



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bautzener Straße in Krauschwitz als Einzelhandelsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem
Ansiedlungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der RATISBONA Handelsimmobilien
Hamburg, 02.10.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Bautzener Straße in Krauschwitz als Einzelhandelsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 24DLP3714

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

RATISBONA Handelsimmobilien

Bahnhofstraße 41-44

99084 Erfurt

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	5
2.1	Mikrostandort	5
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	19
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	19
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	23
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen	24
5.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz	25
5.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bad Muskau	26
5.3.3	Sonstige Standortlagen im Einzugsgebiet	27

5.3.4	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Weißwasser/O.L. (außerhalb des Einzugsgebiets)	30
5.3.5	Sonstige Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets	31
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	33
6.1	Vorbemerkungen	33
6.2	Potenzielle Flächenproduktivitäten für das Ansiedlungsvorhaben	33
6.3	Marktanteils- und Umsatzprognose	34
6.4	Wirkungsprognose	36
6.4.1	Vorbemerkungen	36
6.4.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	37
7	Bewertung des Vorhabens	40
7.1	Zu den Bewertungskriterien	40
7.2	Zur Atypik des Vorhabens	41
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	46
7.4	Zur Kompatibilität mit dem interkommunalen Einzelhandelskonzept	52
8	Fazit	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	5
Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus östlicher Richtung	6
Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung	6
Abbildung 4: Blick entlang der Bautzener Straße (B 115) in östliche Richtung	7
Abbildung 5: Blick entlang der Geschwister-Scholl-Straße (B 123) in südliche Richtung	7
Abbildung 6: Blick entlang der Bautzener Straße (B 156) in westliche Richtung	8
Abbildung 7: Lage im Raum	10
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Ortskern Krauschwitz	25
Abbildung 12: Wreesmann-Sonderpostenmarkt im ZVB Ortskern Krauschwitz	25
Abbildung 13: Blick entlang der Kirchstraße in nördliche Richtung im ZVB Ortskern Bad Muskau	26
Abbildung 14: Blick auf den Marktplatz im ZVB Ortskern Bad Muskau	26
Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Berliner Chaussee 18 in Bad Muskau (NVL Berliner Chaussee)	27
Abbildung 16: Penny-Lebensmitteldiscounter (links) und Getränkemarkt an der NVL Gablenzer Straße in Bad Muskau	28
Abbildung 17: Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L.	30
Abbildung 18: Netto-Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L.	30
Abbildung 19: Kaufland-Verbrauchermarkt am Sonderstandort Sachsendamm in Weißwasser/O.L.	31
Abbildung 20: Aldi-Lebensmitteldiscounter und dm-Drogeriemarkt (links) und Netto-Lebensmitteldiscounter in Streulage in Weißwasser/O.L.	32
Abbildung 21: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Tabelle 3: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	23
Tabelle 6: Potenzielle Flächenproduktivitäten für den EDEKA-Verbrauchermarkt	33
Tabelle 7: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts	35
Tabelle 8: Marktanteile des EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet	38
Tabelle 10: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	38

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde **Krauschwitz** ist im Kreuzungsbereich der B 115 und der B 156 (Bautzener Straße) die Ansiedlung eines großflächigen **EDEKA-Verbrauchermarkts** geplant.

Im Rahmen eines bereits vorgelegten regionalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Krauschwitz unter Einbezug der Umlandkommunen Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau wurden für den Untersuchungsraum signifikante Versorgungsdefizite ermittelt und der Bedarf für eine sowohl quantitative als auch qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur erkannt. Da keine der betreffenden Kommunen für sich genommen über ein Nachfragepotenzial verfügt, welches für die Neuansiedlung eines modernen (vollsortimentierten) Lebensmittelmarkts ausreicht, wurde in dem Konzept die Entwicklung eines Standorts empfohlen, der für die Bewohner aller vier betrachteten Kommunen gut zu erreichen ist und sich mit dem Planstandort für den EDEKA-Markt deckt.

Zwar ist im Einzelhandelskonzept ein grober Orientierungsrahmen für einen Ausbau des nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenangebots in Höhe von zusätzlichen 1.600 bis 1.800 qm ermittelt worden. Mit welchen konkreten Auswirkungen die Ansiedlung eines EDEKA-Markts auf die umliegenden Versorgungsstandorte verbunden ist, steht jedoch noch aus. Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen einer rekursiven **Schwellenwertanalyse** die maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Markts ermittelt werden.

Krauschwitz ist seitens der Landes- und Regionalplanung **keine zentralörtliche Versorgungsfunktion** zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion gemäß dem Konzentrationsgebot des LEP Sachsen 2013 grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings sind die Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 nur für solche Vorhaben relevant, die unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen. Nach der **„Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO** wirken sich großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 qm) mehr als nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Sofern die Vermutungsregel mittels eines **„Atypik-Nachweises“** widerlegt werden kann, entzieht sich ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben somit den Zielen der Raumordnung und wäre auch in einem nicht-zentralen Ort zulassungsfähig.

Die **Aufgabenstellung der Untersuchung** bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Da das Vorhaben über die Aufstellung eines B-Plans erfolgen soll, sind für die Bewertung des Vorhabens prinzipiell auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen bzw. der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien zu berücksichtigen. Dabei war im Rahmen eines „Atypik-Nachweises“ auch zu untersuchen, ob eine atypische Fallkonstellation im Hinblick auf den § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt und das Vorhaben entsprechend auch in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion genehmigungsfähig ist. Prüfungsmaßstab war damit **§§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Sachsen 2013 und der 2. Fortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Ostergebirge 2020.**

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes **Untersuchungsdesign** angewandt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds sowie seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und **Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen **Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am **Makrostandort Krauschwitz** (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels im Raum sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten **Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie an Standorten, die zwar nicht mehr im Einzugsgebiet liegen, aber dennoch betroffen sein können (v.a. Weißwasser/O.L.); Abschätzung der **Umsätze** und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel; Aussagen zur Versorgungssituation im Untersuchungsraum (Verkausflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur)
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den vom Vorhaben ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Versorgungslagen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);

- **Vorhabenprognose** bezüglich der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet, zur Umsatzherkunft und zum Umsatz;
- **Wirkungsprognose** für die periodischen Sortimente bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Standortlagen (wettbewerbliche Auswirkungen); dabei stehen nicht nur die Auswirkungen auf Einzelhandelsstandorte innerhalb des Einzugsgebiets im Fokus, sondern auch auf Standorte, die zwar nicht ehr im Einzugsgebiet liegen, aber aufgrund der Umlenkung von Kaufkraftströmen dennoch betroffen sein können (v.a. Weißwasser/O.L.);¹
- **intensive städtebauliche Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie von § 2 Abs. 2 BauGB; damit steht v.a. die Frage im Fokus, ob die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können und die umliegenden Zentren (allen voran das Mittelzentrum Weißwasser/O.L.) in der Ausübung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktionen beeinträchtigt werden;
- **raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; diesbezüglich ist zu prüfen, ob hier eine atypische Fallkonstellation vorliegt, so dass die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung überwunden werden können;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des interkommunalen **Einzelhandelskonzepts** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB;
- **Zusammenfassende Bewertung** des Vorhabens und Ableitung von Empfehlungen für die Bauleitplanung.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Untersuchungsraums; dieser umfasst neben der Gemeinde Krauschwitz und den umliegenden Kommunen insbesondere auch das benachbarte Mittelzentrum Weißwasser/O.L.;
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;

¹ Die Wirkungsprognose wird im Sinne einer „Schwellenwertanalyse“ durchgeführt. D.h. die maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Vorhabens wird im Rahmen eines rekursiven Verfahrens ermittelt.

- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Bautzener Straße in der sächsischen **Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L.** im Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen B 115 und B 156 im äußersten Westen des Gemeindegebiets. Aufgrund der geographischen Lage befinden sich die westlich angrenzende Gemeinde Gablenz sowie die nördlich angrenzende Stadt Bad Muskau in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt aus nördlicher und westlicher Richtung über die B 156, die als eine der Hauptverkehrsachsen in der Region direkt am Vorhabenareal verläuft. Von Osten her kann die B 115 befahren werden, die ebenfalls als Hauptverkehrsachse fungiert. Aus südlicher Richtung mündet die Geschwister-Scholl-Straße (S 123) an das Areal. Damit verzeichnet der Vorhabenstandort aus allen Himmelsrichtungen eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit mit einer Anbindung an jeweils eine signifikante regionale Verkehrsachse. Bezüglich des **ÖPNV** wird mit der Bushaltestelle „Gasthaus zur Linde“ bereits heute die Anbindung an das Vorhabenareal gewährleistet. Diese wird in regelmäßiger Taktung von den Buslinien 73, 80 und S80 frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenareals im modal-split als sehr gut zu beurteilen.

Gegenwärtig stellt das **Vorhabenareal** eine unbebaute Frei- bzw. Grünfläche dar.



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus östlicher Richtung



Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- Im **Norden** grenzt die Wohnfunktion in Form freistehender Einfamilienhäuser entlang der beiden Straßen Grüner Weg und Feldweg an. Dazwischen sind teilweise Grünflächen zu verorten.
- **Östlich** verlaufen unmittelbar die B 156 (Jämlitzer Weg) in Nord-Süd-Richtung sowie eine dahinterliegende Freifläche, ehe sich erneut die Wohnnutzung entlang der Bautzener Straße (B 115) anschließt.
- Im **Süden** grenzt ebenfalls der Verlauf der B 156 in Ost-West-Richtung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Gasthaus „Zur Linde“ neben der ebenfalls dominierenden Wohnfunktion (Einfamilienhäuser).
- **Westlich** des Standorts nimmt die Siedlungsdichte ab. Zwar sind vereinzelt noch Wohnhäuser vorzufinden, allerdings nimmt der Anteil an Frei- und Grünflächen zu.



Abbildung 4: Blick entlang der Bautzener Straße (B 115) in östliche Richtung



Abbildung 5: Blick entlang der Geschwister-Scholl-Straße (B 123) in südliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Bautzener Straße (B 156) in westliche Richtung

Nach dem interkommunalen Einzelhandelskonzept für Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten „Sonderstandorts zur Grundversorgung an der Bautzener Straße“**.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Ansiedlung eines großflächigen EDEKA-Verbrauchermarkts** an der Bautzener Straße in der sächsischen Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L. (Landkreis Görlitz). Hierbei soll im Rahmen einer rekursiven Schwellenwertanalyse die maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Nahversorgungsbetriebs ermittelt werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird erfahrungsgemäß bei max. 10 % liegen.

Zeitgemäß aufgestellte Verbrauchermärkte bzw. Vollsortimenter weisen üblicherweise eine Verkaufsflächendimensionierung von mindestens 1.500 qm Gesamtverkaufsfläche auf. Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.³
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich angestiegen.

An der Bautzener Straße in der sächsischen Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L. ist die Ansiedlung eines großflächigen EDEKA-Verbrauchermarkts geplant. Im Rahmen einer rekursiven Schwellenwertanalyse soll die maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Nahversorgungsbetriebs ermittelt werden. Der sich am „Sonderstandort zur Grundversorgung an der Bautzener Straße“ befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend von Wohnnutzungen umgeben.

³ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich seit 2000 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L. befindet sich in der Oberlausitz und ist dem Landkreis Görlitz zuzuordnen. In unmittelbarer Grenzlage zu Brandenburg sowie zum Nachbarstaat Polen ist die Gemeinde im äußersten Nordosten des Freistaates Sachsen zu verorten.

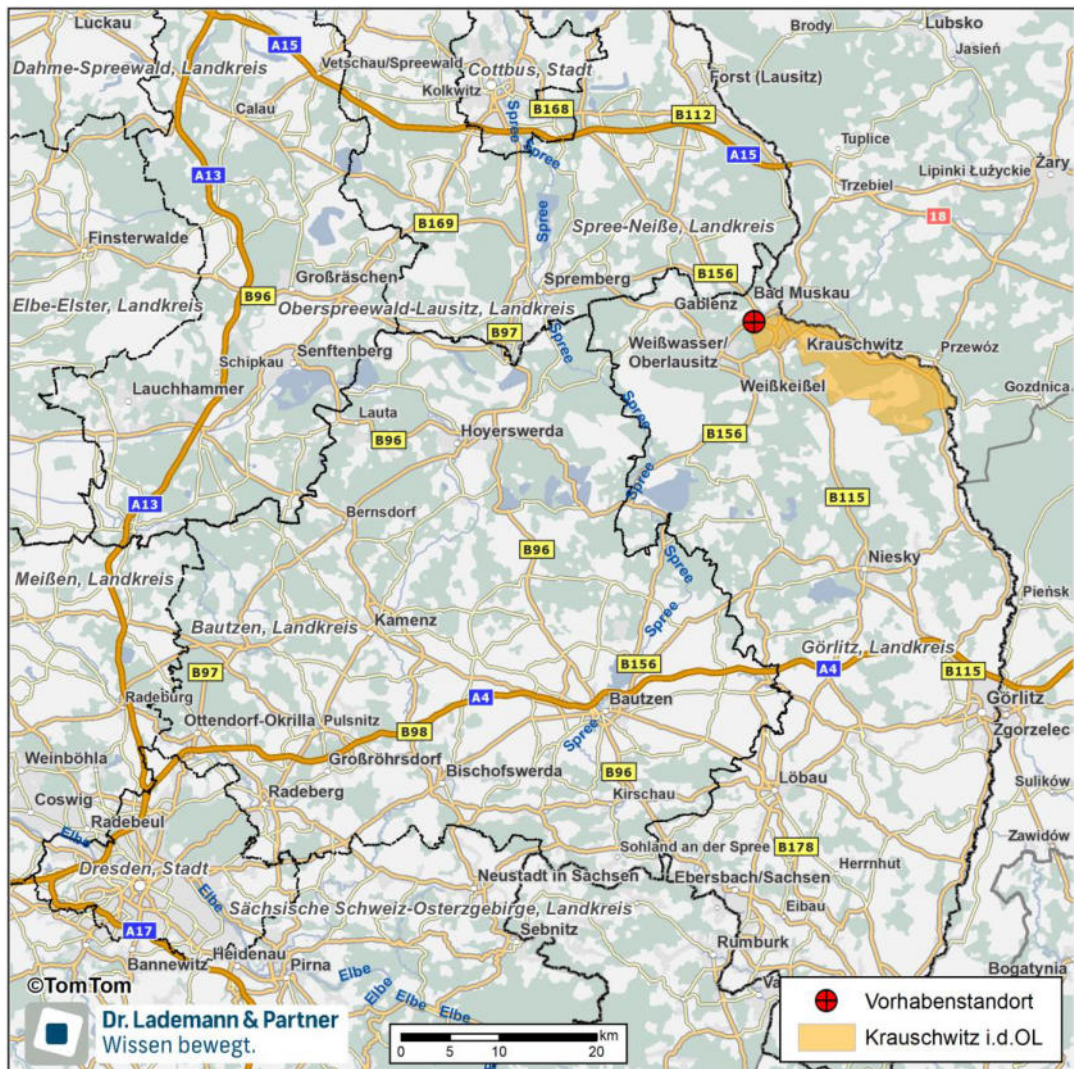


Abbildung 7: Lage im Raum

Verkehrlich angebunden ist die Gemeinde im Wesentlichen über die sich in Krauschwitz kreuzenden Bundesstraßen 156 und 115, die eine Anbindung in Richtung Görlitz, Cottbus, Weißwasser/O.L. und Spremberg sowie in Richtung der Bundesautobahnen 4 (Görlitz – Dresden – Erfurt) und 15 (Cottbus in Richtung Berlin) herstellen. Auch ohne direkten Autobahnanschluss kann somit eine gute regionale verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden. Dies schließt auch die Anbindung an das polnische Verkehrsnetz mit ein, woraus sich zusätzliche Nachfragepotenziale für den Einzelhandel ableiten lassen. Darüber hinaus ist Krauschwitz über mehrere Schnell- und Kreisstraßen (u.a. S 123, S 126, S 127, L 89, K 8478, K 8480) mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden.

Über einen eigenen Bahnhof verfügt die Gemeinde nicht. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im westlich angrenzenden Mittelzentrum Weißwasser/O.L.. Als wichtigste Linie des ÖPNV verkehrt die Buslinie 868, welche Krauschwitz mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbindet.

Hervorzuheben ist die **Nähe zu Polen**. Lediglich getrennt durch die Lausitzer Neiße grenzt die Stadt Łęknica direkt an Bad Muskau (unmittelbar nördlich von Krauschwitz) an – hier besteht auch ein Grenzübergang. Ein weiterer Grenzübergang von Łęknica besteht auf Höhe des Krauschwitzer Ortsteils Keula. Bereits deutlich abgesetzt vom Kernort, ist zudem auf den Grenzübergang bei Priebus bzw. Podrosche hinzuweisen. Aus der Nähe zur polnischen Grenze lassen sich zwar Potenziale für die Einzelhandelsentwicklung ableiten, da u.a. der Einkauf von Lebensmitteln in Deutschland für viele Polen eine Einkaufsalternative darstellt.

Ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel stellt das **Tourismusaufkommen** dar. Mit dem Fürst-Pückler-Park in Bad Muskau (UNESCO-Welterbe) sowie dem Rhododendronpark im Gablenz verfügen die Gemeinden im Untersuchungsraum über eine hervorgehobene Bedeutung für den Natur- und Landschaftstourismus. Zudem sei auf die Camping- und Wohnmobilstellplätze in Bad Muskau, Krauschwitz und Gablenz hingewiesen.

In der Gemeinde Weißkeißel (unmittelbar südlich von Krauschwitz) befindet sich der **Truppenübungsplatz Oberlausitz**, der den fünftgrößten Platz dieser Art in Deutschland darstellt. Auch wenn hier keine Soldaten stationiert sind, so wird der Truppenübungsplatz doch gut frequentiert, woraus sich zusätzliche Potenziale für den Einzelhandel ableiten lassen.⁴

Seitens der Regionalplanung des Regionalen Planungsverbands Oberlausitz-Niederschlesien ist **der Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L. keine zentralörtliche Funktion zugewiesen**. Krauschwitz ist sowohl dem Nahbereich von Weißwasser/O.L. als auch dem Nahbereich des nächstgelegenen Grundzentrums Rothenburg/O.L. zugeordnet.

⁴ Nach Aussage der Gemeinde Krauschwitz (auf Basis des Kommandanten) nutzen jährlich etwa 20.000 Soldaten den Truppenübungsplatz im Gemeindegebiet. Der Schießplatz soll zudem durch die Bundeswehr weiter ausgebaut werden.

Rothenburg und Weißwasser sollen somit Versorgungsfunktionen für die Gemeinde übernehmen. Angesichts der Fahrzeit von etwa 35 Minuten zwischen Krauschwitz und Rothenburg muss jedoch stark in Zweifel gezogen werden, ob sich die raumordnerisch „gewollte“ grundzentrale Versorgungsfunktion Rothenburgs für Krauschwitz tatsächlich in der Realität widerspiegelt. Im Rahmen des interkommunalen Einzelhandelskonzepts wurde ein gemeinsames Marktgebiet abgegrenzt, welches neben Krauschwitz selbst noch über die Stadt Bad Muskau sowie die beiden Gemeinden Gablenz und Weißkeißel umfasst.

Zugleich stellen diese die nächstgelegenen Ortschaften mit zentralörtlicher Funktion dar: das Grundzentrum Rothenburg/O.L. befindet sich in rd. 30 km südöstlicher Entfernung von Krauschwitz. Das Mittelzentrum Weißwasser/O.L. grenzt unmittelbar südlich bzw. westlich an die Gemeinden Gablenz, Krauschwitz und Weißkeißel. Die nächstgelegenen Oberzentren Cottbus, Hoyerswerda und Görlitz liegen in rd. 40 km nordwestlicher, 40 km westlicher bzw. 50 km südlicher Entfernung.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Krauschwitz verlief seit 2019 mit einem jährlichen Rückgang von -0,7 % p.a. negativ. Damit gliedert sich Krauschwitz in den Schrumpfungstrend der umliegenden Städte und Gemeinden sowie des Landkreises Görlitz (rd. -0,5 % p.a.) ein.

Insgesamt lebten in Krauschwitz im Jahr 2024

rd. 3.330 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Krauschwitz im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land			+/- 19/24		Veränderung
	2019	2024	abs.	in %	p.a. in %
Krauschwitz	3.453	3.328	-125	-3,6	-0,7
Weißkeißel	1.291	1.220	-71	-5,5	-1,1
Gablenz	1.592	1.573	-19	-1,2	-0,2
Bad Muskau	3.716	3.685	-31	-0,8	-0,2
Rothenburg/O.L.	4.510	4.292	-218	-4,8	-1,0
Weißwasser/O.L.	16.130	14.992	-1.138	-7,1	-1,5
Hoyerswerda	32.658	31.404	-1.254	-3,8	-0,8
Görlitz, Stadt	56.324	56.694	370	0,7	0,1
Landkreis Görlitz	254.894	248.479	-6.415	-2,5	-0,5
Sachsen	4.077.937	4.089.467	11.530	0,3	0,1

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsens⁵ sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren und den bestehenden Planungen bezüglich der Wohnnutzung innerhalb der Kommune⁶ davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen insgesamt in den nächsten Jahren weiterhin rückläufig entwickeln werden. Im Jahr 2026 ist in der Gemeinde Krauschwitz daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 3.280 Einwohnern.

Auch in den Umlandkommunen ist überwiegend von Einwohnerrückgängen auszugehen.

Die Gemeinde Krauschwitz verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁷ von 93,6. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Görlitz 87,0 sowie zum Landesdurchschnitt des Freistaates Sachsen (92,4) leicht überdurchschnittlich aus, gleichwohl alle drei unterhalb des Bundeschnitts liegen (100).

Der Gemeinde Krauschwitz ist von Seiten der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu betrachten. Einerseits induziert die stagnierende bzw. leicht rückläufige Einwohnerentwicklung keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Krauschwitz. Dem gegenüberstehend sind die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der vier Kommunen im Untersuchungsraum im regionalen Vergleich mit den umliegenden Städten und Gemeinden relativ hoch und es lassen sich zusätzliche Impulse aus der touristischen Infrastruktur, dem Schießplatz der Bundeswehr sowie der Grenznähe zu Polen ableiten. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁵ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2040, mittlere Variante (V2). Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2040, die im Mai 2020 veröffentlicht wurde, basiert weitgehend auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2018 bis 2022. Dabei stellt der 31.12.2021 den letzten offiziellen Bevölkerungsstand und somit die Prognosebasis dar. Die Bevölkerungsvorausberechnung erfolgte in drei Varianten, denen unterschiedliche Annahmen hinsichtlich der Auslandswanderung, des Geburtenverhaltens und des Wanderungsaustauschs mit dem Bundesgebiet zugrunde liegen.

⁶ Die Gemeinde Krauschwitz umfasst in den Bebauungsplänen „Schulmeisterweg“ (erstellt), „Ortszentrum“ (in Planung), „Jämlitzer Weg“ und „Kornblumenweg“ (jeweils bestehend) Potenziale für insgesamt rd. 20 Grundstücke. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der textlichen Festsetzungen in den bestehenden B-Plänen ist hierbei eine Bebauungsstruktur durch Einfamilienhäuser anzunehmen, sodass sich unter Berücksichtigung der durchschnittl. Haushaltsgröße von 2 Personen ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rd. 40 Personen innerhalb der Gemeinde Krauschwitz ergibt. Weitere Wohngebietsplanungen sind nicht bekannt. Aufgrund der nur geringfügigen potenziellen Zuwächse durch die Wohngebietsausweisungen wird sich in der Prognose für die Gemeinde ausschließlich auf die Prognose des Statistischen Landesamtes berufen.

⁷ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Krauschwitz übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von EDEKA ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Supermärkten aber auch Discountern, die in einer ähnlichen Verkaufsflächendimensionierung wie das Vorhaben (oder größer) agieren.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Krauschwitz besteht mit dem Netto-Lebensmitteldiscounter im Ortskern ein strukturprägender Nahversorgungsbetrieb. Alle weiteren Anbieter sind durch kleinbetrieblich strukturierte Formate geprägt. Demnach stellt sich die Wettbewerbssituation als moderat dar.

Außerhalb des Gemeindegebiets verzeichnet die Stadt Bad Muskau mit ebenfalls einem Netto sowie einem Penny zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter in Form von Discountern. Die weiteren Märkte ab einer Verkaufsfläche von 400 qm konzentrieren sich auf die umliegenden Ortschaften mit zentralörtlicher Funktion. Gerade das unmittelbar südwestlich angrenzende Mittelzentrum Weißwasser/O.L. weist mit insgesamt fünf Lebensmitteldiscountern (2x Netto, Aldi, Lidl, Diska) und einem Kaufland-Verbrauchermarkt nicht nur ein quantitativ dicht ausgebautes Nahversorgungsnetz auf, sondern auch einen direkten Konkurrenten zum Vorhabenmarkt in Form eines Vollsortimenters. Somit wird die Ausdehnung des Einzugsgebiets des Vorhabens in (süd-)westliche Richtung deutlich eingeschränkt.

Die **nächstgelegenen EDEKA-Märkte** befinden sich in Forst/Lausitz (rd. 30 km nördlich), Niesky (rd. 31 km südlich) und Rothenburg/O.L. (rd. 35 km südöstlich) und damit bereits relativ weit entfernt zum Vorhabenstandort. Diese Orte stellen abseits von

Weißwasser zugleich auch die nächstgelegenen Standorte von Vollsortimentern dar. Somit kann von einer weitläufigen Ausdehnung des Einzugsgebiets in Richtung Norden sowie nach Süd/Südosten ausgegangen werden.

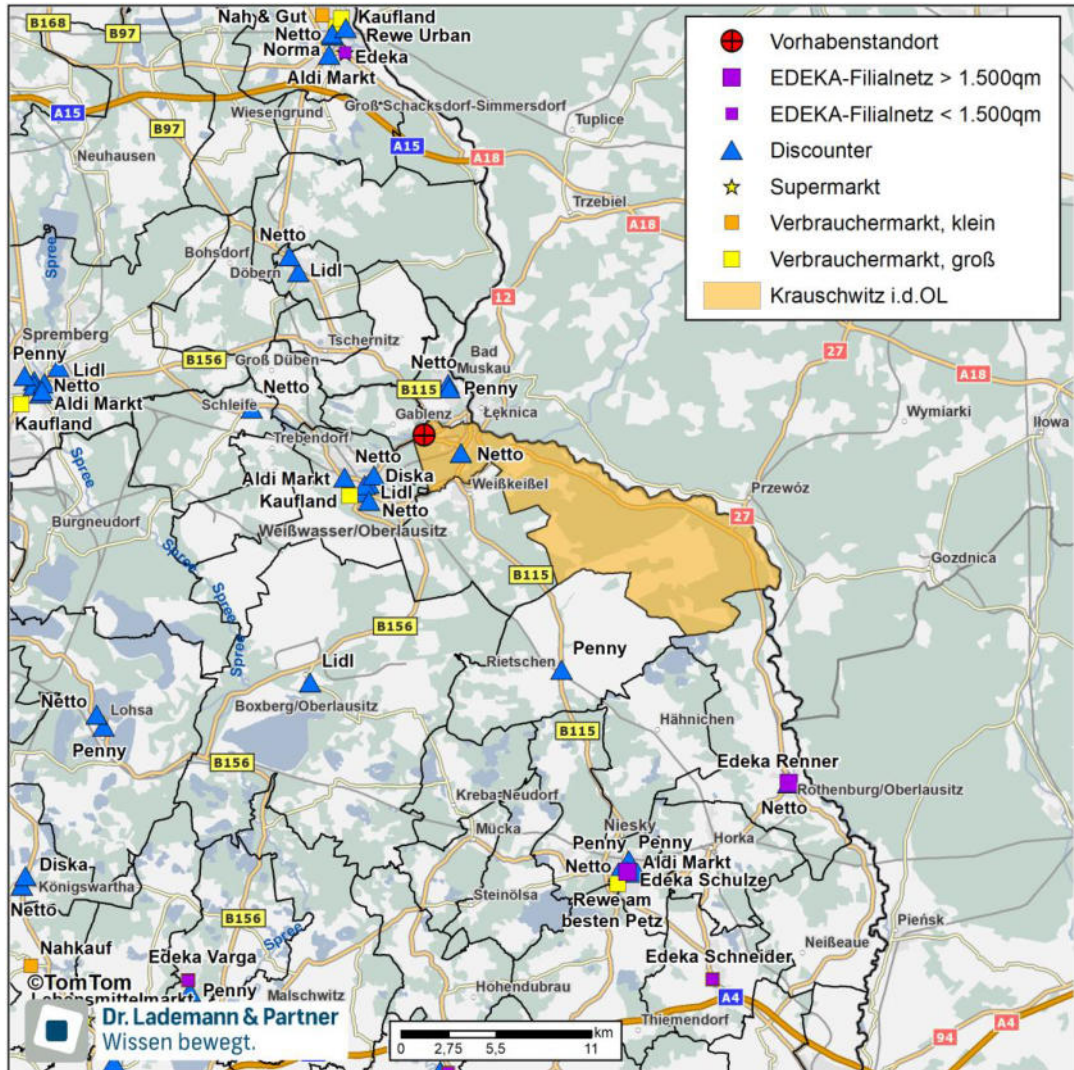


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Gemeindegebiet selbst auszugehen, die jedoch außerhalb des Gemeindegebiets von Krauschwitz in Richtung Weißwasser erheblich zunimmt und die Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Westen deutlich limitieren wird.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich bedingt durch die verkehrsgünstige Lage im Kreuzungspunkt der B 115 und der B 156 entlang dieser beiden Bundesstraßen sowie der S 127 über das jeweilige Siedlungs- bzw. Kommunalgebiet der Gemeinden Krauschwitz, Gablenz und Weißkeißel sowie der Stadt Bad Muskau. Lediglich die südöstlichen, abseitig gelegenen Ortsteile von Krauschwitz, deren Einwohner aufgrund der räumlichen Distanzen auch künftig eher auf Rothenburg orientiert sein werden, sind dem Einzugsgebiet nicht mehr zuzuordnen. Darüber hinaus ist die brandenburgische Gemeinde Jämlitz-Klein Düben aufgrund der guten Anbindung über die B 156 noch dem Einzugsbereich hinzuzurechnen – sowohl Weißwasser als auch Spremberg sind von hieraus weiter entfernt als der Vorhabenstandort. Eine weitere räumliche Ausdehnung des prospektiven Einzugsgebiets ist aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation sowie der topographischen Begebenheiten (unmittelbare Grenzlage zum Nachbarstaat Polen) nicht anzunehmen.

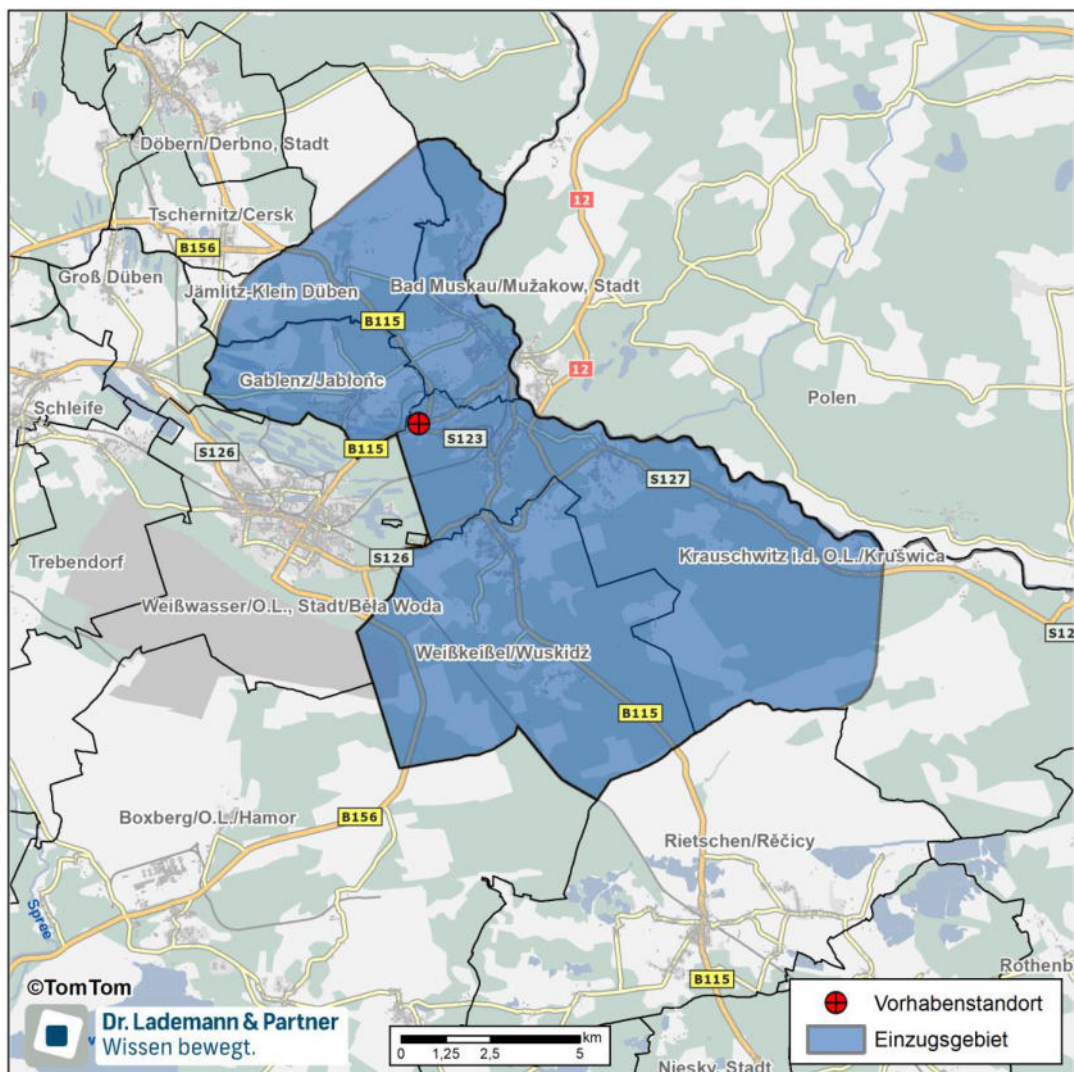


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit rd. 9.900 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem rückläufigen **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 9.850 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Krauschwitz

	2024	2026
Einzugsgebiet	9.929	9.850

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Dazu kommen Streukunden, die sich aus solchen Personen zusammensetzen, die zwar außerhalb des definierten Marktgebiets leben, den Vorhabenstandort (z.B. im Rahmen der Kopplung von Arbeitsweg und Versorgungseinkauf) aber dennoch regelmäßig oder gelegentlich prospektiv aufsuchen werden. Diesbezüglich ist auch auf die unmittelbare Nähe zur polnischen Staatsgrenze hinzuweisen.

Da die Preise für konventionelle Lebensmittel sowie Drogeriewaren in Deutschland zu großen Teilen höher ausfallen als im polnischen Einzelhandel, häufig aber auch die Qualität der Güter höher ausfällt, kaufen polnische Kunden Waren des täglichen Bedarfs gelegentlich in Lebensmittelmärkten auf deutschem Staatsgebiet ein. Gleichwohl muss berücksichtigt werden, dass auch ein Teil des örtlichen Nachfragepotenzials in Richtung Polen abfließt, da dort die Lebensmittelpreise (sowie bspw. Tanken und Tabakwaren) günstiger sind und mit den beiden zeitgemäß aufgestellten Biedronka-Discountern im polnischen Łęknica (Straße Graniczna und Straße Lesna) auch entsprechende Einkaufsalternativen vorhanden sind.

Nichtsdestotrotz kann der Vorhabenstandort prospektiv von zusätzlichen Umsatzpotenzialen durch Kunden profitieren, die zwar außerhalb des definierten Marktgebiets leben, die lokalen Einzelhandelsangebote aber dennoch gelegentlich aufsuchen. Darunter fallen insbesondere auch die Soldaten, die den Truppenübungsplatz temporär nutzen, sowie die Touristen, die den Fürst-Pückler-Park in Bad Muskau sowie den Rhododendronpark oder die Campingplätze besuchen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁸ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁹ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 63,8 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 63,2 Mio. € (-0,5 Mio. €).

Davon entfallen rd. 34,9 Mio. € (-0,3 Mio. €) auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf	34,9
Aperiodischer Bedarf*	28,4
Gesamt	63,2

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 3: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist eine moderaten Wettbewerbsintensität innerhalb des eigenen Gemeindegebiets festzuhalten, die außerhalb jedoch signifikant zunimmt. Gerade das unmittelbar südwestlich angrenzende Mittelzentrum Weißwasser/O.L. limitiert die Ausdehnung des prospektiven Einzugsgebiets erheblich. Dieses erstreckt sich über die Gemeinden Krauschwitz, Gablenz und Weißkeißel sowie die Stadt Bad Muskau. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell knapp 10.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich zur Marktwirksamkeit im Jahr 2026 auf rd. 63,2 Mio. € belaufen, was einem Rückgang gegenüber dem status quo von rd. 0,5 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 34,9 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

⁸ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

⁹ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.881 €.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen innerhalb sowie direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2024 durch Dr. Lademann & Partner im Rahmen der Erstellung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 3.800 qm.

Mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche entfällt der größte Anteil davon auf den Ortskern in Krauschwitz. Aber auch die Streulagen vereinen mit rd. 1.000 qm einen signifikanten Verkaufsflächenanteil. Während die beiden Nahversorgungslagen Berliner Chaussee und Gablenzer Straße in Bad Muskau mit jeweils rd. 700 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche ebenfalls quantitative wichtige Einzelhandelsstandorte darstellen, kommt dem Ortskern in Bad Muskau eine deutlich untergeordnete Rolle bezüglich der periodischen Warensortimente zu.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern Krauschwitz	1.090	5,3
ZVB Ortskern Bad Muskau	250	1,6
NVL Berliner Chaussee Bad Muskau	745	3,6
NVL Gablenzer Straße Bad Muskau	700	3,8
Streulagen	970	3,1
Einzugsgebiet	3.755	17,4

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 17,4 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁰** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen durch die Umsatzstarken Lebensmitteldiscounter in Krauschwitz und Bad Muskau getrieben.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die **räumliche Lage** der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens. Wie der Karte zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb des Einzugsgebiets insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe, die allesamt Discounter darstellen und sich auf die Hauptsiedlungsgebiete von Krauschwitz (Netto) und Bad Muskau (Netto und Penny) konzentrieren. Dem gegenüberstehend verfügen die beiden Gemeinden Gablenz und Weißkeißel über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt. Aber auch im östlichen Gemeindegebiet von Krauschwitz sind aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur räumliche Versorgungslücken festzustellen. Ein Blick auf die **Betriebs-typenstruktur** im Einzugsgebiet verdeutlicht, dass gegenwärtig kein Verbrauchermarkt zu verorten ist und die Nahversorgungsstrukturen – mit Ausnahme der Kleinflächenformate in Form von Bäckereien, Tankstellenshops etc. – maßgeblich durch die drei Lebensmitteldiscounter geprägt sind. Es zeigt sich eine signifikante Angebotslücke im Hinblick auf einen Vollsortimenter, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite als auch -tiefe, der Frische- und Servicekompetenz sowie der angebotenen Preiskategorien entscheidend von den discountorientierten

¹⁰ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Angebotsformen absetzen zu vermag. Gerade die Kombination aus sich wechselseitig ergänzenden Betriebstypen und Angebotsformen wie bspw. Discounter und Verbrauchermarkt/Vollsortimenter sorgt für eine abwechslungsreiche und leistungsfähige Nahversorgungsstruktur.

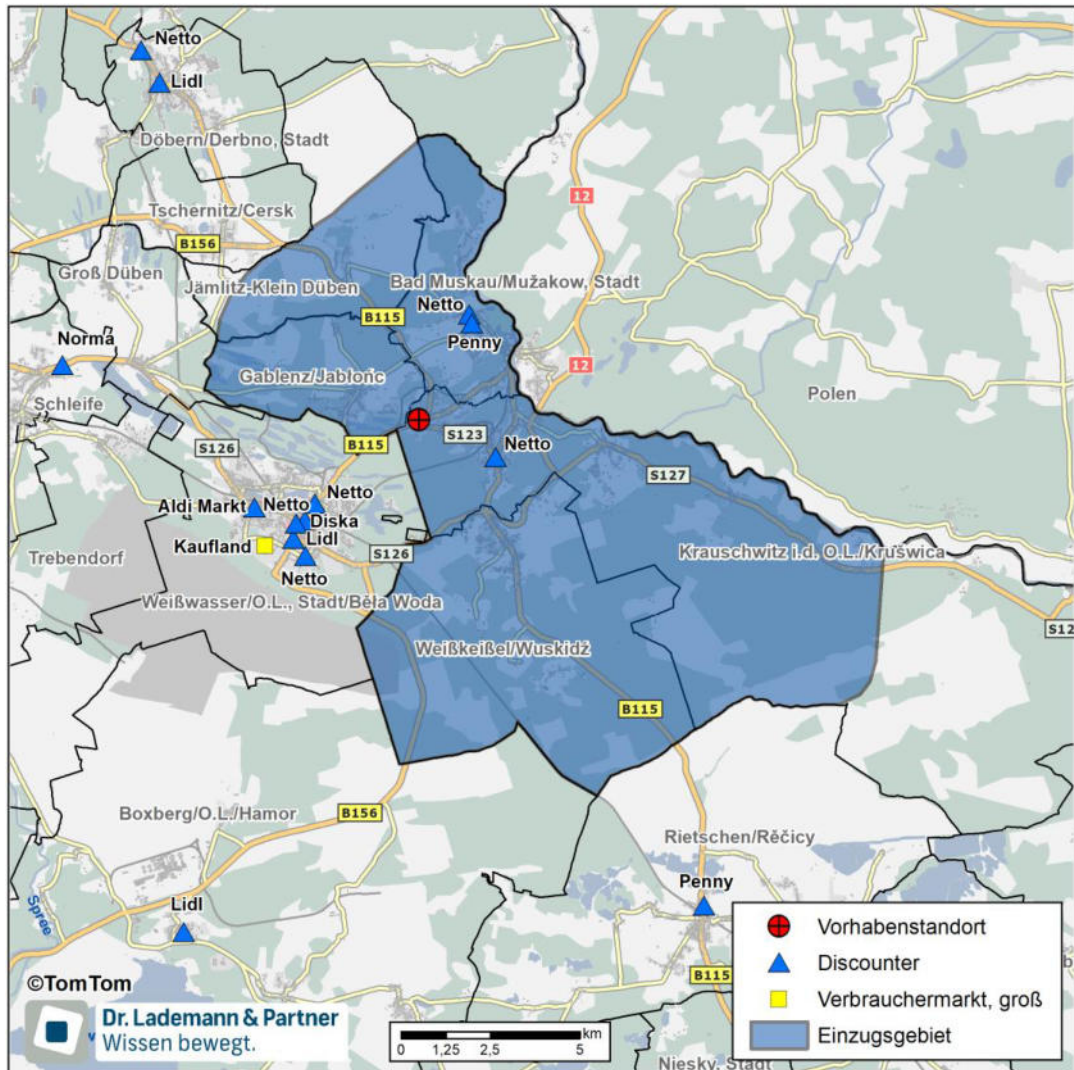


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 380 qm/1.000 Einwohner und fällt damit deutlich unterdurchschnittlich aus.¹¹ Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Krauschwitz beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte rd. 430 qm/1.000 Einwohner und fällt damit ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Zwar ist die Verkaufsflächendichte im Lichte der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Krauschwitz zu relativieren, dennoch stellt

¹¹ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm /1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

sich eine verbrauchernahe Nahversorgungsstruktur – v.a. vor dem Hintergrund der räumlichen als auch quantitativen Versorgungslücken im Einzugsgebiet – als durchaus erstrebenswert dar.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 50 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Krauschwitz beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf rd. 54 %. Die Kaufkraftabflüsse resultieren aus der geringen Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets, der Angebotslücke in Bezug auf einen Vollsortimenter und den sogstarken Wettbewerbsstandorten im Mittelzentrum Weißwasser/O.L., welches gegenwärtig prospektiv am stärksten von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitiert.¹²

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 17,4 Mio. € Umsatz generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente). Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets hin (v.a. in Richtung Weißwasser/O.L.).

¹² Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods /Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen. (Vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024)

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe der Gemeinde Krauschwitz zum Mittelzentrum Weißwasser/O.L. sowie der quantitativ nur geringfügig ausgebauten Angebotssituation der sonstigen umliegenden Kommunen bzw. der relativ weitläufigen räumlichen Distanzen zu diesen fällt das Augenmerk vornehmlich auf die Angebote in Weißwasser/O.L.:

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L.	4.395	24,5
SO Sachsendamm Weißwasser/O.L.	3.800	20,4
Streulagen Weißwasser/O.L.	2.665	16,1
Gesamt	10.860	61,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Wie die Tabelle zeigt, sind als prägende Angebotsstandorte in Weißwasser/O.L. insbesondere der ZVB Innenstadt mit rd. 4.400 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche sowie der Sonderstandort Sachsendamm (rd. 3.800 qm) hervorzuheben.

Hierbei ist festzuhalten, dass im Rahmen der Untersuchung der Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ausschließlich die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 qm und größer berücksichtigt wurden, da davon auszugehen ist, dass diese am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate (bspw. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Getränkemärkte, Tankstellenshops) fallen nicht unter die obige und nachfolgende Betrachtung. Somit stellt die anschließende Wirkungsprognose bezüglich der untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets ein absolutes Worst-Case-Szenario dar.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortlagen charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Gemäß den Festlegungen im interkommunalen Einzelhandelskonzept für Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau aus dem Jahr 2024 befinden sich folgende als zentrale Versorgungsbereiche definierte Einzelhandelsstandorte im prospektiven Einzugsgebiet:

- ZVB Ortskern Krauschwitz
- ZVB Ortskern Bad Muskau

Zudem befindet sich mit der Innenstadt von Weißwasser/O.L. ein weiterer zentraler Versorgungsbereich direkt außerhalb des Einzugsgebiets.

5.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Lage inmitten des Hauptsiedlungsgebiets von Krauschwitz im gleichnamigen Ortsteil

Standortumfeld

Im Norden, Osten und Süden schließt hauptsächlich Wohnbebauung in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser an; im Westen grenzt mit der Keulahütte gewerbliche Nutzung an

Abgrenzung

Langgestrecktes Zentrum entlang der Muskauer bzw. Görlitzer Straße mit kleinem Ausläufer an der Geschwister-Scholl-Straße

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Bebauungsstruktur stark durch freistehende, eingeschossige Handelsimmobilien von Netto und Wreesmann geprägt; kleinteiliger Nutzungsbesatz entlang der Görlitzer Straße; Bebauungsstruktur insgesamt aufgelockert, teilweise mit Sanierungsstau im Bestand

Aufenthaltsqualität

Keine besonderen städtebaulichen Qualitäten wahrzunehmen; teilweise sanierungsbedürftige Gebäudefassaden

Leerstandssituation

Keine Leerstände auszumachen

Flächenpotenziale

Aufgrund der Nachnutzung des Leerstandes an der Görlitzer Straße 4-6 (Mischnutzung u.a. Ärzte, Büros, Gemeindeverwaltung, Polizei) keine augenscheinlichen Potenzialflächen mehr vorhanden



Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Ortskern Krauschwitz

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

Unmittelbare Lage an Görlitzer Straße (B115) sowie Geschwister-Scholl-Straße (S123) als wichtige Verkehrsachsen; umfangreiches Stellplatzangebot auf den Park-plätzen der strukturprägenden Anbieter Netto und Wreesmann

ÖPNV-Anbindung

Haltestellen „Krauschwitz“, „Keulahütte“ und „Ärztzentrum“ innerhalb des Ortskerns

Fußläufigkeit

Die fußläufige Erreichbarkeit wird durch die Lage im Kernsiedlungsgebiet grundsätzlich begünstigt

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Einzelhandelsangebot konzentriert sich auf strukturprägende Betriebe Netto und Wreesmann; arrondiert durch vereinzelte, kleinteilige Angebotsformate; insgesamt geringe Handeldichte; Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf; signifikanter Besatz im mittel- und langfristigen Bedarf aufgrund des großen Randsortimentsbereichs des Wreesmann

Magnetbetriebe

Netto, Wreesmann

Komplementärnutzungen

Handelsergänzende Nutzungen sind in überschaubarem Umfang vorhanden (u.a. Sparkasse, Friseur, Ärztezentrum, Eis-Café)

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptzentrum mit gesamtgemeindlicher/überörtlicher Versorgungsfunktion



Abbildung 12: Wreesmann-Sonderpostenmarkt im ZVB Ortskern Krauschwitz

5.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Bad Muskau

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Lage im südlichen Bereich des Hauptsiedlungsgebiets von Bad Muskau im gleichnamigen Ortsteil

Standortumfeld

Im Norden und Osten grenzen der Fürst-Pückler-Park bzw. die Grünanlagen des Schlosses Muskau sowie mit der Lausitzer Neiße der Grenzverlauf zu Polen an; westlich befindet sich ein Wohngebiet hinter dem Grünstreifen; im Süden teilweise Wohnbebauung sowie ebenfalls Grünflächen

Abgrenzung

Langgestrecktes Zentrum entlang der Kirchstr./Clara-Zetkin-Str./Görlitzer Str. zwischen Markt im Norden und Grenzvorplatz im Süden

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Dichtere Bebauungsstruktur (2-3 geschossig, Handel im EG und Wohnen im OG) im nördlichen Bereich der Kirchstraße am Markt; im südlichen Verlauf der Kirchstraße teilweise bauliche und funktionale Lücken; kleinteilige Bebauung und Nutzungsbesatz im Bereich der Görlitzer Straße und der Clara-Zetkin-Straße;

Aufenthaltsqualität

Außer am Markt im Norden und am Grenzvorplatz im Süden kaum Sitzmöglichkeiten; K8480 als Hauptverkehrsachse mit erhöhter Belastung

Leerstandssituation

Vereinzelte Leerstände entlang der Kirchstraße und am Übergang zur Clara-Zetkin-Straße

Flächenpotenziale

(Kleinteilige) Potenziale in Leerständen



Abbildung 13: Blick entlang der Kirchstraße in nördliche Richtung im ZVB Ortskern Bad Muskau

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

K8480 verläuft als wichtigste innerstädtische Verkehrsachse durch den Ortskern und gewährleistet Anbindung an die B115; Parkplatzangebote am Markt sowie am Postplatz; tlw. straßenbegleitendes Parken möglich

ÖPNV-Anbindung

Mehrere Bushaltestellen innerhalb des ZVB (u.a. „Kirchplatz“, „Postplatz“, „Görlitzer Straße“)

Fußläufigkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnbereiche grundsätzlich gewährleistet

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Hauptsächlich kleinteilig strukturierte und inhabergeführte Fachgeschäfte; insgesamt geringe Angebotsdichte; Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich; geringfügiges Angebot im nahversorgungsrel. als auch im langfristigen Bedarf

Magnetbetriebe

NKD

Komplementärnutzungen

u.a. diverses Gastronomieangebot, gesundheitl. und sonstige Dienstleistungen, soziale und öffentl. Einrichtungen, Geldinstitute, Beherbergung, Wochenmarkt, touristische Nutzungen.

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptzentrum mit gesamtstädtischer / überörtlicher Versorgungsfunktion insbesondere auch mit Blick auf die polnische Grenzstadt



Abbildung 14: Blick auf den Marktplatz im ZVB Ortskern Bad Muskau

5.3.3 Sonstige Standortlagen im Einzugsgebiet

NVL Berliner Chaussee in Bad Muskau

Die Nahversorgungslage Berliner Chaussee befindet sich an der gleichnamigen Straße in Bad Muskau in rd. 5 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Als Magnetbetrieb ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter ansässig, der durch eine Bäckerei im Vorkassenbereich ergänzt wird. Der Lebensmitteldiscounter verzeichnet einen zeitgemäßen Marktauftritt, gleichwohl die Verkaufsflächendimensionierung nicht mehr den aktuellen Anforderungen moderner Discounter entspricht. Insgesamt kann dem Markt jedoch eine stabile und zukunftsfähige Marktposition attestiert werden. Aufgrund der wohnungsintegrierten Lage an einer wichtigen Verkehrsachse verzeichnet der Nahversorger eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Weitere Einzelhandels- oder arrondierende Nutzungen sind nicht vorhanden, sodass sich die Nahversorgungslage Berliner Chaussee ausschließlich auf die periodischen Warensortimente konzentriert (abgesehen vom Randsortimentsbereich des Netto-Markts). Insgesamt übernimmt die NVL Berliner Chaussee mit dem ansässigen Netto-Discounter eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für einen Großteil des Siedlungsgebiets Bad Muskau. Dennoch stellt die Nahversorgungslage aufgrund der örtlichen Angebotsstruktur keinen zentralen Versorgungsbereich dar.



Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Berliner Chaussee 18 in Bad Muskau (NVL Berliner Chaussee)

NVL Gablenzer Straße in Bad Muskau

Die Nahversorgungslage Gablenzer Straße befindet sich ebenfalls im nördlichen Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Bad Muskau in rd. 4,5 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist das Umfeld bereits durch randstädtische Nutzungen geprägt. Während im Norden und Osten die Wohnfunktion zu verorten ist, schließen im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dennoch besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu den

naheliegenden bzw. angrenzenden gelegenen Wohngebieten im direkten Umfeld. Als strukturprägender Lebensmittel- und Magnetbetrieb fungiert ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Dieser agiert auf einer Verkaufsflächendimensionierung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm) und verzeichnet ein nicht mehr zeitgemäß aufgestelltes Erscheinungsbild. Aufgrund der überschaubaren Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel (Netto in Bad Muskau sowie Netto in Krauschwitz) sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit an der Gablenzer Straße als Ein- bzw. Ausfahrtsstraße kann dem Penny-Discounter dennoch eine leistungsfähige Performance zugeschrieben werden. In Ergänzung ist ein Getränkemarkt zu verorten, der eine arrondierende Funktion im Warenspektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs übernimmt. Darüber hinaus sind keine weiteren zentrentypischen Nutzungen vorzufinden, weshalb der Standort in Verbindung mit dem randstädtischen Umfeld in seiner Funktion **keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt**.



Abbildung 16: Penny-Lebensmitteldiscounter (links) und Getränkemarkt an der NVL Gablenzer Straße in Bad Muskau

Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets

Alle weiteren Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets sind in solitärer **Streulage** zu verorten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate in Form des Lebensmittelhandwerks, Tankstellenshops, Hofläden und einem Getränkemarkt. Strukturprägende Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 400 qm sind in den Streulagen im Einzugsgebiet nicht zu verorten. Dementsprechend stehen die Betriebe in Streulage auch nicht in unmittelbarer Konkurrenz zur Vorhabenkomponente in Form eines Verbrauchermarkts bzw. Vollsortimenters aufgrund der z.T. sehr stark abweichenden Verkaufsflächendimensionierungen und der damit einhergehenden deutlichen Differenz bezüglich der Angebotsbreite als auch -tiefe hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs.

Der Ortskern in Krauschwitz stellt einen leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar mit Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungiert neben einem Netto-Lebensmitteldiscounter noch ein Wreesmann-Sonderpostenmarkt. Das überschaubare Handelsangebot wird durch einen geringfügigen Besatz an arrondierenden Komplementärnutzungen ergänzt (u.a. Ärztehaus, Sparkasse, Friseursalon).

Der Ortskern in Bad Muskau stellt einen zweipoligen zentralen Versorgungsbereich dar mit der räumlichen Konzentration des Handels im Norden rund um den Markt und der Gastronomie im Süden rund um den Grenzvorplatz. Auch wenn es dem Ortskern an einem Frequenzbringer fehlt, kann der ZVB trotz der geringen Einzelhandelsdichte aufgrund des vielfältigen Angebots an Komplementärnutzungen als funktionsfähig eingestuft werden. Die NVL Berliner Chaussee in Bad Muskau umfasst einen zeitgemäß aufgestellten Netto-Lebensmitteldiscounter und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der örtlichen Nahversorgung. Dem gegenüber weist der Penny-Discounter an der NVL Gablenzer Straße in Bad Muskau nicht mehr zeitgemäße Marktstrukturen auf, übernimmt aufgrund der moderaten Wettbewerbssituation dennoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

In den Streulagen im Einzugsgebiet ist kein strukturprägender Nahversorgungsbetrieb zu verorten. Diese sind durch kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate geprägt, die nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben stehen.

5.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Weißwasser/O.L. (außerhalb des Einzugsgebiets)

Zentrenpass

Räumliche Analyse

Lage / Verortung

Zentrale Lage im Hauptsiedlungsgebiet des Mittelzentrums Weißwasser/O.L.

Standortumfeld

Wohnfunktion schließt in allen Himmelsrichtungen an in Form von mehrgeschossiger Zeilenbauweise als auch freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser an

Abgrenzung

Langgestrecktes Zentrum entlang der B156 zwischen Brunnenstr. und Albert-Schweitzer-Ring

Städtebauliche Analyse

Städtebau / Erscheinungsbild

Einkaufszentrum Saschowawiese als zentraler Ankerpunkt; straßenbegleitend ein- bis dreigeschossige Immobilien mit unterschiedl. Nutzung im EG (u.a. Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen); kein durchgängiger Handelsbesatz

Aufenthaltsqualität

Keine besonderen städtebaulichen oder Aufenthaltsqualitäten

Leerstandssituation

Vereinzelt kleinteilige Leerstände entlang der B156 und somit auch in den Hauptlagen

Flächenpotenziale

(Kleinteilige) Potenziale in Leerständen



Abbildung 17: Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L.

Verkehrliche Analyse

MIV-Anbindung / Stellplätze

Stark frequentierte B156 verläuft als Hauptverkehrsachse der Stadt durch ZVB; Stellplatzanlagen der strukturprägenden Lebensmittelanbieter

ÖPNV-Anbindung

Mehrere Bushaltestellen sowie Bahnhof Weißwasser/O.L. im ZVB gelegen

Fußläufigkeit

Fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnbereiche grundsätzlich gewährleistet

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Schwerpunkt im nahversorgungsrel. Bedarf; mittelfristiger bzw. zentrenrelevanter Bedarf ebenfalls Stützpfeiler des Einzelhandelsangebots

Magnetbetriebe

Periodischer Bedarf: 2x Netto, Lidl, Diska
Aperiodischer Bedarf: Action, NKD, AWG Modecenter, Mayers Markenschuhe

Komplementärnutzungen

Unterschiedl. Gastronomieformate; Dienstleistungen unterschiedl. Ordnung (u.a. Versicherungen, Friseursalons, Nagel-/Kosmetikstudios)

Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptgeschäftsbereich mit Versorgungsfunktionen für den gesamten Mittelbereich



Abbildung 18: Netto-Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L.

5.3.5 Sonstige Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

Sonderstandort Sachsendamm in Weißwasser/O.L.

Der Sonderstandort Sachsendamm befindet sich an der gleichnamigen Straße in Weißwasser/O.L. in rd. 6 km südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Die Einzelhandelslage stellt einen peripheren Verbundstandort dar, der eindeutig auf die autoorientierte Kundschaft ausgerichtet ist. Als strukturprägender Lebensmittel- und Magnetbetrieb fungiert ein Kaufland-Verbrauchermarkt. Dieser stellt mit einer Verkaufsflächendimensionierung von über 4.000 qm Gesamtverkaufsfläche den größten Nahversorgungsbetrieb des gesamten Mittelzentrums dar und vermag aufgrund der moderaten räumlichen Wettbewerbssituation bezüglich der vollsortimentierten Lebensmittelbetriebe einen weitläufigen Einzugsbereich anzusprechen. Der Betrieb verzeichnet einen marktüblichen Auftritt und zeichnet aufgrund der o.g. „Monopolstellung“ eine leistungsfähige Performance sowie eine zukunftsfähige Marktposition. Ergänzt wird die örtliche Einzelhandelsstruktur im periodischen Bedarf durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei und Fleischerei) sowie eine Apotheke. Darüber hinaus sind mit einem Takko-Bekleidungsfachmarkt, einem Pfennigpfeifer-Sonderpostenmarkt sowie einem Hammer-Fachmarkt auch sogkräftige Betriebe des aperiodischen Bedarfs ansässig. Der verkehrlich gut zu erreichende Verbundstandort ist deutlich auf den „Kofferraumeinkauf“ ausgerichtet, übernimmt aufgrund der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf durch den Kaufland-Markt jedoch eine essenzielle Nahversorgungsfunktion im Mittelzentrum. **Der Sonderstandort Sachsendamm erfüllt gleichwohl nicht die Kriterien zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich.**



Abbildung 19: Kaufland-Verbrauchermarkt am Sonderstandort Sachsendamm in Weißwasser/O.L.

Streulagen außerhalb des Einzugsgebiets

Darüber hinaus befinden sich weitere strukturprägende Nahversorgungsbetriebe, die außerhalb des Einzugsgebiets untersucht wurden und allesamt in **Streulage in Weißwasser/O.L.** zu verorten sind. Folgende Betriebe wurden im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Berliner Straße 106 in Weißwasser/O.L.
- dm-Drogeriemarkt, Berliner Straße 106 in Weißwasser/O.L.
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Lutherstraße 70 in Weißwasser/O.L.

Die drei Betriebe sind allesamt zeitgemäß aufgestellt und zeichnen sich durch eine leistungsfähige Performance aus, wodurch diesen eine stabile und zukunftssichere Marktposition zu attestieren ist.



Abbildung 20: Aldi-Lebensmitteldiscounter und dm-Drogeriemarkt (links) und Netto-Lebensmitteldiscounter in Streulage in Weißwasser/O.L.

Der außerhalb des Einzugsgebiets verortete ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L. stellt den Hauptgeschäftsbereich und quantitativen Einzelhandelsschwerpunkt im periodischen Bedarf des gleichnamigen Mittelzentrums dar. Ergänzt wird das örtliche Angebot durch unterschiedliche Angebotsformate des aperiodischen Bedarfs sowie arrondierende Komplementärnutzungen. Insgesamt ist der ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L. als funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich einzustufen.

Am Sonderstandort Sachsendamm befindet sich mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt der größte Lebensmittelbetrieb in Weißwasser/O.L., welcher eine weiträumige Strahlkraft entfalten kann und eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

Die in Streulage in Weißwasser/O.L. zu verortenden Betriebe (Aldi, Netto, dm) zeichnen sich jeweils durch einen modernen und leistungsfähigen Marktauftritt aus.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Vorbemerkungen

Die Vorhaben- und Wirkungsprognose ist so aufgebaut, dass zunächst eine Annahme darüber getroffen wurde, welche Flächenproduktivität unter Berücksichtigung der Standortqualitäten, der Wettbewerbssituation sowie der Vertriebslinie für den Markt in Krauschwitz realistisch ist. Unter dieser Maßgabe wird dann geprüft, welche Verkaufsflächendimensionierung sich ergibt, wenn sich die prospektiven Abschöpfungsquoten in einem raumordnerisch verträglichen Maße bewegen sollen. Diese Verkaufsflächen- und Umsatzprognose wird dann in die Wirkungsprognose eingestellt, um zu ermitteln, welche konkreten Umsatzumverteilungswirkungen das Vorhaben mit der entsprechenden Verkaufsflächendimensionierung auslösen würde.

6.2 Potenzielle Flächenproduktivitäten für das Ansiedlungsvorhaben

Nach den Annahmen von Dr. Lademann & Partner ist je nach endgültiger Verkaufsflächendimensionierung von folgenden Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimentsgruppen für das Ansiedlungsvorhaben auszugehen:

Potenzielle Flächenproduktivitäten für den EDEKA-Markt

Branchenmix	Flächenproduktivität*
periodischer Bedarf	4.500 - 5.400
aperiodischer Bedarf	3.500 - 4.000
Gesamt	4.500 - 5.200

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 6: Potenzielle Flächenproduktivitäten für den EDEKA-Verbrauchermarkt

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es sich um eine neu zu etablierende Einzelhandelslage handelt, die noch nicht fest im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort verankert ist. Hinzu kommt die auf Bundesebene unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer in der Gemeinde Krauschwitz selbst sowie in den Kommunen des Einzugsgebiets (ausgenommen Gablenz), welche sich restriktiv auf die Umsatzpotenziale auswirkt. Ebenfalls restriktiv sind das überschaubare Einzugsgebiet/Nachfragepotenzial sowie die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Weißwasser/O.L. zu bewerten, welches über quantitativ gut ausgebaute

Nahversorgungsstrukturen verfügt. Infolgedessen ist von einer leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität für das Vorhaben auszugehen.¹³

Auch sei daraufhin gewiesen, dass die Flächenproduktivität im Zusammenhang mit der Verkaufsflächendimensionierung steht. Je geringer die Verkaufsfläche, desto höher ist i.d.R. die Flächenproduktivität. Bewegt sich die Verkaufsfläche des anzusiedelnden EDEKA-Markts in Krauschwitz oberhalb der Durchschnittsgröße, kann also tendenziell von einer unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen werden.

6.3 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Unter Ansetzung einer für den Standort als realistisch erzielbar einzustufenden Flächenproduktivität in Höhe von rd. 4.600 €/qm Verkaufsfläche und der Voraussetzung, dass sich die Abschöpfungsquoten in einem raumordnerisch verträglichen Maße bewegen, ergibt sich daraus eine **potenzielle maximale Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.600 qm**.

Somit beläuft sich unter Einbezug der angenommenen Flächenproduktivitäten der **Gesamtumsatz** des Vorhabenmarkts prospektiv auf rd. **7,3 Mio. €** (inkl. 15 % Streuumsatzanteil)¹⁴. Davon entfallen rd. 6,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

¹³ Vgl. 17. Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe für das Jahr 2022/23. Hiernach liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität für EDEKA-Märkte bei rd. 5.130 €/qm. Der durchschnittliche Filialumsatz beträgt rd. 6,9 Mio. €.

¹⁴ Dieser setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Begünstigt wird diese Potenzialreserve v.a. durch die Nutzenden des Truppenübungsplatzes in Krauschwitz sowie die unmittelbare Grenzlage zum polnischen Staatsgebiet.

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.440	4.700	6,8
aperiodischer Bedarf	160	3.500	0,6
Gesamt	1.600	4.600	7,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der o.g. Dimensionierung insgesamt einen **Marktanteil** im Einzugsgebiet von etwa 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Dieser liegt bei rd. 17 %.¹⁵

Marktanteile des EDEKA-Markts*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	34,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,8
Marktanteile	17%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	28,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5
Marktanteile	2%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	63,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,2
Marktanteile	10%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 8: Marktanteile des EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

¹⁵ Etwa 15 % des Vorhabenumsatzes wird auf Streukunden entfallen (Touristen, Soldaten, Kunden aus Polen sowie sonstige Streukunden, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Im Rahmen der rekursiven Schwellenwertanalyse ergibt sich eine Dimensionierung von 1.600 qm Gesamtverkaufsfläche für den Vorhabenmarkt. Nach den Modellrechnungen berechnet sich hieraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 6,8 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 7,3 Mio. €.

6.4 Wirkungsprognose

6.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben**

auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von rd. 2 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen.

6.4.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt gut 17,4 Mio. €. Aufgrund der einwohnerentwicklungsinduzierten Marktschrumpfung wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2026 um rd. 0,1 Mio. € abnehmen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf knapp 17,4 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 5,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,9 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 4,0 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 17,4 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 10 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus.

Aufgrund der räumlichen Nähe bzw. Lage sowie der daraus resultierenden räumlichen Kundenansprache (vornehmlich Krauschwitz und Weißkeißel) kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern in Krauschwitz mit rd. 14 % am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird. Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Krauschwitz - Umsatzzuwachs (2026)

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Krauschwitz	ZVB Ortskern Bad Muskau	NVL Berliner Chaussee Bad Muskau	NVL Gablenzer Straße Bad Muskau	Streulage	Einzugsgebiet
Umsatz vor Ort aktuell	5,31	1,61	3,65	3,76	3,10	17,43
zgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,03	0,00	-0,01	-0,01	-0,01	-0,07
zgl. Umsatzrückgang durch andere Planvorhaben	-	-	-	-	-	-
Umsatz vor Ort (2026)	5,28	1,61	3,63	3,75	3,09	17,36
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	2,47	0,29	1,09	1,09	0,81	5,75
zgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-1,73	-0,20	-0,77	-0,77	-0,56	-4,03
zgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	-	-
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,74	0,09	0,33	0,33	0,24	1,73
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	14,1%	k.A.	9,0%	8,7%	7,8%	9,9%

Quelle: Eigene Berechnungen, Werte gerundet, Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 4,0 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen und untersuchten Einzelhandelsstandorte in Weißwasser gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L.	24,5	1,5	6,1%
SO Sachsendamm Weißwasser/O.L.	20,4	1,7	8,5%
Streulagen Weißwasser/O.L.	16,1	0,8	5,0%
Gesamt	61,0	4,0	6,6%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei rd. 5 bis 9 % bewegen. Von der stärksten Betroffenheit ist dabei für den Sonderstandort Sachsendamm in Weißwasser/O.L. auszugehen, wo mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt der einzige Vollsortimenter im Mittelzentrum ansässig ist.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des EDEKA-Verbrauchermarkts an der Bautzener Straße in Krauschwitz erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 10 % innerhalb des Einzugsgebiets. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 14 % prospektiv für den ZVB Ortskern in Krauschwitz zu erwarten.

Für die untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets in Weißwasser wurden überschlägige Umverteilungsquoten zwischen 5 und 9 % ermittelt. Die höchsten Auswirkungen sind dabei für den Sonderstandort Sachsendamm in Weißwasser/O.L. anzunehmen, wo mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt der einzige Vollsortimenter innerhalb des Mittelzentrums ansässig ist.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden. Gemäß der Landesplanung in Sachsen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (VK > 800 qm) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur innerhalb der zentralen Orte allgemein zulässig. Der Gemeinde Krauschwitz ist gegenwärtig keine zentralörtliche Funktion von Seiten der Raumordnung zugewiesen. Dabei unterliegen großflächige Einzelhandelsbetriebe (VK > 800 qm) der **„Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO**, welche für großflächige Einzelhandelsbetriebe von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeht.

Im Rahmen eines sogenannten **„Atypik-Nachweises“** ist daher zu prüfen, inwiefern es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine atypische Fallgestaltung handelt, welche die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt. Handelt es sich um ein atypisches Vorhaben, so finden die Ziele der Raumordnung für dieses Vorhaben keine Anwendung und das Vorhaben wäre auch in einer Kommune ohne zentralörtliche Funktion zulassungsfähig. **Die Prüfung der Atypik hat in zwei aufeinanderfolgenden Schritten zu erfolgen:**

1. Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handle es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt – nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05). Insofern kann im Hinblick auf das Vorhaben nur eine mögliche atypische Fallkonstellation auf der städtebaulichen Ebene herangezogen werden.
2. Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann. Es waren somit die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die Frage zu bewerten, ob diese zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung im Untersuchungsraum führen können.

7.2 Zur Atypik des Vorhabens

Im ersten Schritt ist demnach zu prüfen, ob es sich aufgrund des Betriebstyps oder der städtebaulichen Situation um eine **atypische Fallkonstellation** handelt. In der Praxis hat sich bei der Prüfung einer atypischen Fallgestaltung bewährt, die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- die Gliederung und Größe der Stadt/Gemeinde und ihrer Stadt- bzw. Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels grundsätzlich nicht betrieblich atypisch sind.¹⁶

Die folgenden Ausführungen zum Atypik-Nachweis entstammen bzw. orientieren sich am Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

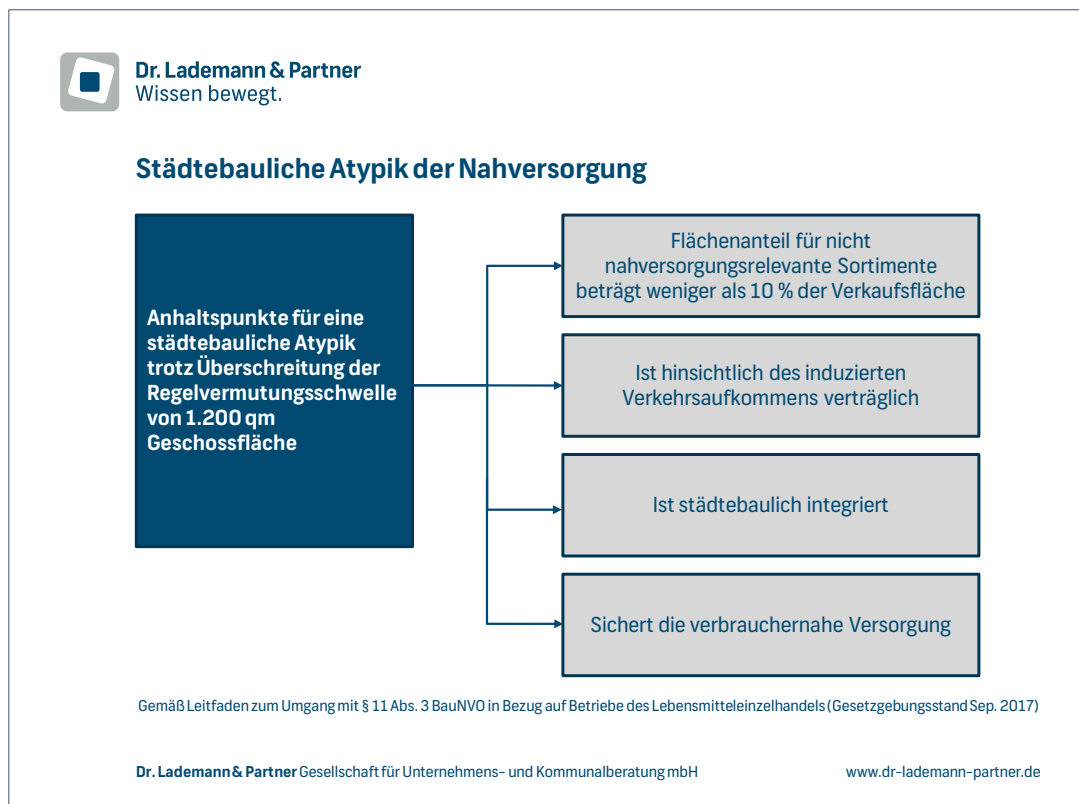


Abbildung 21: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung

¹⁶ Unter eine betriebliche Atypik fallen insbesondere Betriebe, die aufgrund großvolumiger Waren (bspw. Baustoffhändler) die Grenzwerte der Regelvermutung überschreiten.

Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt danach maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht unberücksichtigt bleiben. Je größer die Stadt oder der Stadtteil ist, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10/04).

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik, trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von mehr als 1.200 qm Geschossfläche, sind:

- Der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt verbrauchernah und induziert ein verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen.
- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert. Städtebaulich integriert ist ein Standort insbesondere dann, wenn er sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12). Eine städtebaulich integrierte Lage kann aber auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von im entsprechenden Zentrum fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.
- Das Vorhaben sichert die Nahversorgung. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbraucher-nahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der (zu verlagernde) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb künftig an einem städtebaulich

integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist der Fall, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 - 15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggf. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

Im zweiten Schritt ist dann zu prüfen, ob von dem Vorhaben **negative Auswirkungen** der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art ausgehen können.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen EDEKA-Verbrauchermarkt, dessen Kernsortimente sich auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich belaufen. **Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente wird erfahrungsgemäß bei maximal 10 % liegen.** Die im Rahmen der rekursiven Schwellenwertanalyse ermittelte Größenordnung von 1.600 qm Gesamtverkaufsfläche stellt eine für Verbrauchermärkte der EDEKA-Vertriebslinie marktgerechte und zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung dar. Allein aus der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm VK) kann jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass es sich hier nicht um einen Betrieb der Nahversorgung handeln könnte, zumal es heute kaum noch moderne Nahversorger mit maximal 800 qm Verkaufsfläche gibt.

Der Vorhabenstandort ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz befindet sich mit rd. 2,5 km südöstlicher Entfernung in zu großer Distanz, als dass der Vorhabenstandort auf diesen verwiesen werden könnte. In Orts- bzw. Stadtteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage aber auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen begründet liegen, was in Bezug auf das Standortumfeld gegeben ist.

Im Norden grenzt die Wohnfunktion in Form freistehender Einfamilienhäuser entlang der beiden Straßen Grüner Weg und Feldweg an. Dazwischen sind teilweise Grünflächen zu verorten. Östlich verläuft unmittelbar die B 156 (Jämlitzer Weg) in Nord-Süd-Richtung sowie eine dahinterliegende Freifläche, ehe sich erneut die Wohnnutzung

entlang der Bautzener Straße (B 115) anschließt. Im Süden grenzt ebenfalls der Verlauf der B 156 in Ost-West-Richtung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Gasthaus „Zur Linde“ neben der ebenfalls dominierenden Wohnfunktion (Einfamilienhäuser). Westlich des Standorts nimmt die Siedlungsdichte ab. Zwar sind vereinzelt noch Wohnhäuser vorzufinden, allerdings nimmt der Anteil an Frei- und Grünflächen zu. Dementsprechend weist das Vorhabenareal in allen Himmelsrichtungen einen direkten räumlichen Bezug zur Wohnnutzung auf. **Dem Vorhabenstandort ist eine siedlungsstrukturell integrierte Lage zu attestieren.**

Infolge der siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenareals leistet der künftige EDEKA-Verbrauchermarkt einen erheblichen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs für die umliegende Wohnbevölkerung. Im Rahmen der stark ländlich geprägten Strukturen in der Region kann zur Abgrenzung eines zu versorgenden Nahbereichs eine 2.500m-Isodistanz um diesen herangezogen werden.¹⁷ Innerhalb dieses Umfelds leben gegenwärtig insgesamt rd. 2.230 Einwohner. Dies entspricht einer ausreichend groß bemessenen Mantelbevölkerung und einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 8,2 Mio. €. Geht man davon aus, dass der EDEKA-Markt in diesem Bereich einen künftigen Marktanteil von max. 45 % erzielen kann, entspräche dies einem Umsatz in Höhe von rd. 3,7 Mio. €. Bezogen auf den Gesamtumsatz des künftigen Verbrauchermarkts mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Höhe von rd. 6,9 Mio. € entspräche dies wiederum einem Anteil von rd. 53 %. **Damit kann der geplante EDEKA-Markt seinen Umsatz zu einem signifikanten Anteil bzw. mehrheitlich aus dem Nahbereich erwirtschaften und dient somit nachweislich der verbrauchernahen Versorgung.**

Allerdings muss an dieser Stelle hervorgehoben werden, dass der künftige Verbrauchermarkt zwar prospektiv den wesentlichen Umsatzanteil aus seinem Nahbereich generieren kann, die fußläufige Erreichbarkeit in stark ländlich geprägten Siedlungsgebieten jedoch eine eher untergeordnete Rolle einnimmt. Gleichwohl der Vorhabenstandort bestehende räumliche Versorgungslücken gemäß dem interkommunalen Einzelhandelskonzept zu schließen vermag (v.a. im westlichen Siedlungsgebiet von Krauschwitz sowie in der Gemeinde Gablenz), stellt der Pkw das Hauptfortbewegungsmittel in ländlichen Gebieten dar – auch für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs. Dies relativiert zwar die Nahversorgungsfunktion des geplanten Markts ein Stück weit, allerdings weist der Vorhabenstandort auch in diesem Punkt einen wesentlichen Vorteil auf. Aufgrund der Lage an der Bautzener Straße in Krauschwitz – und damit an einer der Hauptverkehrsachsen der Region – ist das Vorhabenareal aus den vier Kommunen des Einzugsgebiets verkehrlich sehr gut zu erreichen. Denn auch wenn der Pkw das Hauptfortbewegungsmittel darstellt, besitzt der Vorhabenstandort aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Einzugsgebiets einen

¹⁷ (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

positiven Beitrag zur Minimierung des Wegeaufwandes. Dies kann ebenfalls als wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation betrachtet werden.

Darüber hinaus stellt die Bautzener Straße in Form der B 156 bzw. 115 schon heute eine der wichtigsten Verkehrsachsen der Gemeinde Krauschwitz bzw. innerhalb des Einzugsgebiets dar. Einerseits verbindet diese die Kommunen des Einzugsgebiets untereinander. Andererseits führt diese in westlicher Richtung in das Siedlungsgebiet von Weißwasser/O.L. über und fungiert somit bereits heute als wichtige Pendlerachse. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einem vorhabeninduzierten unverträglichen Verkehrsaufkommen infolge der Vorhabenrealisierung auszugehen.

Es liegen mehrere Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem Vorhaben angesichts der dispersen Siedlungsstrukturen um eine atypische Fallgestaltung aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation handelt und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann. Damit unterliegt das Vorhaben nicht den Zielen der Raumordnung gemäß LEP Sachsen 2013, da diese nur auf Vorhaben anzuwenden sind, die unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielen vor allem auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ab. Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und We-geaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig mehr als unwesentliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 10 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und sich damit im abwägungsrelevanten Bereich bewegen. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe sowie der räumlichen Verteilung der primären Kundenansprache, der **ZVB Ortskern in Krauschwitz**. Mit einer prospektiven Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % bewegt sich diese auch oberhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts, wovon im Wesentlichen der Netto-Markt betroffen ist. Dieser fungiert als Magnetbetrieb für den Ortskern und ist für dessen Funktionsfähigkeit maßgeblich.

Trotz der spürbaren Umsatzrückgänge ist jedoch nicht von einer Schließung von Netto auszugehen. Netto weist hier einen zeitgemäßen Marktauftritt auf und ist leistungsfähig aufgestellt. Als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb in Krauschwitz profitiert dieser gegenwärtig von einer gewissen „Monopolstellung“ und vermag somit aufgrund der moderaten Wettbewerbssituation einen nicht unerheblichen Anteil der örtlichen Bevölkerung anzusprechen. Aufgrund der starken Marktstellung und des guten Marktauftritts wird der Netto-Markt auch weniger sensibel auf Umsatzrückgänge reagieren.

Zwar tritt mit dem geplanten EDEKA-Verbrauchermarkt ein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb in Krauschwitz in das Marktgefüge, allerdings sind seine Umverteilungswirkungen gegen den bereits bestehenden Netto-Discounter zu relativieren. So unterscheidet sich das Planvorhaben als „klassischer“ Vollversorger von dem Lebensmittel-discounter in Krauschwitz hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nicht unwesentlich, was die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den beiden Betriebstypen erheblich abschwächt. Der in Krauschwitz ansässige Netto-Discounter und der geplante EDEKA-Verbrauchermarkt werden sich wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und gemeinsam eine qualitativ hochwertige Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets sichern.

Vor diesem Hintergrund sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs durch das Vorhaben nicht anzunehmen. Eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung ist trotz der vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungsquoten nicht zu erwarten. Vielmehr werden sich die beiden Angebotsformate wechselseitig ergänzen und so eine leistungsfähige Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Krauschwitz bzw. im Einzugsgebiet nachhaltig sichern. Darüber hinaus vermag der EDEKA-Verbrauchermarkt einen signifikanten Beitrag zur Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet (v.a. in Richtung Weißwasser/O.L.) zu leisten.

Für die **NVL Gablenzer Straße in Bad Muskau** berechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 %, die den kritischen Schwellenwert damit unterschreitet. Der dort ansässige Penny-Lebensmitteldiscounter ist nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt, übernimmt jedoch eine essenzielle Nahversorgungsfunktion innerhalb der Stadt Bad Muskau aufgrund der überschaubaren Angebotsstrukturen. In ergänzender Funktion befindet sich ein Getränkemarkt in direkter Nähe zum Discounter, der das Angebotsspektrum am Standort arrondiert. Auch für den Penny-Discounter als Hauptbetroffener des Vorhabens ist festzuhalten, dass sich seine Betriebsform vom Vorhabenmarkt im Sinne eines „klassischen“ Vollversorgers wesentlich unterscheidet und dessen Konkurrenzbeziehung damit deutlich zu relativieren ist. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind daher nicht zu erwarten.** Vorhabeninduzierte Betriebsschließungen ansonsten marktfähiger Betriebe sind ebenfalls nicht anzunehmen.

Die **NVL Berliner Chaussee in Bad Muskau** verzeichnet eine prospektive Umsatzumverteilungswirkung von ebenfalls rd. 9 %. Der dort ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter stellt den Magnetbetrieb und Hauptbetroffenen dar und zeichnet sich durch einen zeitgemäßen Marktauftritt und eine zukunftssichere Marktposition aus. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist auch hier festzuhalten, dass sich der Vorhabenmarkt als „klassischer“ Vollversorger vom Netto-Lebensmitteldiscounter hinsichtlich der Sortimentsbreite als auch -tiefe, der angebotenen Preiskategorien sowie der Service- und Frischekompetenz wesentlich unterscheidet, was die Konkurrenzbeziehung der beiden Betriebstypen deutlich abmildert. Auch hier ist die wechselseitige Ergänzung der beiden Betriebstypen in den Vordergrund zu heben, sodass durch das Ansiedlungsvorhaben nicht nur dem quantitativen Unterbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche im Einzugsgebiet entgegengewirkt wird, sondern auch eine erhebliche qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebots mit der Ansiedlung einhergeht, wovon auch die in Bad Muskau lebenden Verbraucher profitieren werden. **Vor diesem Hintergrund sind „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ oder gar vorhabeninduzierte Betriebsschließungen nicht zu erwarten.**

Für die untersuchten Betriebe in **Streulage innerhalb des Einzugsgebiets** beläuft sich die prospektive Umsatzumverteilungsquote auf rd. 8 % und unterschreitet den kritischen Schwellenwert damit ebenfalls. Die betroffenen Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs zeichnen sich durch kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate aus (u.a. Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt, Tankstellenshops, Blumenladen) und stehen aufgrund der z.T. sehr starken Abweichungen bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Sortimentsbreite als auch -tiefe ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhabenmarkt. Vielmehr dienen die kleinflächigen Angebotsformate der Ergänzung der strukturprägenden Nahversorger und werden durch das Vorhaben in ihrem Fortbestand nicht in Frage gestellt.

Bezüglich des **ZVB Ortskern in Bad Muskau** beläuft sich der absolute umverteilungsrelevante Umsatz bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs auf unter 0,1 Mio. €, sodass dieser unterhalb der Schwelle zur rechnerischen Nachweisbarkeit liegt. Die dort ansässigen Betriebe des periodischen Bedarfs zeichnen allesamt durch kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate aus, die damit ohnehin nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhabenmarkt stehen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Bad Muskau können angesichts der rechnerisch nicht nachweisbaren Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden.**

Da das Vorhaben einen wesentlichen Teil seines Umsatzes auch aus der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich und weitere nahversorgungsrelevante Standortlagen in Weißwasser/O.L. auf ihre prospektiven Umsatzrückgänge hin untersucht.

Für den **Sonderstandort Sachsendamm in Weißwasser/O.L.** berechnet sich eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 %, die sich damit knapp unterhalb des kritischen Schwellenwerts bewegt. Der ansässige Kaufland-Verbrauchermarkt stellt den Hauptbetroffenen sowie den wesentlichen Magnetbetrieb des Standorts dar. Gegenwärtig agiert dieser als einziger Vollsortimenter in der Region bzw. im Umland und genießt damit eine gewisse „Monopolstellung“.¹⁸ Demnach vermag der Kaufland-Markt ein weitläufiges Einzugsgebiet anzusprechen und profitiert von der moderaten Wettbewerbssituation bezüglich der vollsortimentierten Angebotsformaten im Raum. Als einziger Vollsortimenter im Untersuchungsraum profitiert Kaufland aktuell am stärksten von Kaufkraftzuflüssen aus Krauschwitz und wird daher auch am stärksten betroffen sein.

Zwar stellt der Vorhaben-EDEKA als Verbrauchermarkt einen direkten Konkurrenten zum Kaufland in Weißwasser/O.L. dar, allerdings muss deren Konkurrenzbeziehung aus einem anderen Blickwinkel betrachtet werden. Somit ist zu konstatieren, dass das Betriebskonzept des Kaufland-Verbrauchermarkts, der sich in Siedlungsrandlage abseits der Wohnstrukturen befindet, eher auf den preisbewussten Kunden abzielt. Wenn gleich sich Kaufland durch eine sehr breite Produktpalette bzw. vollsortimentierte Angebotsstruktur kennzeichnet, bestehen insbesondere im Hinblick auf die Warenpräsentation und die Preispolitik nicht unerhebliche Unterschiede gegenüber den „klassischen“ Vollsortimentern (wie bspw. EDEKA oder Rewe) und eher Konzeptüberschneidungen mit den (auf vergleichsweise kleiner Fläche operierenden) Discountformaten. Kaufland kombiniert also Eigenschaften eines

¹⁸ Die nächstgelegenen Vollsortimenter befinden sich in den bereits relativ weit entfernten Ortschaften Spremberg (rd. 23 km), Rotenburg/O.L. (rd. 35 km) und Niesky (rd. 35 km).

Lebensmittelvollsortimenters mit denen eines Lebensmitteldiscounters und agiert insgesamt als eine Art „Großflächen-Discounter“. Somit deckt auch der Kaufland-Verbrauchermarkt in seinem Einzugsbereich vornehmlich das Discountsegment ab.

Vor diesem Hintergrund ist die Konkurrenzbeziehung des Kauflands in Weißwasser/O.L. und dem EDEKA-Planvorhaben in Krauschwitz zu relativieren. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ sind aufgrund der rechnerisch ermittelten Quoten (noch) auszuschließen. Eine vorhabeninduzierte Marktaufgabe ist allerdings nicht zu erwarten.** An dieser Stelle sei aber auch darauf hingewiesen, dass es sich beim Sachsendamm nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich handelt, sondern um einen autoorientiert gelegenen Sonderstandort, der für sich keinen städtebaulichen Schutzanspruch in Anspruch nehmen kann. Die Auswirkungen sind daher vor allem wettbewerblicher Natur.

Der **ZVB Innenstadt in Weißwasser/O.L.** verzeichnet eine überschlägige Umsatzumverteilungswirkung von rd. 6 %, die den kritischen Schwellenwert damit bereits deutlich unterschreitet. Aufgrund der Agglomerations- und Verbundeffekte aus verschiedenen Einzelhandelsangeboten und ergänzenden Funktionen kann die Innenstadt von Weißwasser aktuell signifikante Kaufkraftzuflüsse aus Krauschwitz generieren und wird daher von der vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkung in erhöhtem Maße betroffen sein. Die nahversorgungsrelevante Angebotssituation setzt sich u.a. aus insgesamt vier strukturprägenden Lebensmittelbetrieben zusammen, die allesamt Discountmärkte darstellen (2x Netto, Lidl, diska). Bis auf die Netto-Filiale an der Muskauer Straße zeichnen sich diese allesamt durch eine zeitgemäße Erscheinung und eine stabile Marktposition aus. Ergänzt wird die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur neben den kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformaten durch einen ebenfalls zeitgemäß aufgestellten Rossmann-Drogeriefachmarkt, was den ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L. positiv von den übrigen Standortlagen abhebt. Dieser kann in Kombination mit den leistungsfähigen Discountern im zentralen Versorgungsbereich eine weitläufige Sogkraft entfalten, die durch die ansässigen Betriebe des aperiodischen Bedarfs (u.a. Action, NKD, AWG Modecenter) zusätzlich gestärkt wird.

Weder die ansässigen Lebensmitteldiscounter noch der Drogeriefachmarkt stehen aufgrund des abweichenden Betriebstyps bzw. dem abweichenden Hauptsortimentschwerpunkts in direkter Konkurrenz zum Vorhabenmarkt in Form eines Vollsortimenters. **Vor diesem Hintergrund sind „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Weißwasser/O.L. infolge vorhabeninduzierter Betriebsschließungen von Magnetbetrieben nicht zu erwarten.**

Für die untersuchten Betriebe in **Streulage in Weißwasser/O.L.** berechnet sich eine überschlägige Umsatzumverteilungswirkung von rd. 5 %, die damit ebenfalls deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Auch hier stellen die betroffenen

Nahversorgungsbetriebe zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Netto) sowie einen Drogeriemarkt (dm) dar. Die drei Betriebe überzeugen jeweils mit einem sehr modernen Marktauftritt und einer leistungsfähigen Performance, sodass diesen jeweils eine stabile Marktposition zuzuschreiben ist. In östlich bzw. westlich zum Verlauf der B 115 versetzter Lage fungieren diese als wohnortnahe Gebietsversorger abseits des ZVB Innenstadt Weißwasser/O.L. und liegen somit auch nicht unmittelbar an der Hauptverkehrsachse, welche das Mittelzentrum und den Vorhabenstandort direkt miteinander verbindet (B 115). Diese Betriebe profitieren daher aktuell auch nur bedingt von Kaufkraftzuflüssen aus Krauschwitz und werden daher auch geringer betroffen sein. **Daher sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ oder gar vorhabeninduzierte Betriebsschließungen nicht zu erwarten.**

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von rd. 2 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

7.4 Zur Kompatibilität mit dem interkommunalen Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Krauschwitz verfügt über ein interkommunales Einzelhandelskonzept mit den Gemeinden Gablenz und Weißkeißel sowie der Stadt Bad Muskau aus dem Jahr 2024. In diesem Konzept wird für die künftige Einzelhandelsentwicklung im gemeinsamen Marktgebiet der vier Kommunen u.a. Folgendes festgehalten:¹⁹

- Ausbaus des quantitativen Verkaufsflächenbestands (im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich)

Im Rahmen dessen wurde ein prospektiver Expansionsrahmen im nahversorgungsrelevanten Bedarf von knapp 1.600 – 1.800 qm zusätzlicher Verkaufsfläche bis zum Jahr 2030 ermittelt

- Qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstrukturen (v.a. bezüglich der Betriebstypenvielfalt angesichts des Überhangs an discountorientierten Angebotsformaten) durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts/Vollsortimenters in adäquater Dimensionierung am „Sonderstandort zur Grundversorgung an der Bautzener Straße“ in Krauschwitz

Das Vorhaben der EDEKA-Ansiedlung wirkt nicht nur dem quantitativen Verkaufsflächenunterbesatz bezüglich des periodischen Bedarfs im Einzugs- bzw. Marktgebiet entgegen, sondern gleichzeitig auch der Schieflage zugunsten des Discountsegments hinsichtlich der Betriebstypenvielfalt. Somit geht auch eine erhebliche qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Rahmen der Vorhabenrealisierung einher, die als ein wesentliches Ziel mit dem Einzelhandelskonzept verbunden ist.

Darüber hinaus wird das Vorhabenareal im Einzelhandelskonzept als „Sonderstandort zur Grundversorgung“ ausgewiesen mit expliziter Funktion zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebs. Weiterhin empfiehlt das Konzept die Ansiedlung eines Vollsortimenters (bzw. Verbrauchermarkts) am „Sonderstandort zur Grundversorgung“, da dieser aus allen Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraums verkehrlich gut erreicht werden kann und somit die verbrauchernahe Versorgung stärken würde.

Mit der ermittelten verträglichen Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 1.600 qm (davon prospektiv rd. 1.440 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarf) ordnet sich das Vorhaben in den im interkommunalen Einzelhandelskonzept ermittelten Expansionsrahmen für den nahversorgungsrelevanten Bedarf bis zum Jahr 2030 ein.

Das Vorhaben der EDEKA-Ansiedlung an der Bautzener Straße in Krauschwitz steht im Einklang mit dem interkommunalen Einzelhandelskonzept.

¹⁹ Es werden nur die für das Vorhabenprüfungsrelevanten Aspekte aufgeführt.

Fazit

8 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die **Ansiedlung eines großflächigen EDEKA-Verbrauchermarkts** an der Bautzener Straße in der sächsischen Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L. (Landkreis Görlitz). Hierbei sollte im Rahmen einer rekursiven Schwellenwertanalyse die maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung des Nahversorgungsbetriebs ermittelt werden.

Krauschwitz ist seitens der Landes- und Regionalplanung **keine zentralörtliche Versorgungsfunktion** zugewiesen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion grundsätzlich nicht zulässig. Dem gegenüberstehend können großflächige Betriebe im Einzelfall und unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen dennoch zulässig sein. Dies gilt allerdings nur, wenn die **„Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO** widerlegt werden kann, welche davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 qm) mehr als nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können.

Die **Aufgabenstellung der Untersuchung** bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Da das Vorhaben über die Aufstellung eines B-Plans erfolgen soll, sind für die Bewertung des Vorhabens auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen bzw. der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit **§§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP Sachsen 2013 und der 2. Fortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020**. Dabei war im Rahmen eines „Atypik-Nachweises“ zu untersuchen, ob eine atypische Fallkonstellation im Hinblick auf den § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt und das Vorhaben entsprechend auch in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion genehmigungsfähig ist bzw. sich einer Steuerung über die Ziele der Raumordnung entzieht.

Für die Beurteilung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort an der Bautzener Straße ist im interkommunalen Einzelhandelskonzept als **„Sonderstandort zur Grundversorgung an der Bautzener Straße“** ausgewiesen und befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet von Krauschwitz in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Kommunen Gablenz im Westen und Bad Muskau im Nordosten. Gelegen im Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsachsen B 115 und B 156 verzeichnet das Vorhabenareal eine **sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus den umliegenden Kommunen**.

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabenmarkts** (EDEKA-Verbrauchermarkt) erstreckt sich über weite Teile der Gemeinden Krauschwitz, Gablenz und Weißkeißel sowie über das Stadtgebiet von Bad Muskau und umfasst zudem die Kommune Jäilitz-Klein Düben. Innerhalb dieses Bereichs leben gegenwärtig knapp 10.000 Personen, die ein nahversorgungsrelevantes **Nachfragepotenzial** von rd. 35,1 Mio. € vereinen. Aufgrund der negativ prognostizierten Einwohnerentwicklung ist sowohl von einem leichten Rückgang der Bevölkerungs- als auch der Nachfrageplattform auszugehen.

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wird aktuell auf einer **Verkaufsfläche** von rd. 3.800 qm ein nahversorgungsrelevanter **Umsatz** von rd. 17,4 Mio. € erwirtschaftet. Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität deuten darauf hin, dass aktuell ein signifikanter Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf an Standorte außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets abfließt, zumal es innerhalb des gesamten Einzugsgebietes aktuell keinen Vollsortimenter gibt. Diese fließen allen voran in das angrenzende Mittelzentrum Weißwasser/O.L. ab. Maßgeblich hierfür sind die räumliche Nähe sowie die Nahversorgungsstruktur bzw. das nahversorgungsrelevante Angebot im Mittelzentrum.

Im Rahmen der rekursiven Schwellenwertanalyse wurde eine Dimensionierung von bis zu **1.600 qm Gesamtverkaufsfläche** für den geplanten EDEKA-Markt als verträglich ermittelt. Unter der Annahme eines Worst-Case-Ansatzes würde der Verbrauchermarkt künftig einen Umsatz von rd. 7,3 Mio. € generieren, wovon rd. 6,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfallen. Die **Wirkungsprognose** ergab dabei eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 10 % innerhalb des Einzugsgebiets. Die höchsten Auswirkungen wurden mit rd. 14 % für den ZVB Ortskern in Krauschwitz (v.a. Netto-Lebensmitteldiscounter) berechnet. Die Umsatzrückgänge werden damit zwar deutlich spürbar sein – eine Betriebsaufgabe von Netto ist jedoch dennoch unwahrscheinlich, da Netto aktuell über eine starke Marktposition verfügt und zudem zeitgemäß und leistungsstark aufgestellt ist. Dem gegenüberstehend verzeichnen die übrigen Standortlagen im Einzugsgebiet – allen voran die Einzelhandelslagen in Bad Muskau – allesamt Quoten unterhalb von 10 %.

Bezüglich der untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets berechnen sich infolge der Umlenkung derzeit bestehender Kaufkraftzuflüsse aus Krauschwitz etc. überschlägige Umsatzumverteilungsquoten zwischen 5 und 9 %, wobei mit rd. 9 % die höchsten Auswirkungen für den Sonderstandort Sachsendamm bzw. den dort ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt zu erwarten sind. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für die übrigen untersuchten Standortlagen fallen hingegen deutlich geringer aus und bewegen sich bei 5 bis 6 %.

Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben, in dessen Folge es zu einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder der verbrauchernahen Versorgung kommen könnte, sind in Bezug auf die untersuchten Standortlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der dispersen Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum liegen mehrere wesentliche Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem Vorhaben um eine **atypische Fallgestaltung aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation** handelt und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann. Dafür sprechen insbesondere der Nahversorgungscharakter des Vorhabens zur Versorgung eines gegenwärtig unterversorgten Einzugsbereichs, die räumliche Lage in verkehrlich günstiger Erreichbarkeit mit wesentlichen Wohnanteilen sowie der Beitrag, den der Markt künftig für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im gesamten Einzugsgebiet leisten wird. Dabei wird das Vorhaben v.a. einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstrukturen leisten und diese nachhaltig absichern.

Gleichwohl sich der Vorhabenstandort in verkehrlich sehr gut zu erreichender Lage an zwei Hauptverkehrsachsen (B 115 und B 156) in Krauschwitz befindet und der Pkw als Hauptfortbewegungsmittel zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum darstellt, dient das Vorhaben auch der Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche des westlichen Siedlungsgebiets von Krauschwitz sowie der Gemeinde Gablenz als auch Teilen des südlichen Siedlungsgebiets von Bad Muskau. So leben etwa 2.230 Personen im Nahbereich rund um den Vorhabenstandort (2.500m-Isodistanz).

Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit dem interkommunalen Einzelhandelskonzept für die Kommunen Krauschwitz, Gablenz, Weißkeißel und Bad Muskau aus dem Jahr 2024.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass ein bis zu 1.600 qm großer EDEKA-Verbrauchermarkt verträglich umsetzbar wäre und unter Beachtung der atypischen Fallkonstellation auch nicht im Konflikt zu den Zielen der Raumordnung stünde.

Hamburg/Dresden, 2. Oktober 2024

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH