DECKBLATT NR. 14

zum Bebauungsplan

„GE Linda“

Stadt Vilshofen an der Donau

Gemeinde	Stadt Vilshofen an der Donau
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf vom	28.09.2026
Endfassung	

Planfertiger:

Ulrike Kremsreiter
Architektin, Stadtplanerin

ULRIKE KREMSREITER | DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN | STADTPLANERIN | SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
MARTERBERG 8 | 94474 VILSHOFEN AN DER DONAU | 08 54 8 – 91 26 85 | 01 70 - 89 25 83 5 | MAIL@UK-PLAN.DE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Vilshofen hat in der Sitzung vom 24.06.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „GE Linda“ mit Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …….. beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblatts in der Fassung vom …….. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Stadt Vilshofen an der Donau zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom …… die Änderung des Bebauungsplans „GE Linda“ mit Deckblatt Nr. 14 in der Fassung vom …… gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den…….. ……
Florian Gams, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Vilshofen an der Donau, den…….. ……
Florian Gams, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Vilshofen an der Donau, den…….. ……
Florian Gams, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG....4
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung....4
2 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung....4
2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung des Geltungsbereichs....4
2.2 Ziel der Änderung....5
2.3 Änderung der Festsetzungen....5
2.3.1 Planliche Festsetzungen....5
2.3.2 Textliche Festsetzungen....6
2.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung....7
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten....7
3 Verfahrenswahl....7
4 Übergeordnete Planungen....8
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)....8
4.2 Regionalplan Donau-Wald....8
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau....9
5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung....10
6 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung....10
6.1 Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO....10
6.2 Erschließung....10
6.3 Immissionen....11
6.4 Umwelt, Natur und Landschaft....11
II. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Linda“....12
1 Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen....12
2 Änderung/Ergänzung der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen und Hinweise....15
3 Planliche Darstellung Deckblatt Nr. 14 M 1:1000....17

Anlage: **Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Wiederansiedlung eines Müller-Marktes in Vilshofen an der Donau (Einzelhandelsentwicklungskonzept)**

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Das Quartier rund um die südliche Aidenbacher Straße hat sich in den letzten Jahrzehnten zum zentralen Standort für den Einzelhandel sowie sonstige gewerbliche Betriebe der Stadt Vilshofen an der Donau entwickelt.

Durch den Bau der Umfahrung mit Anlage des Kreisverkehrs „Allinger Kreisel“ wurde die Verkehrserschließung wesentlich verbessert und eine Entlastung der Innenstadt durch den im Quartier entstehenden Ziel- und Quellverkehr erreicht.

Langfristiges Ziel der Stadt Vilshofen ist es, dieses Quartier weiterzuentwickeln und die Nutzungen bedarfsgerecht anzupassen.

2 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Gewerbegebiet „GE Linda“ umfasst das Areal östlich der Aidenbacher Straße beginnend ab dem Allinger Kreisel bis zur Kreisstraße PA 18. Der zugehörige Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit mit bisher 13 Deckblättern geändert bzw. erweitert.

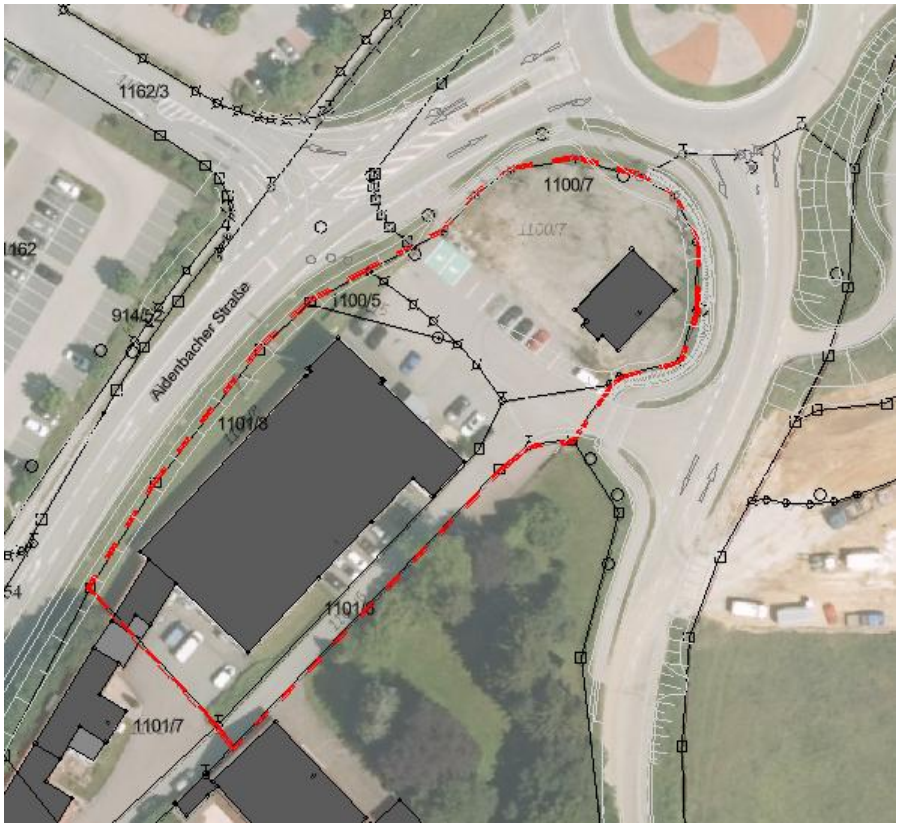


Abbildung 1: Auszug aus der Flurkarte mit Luftbild und Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Die gegenständliche Änderung betrifft die Fl.Nr. 1101/8, 1100/5 und 1100/7 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1101/6 Gem. Vilshofen an der Donau. Die Fl.Nr. 1101/8 Gem. Vilshofen an der Donau (Allinger Str. 1) ist derzeit mit einer eingeschossigen gewerblichen Halle mit zweigeschossigem Kopfbau bebaut, in dem bisher ein Elektronik-Fachmarkt betrieben wurde. Auf der Fl.Nr. 1100/7 Gem. Vilshofen an der Donau befindet sich ein Backshop mit Bistro, der im Jahr 2024 baurechtlich genehmigt wurde. Zwischen beiden Gebäuden liegen die zugehörigen Pkw-Stellplätze.

2.2 Ziel der Änderung

Im Zuge des Baus der Umfahrung mit dem Allinger Kreisel fand eine Neuordnung der umliegenden Grundstücke statt. Nach Fertigstellung wurde auf der entstandenen Fl.Nr. 1100/7 Gem. Vilshofen an der Donau ein Backshop mit Bistro baurechtlich genehmigt und errichtet.

Die gegenständliche Änderung soll neben der nachrichtlichen, ergänzenden Aufnahme dieses Bereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Linda“ auch die Möglichkeit eröffnen, den bisherigen Standort des Elektrofachmarktes einer sinnvollen Nachfolgenutzung zuzuführen.

Zu diesem Zweck sollen die planlichen und textlichen Festsetzungen im notwendigen Umfang angepasst werden.

2.3 Änderung der Festsetzungen

2.3.1 Planliche Festsetzungen

Die durch Neuordnung und Umlegung der Allinger Straße neu entstandene Fl.Nr. 1100/7 Gem. Vilshofen an der Donau wird durch das Deckblatt nachrichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Linda“ einbezogen.

Das im Deckblatt Nr. 9 dargestellte Baufenster wird in das gegenständliche Deckblatt übernommen und im Nordosten geringfügig angepasst. Für den bereits baurechtlich genehmigten Backshop wird ein weiteres, separates Baufenster eingefügt. Um den bestehenden Parkplatz dazwischen zu sichern und eine Erweiterung der Parkflächen auf die durch die Neuordnung neu entstandenen Flurnummer zu ermöglichen, wird im Bereich dazwischen eine Fläche für nicht überdachte Stellplätze festgesetzt.

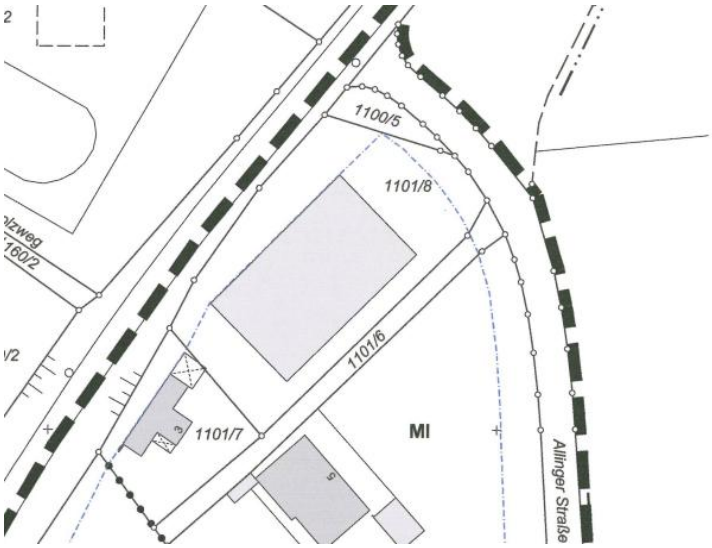


Abbildung 2: Ausschnitt aus Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan "GE Linda" (ohne Maßstab)

Um die gewünschte Nachfolgenutzung des ehemaligen Elektrofachhandels zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich des Deckblatts ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO planlich festgesetzt.

2.3.2 Textliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben unverändert bestehen.

Die Art der Nutzung wird geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 0.1.2 wird dazu für den Geltungsbereich des Deckblatts ersetzt und der Nutzungszweck des gegenständlichen „Sonstigen Sondergebiets“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt mit

„Sondergebiet Einzelhandel:
Zulässig ist ein großflächiger Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m².
Die Gesamtverkaufsfläche gliedert sich in folgende Sortimentsbereiche:

- Kernsortiment (Drogerie, Parfümerie) mit max. 650 m² Verkaufsfläche.
- Fachsortimente (z.B. Spiel- und Schreibwaren, Haushalt, Nahrung, Multimedia und sonstige Randsortimente) mit max. 450 m² Verkaufsfläche. Keines der Fachsortimente darf mehr als 250 m² umfassen.
- Dem Betrieb zugehörige Geschäfts- und Büroräume.
- Im Übrigen ist ein Backshop mit Bistro zulässig.“

Für den Geltungsbereich des Deckblatts wird der sich auf Werbeanlagen beziehende Teil der Festsetzung 0.5.1 geändert.

Statt der textlichen Festsetzung „0.7.7 Stellflächen“ wird eine Festsetzung formuliert, die sich auf die jeweilige Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen an der Donau bezieht.

2.3.2.1 Sonstige textliche Festsetzungen und Hinweise

<u>Baudenkmalpflege</u>
Im überplanten Bereich selbst und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler kartiert. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich Baudenkmäler wird deshalb verzichtet.

<u>Bodendenkmalpflege</u>
Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert.
Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Hierzu wird ein Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.

<u>Müllentsorgung</u>
Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW (Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems. Hierzu wird ein Hinweis in das Deckblatt mit aufgenommen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Art der Versiegelung bei Neuanlage von befestigen Flächen und zum Umgang mit Oberflächenwasser ergänzt.

2.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Möglichkeiten zur Anlage von Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts sind aufgrund der Nähe zur St 2083 (Aidenbacher Straße) und dem unmittelbar angrenzenden „Allinger Kreisel“ sehr eingeschränkt, da die für den fließenden Verkehr erforderlichen Sichtachsen und -dreiecke nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Zur Förderung der Biodiversität im Planungsbereich (insb. für bestäubende Insekten) wird deshalb innerhalb der Abstandsfläche zum Allinger Kreisel die Anlage einer sonnenexponierten Magerwiese festgesetzt. Um Verfälschungen der regionalen Flora auszuschließen und eine maximale Anpassung an das örtliche Lokalklima zu garantieren, wird die Verwendung von zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut des Naturraums (UG 19) vorgeschrieben. Die dauerhafte Aushagerung durch Mahd und Abtransport des Schnittguts sichert den langfristigen Erhalt dieses prioritären Lebensraums.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebiets sowie zur Stärkung der lokalen Biodiversität wird entlang der Staatsstraße auf der Nordwestseite des Geltungsbereichs eine niedrigwachsende Wildstrauchhecke festgesetzt. Entsprechend der unterschiedlichen mikroklimatischen Bedingungen kommen hierfür verschiedene heimische Gehölze des Ursprungsgebietes 19 zum Einsatz, die jeweils für halbschattige und vollsonnige Standorte geeignet sind.
Die Hecke erfüllt dabei eine wichtige Doppelfunktion: Neben ihrer Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsquelle für die heimische Fauna (insbesondere für Vögel und Insekten) dient sie als funktionaler, visuell und ökologisch wirksamer Puffer zur nördlich direkt angrenzenden Staatsstraße. Sie trägt dazu bei, das Plangebiet gegenüber den verkehrsbedingten Emissionen (wie Staub- und Windeintrag) abzuschirmen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Wiederansiedlung eines Müller-Marktes in Vilshofen an der Donau“ wurden mögliche Standortalternativen aus landesplanerischer Sicht geprüft. Im Ergebnis eignet sich keiner der untersuchten Alternativstandorte für das Vorhaben (sh. Anlage, S. 20-22).

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die gewünschte Nachfolgenutzung aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

3 Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „GE Linda“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da sie einer Maßnahme der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 20.000 m².

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst rd. 4.500 m². Die maximale überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,8 beträgt inkl. der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt maximal rd. 3.600 m². Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 beträgt damit weniger als 20.000 m². Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt.

Da sich kein FFH-Gebiet im näheren Umkreis befindet, bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)[1]

Die Planung entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Die Nachfolgenutzung eines bereits überplanten Grundstücks im Innenbereich entspricht dem Ziel 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Zudem trägt die Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz erheblich zur allgemeinen Nachhaltigkeitsbilanz bei.

Da die Stadt Vilshofen an der Donau als Mittelzentrum festgelegt ist, erfüllt sie mit der gegenständlichen Planung im Sinne von Ziel 5.3.1 Abs. 1 LEP die raumordnerischen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und des Grundbedarfs.

Es besteht allerdings ein Konflikt mit dem Integrationsgebot, das in Ziel 5.3.2. geregelt ist. Es schreibt vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten (wie Drogeriewaren) an städtebaulich integrierten Standorten liegen müssen.

Weiterhin ist bei der gegenständlichen Planung das Beeinträchtigungsverbot, geregelt in Ziel 5.3.3., zu beachten. Es untersagt Vorhaben, welche die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der eigenen oder benachbarter Gemeinden wesentlich beeinträchtigen können.

Auf die beiden letzten Punkte wird in Kapitel 6.1 ausführlicher eingegangen.

4.2 Regionalplan Donau-Wald[2]

Im Regionalplan Donau-Wald Kap. A III, Nr. 2.4.7 ist explizit als Grundsatz verankert, dass das Mittelzentrum Vilshofen an der Donau in seinem mittelzentralen Versorgungaufgaben zu stärken ist. Mit der gegenständlichen Planung wird diesem Grundsatz entsprochen.

Die Umnutzung einer bereits versiegelten und genutzten Fläche (Elektrofachmarkt) entspricht dem regionalplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Flächenschonung).

[1] *Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie*

[2] *Quelle: Regionalplan Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019, Regionaler Planungsverband Donau-Wald*

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau stellt für den Geltungsbereich des Deckblatts ein Mischgebiet (MI) dar.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (M 1:5000)

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan nachrichtlich anzupassen. Dies erfolgt mit Deckblatt Nr. 112.

Abbildung 4: Deckblatt Nr. 112 M 1:5000 (Stand 28.09.2026)

5 Maßgebliche Gründe für die Abwägung

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

6 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

6.1 Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Mit der gegenständlichen Umwandlung des bestehenden Mischgebeits in ein Sondergebiet Einzelhandel soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² angesiedelt werden.

Um zum einen die Vereinbarkeit dieses Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplans (sh. Kapitel 4.1) und zum anderen die für dieses Vorhaben relevanten möglichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Westenriederstraße 19, München, eine gutachterliche Stellungahme unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen (2019) eingeholt.

Darin wurden folgenden Punkte betrachtet:

- Einordnung des Vorhabens innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen an der Donau
- Beschreibung des Makrostandortes „Vilshofen an der Donau“ sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Allinger Straße 1“
- Prüfung der Standortalternativen
- Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Umsatzprognose
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Untersuchungsraum und Darstellung der Wettbewerbssituation für das Vorhaben
- Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen (2019)

Die gutachterliche Stellungnahme kommt insgesamt zum Ergebnis, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sowohl in der Vorhabenkommune Vilshofen an der Donau als auch im Einzugsgebiet zu keinen städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden.

Die gutachterliche Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

6.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung umfasst Grundstücke, die bereits voll erschlossen sind.
Die Straßenerschließung erfolgt weiterhin ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt über die Allinger Straße. Es sind keine weiteren Zufahrten zur angrenzenden Staatsstraße geplant.

6.3 Immissionen

Durch die Ausweisung des bisherigen Mischgebietsteils als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO entsteht eine Gemengelage, die im bestehenden Quartier nicht neu ist. Das bestehende Mischgebiet, in dem eine schutzbedürftige Wohnnutzung etabliert ist, ist von Gewerbe- und Sondergebieten umgeben.

Da das neu auszuweisende „Sondergebiet Einzelhandel“ im Süden direkt an das vorgenannte Mischgebiet grenzt, greift das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO) sowie der Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen (§ 50 BImSchG).

Um unzumutbare Lärmbelästigungen für die Bewohner des Mischgebiets im sensiblen Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) von vornherein auszuschließen, wird die Nachtarbeit sowie die Nachtanlieferung planerisch vollständig ausgeschlossen. Die verbleibenden Tag-Emissionen (z. B. durch Kundenverkehr, haustechnische Anlagen wie Klimageräte und die Tagesanlieferung) werden über das Emissionsverhalten an den Richtwerten des Mischgebietes (60 dB(A) tags) nach der TA Lärm gespiegelt. Damit wird ein rechtssicherer und konfliktfreier Ausgleich zwischen den Gewerbeinteressen des Einzelhandels und dem Wohnruheschutz der Nachbarschaft hergestellt.

Es wird eine entsprechende Festsetzung formuliert, die sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung von Baugebieten nach der Art der Betriebe und deren Emissionsverhalten) stützt.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Da es sich bei der überplanten Fläche derzeit um einen bereits bebauten Bebauungsplanbereich gem. § 30 BauGB bzw. einen nicht überplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter als gering einzustufen. Kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsbereich ist durch die bestehenden und angrenzenden Nutzungen insgesamt bereits vorbelastet. Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärm und Staub während der Bauphase sind unvermeidbar und werden soweit möglich begrenzt. Langfristige negative Auswirkungen auf das Umfeld sind durch die Umstrukturierung des Plangebiets nicht angezeigt.

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebiets sowie zur Stärkung der lokalen Biodiversität werden geeignete Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

II. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Linda“

1 Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Linda“ werden für den Geltungsbereich des Deckblatts wie folgt geändert bzw. ergänzt – **alle weiteren textlichen Festsetzungen behalten Gültigkeit -:**

Folgende textliche Festsetzungen werden geändert:

0.1.2 Bauliche Nutzung im Sondergebiet „Einzelhandel“

Sondergebiet Einzelhandel:
Zulässig ist ein großflächiger Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m². Die Gesamtverkaufsfläche gliedert sich in folgende Sortimentsbereiche:

- Kernsortiment (Drogerie, Parfümerie) mit max. 650 m² Verkaufsfläche.
- Fachsortimente (z.B. Spiel- und Schreibwaren, Haushalt, Nahrung, Multimedia und sonstige Randsortimente) mit max. 450 m² Verkaufsfläche. Keines der Fachsortimente darf mehr als 250 m² umfassen.
- Dem Betrieb zugehörige Geschäfts- und Büroräume.
- Im Übrigen ist ein Backshop mit Bistro zulässig.

0.5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.5.1	Wandmaterial:	Keine spiegelnden Materialien, kein Asbestzement
	Anstrich:	Keine grellen Farben
	Werbeanlagen:	Es sind ausschließlich Werbeanlagen zulässig, welche dem Betrieb im hier betroffenen Geltungsbereich dienen (Ort der Leistung). Innerhalb der mit Planzeichen 15.14 umgrenzten Fläche ist ein bis zu 7,50 m über Oberkante Urgelände hoher Pylon mit einer Grundfläche von max. 1,5 m² für den im Plangebiet ansässigen Betrieb zulässig; Ansonsten sind Werbeanlagen maximal bis Höhenlage der Gebäudetraufe zulässig. Leuchtreklamen mit greller Farbe und Wechsellicht sind nicht zulässig. Im Übrigen sind max. sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von 7,00 m zulässig.

0.7.7 Stellplätze

Stellplätze für Pkw und Fahrräder sind innerhalb der Baufenster und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (sh. Planzeichen 15.3). Bei der Neuanlage von Stellplatzflächen und deren Bepflanzung ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze der Stadt Vilshofen an der Donau (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die möglichen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen 13.2.2 verortet.

Folgende textlichen Festsetzungen werden ergänzt:

0.7.11 Anlage und Entwicklung einer artenreichen Magerwiese

Die durch Planzeichen 13.2.3 gekennzeichneten Fläche ist als sonnenexponierte, artenreiche Magerwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung hat durch Ansaat mit zertifiziertem, gebietseigenem Regiosaatgut der standortgerechten Mischung „RSM Regio 19: Magerwiese/-rasen (*mager-basisch)* des zutreffenden Ursprungsgebietes 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu erfolgen. Der Kräuteranteil muss mindestens 30 % betragen.

Alternativ kann zertifiziertes, gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut oder Druschmaterial aus regionalen Beständen des Landkreises Passau (z. B. über den Landschaftspflegeverband Passau e.V.) verwendet werden.

Die Anlage der Wiese hat in der auf die Aufnahme der neuen Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Pflege hat im Sinne einer dauerhaften Magerwiesenentwicklung zu erfolgen: Die Flächen sind 1- bis maximal 2-mal jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor Beginn der Hauptblüte ab Mitte Juli, zweite Mahd im Herbst). Das Mähgut ist nach dem Ausschütteln der Samen von der Fläche abzufahren (Aushagerung). Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

0.7.12 Heckenpflanzung mit heimischen Kleinsträuchern

Gemäß Verortung mit Planzeichen 13.2.1 ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 30 m eine freiwachsende Hecke aus heimischen, niedrigwachsenden Wildsträuchern anzulegen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze (autochthones Pflanzgut des Ursprungsgebietes 19) zu verwenden. Pro laufendem Meter Hecke sind 2 bis 3 Sträucher im Versatz zu pflanzen.

Folgende Arten sind dabei zu mindestens 3 verschiedenen Anteilen zu verwenden:
Standort halbschattig: *Berberis vulgaris, Ribes alpinum, Lonicera nigra, Ilex aquifolium, Daphne mezerum.*
Standort vollsonnig: *Berberis vulgaris, Genista tinctoria, Rosa gallica, Juniperus communis, Prunus pumila*
Als Mindestqualität des Pflanzguts wird festgelegt: verpflanzter Strauch (vStr.) mit mindestens 2 bis 3 Trieben in der Sortierung 60/80 cm oder 60/100 cm

Die Pflanzung hat in der auf die Aufnahme der neuen Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Ein Schnitt hat nur als bedarfsweiser Verjüngungsschnitt zu erfolgen, ein regelmäßiger Formschnitt („Kastenform“) ist unzulässig.

0.9 Immissionsschutz

Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere der bestehenden Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet) nicht überschreiten:

- Tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr): 60 dB(A)
- Für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen gilt tagsüber ein Maximalpegel von 90 dB(A).

Jeglicher Betrieb des Einzelhandels sowie damit verbundene Tätigkeiten, insbesondere die Warenanlieferung, das Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie Logistikprozesse, sind in der Nachtzeit

(22:00 bis 06:00 Uhr) unzulässig. Eine Nutzung des Sondergebietes in diesem Zeitraum (Nachtarbeit) wird ausgeschlossen.

0.10 Versiegelung

0.10.1 Befestigte Flächen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Die Neuanlageprivater Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen.

0.11 Oberflächenwasser

0.11.1 Oberflächenwasser von befestigten, privaten Flächen, insbesondere von Zufahrten, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Eine eigenständige Entwässerung ist vorzusehen, welche in den Bauantragsunterlagen auch darzustellen ist.

0.12 Abstände zur Staatsstraße bzw. zum Allinger Kreisel

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße bzw. des Allinger Kreisels sind jeweils mindestens folgende Abstände einzuhalten:

Beschreibung	**St 2083**	**Allinger Kreisel**
Bis zu baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Geländeveränderungen, Stützmauern	10 m	18 m
Bis zu Einzäunungen	10 m	18 m
Bis zu Bäumen	5 m	18 m
Bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8cm	5 m	18 m
Bis zu Fahnenmasten und/oder Pylonen	5 m	18 m

Die Abstände sind in der Planzeichnung dargestellt (sh. planliche Hinweise).

Folgende **Hinweise** werden ergänzt:

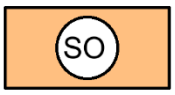
1. Bodendenkmäler:
Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

2. Müllentsorgung:
Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW (Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.

2 Änderung/Ergänzung der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen und Hinweise

<u>Die planlichen Festsetzungen</u> des Bebauungsplans „GE Linda“ werden wie folgt geändert bzw. ergänzt – **alle weiteren planlichen Festsetzungen behalten Gültigkeit -:**

Planzeichen 1.4.2 wird wie folgt ersetzt:

1.4.2 

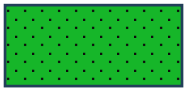
Sondergebiet Einzelhandel (Nutzung gem. textlicher Festsetzung 0.1.2)

Planzeichen 13.2.1 wird wie folgt ersetzt:

13.2.1
zu pflanzende Strauchhecke aus niedrig wachsenden Sträuchern gem. textlicher Festsetzung 0.7.12

Folgende Planzeichen 13.2.2 und 13.2.3 werden ergänzt:

13.2.2
mögliche Standorte für zu pflanzende Bäume gem. textlicher Festsetzung 0.7.7

13.2.3 
Anlage Magerwiese gem. textlicher Festsetzung 0.7.11

Planzeichen 15.3 wird wie folgt ersetzt:

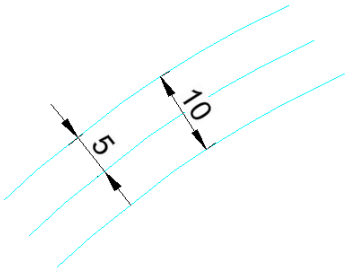
15.3
Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze

Folgendes Planzeichen 15.14 wird ergänzt:

15.14

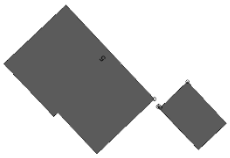
Fläche für Werbepylon

Folgende <u>planlichen Hinweise</u> werden ergänzt:

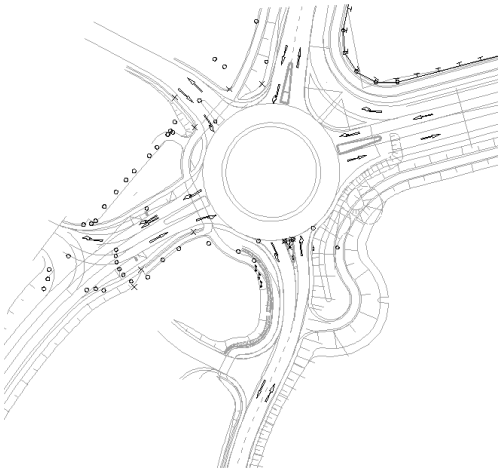


Abstandsmaß zum Fahrbahnrand der St 2083 bzw. zum Allinger Kreisel

Nachrichtliche Darstellung:

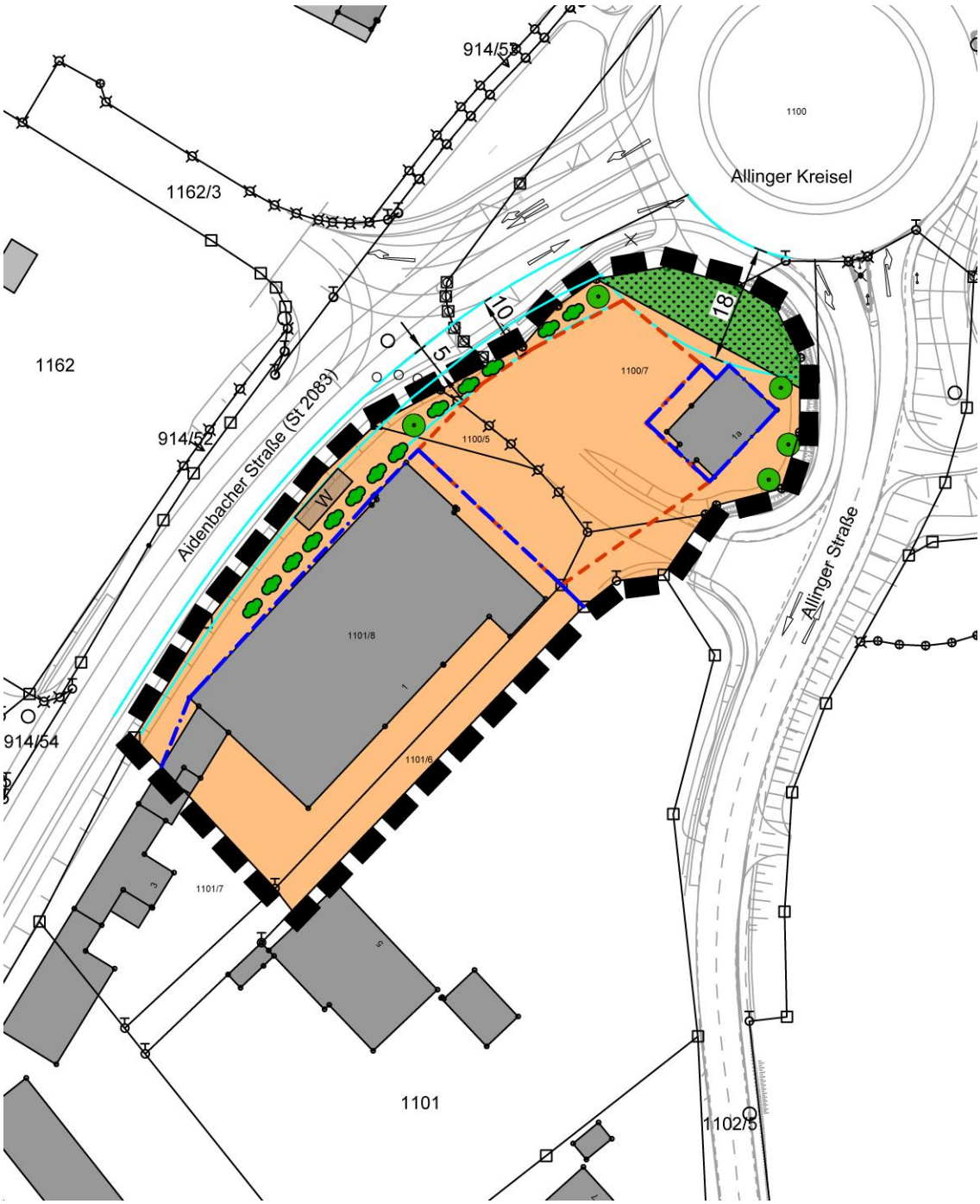


Bestehende Gebäude



Straßenplanung Umfahrung mit Allinger Kreisel

3 Planliche Darstellung Deckblatt Nr. 14 M 1:1000



Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Wiederansiedlung eines Müller Drogeriemarktes in Vilshofen an der Donau

AUFTRAGGEBER: Philipp Menth GmbH & Co. KG

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag
M.A. Geogr. Michael Schmitt

München, den 28.08.2026

Urheberrecht

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

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

Forschen. Beraten. Umsetzen.

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

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführung: Birgitt Wachs & Markus Wagner

Tel 089 210 1992-22 / Fax 089 210 1992-10
gabriele.ostertag@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen 4

1. Ausgangslage, Vorhabenbeschreibung und Aufgabenstellung 4

2. Rechtsrahmen 5

2.1 Bayerische Landesplanung 5

2.2 Regionalplan Donau-Wald 6

2.3 Bauleitplanung 6

3. Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen an der Donau (2019) 7

4. Einordnung des Vorhabens 10

4.1 Drogeriewarenhandel in Deutschland 10

4.2 Einordnung des Vorhabens im Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen an der Donau 11

II. Standortbeschreibung und -bewertung 13

1. Makrostandort Vilshofen an der Donau 13

2. Mikrostandort „Allinger Straße 1“ 16

3. Standortalternativenprüfung 20

III. Projektrelevante Angebots- und Versorgungssituation 23

1. Angebots- und Versorgungssituation in Vilshofen an der Donau 23

2. Angebots- und Versorgungssituation im Umland von Vilshofen an der Donau 27

3. Fazit zur Angebots- und Versorgungssituation im Untersuchungsraum 28

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft 30

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial 30

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet 31

V. Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 32

1. Umsatzprognose für das Vorhaben 32

2. Umsatzumverteilung 33

2.1 Methodik 33

2.2 Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben 33

3. Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 35

VI. Zusammenfassung 38

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage, Vorhabenbeschreibung und Aufgabenstellung

Im Mittelzentrum Vilshofen an der Donau betrieb die Firma Müller bis Januar 2026 einen Drogeriemarkt am innerstädtischen Stadtplatz. Geplant war weiterhin die Ansiedlung eines zweiten Müller Drogeriemarkts im Bebauungsplangebiet „GE_e/SO Linda III“ (Auswirkungsanalyse vom 26.10.2020), dieses Vorhaben wurde jedoch schließlich nicht umgesetzt. Damit ist die Firma Müller derzeit mit keinem Drogeriemarkt in Vilshofen an der Donau vertreten.

Nun besteht die Möglichkeit, eine Wiederansiedlung in einer Handelsimmobilie an der Allinger Straße 1 vorzunehmen, welche bis Ende Juli noch durch einen Euronics Elektronikfachmarkt belegt war. Die Immobilie soll entkernt und künftig durch Müller mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² genutzt werden. Vorgesehen sind insbesondere Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie, Schreib- und Spielwaren sowie ergänzende Sortimente.

Für das Vorhaben ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet erforderlich. Der Stadtrat von Vilshofen steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Nach Mitteilung der Stadt bestehen seitens der höheren Landesplanung grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche. Jedoch ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Innenstadtrelevanz und den Zielen des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzepts erforderlich. Dabei sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- Einordnung des Vorhabens innerhalb des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen an der Donau
- Beschreibung des Makrostandortes „Vilshofen an der Donau“ sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Allinger Straße 1“
- Prüfung der Standortalternativen
- Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung des sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials
- Umsatzprognose
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Untersuchungsraum und Darstellung der Wettbewerbssituation für das Vorhaben
- Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen (2019)
- Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Zur Bearbeitung der Fragestellungen wurde im August 2026 eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

2. Rechtsrahmen

2.1 Bayerische Landesplanung

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsgroßprojekts sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 dargelegt sind. Dort wird unter anderem der Innenentwicklung große Bedeutung beigemessen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2)

  „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen."

In Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte formuliert das LEP Bayern 2023 u. a. folgende Ziele zur Handelsentwicklung in Bayern:

- Lage im Raum (LEP-Ziel 5.3.1)

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

  Abweichend sind Ausweisungen zulässig

  - *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."*

- Lage in der Gemeinde (LEP-Ziel 5.3.2)

  „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

  Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

- Zulässige Verkaufsflächen (LEP-Ziel 5.3.3)

  „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."

2.2 Regionalplan Donau-Wald

In Bezug auf die Handelsentwicklung in der Region Donau-Wald führt der **Regionalplan** Donau-Wald[1] im Abschnitt B IV Wirtschaft, Punkt 4 Handel und Dienstleistungen u. a. aus:

4.1 (Z) *In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.*

4.2 (Z) *Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

4.3 (G) *Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.*

4.4 (G) *Im Rahmen der kommunalen Planung, insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, ist anzustreben, dass geeignete Standorte für Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor allem auch in den Zentrenlagen erhalten und weiterentwickelt werden.*

2.3 Bauleitplanung

Bilden die Landes- und Regionalplanung den Rahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in raumordnerischer Hinsicht, so regelt die kommunale Planung (= Bauleitplanung) deren kleinräumige Ansiedlung innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes. Zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Ansiedlung der geplanten Betriebe ist insbesondere der § 11 Abs. 3 BauNVO relevant, der für Einzelhandelsgroßprojekte folgendes definiert:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der

[1] aktueller Stand 13.04.2019

in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Waren-angebot des Betriebs zu berücksichtigen."

3. Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen an der Donau (2019)

Im Allgemeinen dienen Einzelhandelskonzepte grundsätzlich der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Durch ihren Beschluss durch das jeweilige kommunale Parlament werden sie zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und sind damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK) für die Stadt Vilshofen an der Donau aus dem Jahr 2019 wurde vom Stadtrat beschlossen und dient seitdem als Beurteilungsgrundlage für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet.

Als wesentliche übergeordnete Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Vilshofen sind die folgenden Punkte festgelegt:

- **Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Vilshofen**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- **Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage**
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Strukturen
  - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
  - Erhalt der Multifunktionalität der historischen Altstadt durch Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und kulturelle Angebote
- **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs**
  - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstandorte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung)
  - Sicherung der Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen durch Erhaltung der nahversorgungsrelevanten Betriebe

Weitere Kernelemente eines Einzelhandelskonzepts sind das Sortiments- und das Standortkonzept. Das Sortimentskonzept dient der Einordnung der Sortimente des Innenstadt-, Nahversorgungs- und sonstigen Bedarfs unter Berücksichtigung der bestehenden räumlichen Ver-

teilung des Einzelhandels, der städtebaulichen Zielsetzungen und der landesplanerischen Vorgaben. Im Ergebnis wird die stadtspezifische Sortimentsliste festgelegt. Die im EHK 2019 festgelegte „Vilshofener Sortimentsliste“ ist der folgenden Tabelle 1 zu entnehmen:

Tabelle 1: Vilshofener Sortimentsliste gemäß EHK 2019

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Bekleidung (inkl. Babybekleidung, Sportbekleidung), Wäsche	Auto- und Motorradzubehör, Kfz-Zubehör
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Einrichtungszubehör (Wohnaccessoires, Dekoartikel)	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Heimwerkerbedarf
Elektrokleingeräte (Haushaltselektronik), Unterhaltungselektronik (TV, Radio, DVD-Player, Tablets etc.), Ton- und Bildträger, Computer und Zubehör, Foto, Film, Telekommunikation (u. a. Smartphones)	Bodenbeläge, Teppiche (z. B. Laminat, Parkett), Tapeten, Farben, Lacke
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche und Bettwaren	Fahrräder inkl. Zubehör (ohne Bekleidung)
Kleinteilige Baby- und Kinderartikel sowie Sport- und Campingartikel	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Kunstgewerbe, Antiquitäten	Möbel (inkl. Küchenmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Matratzen)
Lampen, Leuchten (inkl. Zubehör)	Sanitärartikel, Fliesen, Badeinrichtungen und -ausstattung
Medizinisch-orthopädische Sanitätswaren	Zoologischer Bedarf (z. B. Tiere, Tiernahrung)
Musikalienhandel, Musikinstrumente	Sonstige großteilige Sortimente (z. B. Sportgroßgeräte, Campinggroßartikel, Heizung / Kamine / (Kachel-)Öfen)
Optik, Hörgeräte	
Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren	
Spielwaren, Bastelbedarf, Geschenkartikel	
Uhren, Schmuck	
davon Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	
Apothekerwaren und Arzneimittel	
Blumen	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfüm	
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Zeitungen, Zeitschriften	
Reformwaren	

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vilshofen an der Donau (2019)

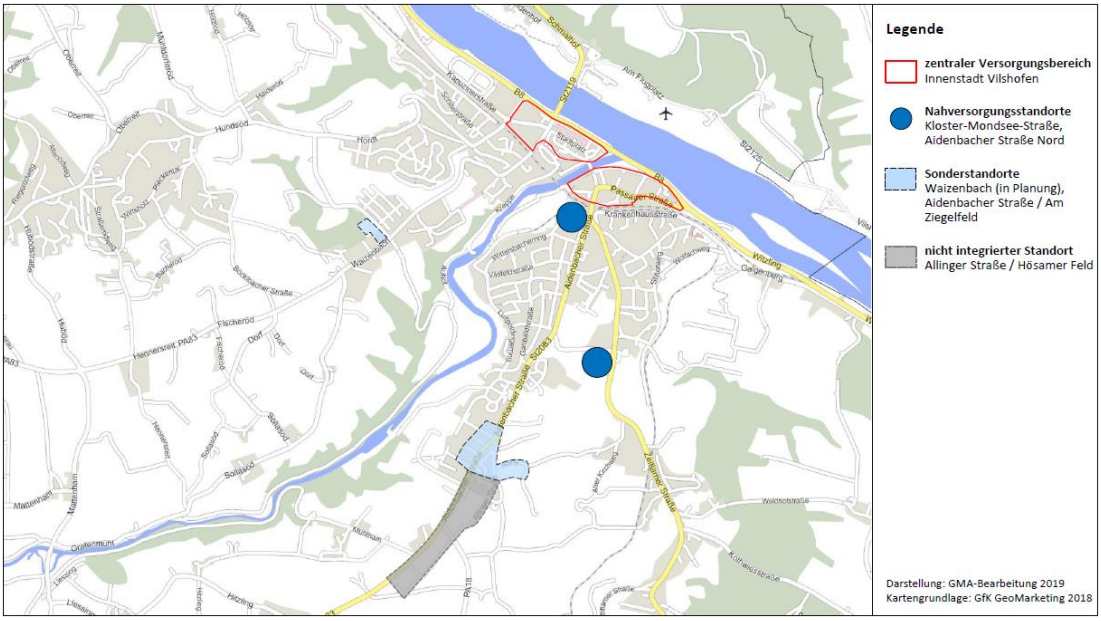
Das Standortkonzept wiederum dient der Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur. Darin erfolgen die Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und darüber hinaus die Definition und räumliche Bestimmung weiterer Einzelhandelsstandorte und -lagen im Stadtgebiet. Dabei wurde für die Stadt Vilshofen das folgende Zentren- und Standortkonzept festgelegt (vgl. Tabelle 2 und Karte 1).

Tabelle 2: Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Vilshofen gemäß EHK 2019

Hauptzentrum	Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte
Innenstadt	**Kloster-Mondsee-Straße, Aidenbacher Straße Nord, OT Alkofen, OT Pleinting,**	**Waizenbach (in Planung), Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld**
Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a, BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	**Nahversorgungslagen:** wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung mit mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt, teilweise mit weiteren Handelsbetrieben oder arrondierenden Nutzungen	autokundenorientierter Standort des im Wesentlichen großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten, für den innerhalb des ZVB „Innenstadt Vilshofen“ keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vilshofen an der Donau (2019)

Karte 1: Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Vilshofen gemäß EHK 2019



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vilshofen an der Donau (2019)

Steuerungswirkung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben erhält das Einzelhandelskonzept durch die Festlegung der Steuerungsempfehlungen, welche auf Grundlage des Sortimentskonzepts sowie der Zentren- und Standortstruktur branchen- und standortbezogen definiert werden. Für die Stadt Vilshofen gelten dabei die in Abbildung 1 dargestellten Steuerungsempfehlungen.

Abbildung 1: Steuerungsempfehlungen für die Stadt Vilshofen gemäß EHK 2019

Ansiedlung in ... mit Sortimenten des ...		ZVB „Innenstadt Vilshofen"	Nah-versorgungs-standorte	Sonder-standorte	sonstige Lagen	
					siedlungsräumlich integrierte Lagen	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
Nahversorgungs-bedarfs	großflächig *	✓	✓	ⓘ	ⓘ	↗
	nicht großflächig	✓	✓	↗	ⓘ	↗
Innenstadt-bedarfs	großflächig *	✓	↗	ⓘ	↗	↗
	nicht großflächig	✓	ⓘ	↗	ⓘ	↗
sonstigen Bedarfs	großflächig *	✓	↗	✓	↗	ⓘ
	nicht großflächig	✓	ⓘ	✓	ⓘ	ⓘ

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen
ⓘ Einfallprüfung erforderlich
↗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
* VK ≥ 800 m²

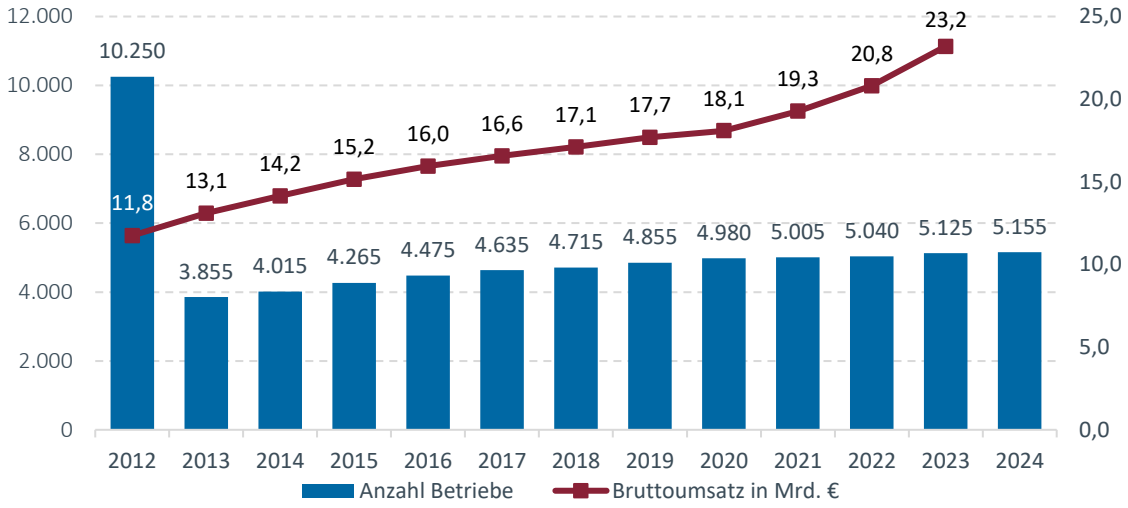
Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Vilshofen an der Donau (2019)

4. Einordnung des Vorhabens

4.1 Drogeriewarenhandel in Deutschland

Die Drogeriebranche hat mit der Insolvenz des langjährigen Marktführers Schlecker 2012 wie keine andere Branche im deutschen Einzelhandel eine Zäsur erfahren, die bis heute nachwirkt. So ist insbesondere in ländlichen Gebieten ein deutlich ausgedünntes Standortnetz vorzufinden, was dazu führt, dass in vielen kleineren und mittleren Kommunen aktuell kein qualifiziertes Angebot vorhanden ist. Seitdem ist ein starker Expansionsdrang der verbliebenen Wettbewerber zu beobachten. Die Branche verzeichnete in den vergangenen Jahren starke Zuwächse; zwischen 2013 und 2024 hat sich die Zahl der Drogeriemärkte auf über 5.150 bzw. um rd. 34 % erhöht (vgl. Abbildung 2).

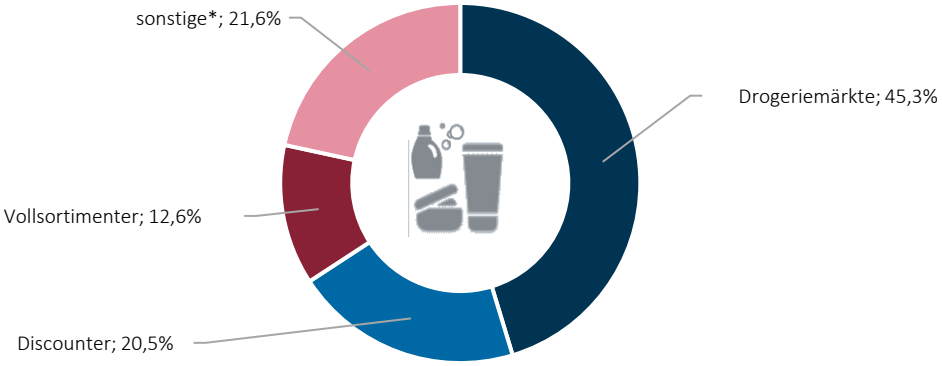
Abbildung 2: Anzahl- und Umsatzentwicklung der Drogeriemärkte in Deutschland (2012 – 2024)



GMA-Darstellung 2026 auf Basis EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2025), S. 101 f.

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über den Lebensmitteleinzelhandel, Fachdrogerien, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Ein Blick auf die Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen zeigt, dass ca. 45,3 % des Umsatzes auf Drogeriemärkte entfällt, ca. 33,1 % auf den Lebensmitteleinzelhandel bzw. ca. 21,6 % auf sonstige Vertriebslinien (vgl. Abbildung 3). Die Drogeriemärkte konnten ihren Marktanteil in den vergangenen fünf Jahren weiter ausbauen. Während dm, ROSSMANN und Müller weiter kräftig expandieren und so im Wettbewerb stärker werden, verlieren die Vollsortimenter Marktanteile. Deutlich besser haben sich die Discounter am Markt positioniert, die zuletzt ihre Marktanteile wieder leicht ausbauen konnten.

Abbildung 3: Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsform



* sonstige Vertriebslinien, u. a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

GMA 2026 nach Statista 2021

Zum Kernsortiment eines Drogeriemarktes gehören Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz-/Reinigungsmittel und Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung, Gesundheitssortiment und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang. In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment durch weitere Randsortimente ergänzt, darunter z. B. Getränke, Tabakwaren, Hauswäsche, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Elektroartikel, Schmuck, Uhren, Brillen, Schreib- und Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Dekorationsartikel usw.

Der Anbieter Müller steht an dritter Stelle unter den marktführenden deutschen Drogeriemärkten (vgl. Tabelle 3). Der Wettbewerbsdruck unter den verbliebenen Drogeriemarktfilialisten hält weiter an und auch der Lebensmitteleinzelhandel hat das Drogeriegeschäft als Wachstumsfeld für sich entdeckt.

Tabelle 3: Die größten Drogeriemarkunternehmen in Deutschland

Daten	dm	ROSSMANN	Müller	BUDNIKOWSKY
Filialen	2.131	2.311	579	189
Umsatz in Mrd. € (brutto)	12,5	9,9	3,6	0,5
durchschnittliche Filialgröße in m²	638	619	1.339	525
Flächenproduktivität in €/m² VK	8.679	6.861	4.620	5.371
Artikelzahl	12.500	21.400	bis 190.000	25.000

Quelle: Hahn-Gruppe (2025): 19. Retail Real Estate Report Germany 2025/2026, S. 59

4.2 Einordnung des Vorhabens im Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen an der Donau

Gegenüber den weiteren Systemanbietern im Drogeriewarenhandel unterscheidet sich Müller durch das häufig – im Sinne eines kleinen Kaufhauses – **breitgefächerte Sortiment**. Dabei wird das Kernsortiment aus Drogerie- und Parfümeriewaren häufig ergänzt durch Artikel aus den Bereichen Lebensmittel, Schreibwaren / Bastelbedarf, Spielwaren, Multimedia/EDV, Haushaltsartikel und Bekleidung. Die konkrete Sortimentszusammenstellung wird dabei entsprechend der wettbewerblichen Strukturen und Anforderungen am Standort angepasst. Für das

geplante Vorhaben einer Ansiedlung an der Allinger Straße 1 wurde dem Gutachter die folgende geplante Sortimentszusammenstellung übermittelt (Einordnung gemäß Vilshofener Sortimentsliste 2019 durch GMA):

Tabelle 4: Sortimentsstruktur des geplanten Müller Drogeriemarkts

Sortiment	Verkaufsfläche in m² (ca.-Werte)	Einordnung gemäß Vilshofener Sortimentsliste 2019
Drogerie	450	Nahversorgungsbedarf
Parfümerie	150	Nahversorgungsbedarf
Spielwaren	225	Innenstadtbedarf
Schreibwaren	130	Innenstadtbedarf
Naturkosmetik	35	Nahversorgungsbedarf
Bio-Nahrung	30	Nahversorgungsbedarf
Strümpfe	30	Innenstadtbedarf
Handarbeit	20	Innenstadtbedarf
Sonstige / Rundung im Rahmen der Detailplanung	bis max. 1.075 m²	-

Quelle: Auftraggeber (Einordnung in Vilshofener Sortimentsliste durch GMA)

Im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen (2019) sind bezüglich der Wiederansiedlung eines Müller Drogeriemarkts an der Allinger Straße 1 die folgenden Punkte festzustellen:

- Mit insgesamt 665 m² entfällt der größte Teil der geplanten Verkaufsfläche (rd. 60 %) auf Sortimente des Nahversorgungsbedarfs. Weitere 405 m² (rd. 37 %) sind dem Innenstadtbedarf zuzuordnen. Gegenüber den zu prüfenden 1.100 m² verbleibt eine Differenz von 30 m² (3 % der Verkaufsfläche). Dabei handelt es sich voraussichtlich um nicht mit Waren belegte Flächen (Kassenbereich, Windfang). Im Kontext der Ermittlung möglicher Auswirkungen sind diese dennoch als Verkaufsfläche zu berücksichtigen und werden dem Kernsortiment des Marktes (Drogeriewaren / Nahversorgungsbedarf) zugerechnet.
- Der Vorhabenstandort an der Allinger Straße 1 ist dem Sonderstandort „Aidenbacher Straße“ zuzuordnen. Im Sinne der Steuerungsempfehlungen für die Stadt Vilshofen gemäß EHK 2019 handelt es sich damit um ein großflächiges (da über 800 m² VK), dem Nahversorgungsbedarf zuzuordnendes Vorhaben an einem Sonderstandort. Konkret wird im Einzelhandelskonzept die folgende Steuerungsempfehlung ausgesprochen:

  „Sonderstandorte sind im Fall von Vilshofen als Standorte des großflächigen, innenstadtrelevanten Einzelhandels, an denen Betriebe angesiedelt werden, für die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist hier nur unter der Bedingung zulässig, dass sich durch die Etablierung neuer Angebote an diesen Standorten keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ‚Innenstadt Vilshofen‘ ergeben. Geeignete Nachweise sind zu erbringen.“

- Mit der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme soll der entsprechende Nachweis erbracht werden.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Vilshofen an der Donau

Zur Bewertung des Vorhabens sind folgende Rahmenbedingungen für den Makrostandort Vilshofen herauszustellen:

Tabelle 5: Wesentliche Standortmerkmale des Mittelzentrums Vilshofen an der Donau

Standortkriterien	Merkmale Vilshofen
Lage im Raum	▰ Lage zwischen den beiden Oberzentren Deggendorf (ca. 40 km nordwestlich) und Passau (ca. 25 km südöstlich) ▰ nächst gelegene Mittelzentren im Umland: Arnstorf (westlich, ca. 30 km), Neuhaus am Inn – Schärding (südöstlich, ca. 35 km), Osterhofen (nordwestlich, ca. 20 km), Ruhstorf an der Rott – Pocking (südöstlich, ca. 30 km), Tittling (nordöstlich, ca. 30 km)
Landesplanerische Funktion / Regionalplanerischer Nahbereich	▰ Teil der Planungsregion Donau-Wald[2] ▰ Funktion eines Mittelzentrums[3]; Auftrag: Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit[4] ▰ Einwohner im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich: 54.231 Personen[5] ▰ Nahbereich[6]: Vilshofen an der Donau, Hofkirchen, Windorf (insgesamt rd. 26.650 Einwohner)
Siedlungsstruktur	▰ Gliederung in Kernstadt Vilshofen zzgl. sechs weitere Ortsteile Albersdorf, Alkofen, Aunkirchen, Pleinting, Sandbach und Zeitlarn ▰ Ortsteile räumlich von Kernstadt abgesetzt, kleinteilig, mit dörflicher Siedlungsstruktur ▰ siedlungsstrukturelle Ausdehnung vor allem in Nord-Süd-Richtung ▰ kompakter Siedlungskörper des alten Stadtgebiets, nördliche und östliche Ausdehnung ohne klare Abgrenzung
Demographie	▰ aktuell rd. 18.180 Einwohner[7] ▰ positive Bevölkerungsentwicklung 2015[8] – 2025: + 11,9 % ▰ Prognose[9] 2035: 19.100 Einwohner (+ 5,0 % zu 2025)

Fortsetzung auf übernächster Seite

2 Quelle: LEP Bayern 2023 sowie Regionalplan Donau-Wald, A III, 2.5, Stand: 13.04.2019

3 Quelle: LEP Bayern 2023 sowie Regionalplan Donau-Wald, A III, 2.5, Stand: 13.04.2019

4 Quelle: LEP Bayern 2023, 2.1.7 (G) Mittelzentren

5 Quelle: Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern (Anhang zum LEP Bayern 2023, Stand: 25.02.2025)

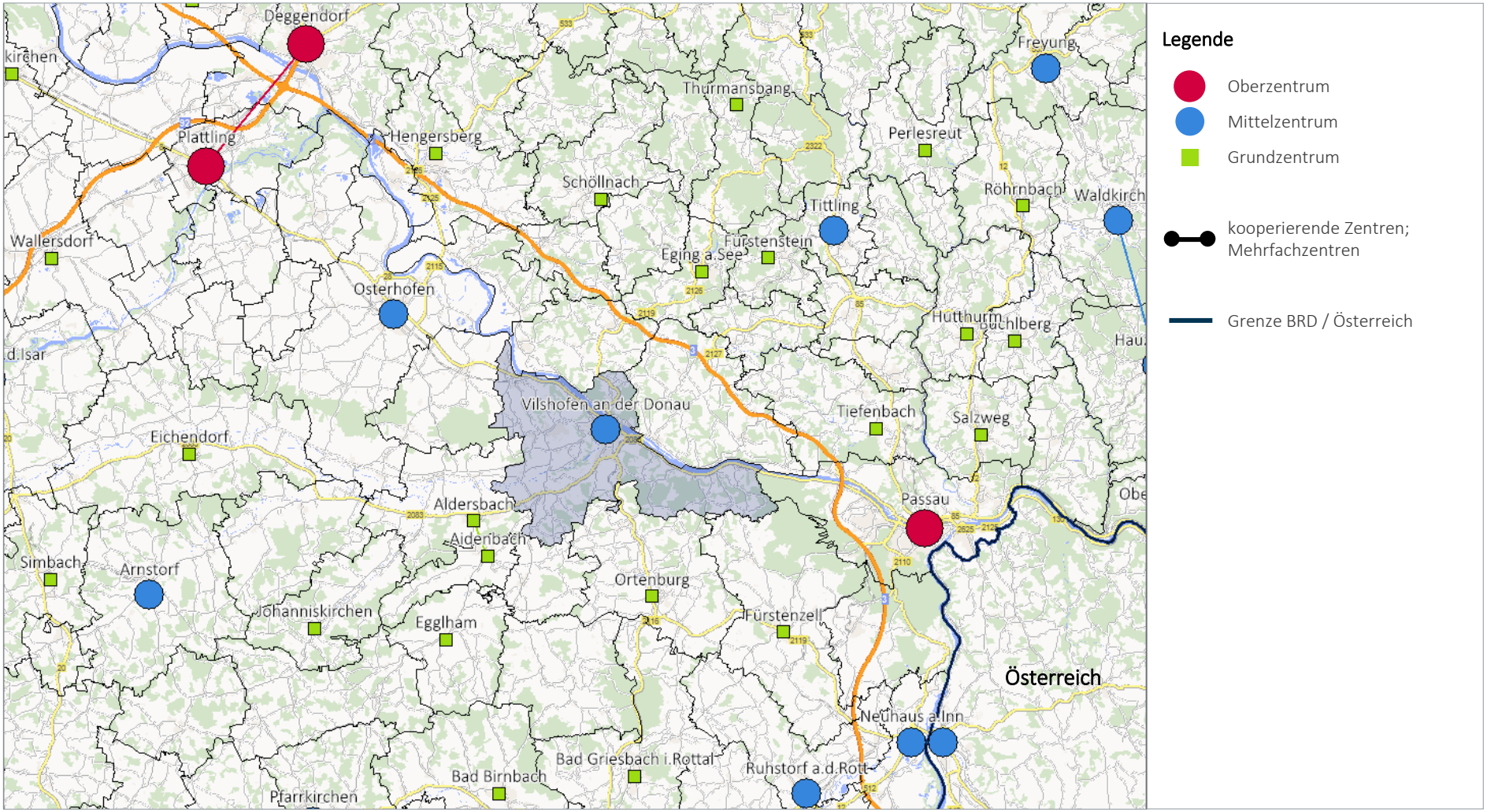
6 Quelle: Regionalplan Donau-Wald (aktuell gültige Karte zu den Nah- und Mittelbereichen vom 8. April 2008) in Verbindung mit Bayerisches Landesamt für Statistik (2026): Fortschreibung der Bevölkerung nach Gemeinden (Stand: 31.12.2025).

7 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 31.12.2025).

8 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 31.12.2015).

9 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographiespiegel Bayern; Stadt Vilshofen an der Donau; Bevölkerungsvorausberechnung zum 31.12.2035.

Karte 2: Lage der Stadt Vilshofen und zentralörtliche Struktur der Region



Quelle: WiGeoGIS GmbH; GMA-Bearbeitung 2026

Standortkriterien	Merkmale Vilshofen
Verkehrliche Erreichbarkeit	**MIV** - unmittelbare Lage an Bundesstraße B 8 - Autobahn A 3 mit Anschlussstelle „Graham / Vilshofen“ (ca. 10 km) - Anbindung an direktes Umland über verschiedene Staatsstraßen - Haupterschließungsachsen: Schweiklbergstraße / Obere Vorstadt sowie Aidenbacher Straße / Passauer Straße **ÖPNV** - eigener Haltepunkt der Deutschen Bahn - Einbindung der Stadt in das regionale Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau / Regionalbus Ostbayern GmbH
Wirtschafts-[10] und Arbeitsplatzstandort[11]	- Kaufkraftindex (2026): 93,5 - Beschäftigung: rd. 6.620 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort - rd. 4.030 Einpendler und rd. 4.980 Auspendler
Einzelhandelsstruktur	**Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich)** - Abgrenzung: Doppelstruktur nördlich und südlich der Vils; Bereich um Stadtplatz / Kirchplatz, Donaugasse, Vilsvorstadt, Passauer Straße - dichter Besatz an kleinteileiligen, vorwiegend inhabergeführten und serviceorientierten Fachgeschäften im Bereich Stadtplatz, Vilsvorstadt - Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zahlreiche weitere Dienstleister, Gastronomiebetriebe, öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie handwerkliche bzw. gewerbliche Betriebe - Bereich Passauer Straße mit mehreren großflächigen Lebensmittelmärkten sowie mittelflächigen Fachmärkten und Fachgeschäften; arrondierende Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe - zum Teil schwierige einzelhandelsspezifische Standortrahmenbedingungen (z. B. sehr kleinteilige Baustrukturen), vereinzelt Leerstände - insgesamt attraktiver Branchenmix im Bereich der vitalen Innenstadt **Sonderstandort Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld** - umfassendes nahversorgungs- und innenstadtrelevantes Angebot (Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Sport, Elektrowaren) - wichtige Nahversorgungsfunktion für nördlich angrenzende Wohngebiete; perspektivisch steigend infolge Wohnbauentwicklung „Lindahof III“ - Anschluss an baulich verdichteten Siedlungszusammenhang **dezentraler Fachmarktstandort Allinger Straße / Hösamer Feld** - verdichteten Einzelhandelsbesatz / Fachmarktagglomeration im südlichen Gewerbegebiet „Linda II“ ohne Anschluss an bestehende Wohnbebauung in dezentraler, autokundenorientierter Lage - überörtliche Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion für Gemeinden in südlicher Richtung - überwiegend nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Heimtextilien, GPK, Schuhe, Bekleidung, Heimtierbedarf)

GMA-Zusammenstellung 2026

10 Quelle: MB Research (2026): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2026 in Deutschland. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

11 Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2026): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06.2025).

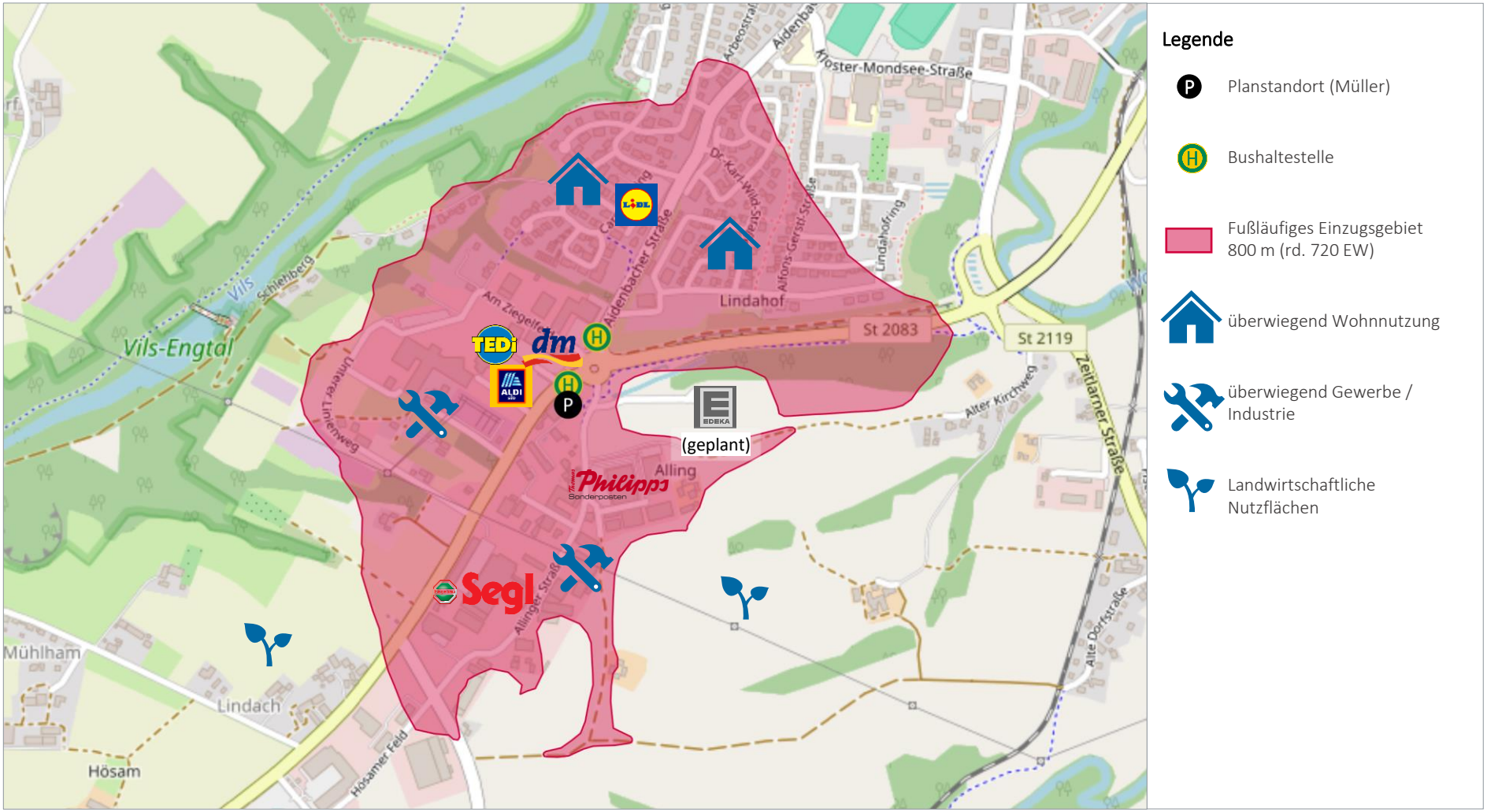
2. Mikrostandort „Allinger Straße 1“

Der **Planstandort** des zur Wiederansiedlung vorgesehenen Müller Drogeriemarktes befindet sich im südlichen Kernstadtbereich von Vilshofen an der Donau in Anbindung an bestehende Gewerbeflächen. Er liegt südlich des Kreisverkehrs an der Aidenbacher Straße, welcher die Umgehungsstraße (St 2083) mit der Aidenbacher Straße und Allinger Straße verbindet. Der Vorhabenstandort stellt einen bereits in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Vilshofen etablierten Einzelhandelsstandort dar und war bisher mit einem Elektronikfachmarkt des Betreibers Euronics mit rd. 900 m² VK belegt. Nach bereits erfolgter Schließung des Elektronikfachmarkts ist nun die vollständige Entkernung der Immobilie und Neuentwicklung als Drogeriefachmarkt vorgesehen. Hierfür bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans von einem Mischgebiet als Sondergebiet. Der Standort ist im Sinne des Einzelhandelskonzepts (2019) dem Sonderstandort „Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld“ zuzuordnen.

Abbildung 4: Vorhabenstandort an der Allinger Straße 1

Quelle: GMA-Aufnahmen 2026

Karte 3: Projektstandort und Umfeldnutzungen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einwohner: panadress: Stand 2024; GMA-Bearbeitung 2026

Das **Standortumfeld** ist im Wesentlichen durch Einzelhandelsnutzungen geprägt.

- Das nähere Standortumfeld ist überwiegend gewerblich geprägt, dabei dominieren Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere ist auf das östlich der Aidenbacher Straße gelegene Gewerbegebiet Waldherr hinzuweisen. Hier sind, neben Fachmärkten aus dem Bekleidungs- und Elektrowarensegment, ein dm-Drogeriemarkt, eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd und ein TEDi-Haushaltswarengeschäft angesiedelt.
- Südlich des Vorhabenstandorts befindet sich der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps, welcher ein umfangreiches, gemischtes Sortiment überwiegend an Nonfood-Artikeln (I und II) bereithält.
- Für die östlich des Standorts gelegene Brachfläche wurde in den vergangenen Jahren Baurecht für die Ansiedlung weiterer Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geschaffen (vgl. die Ausführungen hierzu in Kap. III.1
- In nördlicher Richtung, nördlich der Umgehungsstraße, entsteht seit 2017 schrittweise das neue Wohngebiet „Lindahof III“, welches unter anderem 138 Wohnbauparzellen plus 130 barrierefreie Wohneinheiten in einem Seniorenpark vorsieht. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich 2027. Die nächsten Wohngebiete (Lindahof III, Waldherr) sind zwischen 200 und 300 Meter Luftlinie entfernt.

Einzelhandelsbetriebe im Westen (dm)

Einzelhandelsbetriebe im Westen (Aldi)

Wohnbauentwicklung „Lindahof III“

Thomas Philips im Süden des Standorts

Quelle: GMA-Aufnahmen 2026

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandortes ist als gut zu bewerten. So liegt das Vorhaben unmittelbar an der frequenzstarken Aidenbacher Straße (Haupterschließungsachse für die Kernstadt) sowie der neuen Ortsumgehungsstraße und wird von diesen über den vorhandenen Kreisverkehr angefahren. Aufgrund seiner Lage an diesen zentralen Verkehrsachsen ist der Planstandort sowohl aus Richtung der Vilshofener Innenstadt als auch aus den räumlich abgesetzten Stadtteilen gut zu erreichen. Den fußläufigen Einkauf verrichten künftig vor allem die Bewohner der Wohngebiete Waldherr und Lindahof III über straßenbegleitende Geh- und Radwege. Eine Bushaltestelle für den Versorgungseinkauf mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist im Bereich des Kreisverkehrs / Aidenbacher Straße vorhanden.

Kreisverkehr mit Geh- und Radweg an der Aidenbacher Straße

Bushaltestelle an der Aidenbacher Straße

Quelle: GMA-Aufnahmen 2026

Zusammenfassend können die spezifischen Eigenschaften des Mikrostandortes „Allinger Straße 1“ in positive und negative **Standortfaktoren** festgehalten werden. Diese haben wesentlichen Einfluss auf die voraussichtliche Marktbedeutung und Marktdurchdringung des Vorhabens:

Positive Standortfaktoren

- etablierter Handelsstandort in Vilshofen an der Donau
- verkehrsgünstige Lage an frequenzstarker, regional bedeutsamer Aidenbacher Straße
- schnelle und unproblematische Erreichbarkeit aus dem Kernstadtgebiet sowie den räumlich abgesetzten Stadtteilen (sowohl Pkw als auch Umweltverbund)
- Kopplungseffekte durch umfassendes Einzelhandelsangebot im Standortumfeld
- perspektivisch sehr gute Sichtbarkeit / Exposition
- Wohngebietsanschluss in nördlicher Richtung (Waldherr, Lindahof III)
- Nachnutzung einer Bestandsimmobilie und damit Vermeidung einer Leerstandssituation

Negative Standortfaktoren

- dichte Wettbewerbslandschaft in Vilshofen an der Donau
- Änderung des Bebauungsplans erforderlich

3. Standortalternativenprüfung

Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Innenentwicklung (vgl. LEP-Ziele 3.2 sowie 5.3.2) wurden mehrere Potenzialflächen untersucht, um mögliche Alternativstandorte zu identifizieren. Als wesentliche Kriterien für die Eignung der Grundstücke zur Verlagerung bzw. Ansiedlung des geplanten Marktes sind folgende Punkte zu nennen:

- grundsätzliche Einung des Grundstückes für vorgesehene Nutzung als Nahversorgungsstandort
- Mindestgröße von ca. 5.000 m²
- gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Eigentumsverhältnisse und daraus abzuleitende Zugriffsmöglichkeiten

Karte 4: Standortalternativen in Vilshofen an der Donau

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2026

Tabelle 6: Prüfung möglicher Standortalternativen für das geplante Vorhaben in Vilshofen an der Donau

Alternativ-standort	Größe	Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	Eigentumsverhältnisse / Zugriffsmöglichkeiten	Grundstückseigenschaften und Erschließung	Bewertung
(1) Berufsschule	10.600 m²	Lage innerhalb des ZVB „Innenstadt Vilshofen“ an der Kapuzinerstraße Nutzung als Interimsschule	im Eigentum der Stadt Vilshofen an der Donau	bebautes Grundstück in „2. Reihe“ umgeben von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen stark eingeschränkte Sichtbarkeit ansteigendes Gelände keine bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schwierige Erschließung über Kapuzinerstraße (zu enge Straßenquerschnitte, enge Auffahrt auf das Gelände)	städtebaulich integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Vilshofen“ ungeeignet für modernen Nahversorgungsstandort
(2) „Berger-Parkplatz“	9.900 m²	unmittelbare Lage an östlicher Aidenbacher Straße südlich der Bahntrasse zentrumsnahe Lage, jedoch außerhalb des ZVB aktuelle Nutzung als innerstädtische Parkfläche sowie für den Wochenmarkt	keine Zugriffsmöglichkeit, da nicht im Eigentum der Stadt Vilshofen an der Donau städtebauliche Weiterentwicklung aktuell ungewiss	ebenes Grundstück Größe und Ausdehnung geeignet für städtebauliche Nachverdichtung (z. B. Wohnbebauung) Zufahrt über Aidenbacher Straße gesichert hohe Bedeutung als innerstädtische Parkfläche	städtebaulich integrierte Lage Privatbesitz, Entwicklung durch Kommune nicht ohne weiteres möglich
(3) Passauer Straße 23 + 27	6.200 m² (Norma) + 3.700 m² (Tankstelle	Lage innerhalb des ZVB „Innenstadt Vilshofen“ an der Passauer Straße aktuelle Nutzung durch Norma (Discounter) und Tankstelle (Verlagerung Tankstelle geplant)	keine Zugriffsmöglichkeit, da nicht im Eigentum der Stadt Vilshofen an der Donau auf Grund bestehender Mietverträge keine kurzfristige Möglichkeit zur Entwicklung	stark abschüssiges Grundstück Größe und Ausdehnung grundsätzlich geeignet für großflächige Einzelhandelsentwicklung etablierter Einzelhandelsstandort Zufahrt über Passauer Straße möglich	städtebaulich integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Vilshofen“ Privatbesitz, Entwicklung durch Kommune nicht ohne weiteres möglich trotz Verlagerung Tankstelle weiterhin bestehende Nutzung durch Norma (Teilfläche Tankstelle zu klein)

Fazit: Nach der eingehenden Prüfung alternativer Standorte bleibt zusammenfassend festzuhalten, dass sich die untersuchten Alternativstandorte aus unterschiedlichen Gründen nicht für das Vorhaben eignen. Der Standort an der Berufsschule ist baulich und aufgrund der Lage grundsätzlich nicht geeignet für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs. Die beiden anderen Standorte sind derzeit noch durch andere Nutzungen belegt (innerstädtischer Parkplatz und Wochenmarkt; Norma und Tankstelle), so dass in jedem Fall keine kurzfristigen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Darüber hinaus befinden sich die Standorte nicht im Eigentum der Stadt Vilshofen an der Donau, woraus sich keine Zugriffsmöglichkeiten ergeben. Vor dem Hintergrund der zusammengetragenen Standorteigenschaften kann somit festgestellt werden, dass in Vilshofen an der Donau keine alternativen Potenzialflächen für das Vorhaben vorhanden sind, die im Vergleich zum Planstandort eine bessere städtebauliche Integration aufweisen.

Quelle: GMA-Bewertung 2026 auf Grundlage der von der Stadt Vilshofen übermittelten Potenzialflächen

III. Projektrelevante Angebots- und Versorgungssituation

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurde von der GMA im August 2026 eine Vor-Ort-Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit dem zu untersuchenden Drogeriemarkt aufweisen. Wettbewerbliche Auseinandersetzungen sind in erster Linie mit strukturprägenden Drogeriemärkten aus dem Systembereich zu erwarten. Darüber hinaus wird insbesondere der Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümeriewaren im Nonfood-I-Segment bei Lebensmitteldiscounters, Supermärkten und in SB-Warenhäusern geführt. Auch Spezialanbieter wie Apotheken und Sanitätshäuser sind in einem geringen Umfang als Wettbewerber einzuordnen.

Die weiteren angebotenen Randsortimente, wie insbesondere Spiel- und Schreibwaren, weisen eine Überschneidung mit einer Vielzahl an Betrieben auf. Neben entsprechenden Fachgeschäften sind insbesondere SB-Warenhäuser (Kaufland) und Multisortimenter (Action, TEDi, Thomas Philipps) aufzuführen.

1. Angebots- und Versorgungssituation in Vilshofen an der Donau

In Vilshofen an der Donau wird das Drogeriewarensegment überwiegend über Betriebe des Lebensmittelhandels (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhaus Kaufland) abgebildet, welche Drogeriewaren im Randsortiment führen. Als einziger direkter Wettbewerber ist der dm Drogeriemarkt im Sonderstandort „Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld“ festzuhalten, welcher derzeit als einziger Drogeriemarkt in der Kommune eine Art Monopolstellung einnimmt. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Multisortimenter. Diese weisen eine Überschneidung einerseits im Drogeriewarensegment und andererseits in den Randsortimenten (insbesondere für Schreib- und Spielwaren) mit dem geplanten Ansiedlungsvorhaben auf.

Mit Blick auf mögliche Sortimentsüberschneidungen zum geplanten Müller-Markt ist darüber hinaus auf das Spielwarengeschäft „Ideen + Spiel Gierster“ hinzuweisen.

Tabelle 7: Strukturprägende Wettbewerber ab 400 m² VK in Vilshofen an der Donau

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage*	VK in m²	Distanz zum Vorhaben in km
Aldi	Discounter	Aidenbacher Str.	SO Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld	1.200 – 1.800	< 0,5
dm	Drogeriemarkt	Aidenbacher Str.	SO Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld	400 – 800	< 0,5
TEDi	Multisortimenter	Aidenbacher Str.	SO Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld	400 – 800	< 0,5
Thomas Philipps	Multisortimenter	Allinger Str.	SO Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld	2.500 – 5.000	< 0,5
Lidl	Discounter	Aidenbacher Str.	SO Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld	800 – 1.200	0,6
Action	Multisortimenter	Hösamer Feld	nicht-integrierter FMS „Allinger Straße / Hösamer Feld“	400 – 800	1,1

Fortsetzung auf nächster Seite

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage*	VK in m²	Distanz zum Vorhaben in km
Kaufland	SB-Warenhaus	Hösamer Feld	nicht-integrierter FMS „Allinger Straße / Hösamer Feld“	2.500 – 5.000	1,2
Netto	Discounter	Kloster-Mondsee-Str.	Nahversorgungsstandort	800 – 1.200	1,5
Penny**	Discounter	Aidenbacher Str.	Nahversorgungsstandort	400 – 800	1,9
Biotreff	Biomarkt	Furtgasse	ZVB Innenstadt	400 – 800	2,0
Ideen + Spiel Gierster	Fachgeschäft	Vilsvorstadt	ZVB Innenstadt	400 – 800	2,1
Norma	Discounter	Passauer Straße	ZVB Innenstadt	800 – 1.200	2,2
REWE	Supermarkt	Passauer Str.	ZVB Innenstadt	1.200 – 1.800	2,4
Netto	Discounter	Waizenbach	SO Waizenbach	800 – 1.200	5,4

SO = Sonderstandort FMS = Fachmarktstandort ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

* Einordnung Lage gemäß EHK Vilshofen 2019 und faktische Verhältnisse vor Ort

** zum Erhebungszeitpunkt wegen statischer Probleme geschlossen; Um- bzw. Neubau mit 1.000 m² VK (+ 200 m²) geplant.

Quelle: GMA-Erhebung 2026

Im unmittelbaren Projektumfeld bestehen darüber hinaus Planungen zu einem deutlichen Ausbau des Nahversorgungsangebots. So sieht der Bebauungsplan GEe/SO Linda III auf der Brachfläche östlich des Vorhabenstandorts mit Stand vom 28.05.2021 auf der Teilfläche SO2 einen großflächigen Drogeriefachmarkt mit max. 1.300 m² und auf der Teilfläche SO3 einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit max. 1.350 m² Verkaufsfläche vor. In dieser ursprünglichen Planung war die Ansiedlung des Müller-Marktes auf der SO2-Teilfläche vorgesehen, wird aktuell jedoch nicht weiterverfolgt (Auswirkungsanalyse vom 26.10.2020). Mit Beschluss des Stadtrats vom 24.06.2026 erfolgt weiterhin eine Änderung des genannten Bebauungsplans, welche nun auf der vierten, ganz im Osten gelegenen Teilfläche die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.800 m² Verkaufsfläche ermöglicht.

Im Stadtteil Waizenbach gibt es darüber hinaus seit einigen Jahren Planungen zur Behebung der bisher dort vorhandenen Lücke in der Nahversorgung. Umgesetzt wurde in diesem Zuge die Ansiedlung des Netto-Marktes mit Eröffnung im Juni 2026. Weitere Planungen sehen die Entwicklung eines großen Nahversorgungs- bzw. Fachmarktstandorts nordwestlich des Netto-Marktes vor, welche einen Verbrauchermarkt (EDEKA) mit rd. 2.525 m², einen Multisortimenter mit 650 m² und einen Fachmarkt für Tiernahrung mit 500 m² umfasst. Mit Blick auf die Realisierung des Netto-Marktes und der damit verbundenen Behebung der Versorgungslücke in Waizenbach, sowie die Planungen in GEe/SO Linda III erscheint eine Umsetzung der weiteren Planungen in Waizenbach jedoch kurz- bis mittelfristig unwahrscheinlich.

Im **Drogeriewarenbereich** waren zum Erhebungszeitpunkt insgesamt rd. 2.030 m² Verkaufsfläche angesiedelt.[12] Die Höhe des Jahresumsatzes mit Drogeriewaren beträgt rd. 19,4 Mio. €.[13] Tabelle 8 stellt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Drogeriewarensegment in Vilshofen an der Donau räumlich differenziert nach Lagen dar:

12 Bereinigter Wert, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (Kaufland, Action, TEDi, Thomas Philips) wurden aufgeteilt und der Branchen Drogeriewaren zugeordnet, inkl. Spezialanbieter wie Apotheken.

13 Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Randsortimentsanteile, einschließlich der Umsätze der Lebensmittelmärkte im Drogeriewarenbereich.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Bereich Drogeriewaren in Vilshofen an der Donau räumlich differenziert nach Lagen

Standortlage	Verkaufsfläche[1]		Umsatz[2]	
	in m²	in %	in Mio. €	in %
Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Vilshofen“	210	10	3,7	19
Städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen	120	6	3,3	17
Sonderstandort „Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld“	980	48	7,6	39
Sonderstandort „Waizenbach“	0	-	0,5	3
nicht-integrierter Fachmarktstandort „Allinger Straße / Hösamer Feld“	720	35	4,2	22
Summe	**2.030**	**100**	**19,4**	**100**

1 Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (Kaufland, Action, TEDi, Thomas Philips) wurden aufgeteilt und der Branchen Drogeriewaren zugeordnet

2 Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Randsortimentsanteile, einschließlich der Umsätze der Lebensmittelmärkte im Drogeriewarenbereich

Quelle: GMA-Erhebung/-Berechnungen 2026 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Aus der räumlichen differenzierten Verteilung der Verkaufsfläche und Umsätze im projektrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Vilshofen“ hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion nur eine untergeordnete Position einnimmt. Neben Spezialanbietern wie Apotheken oder Sanitätshäusern findet die Versorgung primär über die beiden Lebensmittelmärkte statt. Diese Betriebe sind aktuell nicht in der Lage, ein vollumfängliches Angebot an Drogeriewaren im Sinne einer qualifizierten Grundversorgung in diesem Bereich zur Verfügung zu stellen.

Leistungsfähige Angebotsformate bei Drogeriewaren findet sich in Vilshofen an der Donau vor allem an den Standorten „Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld“ (siedlungsnaher Sonderstandort) und „Allinger Straße / Hösamer Feld“ (dezentraler Fachmarktstandort). Beide Bereiche bilden die faktischen Handelsschwerpunkte in Vilshofen an der Donau aus.

Karte 5: Wettbewerb in Vilshofen an der Donau

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung 2026

2. Angebots- und Versorgungssituation im Umland von Vilshofen an der Donau

Ergänzend zur Angebots- und Wettbewerbsanalyse in Vilshofen an der Donau wird auf die weiteren wesentlichen Angebotsstrukturen im Umland eingegangen. Das vorhabenrelevante Angebot wird in den Kommunen des Untersuchungsraums vorrangig durch Systembetriebe geprägt. Im Wesentlichen ist auf die in Tabelle 9 bzw. Karte 6 dargelegten strukturprägenden Anbieter (VK ≥ 400 m²) hinzuweisen:

Tabelle 9: Strukturprägende Anbieter im Umland von Vilshofen an der Donau

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage*	VK in m²	Distanz zum Vorhaben in km
Aidenbach					
EDEKA	Supermarkt	Haidenburger Str.	Ortsmitte	800 – 1.200	9,9
Netto	Discounter	Aldersbacher Str.	städteb.-integriert	800 – 1.200	10,0
Aldersbach					
EDEKA Hehenberger	Supermarkt	Knorrstr.	nicht integriert	800 – 1.200	7,5
Nahkauf	Supermarkt	Ritter-Ortolf-Str.	Ortsmitte	400 – 800	8,4
Fürstenzell					
REWE Hufnagl	Supermarkt	Doktorweg	Ortsmitte	1.200 – 1.800	18,7
Rossmann	Drogeriemarkt	Kirchenweg	Ortsmitte	400 – 800	18,8
Lidl	Discounter	Passauer Str.	nicht integriert	800 – 1.200	19,6
Netto	Discounter	Bahnhofstr.	Ortsmitte	800 – 1.200	20,8
Hofkirchen					
EDEKA Gotzler	Supermarkt	Am Wiesengrund	städteb.-integriert	800 – 1.200	10,8
Künzing					
Netto	Discounter	Am Ostvicus	städteb.-integriert	400 – 800	12,5
Ortenburg					
Penny	Discounter	Ritter-Tuschl-Str.	städteb.-integriert	400 – 800	9,4
Netto	Discounter	Griesbacher Str.	Ortsmitte	400 – 800	11,1
EDEKA Heizmann	Supermarkt	Griesbacher Str.	Ortsmitte	800 – 1.200	11,2
Osterhofen					
EDEKA Klessinger	Supermarkt	Tassilostr.	städteb.-integriert	400 – 800	18,3
Müller	Drogeriemarkt	Stadtplatz	ZVB Osterhofen	800 – 1.200	19,9
EDEKA Oswald	Supermarkt	Plattlinger Str.	städteb.-integriert	1.800 – 2.500	20,2
Lidl	Discounter	Blumenstr.	nicht integriert	800 – 1.200	20,9
Aldi	Discounter	Industriestr.	nicht integriert	800 – 1.200	21,2
dm	Drogeriemarkt	Niedermünchsdorf	nicht integriert	400 – 800	21,2
REWE Uhrich	Supermarkt	Industriestr.	nicht integriert	1.200 – 1.800	21,2
Netto	Discounter	Industriestr.	nicht integriert	800 – 1.200	21,3
TEDi	Multisortimenter	Industriestr.	nicht integriert	400 – 800	21,3
Windorf					
Netto	Discounter	Vilshofener Str.	städteb.-integriert	400 – 800	6,7
EDEKA Buchbauer	Supermarkt	Turmstr.	städteb.-integriert	400 – 800	16,9

* Lagezuordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auf Basis der faktischen Verhältnisse vor Ort

Quelle: GMA-Erhebung 2026

Hinsichtlich der jährlichen Umsatzleistung werden im Hauptsortimentsbereich Drogeriewaren insgesamt ca. 26,2 Mio. € erwirtschaftet. Hiervon entfallen rd. 13,4 Mio. € auf Umsätze, welche in Lebensmittelmärkten (Supermärkte, Discounter) erwirtschaftet werden, und rd. 12,8 Mio. € auf reine Drogeriemärkte.[14]

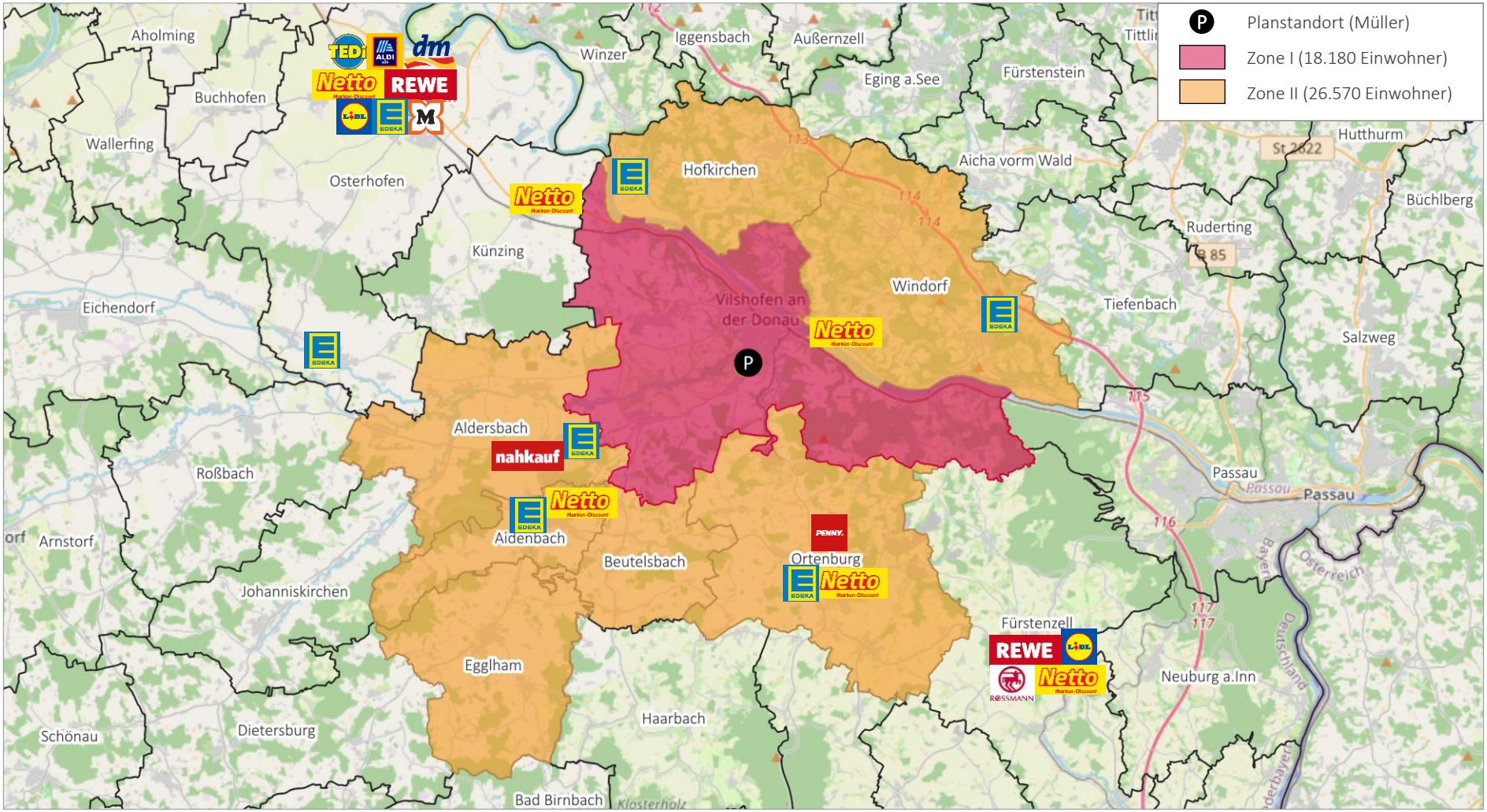
3. Fazit zur Angebots- und Versorgungssituation im Untersuchungsraum

Hinsichtlich des Ansiedlungsvorhabens von Müller in Vilshofen an der Donau ist bzgl. der Wettbewerbskonstellation vor allem auf das ausdifferenzierte Angebot innerhalb der Vorhabenkommune hinzuweisen. Hier besteht insgesamt ein breites Angebot, welches sich auf unterschiedliche Angebotsformate verteilt. Wettbewerbswirkungen werden sich aufgrund der räumlichen Verteilung der Wettbewerber in Vilshofen an der Donau und ihrer Lage zueinander bzw. aufgrund der Entfernung zu den Wettbewerbern im weiteren Untersuchungsraum somit insbesondere innerhalb von Vilshofen an der Donau entfalten.

Für den Untersuchungsraum ist mit Blick auf die gegebenen Raumstrukturen insgesamt ein gut aufgestelltes Nah- und Grundversorgungsangebot festzuhalten. So verfügt nahezu jede Gemeinde im Untersuchungsraum über eigene Versorgungsstrukturen. Aufgrund der Lage des Untersuchungsobjekts an der stark frequentierten Aidenbacher Straße und der damit verbundenen sehr guten Erreichbarkeit sowie intensiven Kopplungseffekten im Zusammenhang mit den sonstigen Angeboten im Standortumfeld ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort dennoch eine überörtliche Anziehungskraft – insbesondere ins südliche Umland – entwickeln kann. Diese fällt jedoch gering aus, da Kunden aus dem südlichen Umland vor allem an den Fachmarktstandort „Allinger Straße / Hösamer Feld“ orientiert sind. Somit ist davon auszugehen, dass das zu untersuchende Ansiedlungsvorhaben zwar ein überörtliches Einzugsgebiet erschließen kann, innerhalb als auch außerhalb der Standortkommune wird die Marktdurchdringung jedoch überschaubar bleiben.

[14] Bereinigte Umsätze, d.h. Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt.

Karte 6: Einzugsgebiet und Wettbewerb (Umlandgemeinden)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Erhebung 2026

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial

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

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

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

- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungskonzept der Betriebe usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung,
- Eigenschaften des Mikrostandortes unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen,
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer Lebensmittel- und Drogeriemärkte),
- generelle Anziehungskraft des Makrostandortes Vilshofen an der Donau (Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelsschwerpunkte usw.),
- Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte),
- zurückliegende Analysen der GMA in Vilshofen und der Region.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Abgrenzungskriterien lässt sich das folgende Einzugsgebiet (vgl. auch Karte 6) abgrenzen:

- **Zone I** des Kerneinzugsgebiets umfasst das Stadtgebiet von Vilshofen mit **rd. 18.180 Einwohnern**.[15] Von hier sind die intensivsten Kundeneinkaufsbeziehungen zu erwarten.
- **Zone II** des erweiterten Einzugsgebiets umfasst die Umlandgemeinden Aidenbach, Aldersbach, Beutelsbach, Egglham, Hofkirchen, Ortenburg und Windorf. **In Zone II leben derzeit rd. 26.570 Einwohner**.[16]

Aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region, der gegebenen Raumstrukturen (Entfernungen, Topographie, Verkehrswege) und damit verbundenen Einkaufsorientierung ist nicht zu erwarten, dass der geplante Markt ein größeres als das abgegrenzte Einzugsgebiet erschließen könnte. Darüber hinaus stellen die Oberzentren Deggendorf/Plattling und Passau mit ihren jeweils stark ausdifferenzierten Angeboten in allen Bedarfsbereichen attraktive Einkaufsstandorte dar. Streukunden (z. B. Pendler) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes werden im weiteren Verlauf der Untersuchung angemessen berücksichtigt.

15 Quelle: Gemeinden: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2025).

16 Quelle: Gemeinden: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2025).

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Bei der **Kaufkraftberechnung** gehen außer den Einwohnerzahlen auch aktuelle Pro-Kopf-Ausgabewerte ein. Nach Angaben der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026“ ist ein jährlicher Pro-Kopf-Verbrauch im Bereich Drogeriewaren in Höhe von 619 € zu berücksichtigen.[17] Unter Zugrundlegung der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet und der Pro-Kopf-Ausgaben für Drogeriewaren in Höhe von 619 € liegt ein **Kaufkraftpotenzial für das projektrelevante Sortiment in Höhe von ca. 27,8 Mio. €** vor.

Tabelle 10: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. €
Zone I: Vilshofen an der Donau	18.180	11,3
Zone II: Aidenbach, Aldersbach, Beutelsbach, Egglham, Hofkirchen, Ortenburg und Windorf	26.570	16,5
Summe	**44.750**	**27,8**

GMA-Berechnung 2026 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

[17] Quelle: ebd. Mit den aktuellen Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels (2026) wurden erstmals in Ergänzung zu den durchschnittlichen sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben auf Bundesebene durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben für den Freistaat Bayern eingeführt. Nach Rücksprache mit dem herausgebenden StMWi (Dezember 2024 und März 2025) wurde empfohlen, die „neuen bayerischen“ Pro-Kopf-Ausgaben zur Ermittlung der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet zu verwenden. Da diese bereits eine regionale Gewichtung beinhalten, wird auf die zusätzliche Anwendung lokaler Kaufkraftindizes verzichtet. Diese Vorgehensweise dient auch der Herstellung einer Analogie bei der Ermittlung der maximal zulässigen Verkaufsflächen im Sinne des LEP-Kongruenzgebots. Die bisher übliche Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft basierend auf den durchschnittlichen sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben auf Bundesebene, ergänzt durch gemeindespezifische Kaufkraftkennziffern, entfällt somit.

V. Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Auswirkungen eines Vorhabens werden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der betrachteten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz ist das in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte **Marktanteilkonzept**, das die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet darstellt und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.[18] Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

1. Umsatzprognose für das Vorhaben

Für den Müller **Drogeriemarkt** mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche wird folgende **Umsatzprognose** anhand des Marktanteilkonzeptes ermittelt:

Tabelle 11: Umsatzprognose Müller Drogeriemarkt (1.100 m² VK)

Zone	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. €	Marktanteil Drogeriewaren in %	Umsatz Drogeriewaren in Mio. €	Umsatz Randsortim. in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	11,3	21 – 22	2,4	1,0	3,5	55
Zone II	16,5	9 – 10	1,6	0,7	2,2	36
Summe	**27,8**	**14**	**4,0**	**1,7**	**5,7**	**91**
Streuumsätze			0,4	0,2	0,6	9
Gesamt			**4,4**	**1,9**	**6,3**	**100**

* Der Umsatzanteil für Randsortimente ist bei diesem Betriebstyp auf ca. 30 % zu veranschlagen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2026 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- Für den Müller Drogeriemarkt mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche lässt sich **im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes eine Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 6,3 Mio. €** errechnen. Davon entfallen rd. 4,4 Mio. € auf das Kernsortiment mit Drogeriewaren und rd. 1,9 Mio. € auf Randsortimente.
- Im Verhältnis zur projektierten Verkaufsfläche von 1.100 m² VK errechnet sich eine Flächenproduktivität von rd. 5.690 €/m² VK.

[18] In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

- Diese Umsatz- und Flächenleistung orientiert sich oberhalb der typischerweise für Müller-Märkte zu erwartenden Produktivität[19] und spiegelt die grundsätzlich verkehrsgünstige Lage des Standorts sowie die Tatsache, dass der Anbieter derzeit weder in Vilshofen noch im Einzugsgebiet vertreten ist wieder.
- Höhere Umsätze sind angesichts der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft sowie der lokalen Wettbewerbssituation (vor allem auch in Konkurrenz zu den Drogeriewarenangeboten der Lebensmittelmärkte) nicht realistisch.

2. Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

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

2.2 Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Für die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen durch den geplanten Müller Drogeriemarkt mit rd. 1.100 m² werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Der zur Ansiedlung geplante **Drogeriefachmarkt von Müller** kann auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,3 Mio. € erzielen. Davon entfallen rd. 4,4 Mio. € auf das Drogeriewarenkernsortiment und rd. 1,9 Mio. € auf Randsortimente.
- In Anbetracht der **Distributionsstrukturen im Drogeriewarenfachhandel** ist darauf hinzuweisen, dass im Untersuchungsraum sowohl Drogeriefachmärkte als auch Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein werden.[20] Dabei ist festzuhalten, dass sich die Umverteilungen bei den Lebensmittelmärkten lediglich auf ein Teilsortiment beziehen. Zur besseren Einordnung erfolgt daher in der folgenden Tabelle 12 eine Darstellung der Umverteilungsquote einerseits nur gegen das Drogeriewarensegment und andererseits gegenüber dem gesamten nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der jeweiligen Lage.
- Die **Umsätze in den Randsortimentsbereichen in Höhe von insgesamt 1,9 Mio. €** verteilen sich auf zahlreiche Branchen (u. a. Spielwaren, Papier-, Büro- und Schreibwaren, Lebensmittel, Bekleidung) und Angebotsformate (Fachgeschäfte, SB-Warenhäuser, Multisortimenter wie TEDi, Action oder Thomas Philips).

Im Detail sind im Einzugsgebiet folgende Umsatzumverteilungen durch den neuen Müller Drogeriemarkt im Untersuchungsraum zu erwarten:

19 vgl. Hahn-Gruppe (2025): 19. Retail Real Estate Report Germany 2025/2026, S. 59

20 Somit entfallen ca. 50 % des Umsatzes im Drogeriewarenkernsortiment auf den Lebensmitteleinzelhandel und 50 % auf den Drogeriewarenfachhandel.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Kernsortiment mit Kosmetik, Drogerie- und Parfümerieware (ca.-Angaben)

Lagen, Umsatzumlenkungen gegenüber ...	UUV in Mio. €	UUV in %	
		nur Drogeriewaren-segment	Nahversorgung gesamt
Vilshofen an der Donau	**3,1**		
davon ggü. Anbietern im ZVB „Innenstadt Vilshofen“	0,3	8	2
davon ggü. Anbietern in städtebaulich integrierten Lagen	0,3	9 – 10	1 – 2
davon ggü. Anbietern in sonstigen, nicht-integrierten Lagen*	2,5	19	5
Aidenbach	**0,2**		
davon ggü. Anbietern in der Ortsmitte	0,1	21 – 22	2
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	0,1	25	2 – 3
Aldersbach	**0,2**		
davon ggü. Anbietern in der Ortsmitte	0,1	27	3
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	0,1	25	2 – 3
Egglham	**< 0,1**		
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	< 0,1	12	1
Fürstenzell	**0,1**		
davon ggü. Anbietern in der Ortsmitte	0,1	2	< 1
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	<< 0,1	n.n.	n.n.
Haarbach	**<< 0,1**		
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	<< 0,1	n.n.	n.n.
Hofkirchen	**< 0,1**		
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	< 0,1	8 – 9	1
Künzing	**<< 0,1**		
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	<< 0,1	3	< 1
Ortenburg	**0,3**		
davon ggü. Anbietern in der Ortsmitte	0,2	21	2
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	0,1	21	2
Osterhofen	**0,3**		
davon ggü. Anbietern in der Ortsmitte	0,1	2	2
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	0,2	2	< 1
Windorf	**0,1**		
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	0,1	12	1
Winzer	**<< 0,1**		
davon ggü. Anbietern in sonstigen Lagen	<< 0,1	n.n.	n.n.
Summe	**4,4**		

n.n. = nicht nachweisbar

* umfasst Anbieter im SO „Aidenbacher Straße“, SO „Waizenbach“ und FMS „Allinger Straße / Hösamer Feld“

Quelle: GMA-Berechnungen 2026 (ca.- Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

3. Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzverteilungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch die geplante Neuansiedlung von Müller am Standort „Allinger Straße 1“ in Vilshofen an der Donau zu erwarten:

- Aufgrund der spezifischen Wettbewerbskonstellation in **Vilshofen an der Donau** und dem Umland sowie den gegebenen Raumstrukturen der Untersuchungsregion wird das Vorhaben insbesondere innerhalb der Standortkommune wettbewerbliche Wirkungen entfalten. Gegenüber den hier ansässigen Anbietern für Drogeriewaren sind Umverteilungen in einer Größenordnung von rd. 3,1 Mio. € (rd. 70 % des bewertungsrelevanten Umsatzes; **Worst-Case-Ansatz**) möglich. Die Umverteilungen betreffen in erster Linie Betriebe aus dem Lebensmittelsegment (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser), welche Drogeriewaren im Randsortiment führen.
  - Im **zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Vilshofen“** ist derzeit kein Drogeriemarkt mehr ansässig (Auszug Müller Anfang 2026), das Drogeriewarensegment wird damit primär durch die beiden Lebensmittelmärkte von Norma und REWE abgebildet. Drogeriewaren bilden hier nur das Randsortiment und machen bei beiden Anbietern einen Anteil am Gesamtumsatz von ca. 10 % aus. Es steht nicht zu erwarten, dass die überschaubaren Umverteilungen in Höhe von rd. 0,3 Mio. € das Fortbestehen dieser Märkte in Frage stellen, es sind daher keine Gefährdungen der Versorgungsstruktur abzuleiten.
  - Die quantitativ höchsten Umverteilungen ergeben sich gegenüber den **sonstigen, städtebaulich nicht-integrierten Lagen in Vilshofen**, und hierbei insbesondere gegenüber Wettbewerbern am **Sonderstandort „Aidenbacher Straße / Am Ziegelfeld“**. Ursächlich hierfür ist zum einen die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort, und zum anderen die besondere Stellung des dort ansässigen dm-Drogeriemarkts im Einzelhandelsgefüge der Stadt Vilshofen: Es handelt sich dabei derzeit um den einzigen Drogeriemarkt in der Standortkommune wie auch im gesamten Einzugsgebiet. Auf einzelbetrieblicher Ebene ist damit eine erhebliche Umverteilung in einer Größenordnung von bis zu 20 % des Umsatzes anzunehmen. Dies ist gleichwohl zu relativieren: Aufgrund der Sonderstellung des dm-Marktes als „Quasi-Monopolist“ kann davon auszugegangen werden, dass dieser derzeit eine weit überdurchschnittliche Produktivität erreicht, und durch eine voraussichtliche Kaufkraftumverteilung lediglich auf ein „normales Maß“ korrigiert wird. Sollte es gleichwohl dennoch zu einem kritischen Umsatzrückgang und Marktaustritt kommen, so ist festzuhalten, dass es sich dabei letztlich um einen wettbewerblichen Effekt innerhalb der gleichen Standortlage handelt. Mit Blick auf die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete ergibt sich hieraus keine Verschlechterung. In diesem Sinne wäre selbst eine mögliche (jedoch unwahrscheinliche) Schließung des Drogeriemarktes von dm für eine Bewertung der Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht von Relevanz. Analog verhält es sich mit dem **dezentralen Fachmarktstandort „Allinger Straße / Hösamer Feld“**. Dieser profiliert sich aktuell mit ausdifferenzierten, attraktiven und leistungsstarken Fachmarktkonzepten im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Vorhabenrelevant sind hier vor allem die Angebote von Kaufland und Action. Auch hier sind im Drogeriewarensegment nicht unerhebliche Umverteilungen zu erwarten, diese betreffen dabei jedoch nur ein Randsortiment der betroffenen Wettbewerber.

- Weiterhin werden Anbieter in **städtebaulichen integrierten Streu- und Nebenlagen** (Nahversorgungslagen gem. EHK 2019 an der Kloster-Mondsee-Straße sowie im Norden der Aidenbacher Straße) sowie am neu etablierten **Sonderstandort Waizenbach** von Umsatzumlenkungseffekten betroffen sein. Die hier insgesamt zu veranschlagenden rd. 0,3 Mio. € verteilen sich jedoch auf mehrere Anbieter aus dem Lebensmittelhandel, welche Drogeriewaren wiederum nur im Randsortiment führen. Gefährdungen der Versorgungsstrukturen sind damit auch hier auszuschließen.

- In den **weiteren Gemeinden des Betrachtungsraumes** werden jeweils nur geringe Umsatzumverteilungseffekte wirksam. Dies liegt vor allem an den Entfernungen der hier ansässigen Wettbewerber zum Vorhabenstandort (Distanzempfindlichkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente). Die Umverteilungen betreffen im Wesentlichen Lebensmittelmärkte (Supermärkte und Discounter), welche Drogeriewaren nur im Randsortiment führen. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher auszuschließen.

- Eine differenzierte Betrachtung ist bezüglich der **Randsortimente** vorzunehmen: Mit rd. 225 m² entfällt rd. ein Fünftel der geplanten Verkaufsfläche des Marktes allein auf **Spielwaren**, weitere 130 m² auf **Schreibwaren**. Beides sind typische Sortimente in Märkten des Betreibers Müller, im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vilshofen (2019) wie auch der Sortimentsliste gem. LEP Bayern 2023 sind diese jedoch als zentren- bzw. innenstadtrelevant einzuordnen. Insgesamt ist zu erwarten, dass der geplante Müller Markt rd. 1,9 Mio. € in seinen Randsortimenten erwirtschaften wird, wovon ein erheblicher Teil auf zentrenrelevante Sortimente entfällt.

  Der Handel im zentrenrelevanten Sortimentsbereich wird inzwischen immer stärker durch den **Online-Handel** bedient. So betrug der Online-Marktanteil im Bereich Freizeit und Hobby (einschl. Spielwaren) zuletzt rd. 38 %, im Bereich Büro- und Schreibwaren rd. 39 %.[21] Mit der Etablierung eines attraktiven, stationären Angebots ist davon auszugehen, dass es dem Müller-Markt gelingen wird, zumindest einen Teil der zu erwartenden Umsätze gegenüber dem Online-Handel zu erzielen (Kaufkraftrückgewinnung).

  Dennoch werden einzelne Betriebe in Vilshofen an der Donau zu einem gewissen Grad von **Umsatzumlenkungen** betroffen sein. Zu nennen ist hierbei das Spielwarenangebot von Idee + Spiel Gierster, demgegenüber rein rechnerische Umsatzumverteilungseffekte von mehr als 10 % möglich sind. Relativierend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Anbieter schon seit Jahrzehnten am Standort Vilshofen an der Donau befindet und als etabliertes und spezialisiertes Fachgeschäft mit hoher Beratungskompetenz gilt. Demgegenüber tritt Müller mit einem standardisierten Angebot und ohne den gleichen Umfang an Beratungsleistungen auf. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kaufkraft im Untersuchungsraum (Spielwaren Zone I rd. 1,4 Mio. €, Zone II rd. 2,1 Mio. €[22]) ist plausibel anzunehmen, dass sich beide Anbieter im Markt behaupten können. Auch wenn die Zunahme der wettbewerblichen Beziehungen zwischen Idee + Spiel Gierster und Müller aufgrund von Sortimentsüberschneidungen wahrscheinlich ist, ist daher nicht von einem Marktaustritt des Fachanbieters in der Vilshofener Innenstadt auszugehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die durch das Vorhaben von Müller ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sowohl in der Vorhabenkommune Vilshofen an der Donau als

21 HDE 2025

22 Gemäß StMWi, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026 sind im Bereich Spielwaren in Bayern jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 78 € anzusetzen.

auch im Einzugsgebiet zu keinen städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Wiederansiedlung eines Müller Drogeriemarktes mit rd. 1.100 m² VK ▪ Mittelzentrum Vilshofen an der Donau mit ausdifferenzierter Einzelhandelsstruktur ▪ Planstandort im Süden von Vilshofen an der Donau, etablierte Handelslage mit umfassender Wohngebietsentwicklung im Umfeld („Lindahof III“)
Rechtsrahmen	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	▪ Makrostandort: Stadt Vilshofen an der Donau, rd. 18.180 Einwohner ▪ Wirtschafts- und Bildungsstandort ▪ positive Einwohnerentwicklung ▪ Einzelhandelsstrukturen: Mittelzentrum mit attraktiven Angeboten aus allen Bedarfsbereichen
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Zone I: Vilshofen an der Donau mit rd. 18.180 Einwohnern ▪ Zone II: Aidenbach, Aldersbach, Beutelsbach, Egglham, Hofkirchen, Ortenburg, Windorf mit rd. 26.570 Einwohnern ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: rd. 44.750 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial für Drogeriewaren im Einzugsgebiet: ca. 27,8 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ rd. 6,3 Mio. €, davon rd. 4,4 Mio. € im Drogeriewarenkernsortiment und rd. 1,9 Mio. € im Randsortimentsbereich
Städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	**Städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Standortkommune oder in den Umlandkommunen können ausgeschlossen werden.**

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2026

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Vilshofen gemäß EHK 2019	9
Karte 2:	Lage der Stadt Vilshofen und zentralörtliche Struktur der Region	14
Karte 3:	Projektstandort und Umfeldnutzungen	17
Karte 4:	Standortalternativen in Vilshofen an der Donau	21
Karte 5:	Wettbewerb in Vilshofen an der Donau	26
Karte 6:	Einzugsgebiet und Wettbewerb (Umlandgemeinden)	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vilshofener Sortimentsliste gemäß EHK 2019	8
Tabelle 2:	Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Vilshofen gemäß EHK 2019	8
Tabelle 3:	Die größten Drogeriemarkunternehmen in Deutschland	11
Tabelle 4:	Sortimentsstruktur des geplanten Müller Drogeriemarkts	12
Tabelle 5:	Wesentliche Standortmerkmale des Mittelzentrums Vilshofen an der Donau	13
Tabelle 6:	Prüfung möglicher Standortalternativen für das geplante Vorhaben in Vilshofen an der Donau	22
Tabelle 7:	Strukturprägende Wettbewerber ab 400 m² VK in Vilshofen an der Donau	23
Tabelle 8:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Bereich Drogeriewaren in Vilshofen an der Donau räumlich differenziert nach Lagen	25
Tabelle 9:	Strukturprägende Anbieter im Umland von Vilshofen an der Donau	27
Tabelle 10:	Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens	31
Tabelle 11:	Umsatzprognose Müller Drogeriemarkt (1.100 m² VK)	32
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Kernsortiment mit Kosmetik, Drogerie- und Parfümeriewaren (ca.-Angaben)	34