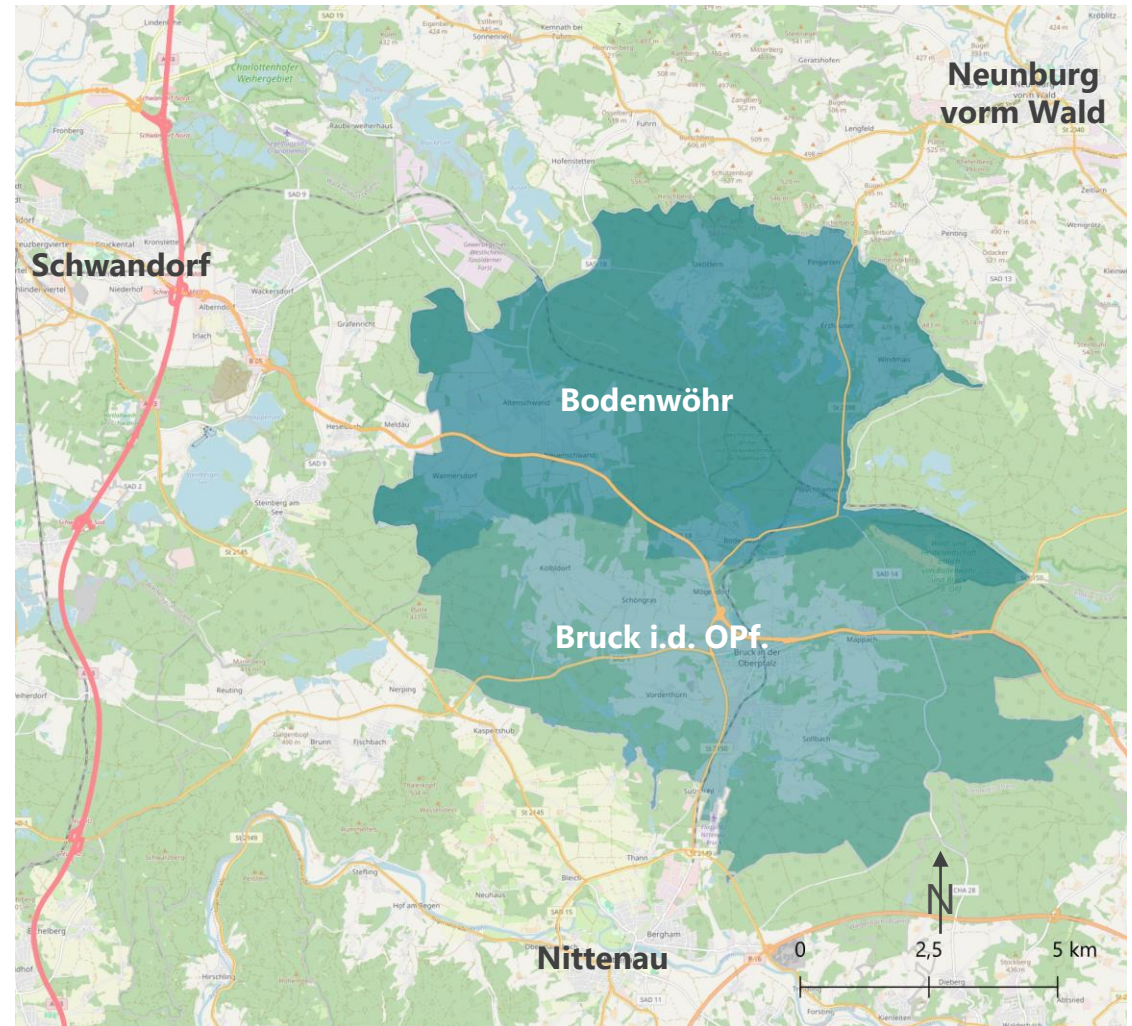
06

Analyse Nachfragesituation

MARKT-/EINZUGSGEBIET

Abgrenzung des Markt-/Einzugsgebietes

- Zur Abgrenzung des Markt-/Einzugsgebiets werden die wesentlichen Abgrenzungskriterien der verkehrlichen Erreichbarkeit, Wettbewerbsstandorte in der Umgebung (z.B. Schwandorf, Nittenau, Neunburg vorm Wald), vorhandenen Pendlerverflechtungen herangezogen. Daraus definiert sich das Markt-/Einzugsgebiet für den Einzelhandel Bodenwöhrs.
- Dieses Einzugsgebiet umfasst neben Bodenwöhr selbst auch die Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. Insgesamt leben im **abgegrenzten Einzugsgebiet** damit rd. 8.390 Personen.¹
- Aufgrund der touristischen Bedeutung (Stichwort: Campingplatz) sowie auch der Lage an der B 85 ist davon auszugehen, dass der Einzelhandel Bodenwöhrs zu einem gewissen Anteil auch Kund*innen von außerhalb erreicht. Die damit generierten Umsätze werden als Streuumsätze bezeichnet.



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH,
Stand: Dezember 2025

Kerneinzugsgebiet (Zone I)

Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)

¹ Auf den definierten Bereich beschränkt sich das durchschnittliche Markt-/Einzugsgebiet des Bodenwöhrer Einzelhandels. Es ist möglich, dass einzelbetriebliche Einzugsgebiete davon abweichen.

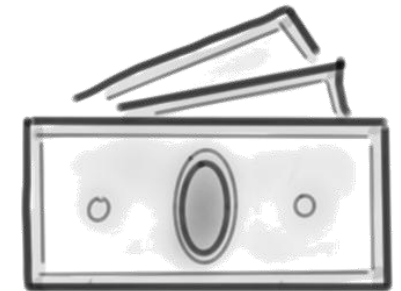
Analyse Nachfragesituation

MARKT-/EINZUGSGEBIET

cima.

Kaufkraftpotenzial im Markt-/Einzugsgebiet

- Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials im Markt-/Einzugsgebiet erfolgt auf Basis sortimentsspezifischer, einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben, der Bevölkerungszahlen und der lokalen Kaufkraftkennziffern.
- Der für das Jahr 2025 zugrunde gelegte statistische Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel beläuft sich auf 6.656 €. Mit Hilfe der Kaufkraftkennziffern wird dieser an das Niveau in Bodenwöhr angepasst. Gleiches erfolgte analog auch für Bruck i.d. OPf. im überörtlichen Einzugsgebiet (= Zone II).
- Insgesamt beläuft sich das jährlich verfügbare Kaufkraftvolumen in Bodenwöhr auf rd. 28,2 Mio. €.
- Im überörtlichen Markt-/Einzugsgebiet, also in Bruck i.d. OPf. (=Zone II), kommen weitere rd. 25,9 Mio. € p.a. hinzu. Im gesamten Markt-/Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Bodenwöhr ist somit über alle Sortimente hinweg ein **Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 54,1 Mio. € p.a.** vorhanden. Hiervon entfällt mehr als die Hälfte (ca. 53 %) auf den für das Grundzentrum Bodenwöhr besonders relevanten periodischen Bedarf.



Kaufkraftpotenzial in Mio. € nach cima Warengruppen	Bodenwöhr (= Zone I)	Bruck i.d. OPf. (= Zone II)	gesamtes Markt-/ Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	12,0	11,0	23,0
Gesundheit und Körperpflege	2,6	2,4	5,1
Schnittblumen, Zeitschriften	0,4	0,4	0,8
Periodischer Bedarf insgesamt	15,0	13,8	28,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	13,2	12,1	25,3
Einzelhandel insgesamt	28,2	25,9	54,1

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

BEWERTUNG DER NAHVERSORGUNG AUS KUNDENSICHT

Angebotsbewertung durch die Bewohnerschaft

Die Bewertung des in Bodenwöhr bestehenden Nahversorgungsangebotes durch die zu lokale Bewohnerschaft erfolgt v.a. aus entsprechenden Rückmeldungen im Rahmen des durchgeführten Workshops zur Bürger- und Nahversorgung¹. Ergänzend dazu flossen auch Einschätzungen aus einzelnen vor Ort-Gesprächen der cima (v.a. im Rahmen der Erhebungen) sowie entsprechende Rückmeldungen der Bürger*innen bei Bürgermeister und Gemeindeverwaltung mit ein.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten:

- Die Bürger*innen schätzen das lokale Versorgungsangebot als grundsätzlich gut ein. Die hohe Bedeutung des Hauptversorgers Edeka im Kernort für die lokale Nahversorgung wird herausgehoben.
- Negativ werden jedoch dessen Marktauftritt und Erscheinungsbild sowie v.a. auch die bestehenden Lücken im Angebotsbesatz angeführt. Seit der insolvenzbedingten Schließung eines ehemals bestehenden Schlecker-Marktes fehlt v.a. ein umfassendes Drogeriewarenangebot. Auch ein verbessertes Angebot an regionalen Lebensmitteln wird gewünscht.
- Die neben dem Edeka-Markt bestehenden Nahversorgungsangebot im Kernort (v.a. Getränkemarkt Bollinger, Lebensmittelhandwerk, Apotheke) runden das Gesamtangebot attraktiv ab und werden gerne genutzt.
- Besonders positiv werden neben dem Hauptversorger bzw. den Versorgungsangeboten im Kernort auch die bestehenden Versorgungsangebote in den Ortsteilen (u.a. Hofladen, mobiler Versorger) hervorgehoben.



Die Bürger*innen fühlen sich vor Ort im Wesentlichen gut versorgt. Eine Modernisierung/Aufwertung des Hauptversorgers Edeka sowie eine Aufrechterhaltung der Nahversorgung in den Ortsteilen wird jedoch als essentiell bewertet.



¹ Vgl. hierzu auch Kapitel 10.

cima.

Umsatz-/Ausbaupotenziale
Nahversorgung

07

Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

Aktuelle Bestandssituation im Nahbereich

- Die strukturprägenden Anbieter aus dem Lebensmittelbereich sind ein Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter in Bodenwöhr sowie zwei Lebensmitteldiscounter (Netto, Norma) in Bruck i.d. OPf. Zusammen bieten diese drei Lebensmittelmärkte ein breites und qualitativ umfassendes Lebensmittelangebot für die Bewohner*innen des Nahbereiches. Sie ergänzen sich entsprechend gut.
- Sowohl in Bodenwöhr als auch in Bruck i.d. OPf. kommen darüber hinaus jeweils zwei Getränkemärkte/-anbieter hinzu. Diese runden das Getränkeangebot der Lebensmittelmärkte ab und verbreitern dieses erkennbar.
- Abgerundet wird das Lebensmittelangebot durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) sowie einzelne Spezialanbieter (u.a. Tankstellenshops, Brennereien).
- In Summe ist Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf. ein relativ breites und zunächst als weitgehend standortgerecht einzustufendes Lebensmittelangebot zu konstatieren. Nennenswerte Versorgungslücken im Lebensmittelbereich sind – unter Berücksichtigung der Größe und Versorgungsfunktion beider Gemeinden – betrachtet nicht festzustellen, wenngleich einzelne Anbieter aus qualitativer Sicht gewisse Modernisierungsbedarfe aufweisen.
- Der in Bodenwöhr erwirtschaftete Jahresumsatz im Lebensmittelbereich liegt bei ca. 10,2 Mio. €, der in Bruck i.d. OPf. bei ca. 10,8 Mio. €.¹ Zusammen werden somit rd. 21,0 Mio. € p.a. im Lebensmittelbereich umgesetzt.

Lebensmittelmärkte/-anbieter im Nahbereich (Auswahl)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

¹ Vgl. hierzu auch Kapitel 4 und 5.

Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

cima.

Aktuelle Kaufkraftabschöpfung im Lebensmittelbereich bei gemeinsamer Betrachtung der Gemeinden Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf.

Lebensmittel	Kaufkraft Lebensmittel p.a.	Kaufkraftbindung aktuell	Jahresumsatz
Bodenwöhr (= Zone I)	ca. 12,0 Mio. €	ca. 85 %	ca. 10,2 Mio. €
Bruck i.d. OPf. (= Zone II)	ca. 11,0 Mio. €	ca. 85 %	ca. 9,3 Mio. €
Streuumsätze (inkl. Umsätze durch Camper)			ca. 1,5 Mio. €
Lebensmittel gesamt			ca. 21,0 Mio. €

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

- Der im Lebensmittelbereich generierte Umsatz beider Gemeinden liegt in Summe bei **ca. 21,0 Mio. € p.a.**
- Aufgrund der räumlichen Nähe und des ergänzenden Einzelhandelsbesatzes im Lebensmittelbereich – speziell im Vollsortiments- bzw. Discountbereich – kann von nahezu gleich hohen Kaufkraftbindungsquoten in Bodenwöhr und Bruck i.d.OPf. ausgegangen werden.
- Auf Basis des aktuellen Angebotsbesatzes (Lebensmittel) können aktuell in beiden Gemeinden etwa 85 % des bestehenden Kaufkraftpotenzials (Lebensmittel) durch die in den beiden Orten ansässigen Lebensmittelanbieter gebunden werden.**



Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

Maximal erreichbare Marktaberschöpfung im Lebensmittelbereich bei gemeinsamer Betrachtung der Gemeinden Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf.

Lebensmittel	Kaufkraft Lebensmittel p.a.	Kaufkraftbindung aktuell	Jahresumsatz
Bodenwöhr (= Zone I)	ca. 12,0 Mio. €	max. 95 %	max. 11,4 Mio. €
Bruck i.d. OPf. (= Zone II)	ca. 11,0 Mio. €	max. 95 %	max. 10,4 - 10,5 Mio. €
Streuumsätze (inkl. Umsätze durch Camper)			max. 1,7 - 1,8 Mio. €
Lebensmittel gesamt			max. 23,6 Mio. €

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

- Unter Berücksichtigung der bestehenden Standortrahmenbedingungen (v.a. Lage, Erreichbarkeit, Versorgungsfunktion, Pendlerströme, touristische Bedeutung) kann die Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich in einem progressivem Positivszenario auf **jeweils maximal 95 %** gesteigert werden. Auch die Streuumsätze können durch ein ausgebautes/modernisiertes Lebensmittelangebot potenziell maximal leicht erhöht werden.
- **In Summe ist von einem maximal generierbaren Lebensmittelumsatz von ca. 23,6 Mio. € p.a. in den beiden Gemeinden Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf. auszugehen. Eine weitere Steigerung ist aus marktwirtschaftlicher Sicht als nicht realistisch einzustufen.**



Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

cima.

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

Bestehende Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich bei gemeinsamer Betrachtung der Gemeinden Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf.

- In Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf. werden jährlich ca. 21,0 Mio. € im Lebensmittelbereich generiert.¹ In einem progressiven Ansatz lässt sich die Marktabschöpfung auf max. 23,6 Mio. € p.a. steigern.
- Das sich daraus ergebende **Ausbaupotenzial im Lebensmittelbereich** liegt somit bei **max. 2,6 Mio. € p.a.**



¹ Inkl. Prognose-Umsatz des zeitnah eröffnenden 24/7-Ddorfladens am Bahnhof Blechhammer.

Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

Bestehende Ausbaupotenziale im Lebensmittel-Vollsortimentsbereich bei gemeinsamer Betrachtung der Gemeinden Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf.

Lebensmittel	Kaufkraft Lebensmittel p.a.
zusätzlich <u>maximal</u> bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial Lebensmittel	ca. 2,6 Mio. €
durchschnittliche Flächenleistung Vollsortimenter/Supermarkt ¹	4.600 €/m ² VK
zusätzlich <u>maximal</u> wirtschaftlich auslastbares Verkaufsflächenpotenzial	565 m²

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025



Bei Ansatz einer durchschnittlichen Flächenleistung für einen Supermarkt, welche auch vor Ort als plausibel erreichbar erscheint, ergibt sich aus dem bestehenden Ausbaupotenzial im Lebensmittelbereich von max. 2,6 Mio. € p.a. im abgegrenzten Markt-/Einzugsgebiet² ein **zusätzlich maximal wirtschaftlich auslastbares Verkaufsflächenpotenzial im Supermarktbereich von ca. 565 m².**

¹ Vgl. hierzu entsprechende Angaben der Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2024

² D.h. Für Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf. zusammen

Städtebaulich und versorgungsstrukturelle Einordnung einer möglichen Nahversorgungsentwicklung im Lebensmittelbereich

- Das wirtschaftlich auslastbare Verkaufsflächenpotenzial im Lebensmittelvollsortimentsbereich beträgt max. 565 m². Unter Berücksichtigung der bestehenden Anforderungen der Betreiber im Supermarktbereich (mindestens 800 m² VK, realistisch eher 1.200 m² VK; vgl. Kapitel 2) ist das ermittelte Ausbaupotenzial als nicht ausreichend für einen weiteren Anbieter/Supermarkt in Bodenwöhr bzw. Bruck i.d. OPf. zu bewerten.
- Dies bedeutet, dass die Ansiedlung eines zusätzlichen Supermarktes zu deutlichen **Umverteilungsprozessen vor Ort** führen würde. Dadurch, dass der Supermarktbereich derzeit ausschließlich durch lediglich einen entsprechenden Anbieter (Edeka in Bodenwöhr) besetzt ist, würde dieser besonders stark von einem zusätzlich angesiedelten Supermarkt betroffen werden.
- Die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes ist somit als kritisch zu werten. Dies gilt umso mehr, als dies auch zu Lasten der wohnortnahen Versorgung der Bürger*innen vor Ort ginge. Der Vorhabenstandort des in Bruck i.d. OPf. geplanten Versorgungszentrums, an dem auch ein Supermarkt angesiedelt werden soll, befindet sich nordwestlich des Kernortes Bruck im Ortsteil Hoffeld. Zwischen dem Vorhabenstandort und dem Brucker Siedlungsbereiches verläuft eine relativ dicht befahrene Staatsstraße, die unmittelbar am Vorhabenstandort in die B 85 mündet. Hinzu kommt ein vom Siedlungsgebiet in Richtung Vorhabenstandort ansteigendes Geländeniveau. Im Vergleich zu dem bestehenden Supermarktstandort (Edeka) in Bodenwöhr ist der Vorhabenstandort in Bruck i.d. OPf. damit erkennbar weniger gut an die bestehende Wohnbevölkerung angebunden. Dieser liegt zwar auch etwas erhöht, grenzt aber unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Die Barrierewirkungen sind erkennbar geringer. Hinzu kommt, dass der Edeka-Supermarkt in Bodenwöhr der einzige Lebensmittelmarkt am Ort ist und damit neben seiner Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für ganz Bodenwöhr aufweist. Anzuführen ist auch, dass der weitere Einzelhandelsbesatz Bodenwöhrs unweit ortseinwärts beginnt und auch die Entfernung vom Edeka-Standort zur Ortsmitte lediglich ca. 350 m beträgt. Bei einem potenziellen Verlust des bestehenden Supermarktes in Bodenwöhr durch einen neuen Supermarkt in Bruck i.d. OPf. würden auch diese Anbieter durch wegfallende Kopplungseffekte direkt betroffen sein. Weitere Schließungen wären nicht auszuschließen.
- **Durch die Ansiedlung eines neuen Supermarktes in Bruck i.d. OPf. sind massive Negativauswirkungen auf den bestehenden Edeka-Supermarkt in Bodenwöhr anzunehmen. Auch eine Betriebsschließung ist nicht komplett auszuschließen. Dies würde sich unmittelbar negativ auf die (Nah-)Versorgung in Bodenwöhr auswirken. Von einem denkbaren Lebensmittel-/Supermarkt-Verlust wäre darüber hinaus auch der weitere Einzelhandelsbesatz (u.a. Metzger, Apotheke) im Kernort Bodenwöhr unmittelbar betroffen.**
- **Die von Bodenwöhr angestrebte Aufwertung des Supermarktes wie auch die vorangetriebene Stärkung des Lebensmittelangebotes in der Ortsmitte würden sich demgegenüber positiv auf die (Nah-)Versorgung vor Ort wie v.a. auch auf die Stabilität der Ortsmitte auswirken.**



Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

cima.

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

Was bedeutet das für Bodenwöhr?

- ⇒ Der bestehende Supermarkt ist wichtig für die lokale Nahversorgung in Bodenwöhr. Er ist der einzige Betrieb am Ort, der eine umfassende Lebensmittel-/Nahversorgung der Bodenwöhrer Bürger*innen leisten kann. Er sollte unbedingt geschützt und bestenfalls ertüchtigt werden. Dies wird auch von der Kund-/Bürgerschaft gewünscht.¹
- ⇒ Der bestehende Supermarkt (Edeka) ist Magnetbetrieb und Frequenzbringer auch für die Ortsmitte von Bodenwöhr mitsamt ihren Händlern, Dienstleistern und Gastronomen.
- ⇒ Die Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich² sind begrenzt – auf zusätzlich max. 565 m² Verkaufsfläche im Markt-/Einzugsgebiet.
- ⇒ Die Neuansiedlung eines Versorgungszentrums in der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. würde den bestehenden Einzelhandel – nicht nur den direkt betroffenen Edeka-Supermarkt – erheblich unter Druck setzen.
- ⇒ Betriebsschließungen können nicht ausgeschlossen werden!



¹ Vgl. Ergebnisse Workshop Bürger- und Nahversorgung

² Ansatz: Vollsortimenter

Umsatz-/Ausbaupotenziale Nahversorgung

FOKUS: LEBENSMITTELBEREICH

Fazit

- Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf. bilden ein gemeinsames Grundzentrum und verfügen über ein gemeinsames Markt-/Einzugsgebiet. Dieses umfasst beide Gemeindegebiete, weitere Gemeinden aus dem Umland kommen nicht hinzu.
- Die Marktabdeckung im Lebensmittelbereich innerhalb dieses Markt-/Einzugsgebietes ist angebotsbedingt bereits heute recht ausgeprägt. Das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich ist weitgehend ausgeschöpft.
- Das ermittelte, zusätzliche Ausbaupotenzial im Lebensmittelbereich liegt in einem progressiven Ansatz bei maximal 2,6 Mio. € Umsatz p.a. bzw. bei ca. 565 m² VK im Lebensmittelvollsortimentsbereich. Dies ist nicht ausreichend für die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Supermarktes. Ein zusätzlicher Supermarkt würde somit starke Umverteilungsprozesse auslösen und den bestehenden Supermarkt in Bodenwöhr (Edeka) als direkten Wettbewerber potenziell gefährden.
- Der Edeka-Bestandsmarkt ist der zentrale Nahversorger für Bodenwöhr. Zudem ist er wichtig für die Stabilität der Ortsmitte und den gesamten Einzelhandels-/Nutzungsbesatz im Kernort Bodenwöhr.
- Der Vorhabenstandort für das geplante Versorgungszentrum (mit neuem Supermarkt) in Bruck i.d. OPf. weist im direkten Vergleich erkennbar schlechtere nahversorgungsstrukturelle Lagebedingungen als der bestehende Edeka-Supermarkt in Bodenwöhr auf. Seine Nahversorgungsfunktion wäre im direkten Vergleich erkennbar weniger stark ausgeprägt. Er ist nahezu ausschließlich autokundenorientiert.



Im Ergebnis ist daher Folgendes zu empfehlen:

- 1) Keine Ansiedlung eines zusätzlichen Supermarktes am Vorhabenstandort in Bruck i.d. OPf.!**
- 2) Nutzung der ermittelten Ausbaupotenziale zur Modernisierung und langfristigen Sicherung des bestehenden Supermarktes¹ sowie ergänzend auch zur ortsmittenbezogenen Weiterentwicklung des Grund-/Nahversorgungsangebotes in Bodenwöhr.**

¹ In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gemeinde Bodenwöhr kürzlich ein zum bestehenden Edeka-Markt benachbartes Grundstück erwerben konnte, welches für eine Modernisierung des Edeka-Standortes prädestiniert ist.

cima.

SWOT-Analyse
Versorgungsstandort Bodenwöhr

08

SWOT-Analyse Versorgungsstandort Bodenwöhr

FOKUS: NAHVERSORGUNG UND ORTSMITTE

Auf Basis der bisherigen **Untersuchungsergebnisse zum Einzelhandels- und Versorgungsstandort Bodenwöhr (inkl. Workshop zur Bürger- und Nahversorgung)** wurde nachfolgende, zusammenfassende **SWOT-Analyse** (Stärken Schwächen, Chancen, Risiken) entwickelt. Ziel der weiteren Einzelhandels-/Ortsentwicklung sollte es sein, die bestehenden Stärken zu erhalten und die sich ergebenden Chancen aktiv zu nutzen. Die erkannten Schwächen sollten schrittweise abgebaut, bestehende Risiken so weit als möglich minimiert werden.



Stärken

- Stabile Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, positive Prognose für die nächsten Jahre
- durchschnittliches bis leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- grundzentrale Versorgungsbedeutung (zusammen mit Bruck i.d. OPf.)
- ausgeprägte Tourismus- und Erholungsfunktion durch Hammersee, Campingplatz, Seebühne etc.
- insgesamt gute Nahversorgungsstrukturen im Gemeindegebiet
- Edeka-Supermarkt als einziger Vollversorger im Nahbereich, zentraler Nahversorger vor Ort mit guter fußläufiger Erreichbarkeit sowie auch wichtiger Frequenzbringer für Ortsmitte
- bestehendes und zu erwartendes Nahversorgungsangebot in den Ortsteilen (u.a. Hofladen, mobile Versorgung, 24/7-Dorfladen)
- weitgehend standortgerechtes Einzelhandelsangebot über die Nahversorgung hinaus
- vitale Ortsmitte mit gutem Mix aus Einzelhandel und ergänzende Nutzungen aus unterschiedlichen Angebotsbereichen
- gutes Veranstaltungsangebot und starkes Vereinsleben



Schwächen

- Edeka-Markt mit erkennbarem Modernisierungs- und Aufwertungsbedarf
- Angebotslücken u.a. im Drogeriewarenangebot
- zu geringer Angebotsvorrat des mobilen Versorgers
- begrenzte Ausbaupotenziale Lebensmittelbereich, kaum realistische Ansiedlungspotenziale über den Lebensmittelbereich hinaus
- Leerstände und Funktionsverluste in Teilbereichen der Ortsmitte
- Erstversuch zur Einführung eines 24/7-Shops durch fehlende begleitende Bürgerinformation wenig erfolgreich
- ausbaufähiges medizinisches Versorgungsangebot
- fehlende Räume/Anlaufpunkte für Jugendliche, Familienfeiern und generell auch zum Zusammenkommen am Abend
- fehlende Schlechtwetterangebote (auch für Touristen/Camper)

SWOT-Analyse Versorgungsstandort Bodenwöhr

FOKUS: NAHVERSORGUNG UND ORTSMITTE



Chancen

- Bestehende Ortsentwicklungsstrategie der Gemeinde Bodenwöhr: „Innen statt Außen“
- langfristige Stärkung der Nahversorgung durch angestrebte Modernisierung/Aufwertung des bestehenden Supermarktstandortes, gleiches gilt in Bezug auf dessen Positiveffekte für die Ortsmitte und den dortigen Angebotsbesatz
- gesteigerte Umsetzungschancen für eine umfassende Modernisierung des bestehenden Supermarktstandortes durch von der Gemeinde Bodenwöhr erworbenes Edeka-Nachbargrundstück
- Erhöhung der Attraktivität des Lebensmittel-/Supermarktes für Kund*innen durch verbessertes Angebot (v.a. im Drogeriewarenbereich, aber auch durch weitere Angebots-/Serviceergänzungen)
- Ausbau lokaler/regionaler Produkte und Wertschöpfung – auch bei der Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittel-/Supermarktes
- Eröffnung des 24/7-Dorfladens und Weiterentwicklung moderner Versorgungsangebote – unter Berücksichtigung des notwendigen Informationsbedarfs der zu versorgenden Bürger*innen
- Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte durch Revitalisierungsvorhaben beim ehemaligen Rathaus
- Potenziale durch Ausbau des Tourismus und stärkere Verknüpfung Tourismus – Ortsmitte – Nahversorgung
- Update Info-Angebot (für Einheimische und Touristen)



Risiken

- Wettbewerbsdruck durch Bruck i.d. OPf und umliegende Versorgungsstandorte/Zentren
- geplantes Versorgungszentrum in Bruck i.d.OPf. und dessen unmittelbare Negativauswirkungen auf den bestehenden Edeka-Supermarkt und das weitere bestehende Versorgungsangebot in Bodenwöhr
- Akzeptanzprobleme bei modernen Versorgungsangeboten ohne begleitende Informationspolitik
- potenziell bestehende Nachfolgeproblematik bei einzelnen Betrieben
- demografischer Wandel und Strukturwandel im Einzelhandel

cima.

Einzelhandelsentwicklungskonzept
Bodenwöhr

09

ANLASS UND AUFBAU

Sachstand und Anlass

Das bisherige Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bodenwöhr aus dem Jahr 2008 mit Ergänzung aus dem Jahr 2009 fungierte im Wesentlichen als Instrument zur Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgung (Stichwort: zeitgemäße Aufstellung Edeka-Markt) sowie zur Abgrenzung und Klärung bestehender Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Ortsmitte Bodenwöhrs. Im Zentrum standen dabei neben funktionalen und städtebaulich-qualitativen Aspekten auch mögliche Chancen und Potenziale durch den Tourismus. Ergänzend zur Klärung anstehender Fragen zur Einzelhandelsentwicklung bzw. räumlich-funktionalen Entwicklung innerhalb der Gemeinde fand auch eine interkommunale Abstimmung mit der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. statt.

Mit den aktuell bestehenden Planungen der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. zur Errichtung eines neuen Versorgungszentrums wie auch mit den Bestrebungen der Gemeinde Bodenwöhr selbst, ihr Nahversorgungsangebot langfristig zu sichern sowie – soweit möglich – in der Ortsmitte auszubauen und aufzuwerten, war eine Aktualisierung des in die Jahre gekommenen Einzelhandelskonzeptes notwendig. Dabei galt es nicht nur eine aktuelle Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation und eine darauf aufbauenden Potenzialuntersuchung vorzunehmen, sondern auch grundsätzliche Ziele für die gesamtörtliche Einzelhandelsentwicklung zu definieren. Das fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept soll somit eine anwendungsorientierte Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategie zur Verfügung stellen sowie aufbauend darauf bzw. ergänzend dazu Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte und die Nahversorgung – speziell auch für den fußläufig gut angebundenen Hauptversorgungsstandort¹ – aufzuzeigen.

¹ D.h. den bestehenden Lebensmittel-/Supermarktstandort im Kernort Bodenwöhr

Aufbau des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

- Auf Basis der Bestandsanalyse wurden für die weitere Handelsentwicklung **Ziele und Grundsätze** aufgestellt, in welche sich Neuansiedlungen bzw. auch Weiterentwicklungen im Einzelhandelsbereich integrieren sollen.
- Ein Kernelement des Einzelhandelskonzeptes ist das sog. **Zentrenkonzept**. In diesem werden die wesentlichen Einzelhandels-/Versorgungsstandorte im Gemeindegebiet abgegrenzt und ihre Versorgungsfunktion dargelegt. Die definierten Zentren sind die Standortbereiche, auf der Einzelhandel zukünftig hauptsächlich stattfinden soll.

Das Zentrenkonzept weist mit der Ortsmitte einen **zentralen Versorgungsbereich** aus, welcher auf Grundlage des aktuellen Besatzes parzellenscharf abgegrenzt wurde. Ferner wurden mit einem **Ergänzungsbereich Ortsmitte** sowie einem **Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt)** zwei weitere Standortkategorien definiert.

- In Bezug auf die **Weiterentwicklung der Sortimente** kann festgehalten werden: Während der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte und nachgeordnet auch der Ergänzungsbereich Ortsmitte die beiden Standortbereiche sind, die sich prioritär für die Ansiedlung der im LEP Bayern als sog. Sortimente des Innenstadtbedarfs klassifizierten Sortimente eignen, bietet sich der ausgewiesene Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt) v.a. für die im LEP definierten Sortimente des Nahversorgungsbedarfs an. Die im LEP darüber hinaus ausgewiesenen sog. Sonstigen Sortimente sind aufgrund ihrer fehlenden Zentrums- und Nahversorgungsfunktion grundsätzlich überall denkbar. Es empfiehlt sich jedoch, diese auf bestehende Standortbereiche mit Einzelhandelsfunktion zu konzentrieren.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

NUTZEN UND BEDEUTUNG

Wesentliche Positiveffekte eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes:

- Absicherung der kommunalen Entwicklungsziele
- vorausschauende Gesamtplanung statt hektischer Einzelfallbetrachtung
- Sicherung und Stärkung der Ortsmitte sowie einer verbrauchernahen, auch fußläufig gut erreichbaren Nahversorgung
- Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbebetriebe/Handwerker*innen
- Planungs- und Investitionssicherheit für Gemeinde, Einzelhandel, Immobilieneigentümer*innen und Projektentwickler*innen
- Impulsgeber für eine attraktiven Ortsmitte
- rechtssicheres räumliches Steuerungsinstrument.



Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept gibt die „Spielregeln“ für alle Marktteilnehmer vor!

Mögliche Negativefolgen ohne ein aktuelles, bedarfsgerechtes Einzelhandelsentwicklungskonzept:

- Ungeordnete Entwicklung des Einzelhandels: zentrale Standorte bzw. nahversorgungsbedeutsame Lagen vs. städtebauliche Randlagen
- Verkaufsflächenzuwachs in dezentralen Lagen, auch mit ortsmitten- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten / Versorgungsangeboten
- investorenabhängige Einzelfallentscheidungen
- Erhöhung des wirtschaftlichen Drucks und damit einhergehende Schließung von Betrieben in der Ortsmitte
- Verlagerungen von Betrieben aus der Ortsmitte an dezentrale Standorte
- (weitere) Frequenzrückgänge in der Ortsmitte.



**Risiko:
Funktionsverlust von Ortsmitte und Nahversorgung**

Einzelhandelsentwicklungskonzept

ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

1

**Ausbau der gesamtörtlichen Einzelhandelsattraktivität
sowie Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion Bodenwöhrs**



Versorgung sichern

Gewährleistung des grundzentralen Versorgungsauftrags vor Ort sowie auch im überörtlichen Markt-/Einzugsgebiet



Bestand erhalten

Sicherung bestehender Versorgungsangebote im Gemeindegebiet - auch gegenüber potenziell schädigenden Wettbewerbsentwicklungen im Umland



Nahversorgung stärken

Stärkung und zielgerichtete Entwicklung speziell des nahversorgungsorientierten Einzelhandelsbestands



Einzelhandelsentwicklungskonzept

ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

2

Priorisierung der Ortsmitte in der Einzelhandels- und Nutzungsentwicklung zur Förderung als vitales Zentrum und „Ort der Begegnung“

Ortsmitte schützen

Schutz der Ortsmitte bei allen Einzelhandelsvorhaben – am Ort sowie auch im Umland

Ortsmitte bevorzugen

Vorrangstellung der Ortsmitte in der Einzelhandelsentwicklung

Mehr Angebotsvielfalt

Angebotsstandort kleinteiliger Anbieter aus Einzelhandel und weiterer zentrenbildender Nutzungen

Ausbau Nahversorgung

Forcierung des geplanten Ausbaus des ortsmittenbezogenen Grund- bzw. Nahversorgungsangebotes

Ortskern aufwerten

Umsetzung der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen, Nutzungsverdichtungen und Aufwertungsmaßnahmen¹



Ortsmitte
schützen



Angebote
bündeln



Besuchersfrequenz
erhöhen



Ortskern
beleben



Lebendige und attraktive
Ortsmitte für alle!

¹ Stichworte: Bürgerhaus im alten Rathaus, Planungen zum ehem. Gasthof Schiesl, Umgestaltung Seeufer mit verbesserter Anbindung an Ortsmitte

Einzelhandelsentwicklungskonzept

ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

3

Sicherung und standortgerechter Ausbau der Nahversorgung im Gemeindegebiet

Nahversorgung für alle Bürger*innen sichern

Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Gemeindegebiet (inkl. Ortsteile)

Versorgung stärken

Modernisierung/Neuaufstellung des bestehenden Lebensmittelmarktstandortes¹ zur langfristigen Gewährleistung eines möglichst umfassenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebotes am Ort



JEDERZEIT – NAH – ZUVERLÄSSIG

Eine starke Nahversorgung für Bodenwöhr und seine Ortsteile – heute und in Zukunft.



NAHVERSORGUNG IN DEN ORTSTEILEN

Kurze Wege. Gute Erreichbarkeit. Lebensqualität für alle.

VOLLVERSORGUNG AM ORT SICHERN

Moderner Standort. Breites Angebot. Starke Versorgung für die ganze Gemeinde.

GUTE ERREICHBARKEIT FÜR ALLE

Mobil, flexibel und zukunftsfähig.

¹ Hierbei ist die von der Gemeinde geplante Neuaufstellung des bestehenden Supermarktes prioritär voranzutreiben. Ist dies nicht möglich, ist alternativ auch eine Sicherung der lokalen Nahversorgung durch einen Lebensmitteldiscounter denkbar.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

4

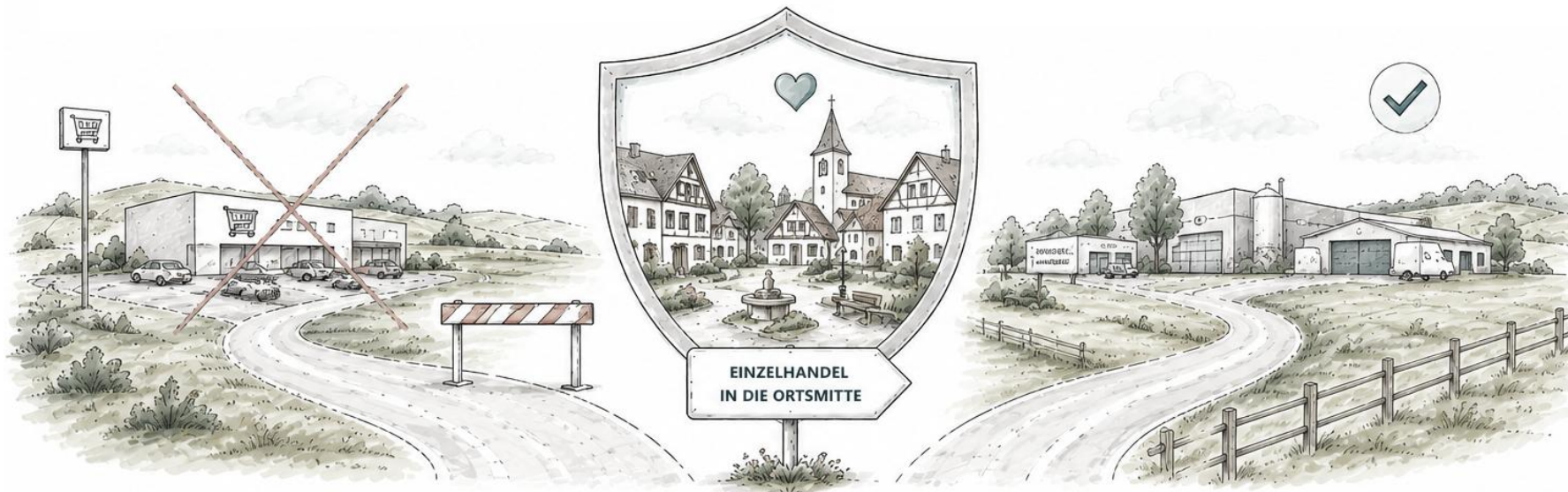
Vermeidung einer dezentralen Einzelhandelsentwicklung in städtebaulichen Randlagen bzw. Gewerbegebieten

Gewerbeflächen sichern

Sicherung der Flächenverfügbarkeit für klassisches Gewerbe (Produktion, Handwerk etc.).

Konzentration auf bestehende Standortbereiche

Vermeidung zusätzlicher Einzelhandelsflächen außerhalb bestehender Standorte bzw. Standortbereiche



ORTSMITTE STÄRKEN

Belebung und Attraktivität des Zentrums sichern.



KURZE WEGE SICHERN

Lebensqualität durch Nähe, Erreichbarkeit und Begegnung.



GEWERBEFLÄCHEN ERHALTEN

Raum für Produktion, Handwerk und Unternehmen sichern.



KAUFKRAFT IM ORT BINDEN

Wertschöpfung vor Ort stärken – heute und in Zukunft.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) stellen die räumlichen Schwerpunkte der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur einer Kommune dar. Ihnen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Versorgung der Bevölkerung sichern, wichtige Funktionen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte übernehmen und zur Attraktivität sowie Lebendigkeit von Ortsmitten beitragen.

Gleichzeitig besitzen zentrale Versorgungsbereiche eine hohe planungsrechtliche Schutzfunktion. Durch ihre fachlich begründete Abgrenzung erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Einzelhandelsentwicklung gezielt zu steuern und potenziell schädliche Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Dies dient insbesondere dem Schutz bestehender Versorgungsstrukturen, der Sicherung von Investitionen sowie der langfristigen Stärkung der Ortsmitte als zentralem Versorgungs-, Handels- und Begegnungsstandort.

Die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche bildet daher eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Zentren- und Einzelhandelsentwicklung.

Definition zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

- Räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt
- Zentrale Versorgungsbereiche können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. (BVerwG, Az. 4 C 7/07)
- Ein zentraler Versorgungsbereich muss einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städte-baulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. (BVerwG, Az. 4 C 2.08)

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind zentrale Versorgungsbereiche anhand der Gegebenheiten vor Ort dezidiert abzugrenzen – so auch in Bodenwöhr.

Die nachfolgend dargestellten Kriterien dienen als fachliche Orientierung für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Dabei ist zu beachten, dass nicht sämtliche Kriterien in jeder Kommune und in jedem Einzelfall gleichermaßen erfüllt sein müssen. Insbesondere in kleineren Gemeinden und ländlich geprägten Räumen unterscheiden sich die örtlichen Rahmenbedingungen häufig von denen größerer Städte und Zentren. Maßgeblich ist daher stets eine Gesamtbetrachtung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und Funktionen.

Entscheidend ist, ob der betreffende Bereich insgesamt die Funktion eines zentralen Versorgungsstandortes übernimmt und eine entsprechende Versorgungs-, Aufenthalts- und Entwicklungsbedeutung für die Gemeinde besitzt. Die einzelnen Kriterien sind daher nicht isoliert, sondern in ihrem Zusammenspiel zu bewerten und können je nach örtlicher Situation unterschiedlich stark ausgeprägt sein.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich gibt es in Kommunen i.d.R. noch weitere aus Handelssicht bedeutsame Standortlagen (z.B. Nahversorgungsstandorte). Für diese Lagen gibt die Rechtsprechung keine vergleichbaren Kriterien vor.

Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs

- eindeutig bestimmt (gebietsscharfe Abgrenzung)
- kompakt, keine städtebaulichen Zäsuren
- Vielfalt und Umfang der Einzelhandelsangebote; Vorhandensein von zumindest einem großflächigen Magnetbetrieb
- Einzugsgebiet, das deutlich über das unmittelbare Nahumfeld hinausgeht
- Angebotsdichte / durchgängiger Besatz
- Nutzungsmix auch über den Einzelhandel hinaus (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen)
- städtebaulich integrierte Lage mit Anschluss an Wohngebiete
- verkehrliche Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, zu Fuß, per Fahrrad)
- (Entwicklungsmöglichkeiten durch Potenzialflächen)



Zentraler Versorgungsbereich Bodenwöhr

Der **zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Ortsmitte** deckt sich mit dem im Jahr 2021 ausgewiesenen Sanierungsgebiet Ortsmitte. Ergänzend dazu kann unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungs- und Besatzstrukturen entlang der Hauptstraße sowie angrenzender Bereiche zusätzlich ein **Ergänzungsbereich Ortsmitte** ausgewiesen werden. Die in beiden Standortbereichen vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzen sich räumlich und funktional sinnvoll und bilden zusammen den wichtigsten Versorgungs- und Aufenthaltsbereich der Gemeinde. Für Besucher*innen werden beide Bereiche vielfach als zusammenhängende Ortsmitte wahrgenommen, sodass enge funktionale Wechselwirkungen bestehen.

Der ZVB Ortsmitte stellt den **städtebaulich und funktional zu priorisierenden Standortbereich** der Gemeinde dar. Hier sollen sich insbesondere zentrenrelevante Nutzungen konzentrieren, um die Funktionsfähigkeit, Attraktivität und Lebendigkeit der Ortsmitte langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dem Ergänzungsbereich Ortsmitte kommt ebenfalls eine wichtige, jedoch nachgeordnete Zentrumsfunktion zu. Er übernimmt wichtige Ergänzungsaufgaben für den Gesamtstandort und trägt dazu bei, die Angebotsvielfalt sowie die Besuchersfrequenzen der Ortsmitte insgesamt zu stärken. Aus diesem Grund gilt es, bestehende Entwicklungs- und Ansiedlungspotenziale vorrangig auf den ZVB Ortsmitte zu lenken. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sollten zunächst bestehende Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Ergänzungsbereichs geprüft werden, bevor weitere Standorte – insbesondere der zusätzlich ausgewiesene Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt) – in Betracht gezogen werden.

Innerhalb des ZVB Ortsmitte bestehen aktuell mehrere **bedeutende Entwicklungs- und Aktivierungspotenziale**.¹ Hervorzuheben sind insbesondere der ehemalige Gasthof Schiessl sowie angrenzende Grundstücks- und Gebäudebereiche, die über das Potenzial verfügen, das bestehende Nutzungsgefüge der Ortsmitte künftig sinnvoll zu ergänzen und zusätzliche Frequenzen zu erzeugen². Darüber hinaus kann die derzeit leerstehende Fläche der ehemaligen Diskothek am südlichen Ende des ZVB als weiteres Entwicklungspotenzial angeführt werden. Durch eine geeignete Nachnutzung könnten sowohl die Angebotsvielfalt als auch die Aufenthalts- und Treffpunktfunktion der Ortsmitte gestärkt werden.

Auch im Ergänzungsbereich Ortsmitte bestehen grundsätzlich weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Zu nennen sind insbesondere die aktuell ungenutzten Grün- und Freiflächen südlich der Werkstraße. Diese verfügen zwar grundsätzlich über Entwicklungspotenziale, allerdings erschweren Zuschnitt und bestehende Altlasten sowie weitere Nutzungseinschränkungen eine zukünftige Entwicklung erheblich. Unabhängig davon verdeutlichen die vorhandenen Potenzialflächen, dass innerhalb der bestehenden Zentrenstruktur noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind, um zukünftige Nutzungsanforderungen vorrangig innerhalb der Ortsmitte abzubilden und damit die zentralen Versorgungsfunktionen langfristig zu stärken.

¹ Vgl. hierzu auch nachfolgende Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen (Kapitel 10 und 11)

² Für das ehemalige Rathaus bestehen bereits konkrete Umbaupläne, welche ab 2027 umgesetzt werden sollen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

STANDORT-/ZENTRENKONZEPT

cima.

Zentraler Versorgungsbereich Bodenwöhr



Zentraler Versorgungsbereich Bodenwöhr

□ ZVB Ortsmitte

□ Ergänzungsbereich Ortsmitte

STANDORT-/ZENTRENKONZEPT

Zentrenstruktur Bodenwöhr

Das Zentrenkonzept definiert räumliche Prioritäten für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und dient damit als zentrale Grundlage für die Steuerung und Weiterentwicklung der wesentlichen Einzelhandelslagen Bodenwöhrs. Ziel ist es, bestehende Versorgungsstrukturen langfristig zu sichern, die Attraktivität zentraler Standorte zu stärken und gleichzeitig potenziell schädliche Standortentwicklungen zu vermeiden. Hierzu werden die relevanten Einzelhandelsstandorte entsprechend ihrer Funktion und Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung unterschiedlichen Standortkategorien zugeordnet. Das Zentrenkonzept Bodenwöhrs weist insgesamt drei räumlich abgrenzbare Standortkategorien aus:

- Die **Ortsmitte** erfüllt als **zentraler Versorgungsbereich (ZVB)** die wichtigste Funktion innerhalb des örtlichen Versorgungsgefüges. Sie bildet den räumlichen Schwerpunkt für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen sowie weitere zentrenbildende Nutzungen und übernimmt darüber hinaus wichtige Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsfunktionen. Ihre Abgrenzung orientiert sich am bestehenden Sanierungsgebiet und berücksichtigt die tatsächlich vorhandenen Nutzungs- und Funktionszusammenhänge. Als zentraler Versorgungsbereich genießt die Ortsmitte einen besonderen planungsrechtlichen Schutz bei der Beurteilung künftiger Einzelhandelsvorhaben sowohl innerhalb des Gemeindegebiets als auch in den umliegenden Kommunen. Die Sicherung, Stabilisierung und Weiterentwicklung des ZVB Ortsmitte stellt daher ein zentrales Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dar.

- Der **Ergänzungsbereich Ortsmitte** schließt unmittelbar südwestlich an den ZVB Ortsmitte an und ergänzt dessen Angebotsstruktur sinnvoll. Aufgrund der engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen werden beide Bereiche vielfach als zusammenhängender Versorgungsstandort wahrgenommen. Die bestehenden Nutzungsstrukturen sind daher auch hier langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Der **Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt)** besitzt eine herausragende Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Bodenwöhrs, ist aber auch bedeutsam für die Versorgung des gemeinsamen Grundzentrums. Als aktuell einziger Vollsortimenter gewährleistet er ein umfassendes Lebensmittelangebot im Marktgebiet/Nahbereich. Gleichzeitig übernimmt er als großflächiger Lebensmittelmarkt und damit wesentlicher Kundenmagnet in Verbindung mit seiner räumliche Nahlage auch eine wichtige Frequenzfunktion für die Ortsmitte.¹ Aufgrund seiner Versorgungsbedeutung und der Kundenaustauscheffekte mit der Ortsmitte kommt dem Standort eine besondere strategische Bedeutung zu. Ziel muss es daher sein, die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Lebensmittelmarkstandortes² zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten.

Darüber hinaus bestehen einzelne Betriebe außerhalb dieser Standortkategorien. Durch ihre jeweiligen Solitirlagen im Gemeindegebiet können sie als **Streulage** zusammengefasst werden. Aufgrund ihres durchwegs bestehenden Wohngebietsanschlusses sind diese allesamt als **städtebaulich integriert** zu bewerten.

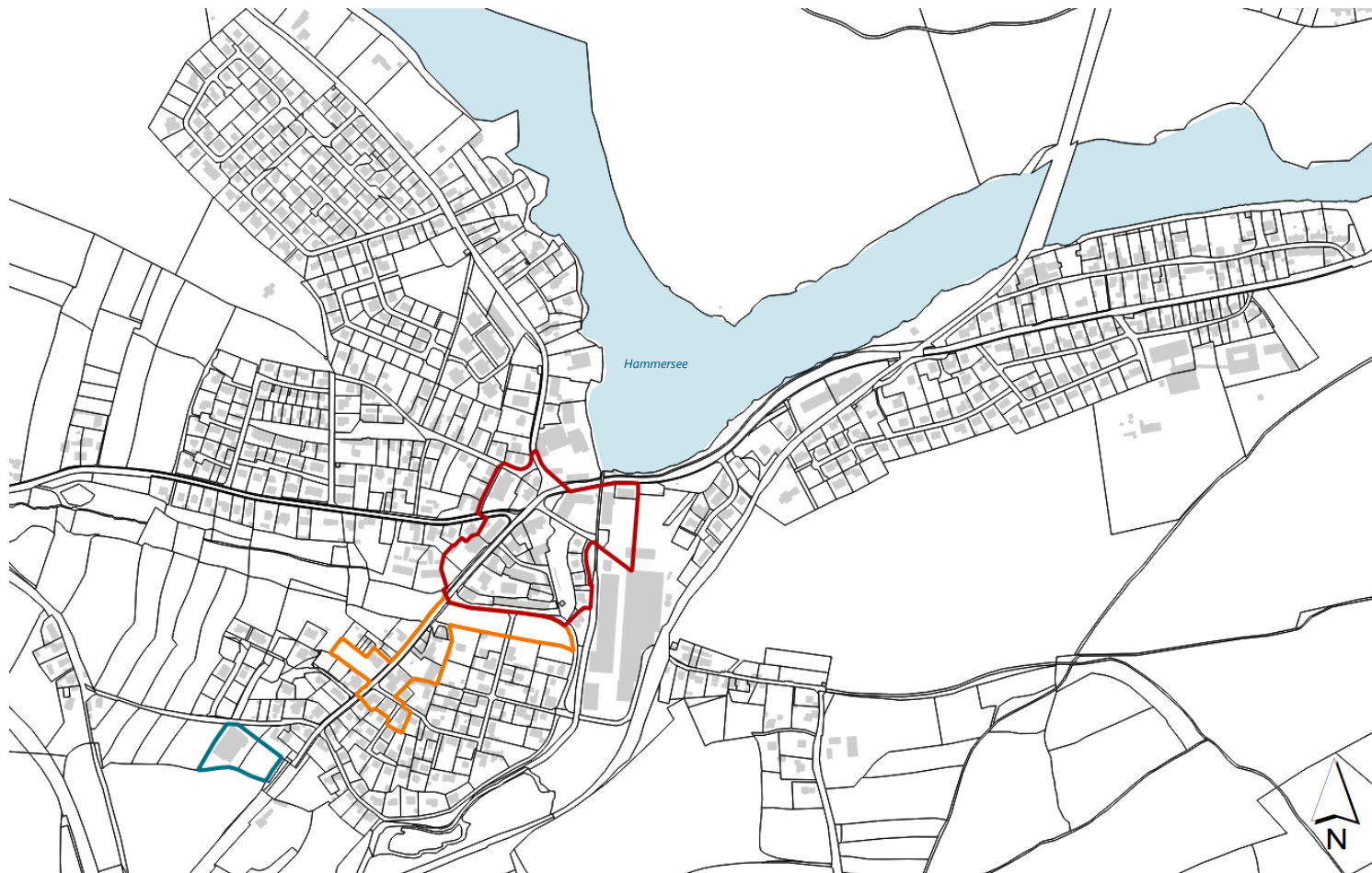
¹ Die Entfernung vom Nahversorgungsstandort Edeka bis zum Beginn des Ergänzungsbereiches Ortsmitte beträgt lediglich etwas mehr als 150 m. Bis zum Beginn des ZVB Ortsmitte sind es weniger als 400 m. Über die Hauptstraße sind diese drei Standortbereiche direkt miteinander verbunden.

² Hierbei ist die von der Gemeinde geplante Neuaufstellung des bestehenden Supermarktes prioritär voranzutreiben. Ist dies nicht möglich, ist alternativ auch eine Sicherung der lokalen Nahversorgung durch einen Lebensmitteldiscounter denkbar.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

STANDORT-/ZENTRENKONZEPT

Zentrenstruktur Bodenwöhr



Zentrenstruktur Bodenwöhr

-  ZVB Ortsmitte
-  Ergänzungsbereich Ortsmitte
-  Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt)

cima.

Entwicklungsperspektiven
Ortsmitte und Nahversorgung

10

Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

WORKSHOP BÜRGER- UND NAHVERSORGUNG

Workshop-Themen

Im Rahmen des am 24.04.2026 stattgefundenen Workshops zur Bürger- und Nahversorgung in Bodenwöhr wurden vier für die Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Versorgungsstandortes zentrale Themenfelder betrachtet. Die Situation und Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Ortsmitte wie auch der Nahversorgung standen dabei im Fokus.



**Nahversorgung im Kernort
inkl. Ortsmitte**



**Versorgung der Ortsteile und
Ortschaften um Bodenwöhr**



**Nutzungs- und Branchenmix
in der Ortsmitte**



**soziale Treffpunkte für Jung & Alt
sowie gastronomisches Angebot**

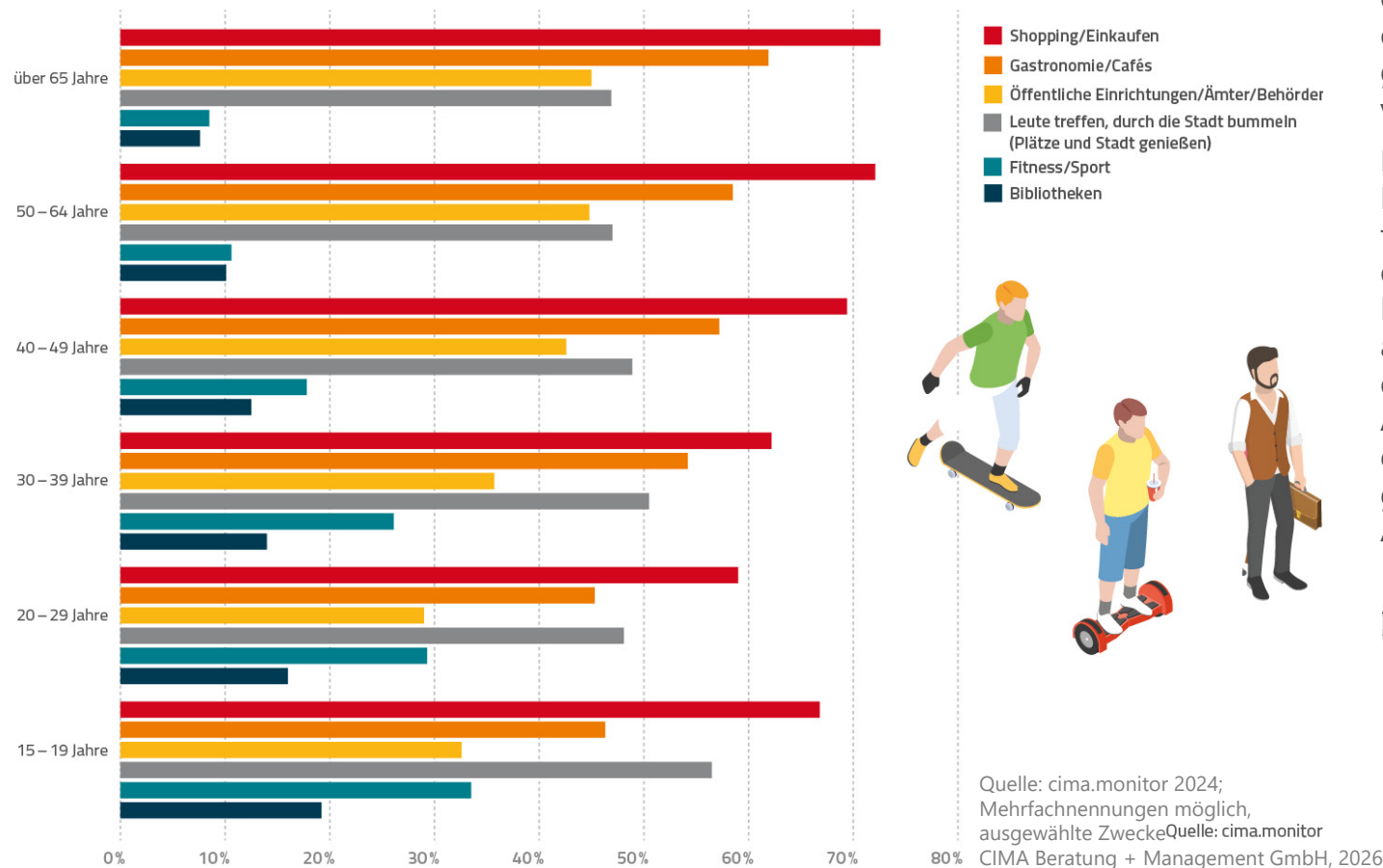
Workshop-Ergebnisse

[illegible]

Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

CIMA.MONITOR DEUTSCHLANDSTUDIE INNENSTADT

ZU WELCHEN ZWECKEN SUCHEN SIE DIE VON IHNEN AM HÄUFIGSTEN BESUCHTE INNENSTADT IN DER REGEL AUF?



Die „Deutschlandstudie Innenstadt 2024“, die die cima u.a. in Zusammenarbeit mit dem Handelsverband Deutschland e.V. und der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. erarbeitet hat, ist ein repräsentatives, deutschlandweit durchgeführtes Panel zu den Stimmungsbildern in der Bevölkerung zu verschiedenen Innenstadtthemen in deutschen Städten.

Ein zentrales Ergebnis ist u.a., dass sich die Ansprüche der Konsument*innen an unsere Innenstädte und Ortsmitteln fundamental verändert haben. Innenstädte/Ortsmitteln brauchen eine Neuausrichtung. So ist die jahrzehntelange starke Fokussierung auf Einkaufsmöglichkeiten zukünftig nicht mehr ausreichend. Dies zeigen u.a. die Antworten zum „Hauptzweck eines Innenstadtbesuches“. Der Einzelhandel stellt zwar über alle Altersgruppen hinweg unverändert den wichtigsten Grund für einen Innenstadt-/Ortsmittelenbesuch dar, je jünger die Altersgruppen sind, desto wichtiger werden jedoch auch andere Angebots-/Besuchsaspekte.

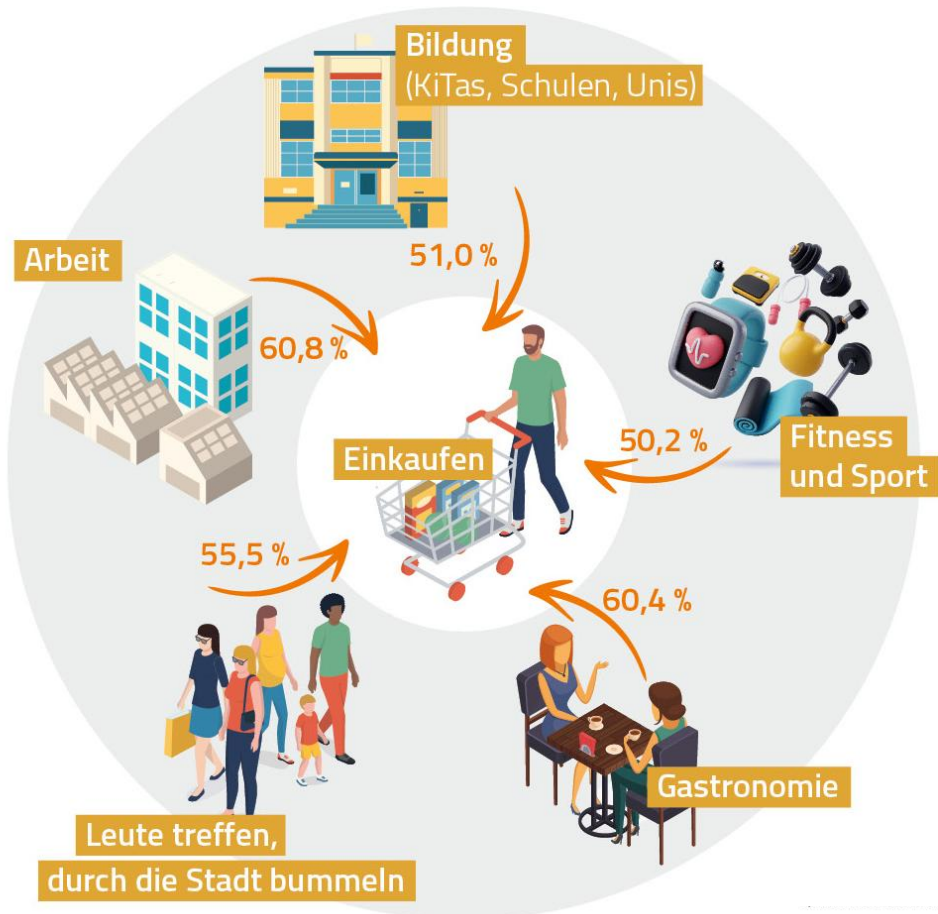


Die Bedeutung des Einzelhandels für den Besuch einer Innenstadt bzw. Ortsmitte sinkt. Dies gilt v.a. bei den Jüngeren – bei ihnen rücken andere Nutzungen in den Vordergrund.

Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

CIMA.MONITOR DEUTSCHLANDSTUDIE INNENSTADT

WELCHE AKTIVITÄTEN WERDEN MIT DEM EINKAUFEN VERBUNDEN?



Einkaufen allein ist vielen Kund*innen bei einem Innenstadt- bzw. Ortsmittenbesuch inzwischen zu wenig. Ein Einkaufsbesuch in der Innenstadt bzw. Ortsmitte wird sehr häufig mit anderen Tätigkeiten verbunden. Einzelhandelsergänzende Nutzungen, wie etwa gastronomische Angebote oder auch Fitness- und Sportangebote, aber auch andere Gründe, wie etwa Wohlfühlaspekte und soziale Gesichtspunkte gewinnen zunehmend an Gewicht bei den Kund*innen und Besuchenden.

Generell gilt: Vielfältige Angebote, und mehr soziale Begegnungsräume, aber auch mehr Grün und bessere Luftqualität können unsere Innenstädte und Ortsmitten resilienter und lebendiger machen.

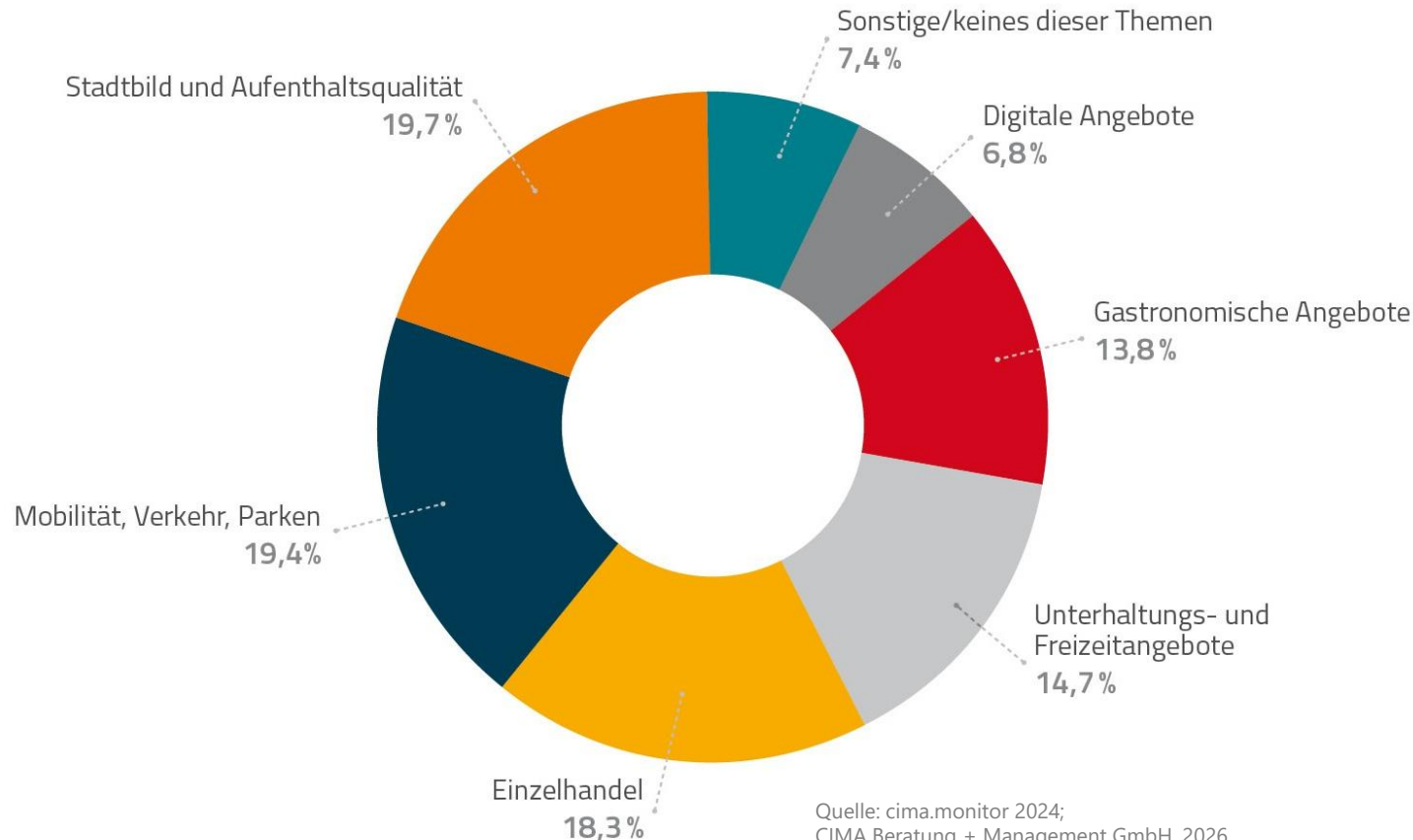


Innenstädte/Ortsmitten haben das Potenzial sich wieder stärker zu Zentren des Zusammenlebens zu entwickeln. Hierfür brauchen wir eine höhere Nutzungsvielfalt, eine verbesserte Aufenthaltsqualität und mehr Erlebnis pro Quadratmeter.

Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

CIMA.MONITOR DEUTSCHLANDSTUDIE INNENSTADT

IN WELCHEN DIESER THEMENFELDER SEHEN SIE DIE GRÖSSTEN HANDLUNGSBEDARFE, UM DIE ATTRAKTIVITÄT IHRER INNENSTADT ZU VERBESSERN?



Bei der Modernisierung unserer Innenstädte und Ortsmitten gibt es viel zu tun. Aus Sicht der Kund*innen ist dabei an mehreren Stellen Nachhol- und Verbesserungsbedarf erkennbar. Von besonders hoher Bedeutung sind dabei neben dem Einzelhandel an sich v.a. Verbesserungen beim Stadt-/Ortsbild und der Aufenthaltsqualität, bei der Erreichbarkeit sowie bei den immer wichtiger werdenden Zusatzangeboten aus den Bereichen Gastronomie und Unterhaltung/Freizeit. Auch die Digitalisierung der Angebote weist Optimierungspotenzial auf.



Unsere Innenstädte und Ortsmitten haben Potenzial. Dieses gilt es zu heben, dann werden sie auch zukünftig gerne besucht werden.



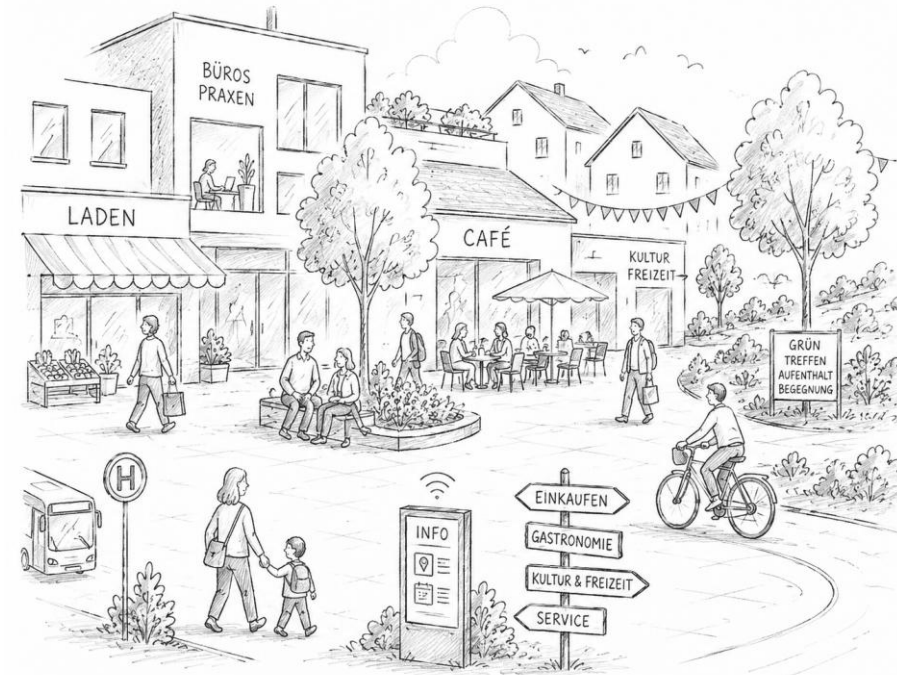
Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

BESUCHSGRÜNDE FÜR EINE ATTRAKTIVE INNENSTADT BZW. ORTSMITTE

Folgen für unsere Zentren: Transformation ist notwendig!

Mit der rasanten Zunahme des Onlinehandels und der rückläufigen Bedeutung des zentrumsbezogenen Einzelhandels gilt es, neue Besuchsründe für unsere Zentren zu schaffen:

- Einzelhandel ist (längst) nicht mehr der Hauptbeweggrund, um eine Ortsmitte aufzusuchen – es ist die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen, die eine hohe Anziehungskraft entfaltet
- Bedeutungszugewinn von attraktiven Gastronomieeinrichtungen, Kultur- und Freizeitangeboten sowie von öffentlichem Grün, Aufenthaltsqualität und Begegnungsräumen
- Qualität, Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service
- digitale Sichtbarkeit bestehender Ortsmittenangebote
- Mixed Use-Immobilien mit Büros, Praxen und auch Wohnen
- Erreichbarkeit/Mobilität ist unverändert wichtig und zu beachten.

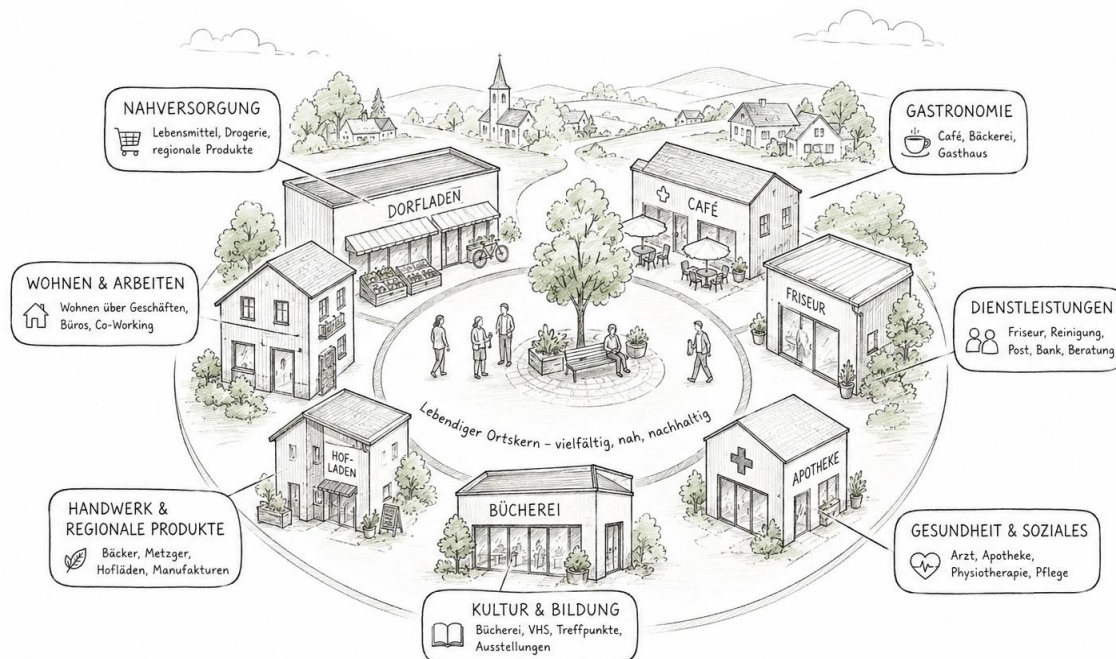


Unsere Innenstädte und Ortsmitten müssen mehr als Einkaufsorte sein. Sie müssen sich zu lebenswerten sozialen Begegnungsräumen entwickeln, die vielfältige Nutzergruppen ansprechen.

ZIELNUTZUNGSMIX FÜR EINE STARKE ORTSMITTE BODENWÖHR

Zielnutzungsmix Ortsmitte Bodenwöhr

Damit Ortsmitten wie die Bodenwöhrs auch zukünftig anziehungsstark bleiben, müssen sie sich zu attraktiv gestalteten Begegnungsräumen mit einem möglichst breiten, vielfältigen Nutzungsmix weiterentwickeln. Nur so gibt es für die einheimische Bevölkerung und weitere Kund*innen und Gäste ausreichende Gründe, diese weiterhin gerne zu besuchen.



- Im **Einzelhandelsbereich** weist die Ortsmitte Bodenwöhrs – unter Berücksichtigung des Ergänzungsbereiches Ortsmitte – einen der Größe und Versorgungsfunktion der Gemeinde weitgehend entsprechenden Angebotsbesatz auf. Diesen gilt es zu sichern und zukunftsgerecht zu gestalten. Soweit gewünscht, ist hierfür auch eine Erweiterung bestehender Betriebe möglich.
- Größere Angebotslücken sind in Bodenwöhr lediglich bei der Lebensmittelversorgung festzustellen. Mit einer Angebotsabrundung auch im Ortsmittbereich kann einerseits eine wohnortnahe Versorgung älterer und mobilitätseingeschränkter Ortsmittenbewohner*innen, aber auch eine bessere Frequenzierung der Ortsmitte erreicht werden. Eine Modernisierung (mit Angebotserweiterung) des bestehenden, fußläufig angebundenen Nahversorgungsstandortes (Lebensmittelmarkt)¹ in Nahlage zur Ortsmitte sowie ggf. auch die zusätzliche Ansiedlung eines kleinteiligen Nahversorgers unmittelbar im ZVB Ortsmitte – als Dorfladen oder 24/7-Shop – mit einem Grundversorgungsangebot aus dem Lebensmittelbereich, ggf. ergänzt durch weitere Sortimente des täglichen Bedarfs, kann diese Angebotslücke füllen. Im Ergebnis würden sowohl die Ortsmitte wie auch die Nahversorgung gestärkt.
- Für größere Einkäufe abseits des Lebensmitteleinzelhandels, z.B. Schuhe, Sportartikel, stehen der Bodenwöhrer Bevölkerung die Angebote in den umliegenden zentralen Orten – wie etwa Roding, Schwandorf oder Regensburg – zur Verfügung.

¹ Hierbei ist die von der Gemeinde geplante Neuaufstellung des bestehenden Supermarktes prioritär voranzutreiben. Ist dies nicht möglich, ist alternativ auch eine Sicherung der lokalen Nahversorgung durch einen Lebensmitteldiscounter denkbar.

ZIELNUTZUNGSMIX FÜR EINE STARKE ORTSMITTE BODENWÖHR

Zielnutzungsmix Ortsmitte Bodenwöhr

- Im **Gastronomiebereich** kann eine Angebotsergänzung durch ein Bistro mit Tagescafé den Besatz aufwerten. Ein entsprechendes Angebot wäre nicht nur für Einheimische, sondern v.a. auch für Camper und Tagesgäste relevant. Auch eine Nachnutzung der leerstehenden Diskothek durch eine ansprechende Bar/Lokal kann die Treffpunktfunktion der Ortsmitte weiter erhöhen.
- Der **Medizinsektor** zeigt eine große Zukunftsfähigkeit für die Ortsmitte. Die Ansiedlung zusätzlicher gesundheitsbezogener Angebote (z. B. Physiotherapie, Ergotherapie, Gesundheitskurse oder Beratungsangebote), eignet sich um die Ortsmitte als wichtigen Versorgungsstandort weiter zu stärken. Gleichzeitig handelt es sich bei Gesundheitsdienstleistungen um Nutzungen mit einer hohen Standorttreue und regelmäßigen Besucherfrequenz, von denen auch benachbarte Betriebe und Einrichtungen profitieren können. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer älter werdenden Bevölkerung ist zudem von einer langfristig stabilen beziehungsweise steigenden Nachfrage nach entsprechenden Angeboten auszugehen.
- Im **öffentlichen Bereich** sind insbesondere die bereits geplante Neuaufrüstung der Tourist-Info und der angeschlossenen Bücherei (inkl. zugehöriger Postannahmestelle) voranzutreiben. Aktuell weisen diese Einrichtungen einen erkennbar als Interimslösung einzustufenden Standort auf. Auch die angedachte Neuschaffung eines größeren Veranstaltungsraumes in zentraler Ortsmittenlage kann gut dazu beitragen, diese weiter zu beleben. Dies gilt insbesondere auch für die Abendstunden, in denen andere Nutzungen (v.a. Einzelhandel, Dienstleister) bereits geschlossen haben.
- Im **Freizeit- und Kulturbereich** können zeitgemäß aufbereitete Ausstellungen sowie ggf. auch ein Museum zur Industriegeschichte Bodenwöhrs attraktive zusätzliche Anziehungspunkte für Einheimische, aber v.a. auch für Besuchende (Camper/Tagesgäste) sein. Kunst im Raum, die ebenfalls die Industriegeschichte der Hammerwerke aufgreift, kann weitere Highlights schaffen. Sportangebote, wie z.B. ein Trimm-dich-Pfad, und/oder ein attraktiver Kinderspielplatz können die Ortsmitte zusätzlich beleben und sowohl Einheimische wie auch Besuchende ansprechen. Auch die Schaffung einer modernen Fahrradinfrastruktur (u.a. Ladestationen, ggf. Reparaturservice) kann das Angebot ergänzen und potenziell zusätzliche Besuchergruppen anziehen.
- Eingebettet in ein ansprechendes **Ambiente** mit angemessener Begrünung, ggf. ergänzender Beschattung, konsumfreie Sitzmöglichkeiten sowie ergänzt durch ein zeitgemäßes Info-/Beschilderungssystem bietet sich für die Ortsmitte Bodenwöhrs die Chance, verstärkt als gern besuchter Begegnungsraum und Ort des Zusammenkommens wahrgenommen zu werden. Die Schaffung von multifunktional nutzbaren Räumen, die je nach Bedarf für Vereine, Veranstaltungen, Kurse, Workshops, Ausstellungen oder Besprechungen genutzt werden können, steigert die Aufenthaltsqualität auch in „schlecht-Wetter-Zeiten“

Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

VERSORGUNG SICHERN – BEGEGNUNG ERMÖGLICHEN – ZUKUNFT SCHAFFEN

Heute die Ortsmitte und Nahversorgung von morgen gestalten.

Um die Lebensqualität in der Gemeinde Bodenwöhr langfristig zu sichern, braucht es eine attraktive Ortsmitte und eine verlässliche Nahversorgung. Beide Aspekte sind eng miteinander verbunden: Nur wenn Versorgung, Begegnung und Aufenthaltsqualität zusammengedacht werden, bleibt Bodenwöhr lebendig und zukunftsfähig.

Wie viele Kommunen steht auch Bodenwöhr vor Veränderungen im Einzelhandel, im Mobilitätsverhalten und in den Erwartungen der Bürger*innen. Die **Nahversorgung der Zukunft** wird nicht allein durch klassische Handelsangebote geprägt sein. Gefragt sind vielfältige und gut erreichbare Versorgungsangebote, die die täglichen Bedarfe gewährleisten, den Alltag erleichtern und möglichst kurze Wege ermöglichen. **Ortsmitten** gewinnen darüber hinaus zunehmend als Orte der Begegnung, des Austauschs und des gesellschaftlichen Lebens an Bedeutung. Sie sollen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Aufenthaltsqualität und gemeinschaftliche Angebote miteinander verbinden und damit einen Mehrwert für Einheimische und Gäste schaffen.

Bodenwöhr hat bereits wichtige Schritte auf diesem Weg unternommen. In den letzten Jahren haben sich der Ort bzw. seine Bürger*innen verstärkt Gedanken gemacht, wie man die **Ortsmitte umgestalten und erneuern** kann, wie man **neue Highlights schaffen** kann. Auch in der Nahversorgung wurden mit ersten Versuchen zur Etablierung eines 24/7-Stores bereits neue Versorgungsangebote getestet. Den eingeschlagenen Weg gilt es konsequent weiterzuverfolgen.

Hierfür ist es besonders wichtig, die Sichtweise der Einheimischen wie auch der weiteren Kund*innen und Besuchenden konsequent im Blick zu behalten. Ihre Bedürfnisse sollen bestmöglich erfüllt werden. Nur wenn sich die Bürger*innen wie auch alle weiteren Besuchenden vor Ort wohl und gut versorgt fühlen, bleibt Bodenwöhr auch zukünftig attraktiv und lebenswert und seine Ortsmitte lebendig und das gern besuchte Herz der Gemeinde!

Der **Workshop zur Bürger- und Nahversorgung** hat neben den erfolgten Analysen und Bewertungen maßgeblich dazu beigetragen, die Einschätzung der Bürger*innen zum bestehenden Versorgungsangebot wie auch zu den Wünschen und Zielvorstellungen zu dessen Verbesserung zu erfahren.¹

Die nachfolgend dargestellten **Maßnahmen**, welche auch auf den Untersuchungsergebnissen (inkl. Workshop) aufbauen, sollen dabei helfen, genau daran weiterzuarbeiten und die Ortsmitte und Nahversorgung von morgen zu gestalten.



¹ Vgl. hierzu gesonderte Workshop-Dokumentation.

Entwicklungsperspektiven Ortsmitte und Nahversorgung

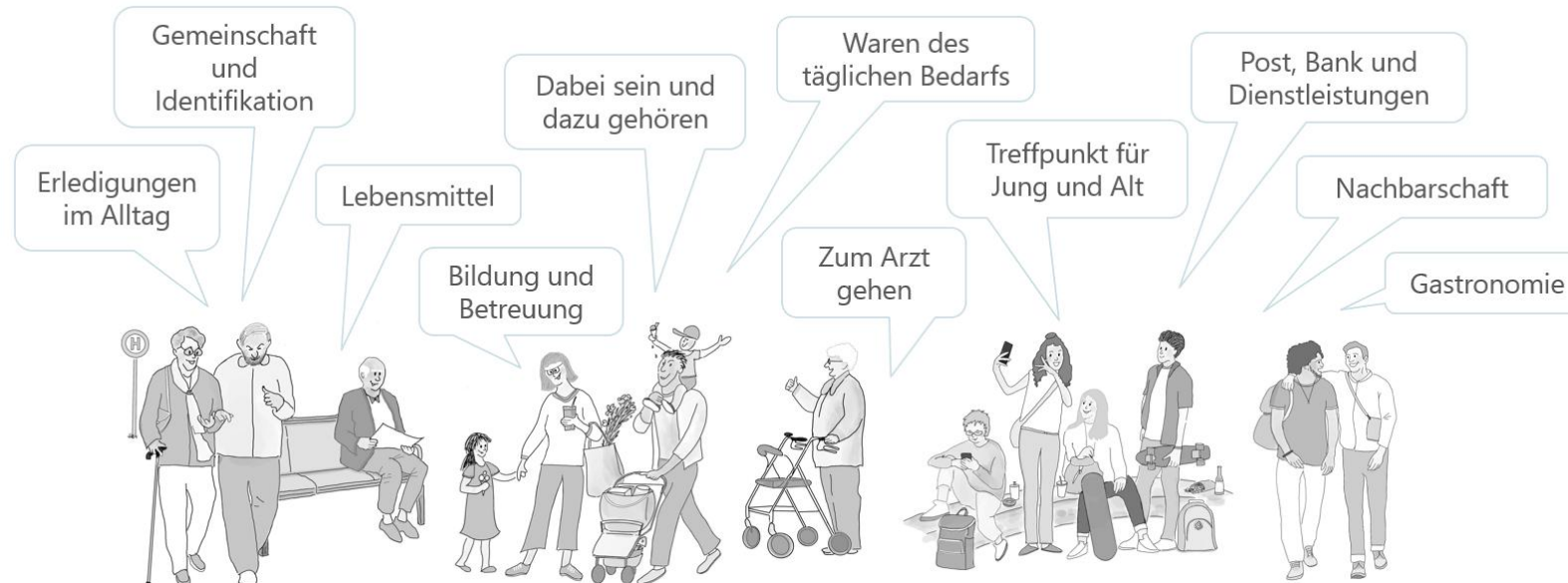
NAHVERSORGUNG = MEHR ALS NUR LEBENSMITTEL

Was gehört zu einer guten Nahversorgung?

Nahversorgung hat eine größere Rolle als schlicht die reine Bereitstellung von Waren des täglichen Bedarfs. Sie stellt einen zentralen Baustein für die Alltagsorganisation sowie das soziale Miteinander der Menschen dar.

Neben der klassischen Versorgung mit Lebensmitteln ermöglicht ein wohnortnahes Angebot die Bündelung alltäglicher Erledigungen, etwa im Bereich Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung oder Bildung und Betreuung. Dadurch werden Wege verkürzt und der Alltag insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen deutlich erleichtert.

Gleichzeitig fungieren entsprechende Standorte als wichtige Treffpunkte und Kommunikationsräume für unterschiedliche Altersgruppen. Sie fördern Nachbarschaft, soziale Interaktion und Identifikation mit dem Ort und tragen somit wesentlich zur Ausbildung lebendiger, stabiler Gemeinschaftsstrukturen bei.



Insgesamt wird deutlich, dass Nahversorgung nicht isoliert zu betrachten ist, sondern als multifunktionaler Ort verstanden werden muss, der Versorgung, Begegnung und Teilhabe miteinander verknüpft und damit einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität einer Gemeinde oder auch eines Gemeinde-/Ortsteils leistet.

cima.

Umsetzungs-
empfehlungen

11

Umsetzungsempfehlungen

EINFÜHRUNG IN DAS MAßNAHMEN-SET

Empfehlungen für Bodenwöhr 2.0

Die vorangegangene Analyse der Einzelhandelssituation im gemeinsamen Grundzentrum Bodenwöhr/Bruck und der Bodenwöhrer Ortsmitte im Speziellen hat zentrale Stärken, Herausforderungen und Entwicklungspotenziale aufgezeigt. Aufbauend auf den formulierten Leitbildern und Entwicklungsempfehlungen gilt es nun, diese strategischen Zielsetzungen in konkrete Maßnahmen zu überführen. Nur durch eine schrittweise und umsetzungsorientierte Konkretisierung können die angestrebten Entwicklungen wirksam angestoßen und langfristig gesichert werden.

Die nachfolgenden Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen dienen dazu, die Ortsmitte als attraktiven Versorgungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsort weiterzuentwickeln. Dabei stehen sowohl kurzfristig realisierbare Projekte als auch mittel- und langfristige Entwicklungsschritte im Fokus. Ziel ist es, die lokale, fußläufig gut angebundene Nahversorgung sowie die Funktionsvielfalt der Ortsmitte zu stärken, bestehende Potenziale besser zu nutzen und auf aktuelle gesellschaftliche, wirtschaftliche und demografische Veränderungen zu reagieren.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen verstehen sich als praxisorientierter Handlungsrahmen für Politik, Verwaltung, Eigentümer, Gewerbetreibende sowie weitere lokale Akteure. Sie sollen Orientierung für zukünftige Entscheidungen bieten und gleichzeitig die Grundlage für eine priorisierte Umsetzung bilden.

Durch die Bündelung von Investitionen, die Aktivierung lokaler Akteure und die gezielte Nutzung von Fördermöglichkeiten können die identifizierten Entwicklungspotenziale schrittweise realisiert und die Zukunftsfähigkeit der Ortsmitte nachhaltig gesichert werden.



MAßNAHMEN-SET

Prüfung bestehender Kooperationsmöglichkeiten mit der Nachbargemeinde Bruck i.d. OPf. inkl. einer gemeinsamen Positionierung als Einzelhandels-/Versorgungsstandort

Die Gemeinden Bodenwöhr und Bruck i.d. OPf. befinden sich in unmittelbarer Nahlage. Zudem bilden sie ein gemeinsames Grundzentrum mit einem gemeinsamen Versorgungsauftrag füreinander. Statt weitgehend unabhängig voneinander zu agieren bzw. sich sogar gegenseitig zu schädigen, sollten bestehende Synergiemöglichkeiten, die für beide von Vorteil sein können, ausgelotet werden. Gerade auch mit Blick auf den wachsenden Druck von außen¹ und dem für beide Gemeinden anzustrebenden Ziel, weiterhin wichtige Versorgungsangebote vor Ort anbieten zu können, gilt es zu prüfen, inwieweit mögliche Synergieeffekte durch ein gemeinsames, starkes Auftreten besser genutzt werden können. Bodenwöhr ist gewillt, die interkommunale Zusammenarbeit fortzuführen und im Idealfall sogar weiter auszubauen.



Handlungsansätze zur Umsetzung:

- Weiterentwicklung der arbeitsteiligen Ausstattung der Gemeinden mit Angeboten der Nahversorgung (gem. Grundzentrum)
- Wiederbelebung/Stärkung der interkommunalen Abstimmung bei sämtlichen Fragen der Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung²
- Entwicklung von oder Intensivierung der Nutzung bestehender Austauschformate für eine stärkere Zusammenarbeit und Vernetzung beider Gemeinden, insb. auch in Bezug auf ein gemeinsames, kooperatives Auftreten nach außen
- Prüfung von Kooperationsmöglichkeiten bzgl. einer gemeinsamen Einzelhandelspolitik und auch eines gemeinsamen Leerstandsmanagements (Ziel: interkommunales Einzelhandelskonzept)
- Entwicklung eines gemeinsamen Positionierungspapiers/-konzeptes für ein gemeinsames Standortmarketing
- Prüfung gemeinsamer Aktionen und Veranstaltungen zur Stärkung der lokalen Kaufkraftbindung und zur Erhöhung der Besucherfrequenzen in beiden Ortszentren

¹ Durch Onlinehandel und umliegende Zentren (vgl. Kapitel 2 und 3).

² Entsprechendes wird auch von der „Bürgerinitiative für eine vernünftige Nahversorgung in Bruck und Bodenwöhr in Bruck i.d. OPf.“ gewünscht und vorangetrieben.

Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Stärkung des Nahversorgungsstandortes für das gemeinsame Grundzentrum Bodenwöhr-Bruck

Der seit vielen Jahren bestehende, gut eingeführte und fußläufig angebundene Edeka-Supermarkt in Bodenwöhr stellt nicht nur den zentralen Nahversorger vor Ort dar, sondern sichert auch eine umfangreiches Lebensmittel-Vollsortiment für die Bewohner*innen des gemeinsamen Grundzentrums. Darüber hinaus weist er durch seine räumliche Nähe und seine Direktanbindung zur Ortsmitte von Bodenwöhr eine wichtige Funktion als Stabilitätsanker auch für den Ortsmittenbesatz auf. Die bestehenden Kundenaustauscheffekte wirken sich positiv auf die kleinteiligen Nutzungsstrukturen der Ortsmitte aus. Verstärkt wird diese durch den verbindenden Ergänzungsbereich Ortsmitte. Zusammen genommen kommt dies der Vitalität der Ortsmitte unmittelbar zugute.

Aus diesen Gründen gilt es, den bestehenden Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt) im Kernort Bodenwöhr langfristig zu sichern und – sofern sich die Chance dazu bietet – aufzuwerten (inkl. Vergrößerung seiner Verkaufsfläche). So kann sowohl ein besseres Angebot vorgehalten als auch die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht werden.¹

Das kürzlich von der Gemeinde Bodenwöhr erworbene Nachbargrundstück des Edeka-Bestandsmarktes bietet entsprechende Umsetzungschancen. Hierfür gilt es, idealerweise zusammen mit Bruck i.d. OPf. im Rahmen einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit, eine zukunftsgerichtete Lösung zu finden.

Handlungsansätze zur Umsetzung:

- Prüfung der Möglichkeiten zu einer umfassenden Modernisierung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes (Lebensmittelmarkt) unter Einbezug des Nachbargrundstücks (Fl.Nr. 476)
- Hinwirken auf eine Sortimentsabrundung des Lebensmittelmarktes, v.a. durch mehr regionale Produkte und ein verbessertes Drogeriewarenangebot
- Initiierung nachfragestärkender Aktionen, wie z.B. einen Liefer-/Abholservice, Storchprämie (in Kooperation mit Gemeinde) o.ä.
- Ergänzung des Nahversorgungsstandortes (Lebensmittelmarkt) durch standortstärkende, ggf. temporäre ortsmittenverträgliche Nutzungsstrukturen, sofern sich entsprechende Möglichkeiten ergeben (z.B. Hendlstand, Flohmarkt, regionale Direktvermarktung)
- Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Serviceangebote am Standort (z. B. Paketstation, Postdienstleistungen, Geldautomat, Abholstation oder digitale Serviceangebote)
- Unterstützung einer noch stärkeren Verknüpfung des Nahversorgungsstandortes (Lebensmittelmarkt) mit der Ortsmitte durch gemeinsame Marketing- und Veranstaltungsaktivitäten sowie eine verbesserte Besucherlenkung
- Ausbau der Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld des Marktes durch zusätzliche Begrünungs-, Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten

¹ Hierbei ist die von der Gemeinde geplante Neuaufstellung des bestehenden Supermarktes/Vollsortimenters prioritär voranzutreiben. Ist dies nicht möglich, ist alternativ auch eine Sicherung einer möglichst umfassenden lokalen Nahversorgung durch einen Lebensmitteldiscounter denkbar.

Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen

In den Ortsteilen von Bodenwöhr ist Größenbedingt nur ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot vorhanden. Die bestehenden Anbieter decken lediglich Teilbereiche des täglichen Bedarfs ab, sodass das Angebot insgesamt stark begrenzt ist. Im Einzelnen tragen etwa eine Bäckerei in Blechhammer, ein kleiner Hofladen in Neuenschwand oder auch eine Metzgerei in Altenschwand zur lokalen Grund-/ Minimalversorgung der dortigen Einwohner*innen bei. Zudem ergänzt ein mobiler Versorger das Angebot und übernimmt insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, wie ältere Menschen, eine wichtige Versorgungs- und auch Treffpunktfunktion. Zeitnah ist darüber hinaus ein aktuell in Bau befindliche 24/7-Shop im Bahnhof Blechhammer anzuführen, der das dortige Versorgungsangebot deutlich verbessern wird.



Handlungsansätze zur Umsetzung:

- Schaffung eines möglichst einfachen Zutritts- und Bezahlsystems für den 24/7-Shop in Blechhammer, z.B. Bereitstellung einer (physischen) Kundenkarte, welche von der Gemeinde als vertrauenswürdige Institution ausgegeben und verwaltet wird
- umfassende Bewerbung und auch Unterstützung der Kund*innen (in der Anfangszeit) bei Nutzung des Angebotes des 24/7-Shops – v.a. auch um Nutzungshemmnisse abzubauen
- Einbindung der Bevölkerung in die Sortimentsgestaltung des 24/7-Shops, um einen möglichst hohen Kundenzuspruch erreichen zu können; regelmäßige Überprüfung und bedarfsgerechte Anpassung des Sortiments
- langfristige Sicherung des bestehenden mobilen Versorgungsangebotes zur Gewährleistung einer von den Nutzenden beliebten Versorgungs- und auch Treffpunktstation in den kleineren Ortschaften
- stärkere Bewerbung bestehender, jedoch nur eingeschränkt bekannter Angebote, wie z.B. Hofladen in Neuenschwand
- Prüfung zusätzlicher Abhol- und Bestellmöglichkeiten, beispielsweise für Lebensmittel, regionale Produkte oder Apothekenwaren
- Prüfung der Einbindung regionaler Erzeuger und Direktvermarkter in das Sortiment des 24/7-Shops zur Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten

Umsetzung der geplanten Reaktivierung des ehemaligen Rathauses sowie Entwicklung/Überarbeitung des Nutzungskonzepts für den ehem. Gasthof Schiessl

Das ehemalige Rathaus am Rathausplatz sowie der schräg gegenüber befindliche ehemalige Gasthof Schiessl stellen zwei bedeutende Leerstandsimmobilien im unmittelbaren Zentrum der Ortsmitte dar. Aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer Größe sowie ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung prägen beide Gebäude das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung der Ortsmitte in besonderem Maße. Der derzeitige Leerstand sowie erkennbare bauliche und optische Mängel wirken sich daher deutlich negativ auf die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Ortskerns aus. Gleichzeitig beeinträchtigen sie die Wahrnehmung Bodenwöhrs als lebendigen und funktionierenden Versorgungs- und Begegnungsstandort.

Beide Immobilien verfügen jedoch über erhebliche Entwicklungspotenziale. Durch eine Reaktivierung und neue Nutzung können nicht nur bestehende Leerstände beseitigt, sondern zugleich wichtige Impulse für die weitere Entwicklung der Ortsmitte gesetzt werden. Insbesondere die Ansiedlung publikumswirksamer Nutzungen, ergänzender Dienstleistungen, gastronomischer Angebote, sozialer Einrichtungen oder Wohnnutzungen kann dazu beitragen, die Funktionsvielfalt im Ortskern zu stärken und zusätzliche Besucherfrequenzen zu erzeugen. Davon würden auch umliegende Betriebe, Einrichtungen und öffentliche Räume profitieren.

Die Entwicklung der Gebäude sollte daher aktiv begleitet und unterstützt werden. Ziel muss es sein, die Potenziale beider Standorte für eine nachhaltige Stärkung der Ortsmitte zu nutzen und den Rathausplatz langfristig als attraktiven Versorgungs-, Aufenthalts- und Begegnungsraum weiterzuentwickeln.

Handlungsansätze zur Umsetzung:

- Umsetzung des geplanten Umbaus des ehemaligen Rathauses zu einem Bürgerhaus inkl. der Integration von Tourist-Info, Bücherei, Sängersaal und gastronomischer/freizeitorientierter Nutzung (v.a. Lesecafé, Ausstellungs-/ Veranstaltungsraum)
- Überarbeitung des bestehenden Nutzungskonzeptes für den ehemaligen Gasthof Schiessl, inkl. Abstimmung mit den Planungen zum neuen Bürgerhaus
- Vorantreiben der angedachten Integration eines Lebensmittel- bzw. Nahversorgungsangebotes, Ergänzungspotenzial durch Senioren- und/oder Ferienwohnungen prüfen
- Vermarktung und Bekanntmachung relevanter Events via Social Media
- Prüfung von Fördermöglichkeiten

Inwertsetzung des Rathausplatzes als Aktions- und Begegnungsraum – auch für Camper/Besuchende

Der zentral in der Ortsmitte gelegene Rathausplatz soll künftig noch stärker als attraktiver Aktions-, Aufenthalts- und Begegnungsraum genutzt und weiterentwickelt werden. Aufgrund seiner Lage und Funktion besitzt er das Potenzial, als „Wohnzimmer der Gemeinde“ eine wichtige Rolle für das öffentliche Leben in Bodenwöhr einzunehmen. Der Platz bietet die Möglichkeit, unterschiedliche Nutzergruppen zusammenzuführen und einen Ort für Austausch, Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten zu schaffen. Dieses Potenzial gilt es künftig gezielt auszubauen und stärker für die Belebung der Ortsmitte zu nutzen.

Durch gezielte Maßnahmen – wie temporäre Aktionen, Veranstaltungen, Märkte, kulturelle Angebote, gestalterische Aufwertungen oder neue Nutzungskonzepte, aber auch Begrünungs- und Beschattungsmaßnahmen – sollte die Aufenthaltsqualität des Platzes nachhaltig verbessert werden. Insbesondere die Schaffung zusätzlicher Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, eine ansprechende Möblierung sowie attraktive Grün- und Freiraumelemente können dazu beitragen, den Platz für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen einladender zu gestalten. Gleichzeitig sollten flexible Nutzungsstrukturen geschaffen werden, die sowohl alltägliche Aufenthaltsqualitäten als auch die Durchführung von Veranstaltungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten ermöglichen.

Handlungsansätze zur Umsetzung:

- Ausbau/Ergänzung bestehender Events, wie z.B. des Bürgerfestes, zur Belebung und Stärkung des Rathausplatzes (unter Einbezug der umliegenden Gastronomie und weiterer Nutzungen)
- Schaffung von attraktiven Angeboten für Camper auch im Ortsmittbereich, wie z.B. kulturelle Angebote, Spiele-/Gaming-Abende u.ä. im geplanten Veranstaltungsraum des Bürgerhauses
- optische und funktionale Inwertsetzung des Rathausplatzes, z.B. durch attraktive Sitzmöbel (ggf. mobil), (Licht-)Kunst als kulturelle/touristische Bereicherung, Begrünungsmaßnahmen und weiteren gestalterischen Elementen
- Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrradreisende (u.a. moderne Schließfächer für einen unbeschwerten Aufenthalt vor Ort ohne Gepäck, Trocken-/Lagerräume sowie Reparatur-/Service- und Ladestationen)
- Schaffung eines generationsgerechten Aufenthaltsraumes, d.h. u.a. barrierefrei, ausreichend beschattet
- Vermarktung und Bekanntmachung relevanter Events via Social Media
- Prüfung von Fördermöglichkeiten

Unterstützung des ortsmittenbezogenen Einzelhandels- und Nutzungsbesatzes

Zur Attraktivität einer lebendigen Ortsmitte trägt neben der Gestaltung des öffentlichen Raums auch die Qualität und Gestaltung des privaten bzw. gewerblichen Raums maßgeblich bei. Das Erscheinungsbild von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben prägt die Wahrnehmung des Ortskerns in erheblichem Maße und beeinflusst sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Attraktivität des Standorts für Einwohner*innen, Besuchende und potenzielle Investoren. Wie vielerorts entsprechen auch in Bodenwöhr einzelne der ansässigen Betriebe hinsichtlich ihrer Gestaltung, Präsentation oder Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen und bedürfen einer schrittweisen Modernisierung und Attraktivierung.

Durch den zunehmenden Wettbewerbsdruck sowie die tiefgreifenden Veränderungen im Konsumverhalten steigen die Herausforderungen für den stationären Einzelhandel kontinuierlich. Insbesondere der Onlinehandel, veränderte Kundenerwartungen sowie der Wunsch nach mehr Service, Erlebnis und Aufenthaltsqualität erfordern eine kontinuierliche Anpassung bestehender Angebote. Dem gilt es aktiv zu begegnen. Der Einzelhandel und die ergänzenden Nutzungen im Ortsmittenbereich müssen daher gezielt „fit für die Zukunft“ gemacht werden, um sich im Wettbewerb weiterhin behaupten und ihre wichtige Versorgungsfunktion langfristig erfüllen zu können.

Handlungsansätze zur Umsetzung:

- Sensibilisierung der Einzelhandels- und Gewerbetreibenden z.B. über einen Impulsvortrag mit anschließender Diskussion/Austausch; mögliche Themen: Schaufenster und Ladengestaltung als Visitenkarte/ Marketing-Instrument, moderne Konsum- und Kundenbedürfnisse, digitale Sichtbarkeit etc. – bei Bedarf durch Einbindung von externen Beratern, IHK etc.
- Durchführung einzelbetrieblicher Store-Checks inkl. maßgeschneiderter Verbesserungsvorschläge für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zur Optimierung der Ladengestaltung und Kundenansprache
- Prüfung von öffentlichen und privaten Förderungen in diesem Bereich (z.B. Günther Rid Stiftung für den bayerischen Einzelhandel, IHK)
- Nutzung bestehender Geschäftsleerstände (z.B. ehem. Diskothek) zur Verbreiterung des gastronomischen Angebotes bzw. zur Schaffung eines weiteren Lokals mit Treffpunktfunktion
- Unterstützung der Betriebe bei der Verbesserung ihrer digitalen Sichtbarkeit (z. B. Google-Unternehmenseinträge, Social-Media-Auftritte, Online-Öffnungszeiten oder digitale Kundenkommunikation)
- Durchführung gemeinsamer Marketing- und Werbeaktionen der Ortsmittenbetriebe zur Erhöhung der Aufmerksamkeit und Kundenfrequenz
- Einrichtung eines regelmäßigen Austauschs bzw. eines Gewerbestammtisches zur Vernetzung der Betriebe und zum Erfahrungsaustausch

cima.

Wirkungsentfaltung
des Einzelhandelskonzepts

12

Wirkungsentfaltung des Einzelhandelskonzepts

UMSETZUNG

Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept und Überführung in die Umsetzung

Mit dem vorliegenden Konzept wurden die wesentlichen Herausforderungen, Potenziale und Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte und die Nahversorgung in Bodenwöhr aufgezeigt sowie konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmenansätze formuliert. Damit diese Empfehlungen jedoch ihre gewünschte Wirkung entfalten und bei zukünftigen Planungs- und Entwicklungsentscheidungen verbindlich berücksichtigt werden können, ist eine **formelle Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** erforderlich.

Erst durch diesen Beschluss erhält das Konzept den notwendigen Stellenwert als strategische Grundlage der zukünftigen Ortsentwicklung. Gleichzeitig schafft er Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Eigentümer, Investoren und weitere Akteure und ermöglicht es, die formulierten Ziele konsequent in kommunale Entscheidungs- und Planungsprozesse einzubinden. Darüber hinaus kann das beschlossene Entwicklungskonzept eine wichtige Grundlage für die Beantragung und Nutzung von Fördermitteln darstellen.

Die Beschlussfassung ist daher als wesentlicher Schritt zu verstehen, um die erarbeiteten Zielsetzungen in konkrete Entwicklungsprozesse zu überführen und die langfristige Stärkung der Ortsmitte sowie die Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung nachhaltig zu unterstützen.





Kontakt und Ansprechpartner

Susanne André

M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeografie

Tel. 089 55118-150
E-Mail andre@cima.de

Herbert Brunner

Dipl.-Geograf

Tel. 089 55118-186
E-Mail h.brunner@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: **www.cima.de**