

Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse zur geplanten Realisierung des Sondergebiets Einzelhandel Mühlhausen Nord in Mühlhausen a. d. Sulz

für die
Gemeinde Mühlhausen a. d. Sulz
Bahnhofstr. 7
92360 Mühlhausen

Ihre Ansprechpartner

Timm Jehne
(Teamleiter Standort und Immobilie)

Dipl.-Geogr. Eva Hauke
(Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-168
Fax +49 89 55118-153
E-Mail jehne@bbe.de / hauke@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Projektplanung und Projektdaten	5
3. Makrostandort Mühlhausen a. d. Sulz	6
4. Mikrostandortanalyse	9
5. Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	12
5.1. Angebotssituation in Mühlhausen	13
5.2. Angebotssituation in den Nachbargemeinden	13
5.3. Zusammenfassung zur Angebotssituation	16
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	18
6.1. Einzugsgebiet	18
6.2. Marktpotenzial	20
6.3. Umsatz-Kaufkraft-Relation.....	21
7. Auswirkungsanalyse.....	22
7.1. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen.....	22
7.2. Umsatzprognose.....	24
7.3. Methodische Vorgehensweise	27
7.4. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	27
7.5. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche.....	29
8. Exkurs 1: Agglomerationsregelung des LEP 2018 / 2020 / 2023	31
9. Exkurs 2: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Pollanten Nord	33
9.1. Kurzschilderung zum Vorhaben	33
9.2. Einzugsgebiet	34
9.3. Umsatzprognose.....	36
9.4. Überschilderungsauswirkungsanalyse	38
9.5. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche.....	40
9.6. Fazit.....	43
10. Fazit	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Skizze zur Lage am Vorhabenstandort..... 5
 Abbildung 2: Lage der Gemeinde Mühlhausen und zentralörtliche Gliederung..... 8
 Abbildung 3: Angebotssituation im Umfeld des Projektstandortes (Auswahl)..... 12
 Abbildung 4: Anbieter in der Gemeinde Mühlhausen (Auswahl) 13
 Abbildung 5: Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte 14
 Abbildung 6: Lebensmittelanbieter in den Nachbargemeinden (Auswahl) 16
 Abbildung 7: Lage des Vorhabens in Pollanten..... 33

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Gemeinde Mühlhausen und verkehrliche Erreichbarkeit 7
 Karte 2: Projektstandort und unmittelbares Standortumfeld 9
 Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes 10
 Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens 19
 Karte 5: Einzugsgebiet des Vorhabens in Pollanten..... 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten der Gemeinde Mühlhausen 6
 Tabelle 2: Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren nach untersuchten Lagen 17
 Tabelle 3: Marktpotenzial im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet 20
 Tabelle 4: Marktpotenzial, Umsatz und Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsbereich des Vorhabens 21
 Tabelle 5: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben..... 23
 Tabelle 6: Prospektive Raumleistung 24
 Tabelle 7: Marktanteilsprognose Nahversorgungsvorhaben mit insgesamt 3.300 m² Verkaufsfläche..... 26
 Tabelle 8: Umsatzumlenkung durch das Ansiedlungsvorhaben 28
 Tabelle 9: Marktpotenzial im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet 35
 Tabelle 10: Prospektive Raumleistung 36
 Tabelle 11: Marktanteilsprognose Nahversorgungsvorhaben mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche..... 37
 Tabelle 12: Umsatzumlenkung durch das Ansiedlungsvorhaben in Pollanten 38

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Mühlhausen a. d. Sulz befasst sich vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs in den Umlandgemeinden und den damit einhergehenden Kaufkraftabflüssen mit der Entwicklung eines Sondergebiets Einzelhandel. Das Vorhaben sieht die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit abgeschlossenem Getränkemarkt, eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Drogeriemarktes in verkehrsortientierter Lage nördlich des Bevölkerungsschwerpunktes vor. Insgesamt sollen rund 3.300 m² Verkaufsfläche in zwei Teilbereichen entwickelt werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen. Der prospektive Standort und das Vorhaben sind unter landesplanerischen Gesichtspunkten als herausfordernd zu bewerten, sodass die Gemeinde mit Blick auf die landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens sowie einer etwaigen Notwendigkeit einer Bauleitplanung eine Analyse wünscht, die das Vorhaben nach § 11 (3) Bau NVO auf dessen Verträglichkeit prüft bzw. die formulierte Regelfallvermutung widerlegt. Somit gilt es zu analysieren, ob und in welchem Umfang Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung und zentrale Versorgungsbereiche in Mühlhausen a. d. Sulz und dem angrenzenden Umland zu erwarten sind.

Die Gemeinde benötigt in diesem Zusammenhang eine Auswirkungsanalyse, die die Planung diesbezüglich entsprechend den genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen analysiert.

Damit werden u. a. folgende Fragen beantwortet:

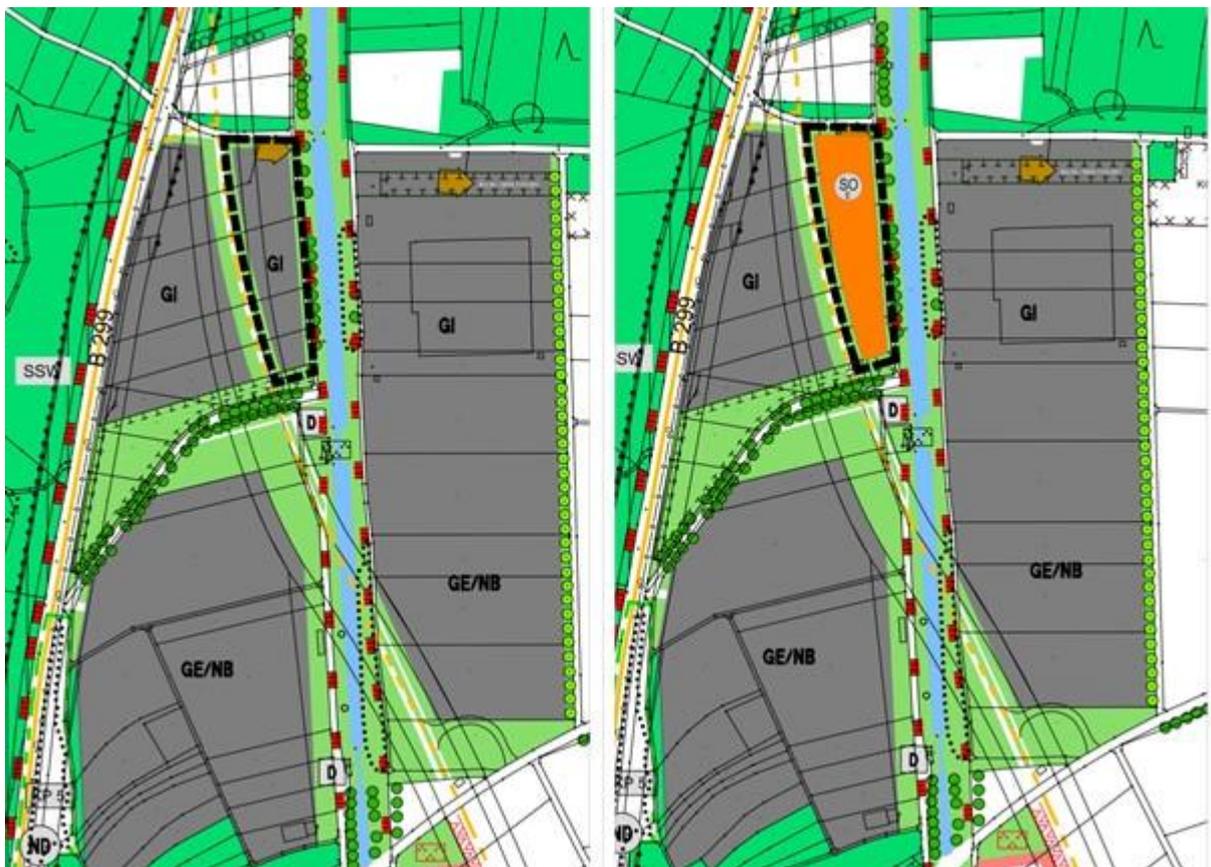
- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in Mühlhausen a. d. Sulz vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung?
- Wie gestaltet sich die Angebots- und Nachfragesituation auf gesamtgemeindlicher Ebene in qualitativer und quantitativer Hinsicht?
- Wie gestalten sich die (Nah-)Versorgungsstrukturen?
- Welche Ziele der Landes- und Regionalplanung in Bayern bzw. in der Planungsregion kommen zum Tragen?

2. Projektplanung und Projektdaten

Nach aktuellem Stand der Planungen beabsichtigt die Gemeinde durch einen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mühlhausen Nord“ in zwei Teilbereichen die Voraussetzungen für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Getränkemarkt auf einer Teilfläche, für einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt auf einer zweiten Fläche zu schaffen. Die Verkaufsfläche soll insgesamt rd. 3.300 m² betragen.

Die Ansiedlung fällt rechtlich in den Bereich der sog. Vermutungsregel, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die städtebauliche Ordnung auswirken können, außer in Kerngebieten nur in eigens ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Derzeit soll ein Planungsrecht für einen Einzelhandelsstandort geschaffen werden, um vor Ort ein entsprechendes Nahversorgungsangebot zu etablieren.

Abbildung 1: Skizze zur Lage am Vorhabenstandort



Quelle: Auftraggeber

3. Makrostandort Mühlhausen a. d. Sulz

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten der Gemeinde Mühlhausen

Einwohnerzahl ¹ (09/2023)	■ 5.236
Bevölkerungsentwicklung ¹ (2018-2023)	■ + 3,5 %
Bevölkerungsprognose ¹ (2023-2030)	■ + 5,8 %
Pendlersaldo (06/2023) ²	■ - 150
Zentralörtliche Einstufung ³	■ Grundzentrum
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ⁴ (2023)	■ 97,7
Einzelhandelszentralität ⁴ (2023)	■ -

¹ Statistisches Landesamt Bayern; ² Bundesagentur für Arbeit; ³ LEP Bayern 2021 / Regionalplan der Region Regensburg; ⁴ BBE|CIMA|IMB-Research

Geographische Lage und Erreichbarkeit

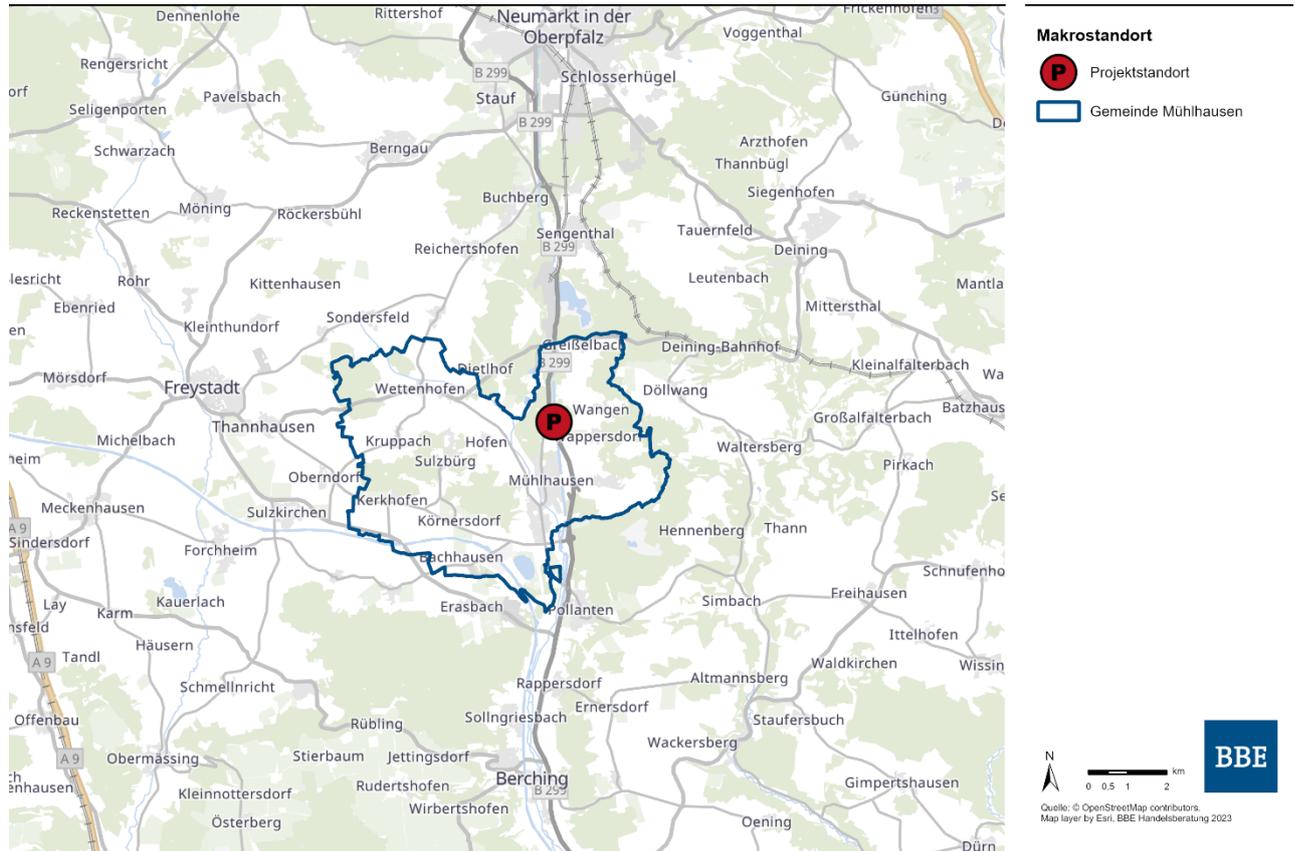
Die Gemeinde Mühlhausen liegt innerhalb der Planungsregion Regensburg im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz. Die landesplanerisch als Grundzentrum eingestufte Gemeinde ist Sitz der Gemeindeverwaltung. Rund 13 km nördlich befindet sich das Oberzentrum Neumarkt in der Oberpfalz.

Die mittels der Bundesstraße B 299 verkehrlich gut angebundene Gemeinde verzeichnet in den vergangenen 5 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 3,5 %, das sich gemäß Prognosen bis zum Jahr 2030 weiter fortsetzen wird. Die altersstrukturelle Verteilung der Bevölkerung weist auf eine in den kommenden Jahren zunehmende Überalterung der Bevölkerung hin, was auch mit den Werten des Landkreises korrespondiert.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote des Landkreises liegt mit 2,5 % deutlich unter dem Niveau des Bundes (5,7 %) und auf dem des Bundeslandes Bayern (3,4 %); die Beschäftigtenzentralität rangiert mit 99,8 auf einem durchschnittlichen Niveau, was darauf schließen lässt, dass die Gemeinde Mühlhausen nicht als reiner Wohnstandort fungiert, sondern über eine gewisse Bedeutung als Arbeitsplatzstandort verfügt.

Karte 1: Lage der Gemeinde Mühlhausen und verkehrliche Erreichbarkeit

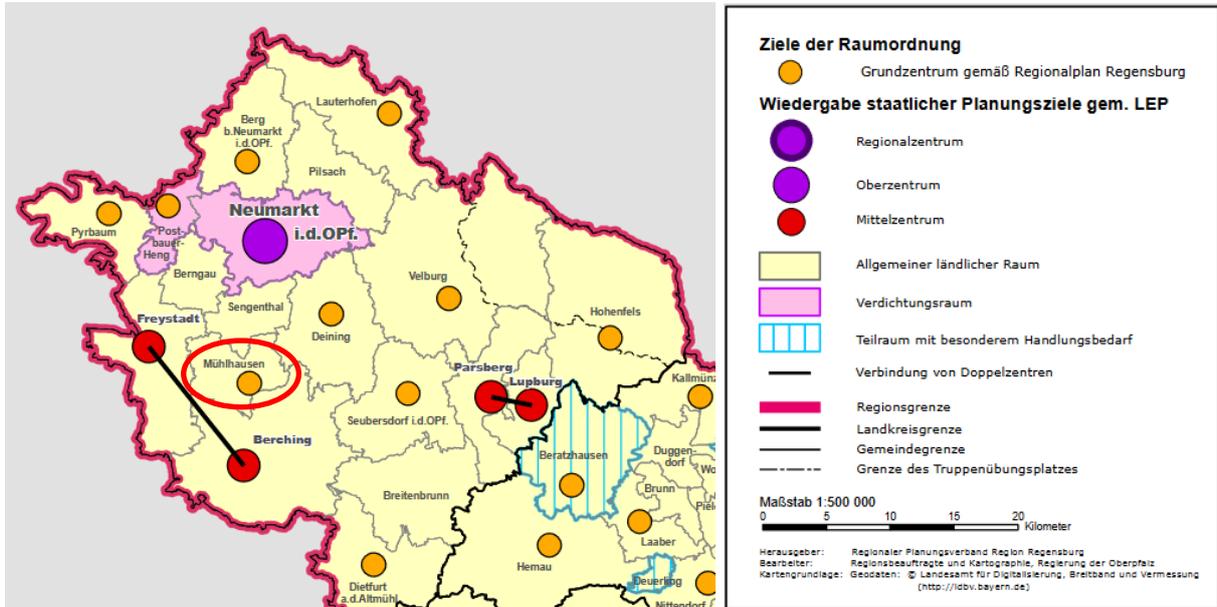


Quelle: BKG 2021, BBE Handelsberatung GmbH, eigene Darstellung und Bearbeitung

Landesplanerische Einstufung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 stellt die Gemeinde Mühlhausen ein Grundzentrum dar und verfügt damit über eine zentralörtliche Funktion. Laut LEP sollen Grundzentren ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Verkaufsflächen, die die Schwelle von 1.200 m² überschreiten sind somit landesplanerisch grundsätzlich zulässig. Ebenso ist die Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen (mindestens drei eigenständige Betriebe in räumlich-funktionalen Zusammenhang) in Mühlhausen landesplanerisch nicht ausgeschlossen.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Mühlhausen und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Regionaler Planungsverband Regensburg.

Regionalplanerische Einstufung

Regionalplanerisch ist Mühlhausen als Grundzentrum zu werten. Damit übernimmt die Gemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Berching im Süden in ca. 7 km und Freystadt im Nordwesten in ca. 8 km weiter Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt in der Oberpfalz in ca. 13 km Entfernung.

Im Regionalplan werden bezüglich der Gemeinde Mühlhausen folgende Ziele formuliert:

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

- 1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.
- 1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt leicht unterhalb des Bundeschnitts und dem des Landkreises Neumarkt i. d. Opf., und deutlich unterhalb des Niveaus von Bayern. Eine Einzelhandelszentralität wird für die Gemeinde aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials (kleiner als 10.000 Einwohner) nicht ausgewiesen.

Zusammenfassend sind noch gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Sondergebiets Einzelhandel zu konstatieren.

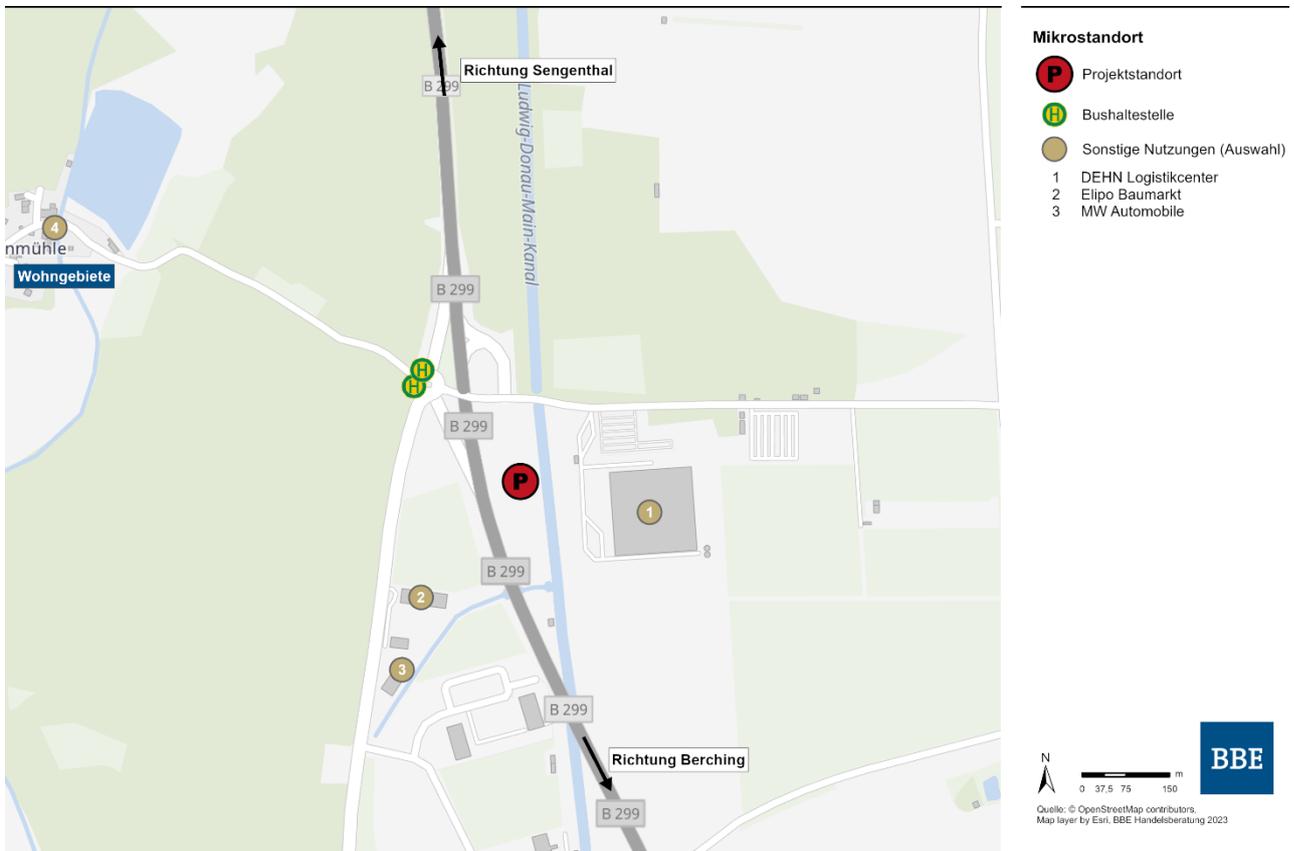
4. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Standort des prospektiven Sondergebiets Einzelhandel befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet zwischen der Bundesstraße B299 und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal. Unmittelbar nordwestlich befindet sich ein Kreisverkehr, an welchem die Hauptstraße in die Bundesstraße B 299 mündet. Diese führt nach Norden in Richtung Neumarkt und nach Süden in Richtung Berching. Das unmittelbare Standortumfeld ist geprägt durch Gewerbe (DEHN Logistikcenter), Einzelhandel (Elipo Baumarkt) sowie ca. 50 ha brutto Gewerbefläche, woraus 35 ha effektive Gewerbefläche entwickelt wurde. Alle Gewerbeflächen sind bereits verkauft.

Karte 2: Projektstandort und unmittelbares Standortumfeld



Quelle: BKG 2021, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

Verkehrliche Situation

Bei der Bewertung der verkehrlichen Situation ist der ländliche Kontext miteinzubeziehen. Die verkehrlich sehr gute Erreichbarkeit in unmittelbarer Lage im Umfeld der Bundesstraße B 299 ermöglicht eine verbrauchernehe Versorgung im ländlichen Raum. So bietet der verkehrsorientierte Standort die Möglichkeit die umliegenden Ortsteile von Mühlhausen sowie Teile der östlich angrenzenden Gemeinde Deining adäquat mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Die nächstgelegenen Bushaltepunkte (Mühlhausen NM/ Am Ludwigskanal) liegen innerhalb einer fußläufigen Entfernung und werden von den Linien 515 und 517 des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) im Stundentakt frequentiert. Zudem besteht die Möglichkeit, je nach Bedarf und Voranmeldung einen sogenannten Rufbus bzw. ein Anrufsammeltaxi zu nutzen. Diese verbinden fast alle Ortsteile mit Mühlhausen oder Neumarkt bzw. fungieren als Zubringer zur Regionalbuslinie 515.

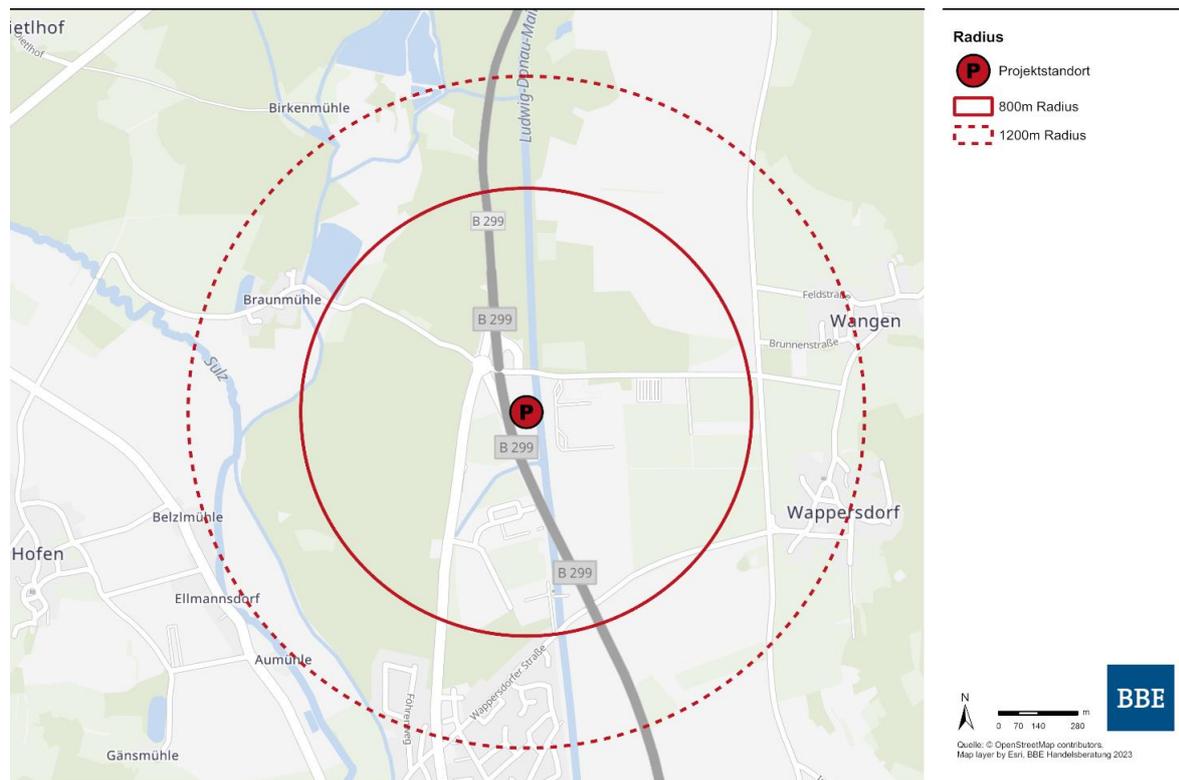
In der Gesamtbetrachtung ist die Erreichbarkeit des Planstandorts sowohl mit dem Pkw als auch für nicht-motorisierte Kundengruppen für ländliche Verhältnisse als gut zu bewerten.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Das geplante Nahversorgungsvorhaben wird eine zentrale Versorgungsfunktion für Mühlhausen übernehmen. Durch die Lage an der Bundesstraße mit ausreichend Parkplätzen werden vor allem Pkw-Kunden angesprochen. Zudem schließt das geplante Vorhaben eine Versorgungslücke der Gemeinde. Derzeit ist in Mühlhausen kein Drogeriemarkt vorhanden, wodurch eine wohnortnahe Versorgung mit Drogeriewaren derzeit nicht vollumfänglich möglich ist. Die Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich fließt in Richtung der Städte Freystadt und Neumarkt i. d. Opf. ab.

Der Standort befindet sich in städtebaulicher Randlage innerhalb eines Gewerbegebiets, ist aber trotzdem als verbrauchernah einzustufen, da nahezu die gesamte Bevölkerung Mühlhausens den Standort innerhalb weniger Fahrminuten erreichen kann. Innerhalb eines Radius von 1.200 m können rd. 600 Einwohner den Standort zu Fuß erreichen (siehe Karte 3). Da in ländlichen Regionen die überwiegende Anzahl an Einkaufswegen mit dem Pkw durchgeführt wird, ist der Standort als Einkaufsdestination mit hoher Versorgungsfunktion für die Gemeinde einzustufen. Der Standort ist u.a. aufgrund weiterer vorhandener Angebote im Bereich Gastronomie, und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (Baumarkt) ein wichtiger Anlaufpunkt für die Bewohner der Gemeinde und Region.

Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Quelle: BKG 2021, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH.

Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes

In Summe der vorstehenden Standortfaktoren ist der Vorhabenstandort als städtebauliche Randlage einzustufen.

Fazit zum Mikrostandort

- Verkehrlich sehr gute Erreichbarkeit für alle Bewohner der Gemeinde Mühlhausen sowie für das regionale Umland.
 - Schließung einer Versorgungslücke durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie eines Getränkemarktes.
 - Standort ermöglicht eine verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum.
 - Standort erfüllt wichtige Voraussetzungen für modernen und zukunftsfähigen Standort: moderne Flächenlayouts und ausreichend Flächenverfügbarkeit sowie verkehrlich gute Erreichbarkeit.
 - durch die direkte Verbindung entlang des historischen Ludwig-Donau-Main-Kanals zum Ortskern Mühlhausen sehr gute Erreichbarkeit mit Fahrrad / Pedelec und E-Bike
-

5. Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum. Dieser umfasst neben dem ausgewiesenen Einzugsgebiet die umliegenden Ortschaften.

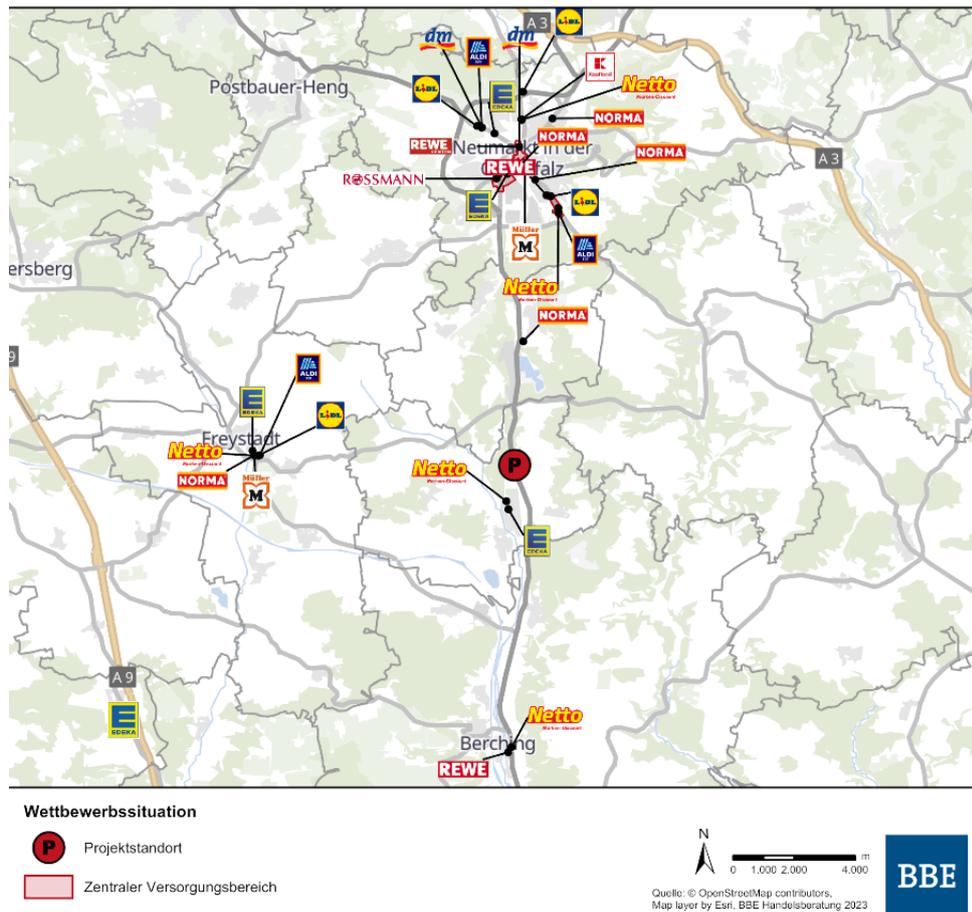
Die Analyse der Wettbewerbssituation erfolgte im März 2023 im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung. Das Untersuchungsgebiet ergibt sich aus den Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlicher und topographischer Barrieren sowie der Angebotssituation im Umland. Im Untersuchungsgebiet wurden alle projektrelevanten Anbieter erhoben, d.h. es wurden alle Einzelhandelsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des Vorhabens aufweisen.

In den zentralen Versorgungsbereichen erfolgte eine Totalerhebung aller projektrelevanten Anbieter, d.h., es wurden alle Einzelhandelsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Vorhaben aufweisen.

Ferner wurden außerhalb zentraler Bereiche filialisierte und flächengrößere inhabergeführte Lebensmittel- und Drogeriemärkte betrachtet, die ein dem Vorhaben vergleichbares Sortiment führen. Dies ist aus der Tatsache abzuleiten, dass vor allem die filialisierten Betriebe untereinander in einer Konkurrenzsituation stehen, und somit durch die Vorhabenrealisierung vor allem angebotsaffine Märkte betroffen sind.

Nachfolgend werden die vorhandenen Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum des Vorhabens kurz dargestellt.

Abbildung 3: Angebotssituation im Umfeld des Projektstandortes (Auswahl)



Quelle: BKG 2021, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Drogeriemärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Feinkostläden, Obst- und Gemüsehändler, Parfümerien).

5.1. Angebotssituation in Mühlhausen

In der Gemeinde Mühlhausen sind mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter und einem Edeka-Supermarkt zwei strukturprägende Anbieter ansässig. Beide befinden sich mit einer Entfernung von rd. 200m an der Hauptstraße (ehemalige B 299) im nördlichen Siedlungsgebiet von Mühlhausen. Beide verfügen über eine integrierte Bäckerei und weisen ein modernes Verkaufskonzept auf. Rund 300 m südlich des Edeka-Marktes befindet sich ebenfalls an der Hauptstraße ein gut sortierter und attraktiver Getränkemarkt mit integriertem Hermes Paket-shop. Das Lebensmittelangebot wird durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei Plank, Metzgerei Walk) ergänzt. Das Siedlungsgebiet von Mühlhausen erstreckt sich entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Hauptstraße (alte Bundesstraße B 299) und entspricht damit der Ortsgliederung eines typischen Straßendorfes. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind über die gesamte Länge des Ortes entlang der Hauptstraße verteilt, sodass kein gewachsener zentraler Versorgungsbereich zu identifizieren ist.

Abbildung 4: Anbieter in der Gemeinde Mühlhausen (Auswahl)



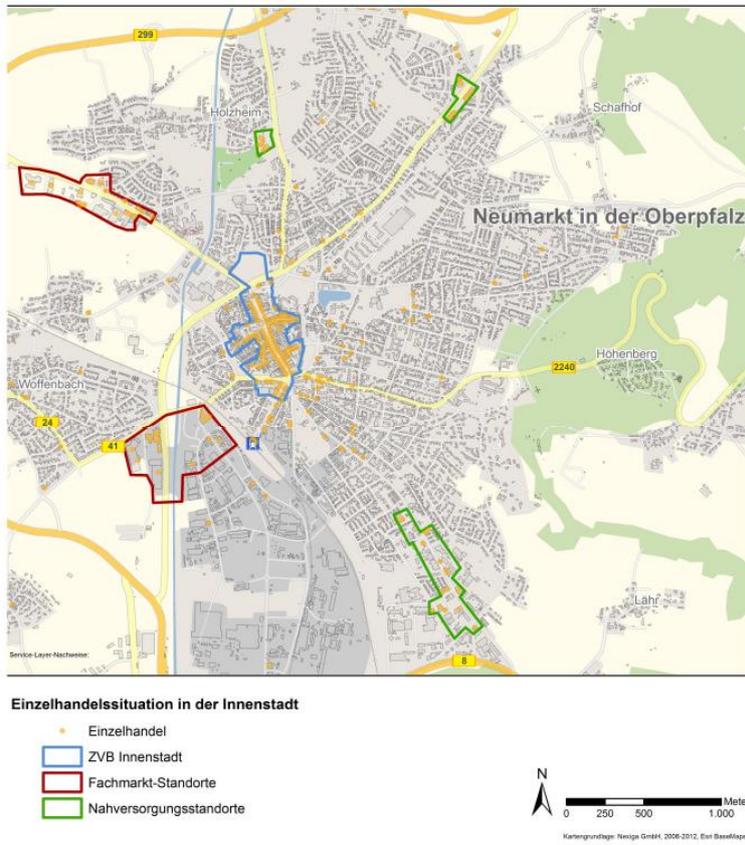
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen März 2023.

5.2. Angebotssituation in den Nachbargemeinden

Im regionalen Umfeld des Projektstandorts stellt das rund 15 km nördlich gelegene Oberzentrum **Neumarkt i. d. Oberpfalz** den bedeutendsten Wettbewerbsstandort dar. Die Stadt weist gemäß ihrer landesplanerischen Funktion ein umfangreiches Angebot im Lebensmitteleinzelhandel auf. Hier sind mehrere großflächige Lebensmittelanbieter unterschiedlicher Betriebstypen vorhanden (Aldi Süd, Lidl, Edeka, Rewe, Norma, Netto, Penny, Kaufland). Zudem sind mehrere Drogeriemärkte in Neumarkt angesiedelt (Rossmann, dm, Müller).

Die Stadt verfügt über ein Einzelhandelskonzept (2015), das den zentralen Versorgungsbereich sowie weitere Standortlagen abgrenzt. Demnach verfügt Neumarkt über den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt, zwei Fachmarktstandorte sowie drei Nahversorgungsstellen (siehe Abb. 5).

Abbildung 5: Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte



Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt (2015), BBE Handelsberatung

Im Folgenden werden nur die für das Vorhaben relevanten Angebotsstandorte im zentralen und südlichen Stadtgebiet von Neumarkt aufgeführt.

Der **Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB)** konzentriert sich hauptsächlich auf den Altstadtbereich, wobei hier die Obere Marktstraße die Haupteinkaufslage mit den wichtigsten Magnetbetrieben und Filialisten bildet. Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich bei den Warengruppen Bekleidung, Schuhe sowie Bücher und Schreibwaren. Im Lebensmittelbereich ist neben kleinteiligem Lebensmittelhandwerk der Lebensmitteldiscounter Norma vertreten, das Drogeriewarenssegment wird durch eine großflächige Filiale der Drogeriemarktkette Müller abgebildet. Am nördlichen Rand des Altstadtbereichs befindet sich – ebenfalls zum ZVB Innenstadt gehörend – das moderne Einkaufszentrum „Neuer Markt“ mit ca. 13.000 m² Verkaufsfläche. Als Anbieter in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind hier der großflächige Ankermieter Rewe zu nennen sowie ein dm-Drogeriemarkt.

Der **Fachmarktstandort Freystädter Straße** befindet sich verkehrsgünstig an der Staatsstraße St 2240, die als wichtige Nord-Süd-Achse innerhalb von Neumarkt fungiert. Die Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten Schwalbenhof und Dreichlinger Straße verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.000 m². Der Versorgungsschwerpunkt liegt mit den Anbietern Obi und Klebl Bauzentrum im langfristigen Bedarfsbereich. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wird derzeit von den Anbietern Penny und Rossmann vorgehalten. Der ehemalige Verbrauchermarkt Real an der Dreichlingerstraße Ecke Freystädter

Straße wurde im Juli 2022 abgerissen. An dieser Stelle wird nun ein E-Center errichtet, das voraussichtlich im Herbst 2023 eröffnen soll.

Der **Nahversorgungsbereich Regensburger Straße** befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Neumarkt und ist durch eine lose Anordnung diverser Fachmärkte entlang der Regensburger Straße gekennzeichnet. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Neben dem Rewe-Markt als größtem Anbieter sind auch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto und Norma angesiedelt. Der Versorgungsbereich übernimmt vor allem für die Bevölkerung im südlichen Siedlungsgebiet eine Nahversorgungsfunktion.

Der **Nahversorgungsbereich Altdorfer Straße/Am Ziegelanger** hat seinen Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich und wird in erster Linie von den Anbietern Kaufland und Netto geprägt. Insbesondere der Verbrauchermarkt Kaufland entfaltet aufgrund seines umfassenden Sortiments sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenbereich eine hohe Strahlkraft über die Grenzen von Neumarkt hinaus.

Rund 8 km südlich von Mühlhausen ist die Stadt **Berching** verortet. Hier agiert der Lebensmitteldiscounter Netto unmittelbar an der B 299 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus befindet sich westlich der Bundesstraße an der Maria-Hilf-Straße der Lebensmittelvollsortimenter Rewe mit separatem Getränkemarkt. Beide Betriebe präsentieren sich mit einem modernen und attraktiven Ladenkonzept und stellen die Grundversorgung für die Stadt Berching und die umliegenden Gemeindeteile sicher.

Das rund 12 km nordwestlich von Mühlhausen gelegene **Freystadt** bildet zusammen mit Berching ein gemeinsames Mittelzentrum und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Region. Die Stadt verfügt im **Gewerbegebiet Freystadt Süd** über ein Fachmarktzentrum, das schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente vorhält. Hier sind neben vier Lebensmitteldiscontern (Netto, Norma, Aldi, Lidl) ein attraktiver Edeka-Markt, zwei Getränkemarkte (Fristo, Fellmeyer) sowie ein Drogeriemarkt Müller angesiedelt. Das Angebot wird durch Fachmärkte aus dem Non-Food-Bereich (Jysk, Tedi, Deichmann, AWG Mode Center) ergänzt. Der Standort ist aufgrund seines Kopplungspotenzials als äußerst wettbewerbsfähig zu beurteilen und dürfte auch die Bevölkerung von Mühlhausen anziehen.

Rund 5 km nördlich des Projektstandorts befindet sich unmittelbar an der B 299 auf Höhe **Sengenthal** ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Norma-Lebensmitteldiscounter und einem Hörl-Getränkemarkt. Der Standort dient in erster Linie der Grundversorgung von Sengenthal, profitiert jedoch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße von einem hohen zusätzlichen Streupotenzial und reflektiert auch auf Einwohner Mühlhausens.

Das rund 13 km nordöstlich von Mühlhausen gelegene **Deining** verfügt aktuell über einen strukturprägenden Anbieter. Der dort ansässige Lebensmitteldiscounter Norma befindet sich in integrierter Lage und weist ein hohes Nahbereichspotenzial auf. Er dient in erster Linie der Grundversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung.

Abbildung 6: Lebensmittelanbieter in den Nachbargemeinden (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Aufnahmen März 2023.

5.3. Zusammenfassung zur Angebotssituation

In den umliegenden Gemeinden sind größtenteils ein bis zwei relevante Lebensmittel-Anbieter vorhanden, die jeweils an Solitärstandorten die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen und darüber hinaus keine Wirkung entfalten. Die größeren Fachmarkttagglomerationen befinden sich in Neumarkt und Freystadt, wo sich mehrere filialisierte Anbieter angesiedelt haben. Zudem sind in den umliegenden Gemeinden auch eher kleinteilige, lokal ausstrahlende Anbieter des Ladenhandwerks festzustellen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Umsatzleistungen der Wettbewerbslagen im Untersuchungsgebiet zusammen:

Tabelle 2: Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren nach untersuchten Lagen

Standortlage	Umsatz NuG und Drogeriewaren	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %
Berching - OT Breitenfurt	0,1	0,1
Berching - sonstige Lagen	10,8	6,7
Deining - OT Hacklsberg	0,1	0,1
Deining - sonstige Lagen	3,7	2,3
Freystadt - FMS GE Süd	32,2	19,9
Mühlhausen - sonstige Lagen	11,6	7,2
Mühlhausen - Ortsteile	0,3	0,2
Neumarkt - FMS Freystädter Straße	22,3	13,8
Neumarkt - NVS Altdorfer Straße/Am Ziegelanger	22,8	14,1
Neumarkt - NVS Regensburger Straße	30,2	18,7
Neumarkt - ZVB Innenstadt	22,7	14,1
Sengenthal - sonstige Lagen	4,8	3,0
Gesamt	161,8	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung (2023) und Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

6.1. Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen weitere wichtige Bezugspunkte für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

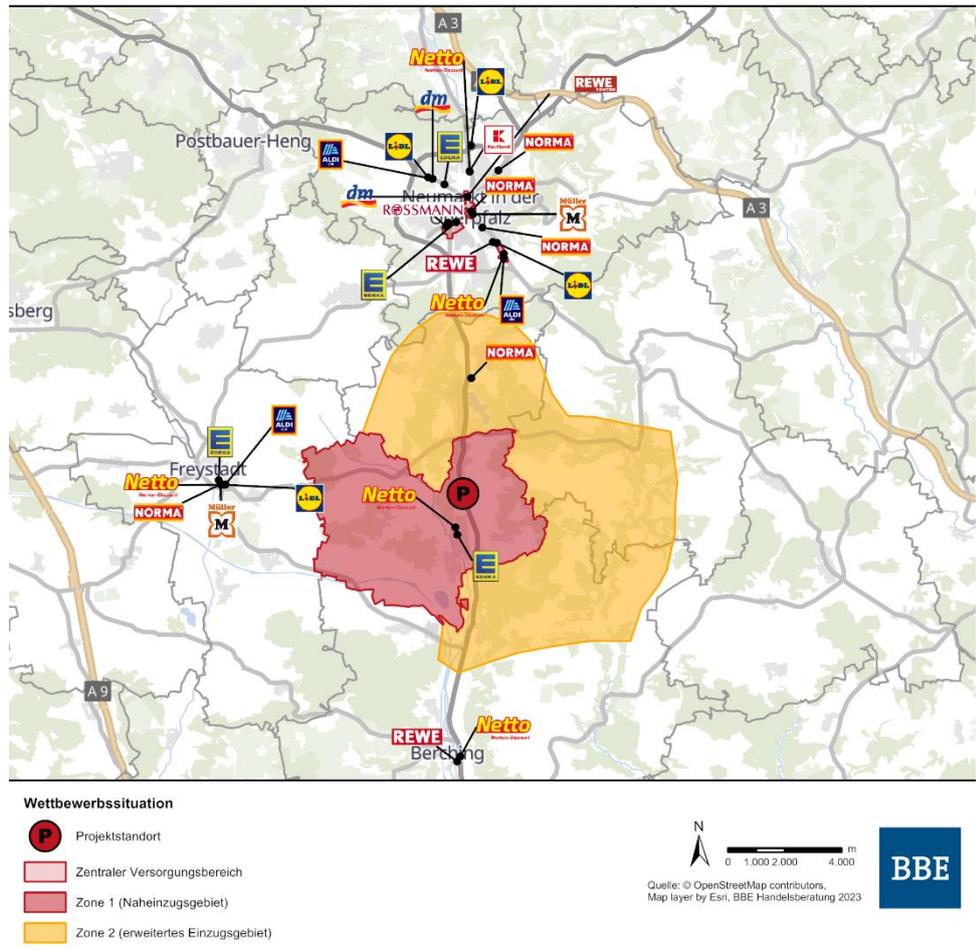
Das Einzugsgebiet des prospektiven Nahversorgungsvorhabens wird insbesondere durch die Wettbewerbssituation in Mühlhausen und den Nachbarkommunen sowie den zunehmenden Fahrdistanzen eingegrenzt. Die Ansiedlungsgemeinde weist derzeit im Nahversorgungssegment einen Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittelvollsortimenter sowie einen Getränkemarkt, die die Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung gewährleisten können.

Richtung Norden wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes durch das umfassende Nahversorgungsangebot im Oberzentrum Neumarkt i. d. Opf. deutlich begrenzt. Im Westen und Süden determinieren die Angebotsstrukturen in Freystadt und Berching eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes.

Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, topographische Gegebenheiten etc.) ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Als **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** des Vorhabens wird mit rd. 5.200 Einwohnern das Gemeindegebiet von Mühlhausen definiert. Aufgrund der Nähe zum Planstandort sowie der limitierten Nahversorgungsstrukturen erreicht das Vorhaben hier die höchste Marktdurchdringung.
- Das **Naheinzugsgebiet (Zone II)** des Projektes umfasst die nördlich an das Gemeindegebiet von Mühlhausen angrenzende Gemeinde Sengenthal sowie Ortsteile der Gemeinden Deining im Westen und Berching im Süden. Diese Zone zählt insgesamt rd. 6.400 Einwohner. Die Marktdurchdringung ist im Vergleich zu Zone I geringer. Dies begründet sich insbesondere durch die zunehmende Entfernung zum Vorhabenstandort sowie die Orientierung hin zu anderen Wettbewerbsstandorten, insbesondere in Neumarkt.
- Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebietes ist insbesondere wegen der bereits dargestellten Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld nicht anzunehmen.
- In Summe zählt das Gesamteinzugsgebiet des Projektstandortes rund 11.600 Einwohner. Darüber hinaus besteht in Form von Streuumsätzen aus dem Transitverkehr (Arbeitspendler) ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial, das am Standort gebunden werden kann.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: Nexiga, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung.

Grundsätzlich ist das abgegrenzte Einzugsgebiet nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des Vorhabens stammt. Aus darüberhinausgehenden Bereichen ist mit vereinzelt Streuumsätzen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) zu rechnen. Diese Bereiche sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und mit verstärkten Einflüssen alternativer Einkaufsstandorte zu rechnen ist. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes unmittelbar an der Bundesstraße B 299, die an dieser Stelle täglich von rd. 12.000 Fahrzeugen frequentiert wird, ist mit einem erhöhten Streuumsatz zu rechnen. Zudem befinden sich rund um den Standort 35 ha effektive Gewerbefläche und unmittelbar östlich des Projektstandortes ein Logistikcenter der Firma Dehn, das derzeit vergrößert wird und perspektivisch über rd. 1.350 Arbeitsplätze verfügen soll. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Mitarbeitern größtenteils um Pendler handeln wird, die ihren Einkauf auf dem Arbeitsweg und nicht am Wohnort tätigen.

6.2. Marktpotenzial

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen pro Jahr errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag pro Jahr (IFH-Handelsforschung), bewertet mit der jeweiligen sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer¹ (Quelle: BBE, IfH 2024)).

Tabelle 3: Marktpotenzial im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen		
	Zone I	Zone II	Gesamt
Einwohner absolut	5.236	6.362	11.598
Warengruppe	in Mio. €	in Mio €	in Mio €
Periodischer Bedarf ¹⁾	23,0	29,4	52,4
¹ Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Sanitätsbedarf, Blumen, Tierfutter/Heimtierzubehör/leb. Tiere			

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2024), eigene Berechnung.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet im periodischen Bedarfsbereich **aktuell** ein solides Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 52,4 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rd. 23,0 Mio. € auf Zone I und rd. 29,4 Mio. € auf Zone II des Einzugsgebietes.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Angebots- bzw. Versorgungsfunktion im Einzugsgebiet anhand der Umsatz-Kaufkraft-Relation. Hier wird das ermittelte Kaufkraftvolumen (=Marktpotenzial) mit dem Bestandumsatz in Relation gesetzt.

¹ Anmerkung: Die sortimentsspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt. Durch die sortimentsspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

6.3. Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Gegenüberstellung der vorhandenen Marktpotenziale im Einzugsgebiet sowie der hier generierten Umsätze zeigt auf, zu welchem Anteil die örtliche Kaufkraft gebunden ist (Umsatz-Kaufkraft-Relation).

Tabelle 4: Marktpotenzial, Umsatz und Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsbereich des Vorhabens

Zone	Einwohner	periodischer Bedarfsbereich		
		Marktpotenzial	Realisierter Umsatz ¹	Umsatz-Kaufkraft-Relation
			in Mio. €	in %
Zone I gesamt	5.236	23,0	12,0	52,2
Zone II gesamt	6.362	29,4	5,1	17,3
Gesamt	11.598	52,4	17,1	32,6

¹ ohne Erhebung von Apotheken und Sanitätsbedarf

Quelle: eig. Erhebung und Bearbeitung 2021, Rundungsabweichungen möglich.

Das bestehende Angebot erreicht einen Umsatz von rund 17,1 Mio. € p.a. Somit kann das Marktpotenzial im periodischen Bedarfsbereich von rund 52,4 Mio. € p.a. im gesamten Einzugsgebiet derzeit nur zu ca. 33 % gebunden werden (= Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bezogen auf Zone I des Einzugsgebietes, also die Ansiedlungsgemeinde Mühlhausen, liegt dieser Wert bei rd. 52 %, was bedeutet, dass aktuell über 45 % des in Zone I zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials an umliegende Wettbewerbsstandorte abfließt. In Zone II des Einzugsgebietes werden aktuell rund 5,1 Mio. € p.a. gebunden, was einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 17 % entspricht.

Insofern ist festzuhalten, dass mehr als 65 % der im Einzugsgebiet vorhandenen, relevanten waren-gruppenspezifischen Kaufkraft abfließt, sodass in der Realität davon auszugehen ist, dass bei der prospektiven Ansiedlung des Sondergebiets Einzelhandel ein Großteil des derzeit abfließenden Marktpotenzials, insbesondere im Drogeriebereich, gebunden werden kann.

7. Auswirkungsanalyse

7.1. Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

„1. Einkaufszentren,

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

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Weiter heißt es dazu: „Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen.“

Es sind somit mögliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf den Erhalt und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Mühlhausen oder in anderen Kommunen abzuwägen.

Dabei spielen insbesondere die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.² In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.³

² Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

³ Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

Tabelle 5: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg

Die vorstehend ausgewiesenen Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.⁴

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch weitere Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der projektrelevanten Bestandsfläche, die Entfernung des Vorhabenstandortes zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.⁵

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.⁶

4 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

5 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

6 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.

7.2. Umsatzprognose

Zur Berechnung einer Umsatzprognose für einen Einzelhandelsbetrieb existieren verschiedene Methoden. Üblicherweise werden Umsätze auf Basis durchschnittlicher Flächenleistungen oder mittels des Marktanteilskonzepts berechnet.

Bei der Umsatzprognose auf Basis branchenüblicher Flächenleistungen basiert die Raumleistung auf Durchschnittswerten, die durch den Gutachter auf Basis der Standortrahmenbedingungen angepasst werden müssen.

Beim Marktanteilskonzept wird das vorhandene Marktpotenzial im Betrachtungsraum auf Basis der Wettbewerbssituation anteilig den Anbietern zugeordnet. Der Vorteil ist, dass das Marktpotenzial auf Basis der Verbrauchsausgaben, der Kaufkraftkennziffern und der Einwohnerzahl statistisch präzise erfasst ist. Durch das Marktanteilskonzept werden Kaufkraftunterschiede und die Angebotssituation berücksichtigt. Damit wird eine hohe Prognosesicherheit erreicht.

7.2.1. Flächenleistung

Nachfolgend werden die prospektive Raumleistung und die daraus resultierende Umsatzprognose für die die aktuelle sowie die geplante Betriebsfläche am Vorhaben vorgestellt.

Tabelle 6: Prospektive Raumleistung

Nahversorgungsvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Lebensmittelvollsortimenter	1.200	3.600	4,3
Getränkemarkt	400	1.400	0,6
Lebensmitteldiscounter	1.020	4.900	5,0
Drogeriemarkt	680	5.200	3,5
Gesamtvorhaben	3.300		13,4

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, Werte gerundet.

Die prognostizierte Raumleistung des geplanten **Lebensmittelvollsortimenters** liegt bei 3.600 €/m² p.a. und entspricht damit dem bundesdurchschnittlichen Vergleichswert.⁷ Unter Berücksichtigung der betriebstypenspezifischen Wettbewerbsdichte und dem Marktpotenzial aus dem limitierten Einzugsgebiet wird in der Realität eine höhere Raumleistung als nicht realistisch erachtet. Damit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Fakten um einen maximalen Umsatzwert. Eine

⁷ Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, von der BBE erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

darüberhinausgehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden und dem damit zusammenhängenden erreichbaren Marktanteil des Lebensmittelmarktes auszuschließen.

Für den geplanten **Getränkemarkt** wird ein Umsatz von rd. 0,6 Mio. € p.a. prognostiziert, was einer jährlichen Raumleistung von rd. 1.400 €/m² p.a. entspricht. Es handelt sich dabei um einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Wert. Aufgrund der lokalen Wettbewerbssituation ist auch hier von einem Maximalwert auszugehen.

Für den prospektiven **Lebensmitteldiscounter** wird vor dem Hintergrund des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet und der lokalen Wettbewerbssituation eine Raumleistung von rd. 4.900 €/m² p.a. prognostiziert, was einem Jahresumsatz von rd. 5,0 Mio. € entspricht. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten bildet dieser Wert die durchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountmärkten ab. Der Minimalwert liegt hier bei rd. 3.800 und der Maximalwert bei rd. 5.800 € je m² Verkaufsfläche.⁸

Für den prospektiven **Drogeriemarkt** mit rd. 680 m² Verkaufsfläche wird eine Flächenproduktivität von rd. 5.200 € je m² Verkaufsfläche p.a. angesetzt, was einem Umsatzvolumen von rd. 3,5 Mio. € p.a. entspricht. Die Flächenproduktivität befindet sich leicht unterhalb des Durchschnittsbereichs, was aufgrund der überdurchschnittlichen Mindestverkaufsfläche als realistisch erachtet werden kann.

In Summe beläuft sich der prognostizierte Gesamtumsatz des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich auf rd. 13,4 Mio. € p.a.

Eine darüber hinaus gehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der regionalen Wettbewerbssituation und dem damit zusammenhängenden erreichbaren Marktanteil im limitierten Einzugsgebiet auszuschließen.

In diesem Sinne handelt es sich bei den prognostizierten Umsätzen jeweils um einen **Worst-Case-Ansatz**. Insofern ist davon auszugehen, dass im Folgenden eine Überzeichnung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Mit anderen Worten: der gewählte Ansatz garantiert, dass ein ausreichender Sicherheitspuffer besteht. Die tatsächliche Umsatzleistung der Betriebe wird aufgrund der dargestellten Marktsituation, des limitierten Einzugsgebietes sowie der vergleichsweise unterdurchschnittlichen Kaufkraft unter der Umsatzprognose liegen.

7.2.2. Marktanteilkonzept

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Umsätze im Einzugsgebiet sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil⁹.

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage der möglichen erzielbaren Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets des Vorhabens erstellt. Die Marktanteile ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps und
- der Wettbewerbsintensität.

⁸ Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, von der BBE erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

⁹ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

Tendenziell nehmen Marktanteile mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab, die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Folgende Tabelle stellt die Umsatzprognose des Gesamtvorhabens dar.

Tabelle 7: Marktanteilsprognose Nahversorgungsvorhaben mit insgesamt 3.300 m² Verkaufsfläche

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in Mio. €		in Mio. €
Zone I	23,0	27%	6,3
Zone II	29,4	18%	5,4
Einzugsgebiet gesamt	52,4	22%	11,7
Streuumsätze (13%)			1,7
Gesamtumsatz			13,4

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen. Rundungsdifferenzen möglich.

Im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens ist für das projektierte Nahversorgungsvorhaben mit einem Marktanteil von rd. 22 % im periodischen Bedarfsbereich zu rechnen, was einer Umsatzabschöpfung von rd. 11,7 Mio. € p.a. entspricht und als ambitioniert, jedoch machbar zu etikettieren ist. Aufgrund der derzeit an umliegende Wettbewerbsstandorte abfließenden Kaufkraft insbesondere im Drogeriebereich ist in der Ansiedlungsgemeinde ein Marktanteil von 27 % in Zone I als realistische Obergrenze zu bewerten. Für die Zone II des Einzugsgebiets wird ein Marktanteil von 18 % prognostiziert.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und einem gewissen Anteil an Beschäftigten im Standortumfeld etwa 13 % des Umsatzes mit Kunden generiert wird, die nicht im Einzugsgebiet leben, die als sog. Streuumsätze zufließen.

Das prospektive Nahversorgungsvorhaben erreicht bei einem Gesamtumsatz von rd. 11,7 Mio. € p.a. einen noch realistischen Marktanteil von rd. 22 % im Einzugsgebiet (ohne Streuumsätze). Aufgrund des limitierten Einzugsgebiets sowie der Wettbewerbssituation ist dieser Marktanteil als maximal erreichbar zu bewerten. Eine darüberhinausgehende Umsatzleistung ist aufgrund der dargestellten Faktoren als unrealistisch einzustufen, sodass das gutachterlich eingeschätzte Umsatzniveau die absolute Obergrenze abbildet und dem geforderten Worst-Case-Ansatz in der Analyse entspricht.

7.3. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung/-erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist im Wesentlichen die Überprüfung möglicher Umsatzumlenkungsprozesse, welche aus zentralen Versorgungsbereichen induziert werden könnten, von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, welche durch die Vorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- der erzielte Umsatz bzw. die Raumleistung eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den Anbietern und dem Projektstandort,
- die räumliche Verortung des Konsumentenpotenzials und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Nach der Umsetzung des Vorhabens wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Untersuchungsraum nicht wesentlich verändern. Dennoch werden sich in Folge der hinzutretenden Verkaufsfläche Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (quantitative Analyse), welche dann in einem zweiten Schritt auf Grundlage der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen (qualitative Analyse). Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Projektes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

7.4. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die vom Vorhaben ausgehenden Umlenkungseffekte für die in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittel- und Drogerieanbietern. Dies bedeutet, dass im Falle der Realisierung des Vorhabens vergleichbare Märkte durch Auswirkungen betroffen sind. Erst nachfolgend werden andere Lebensmittel- und Drogerieanbieter (u.a. Lebensmittelhandwerker) Auswirkungen unterliegen.

Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 11,7 Mio. € p.a. (Planumsatz [rd. 13,4 Mio. € p.a.] abzgl. Des Streuumsatzes [rd. 1,7 Mio. € p.a.]) umgelenkt wird.¹⁰

Die Auswirkungen auf die einzelnen Standortlagen sind in folgender Tabelle modelltheoretisch berechnet.

¹⁰ Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 8: Umsatzumlenkung durch das Ansiedlungsvorhaben

		Umsatzherkunft Vorhaben	
Ansiedlungsvorhaben Nahversorgungszentrum			
Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Berching - sonstige Lagen	10,8 Mio. €	8,7%	0,9 Mio. €
Deining - sonstige Lagen	3,7 Mio. €	7,9%	0,3 Mio. €
Freystadt - FMS GE Süd	29,5 Mio. €	8,7%	2,6 Mio. €
Mühlhausen - sonstige Lagen	11,6 Mio. €	9,5%	1,1 Mio. €
Mühlhausen - Ortsteile	0,3 Mio. €	-	-
Neumarkt - FMS Freystädter Straße	18,8 Mio. €	11,8%	2,2 Mio. €
Neumarkt - NVB Altdorfer Straße/Am Ziegelanger	22,8 Mio. €	2,7%	0,6 Mio. €
Neumarkt - NVS Regensburger Straße	30,2 Mio. €	7,1%	2,2 Mio. €
Neumarkt - ZVB Innenstadt	14,5 Mio. €	7,1%	1,0 Mio. €
Sengenthal - sonstige Lagen	4,8 Mio. €	15,1%	0,7 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	147,2 Mio. €	7,9%	11,7 Mio. €

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.

Es zeigen sich Umsatzumverteilungen, die ganz überwiegend unterhalb der Abwägungsschwelle schädlicher Auswirkungen (10 %) liegen. Auf den ersten Blick sind somit städtebaulich schädliche Auswirkungen unwahrscheinlich. Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben im Detail betrachtet.

7.5. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Modellrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch die geplante Etablierung eines Sondergebiets Einzelhandel generierte Umsatz in Höhe von rd. 11,7 Mio. € p.a. (zzgl. 1,7 Mio. € Streuumsatz) vollständig innerhalb des Untersuchungsgebiets umgelenkt wird und zu Umsatzverlusten für den dortigen Einzelhandel führt.

Insgesamt dürften rd. 7,9 % des Bestandsumsatzes im Untersuchungsgebiet umverteilt werden. Dieser Wert liegt damit mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unterhalb des Abwägungsschwellenwerts der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tabelle 8).

- Die größten Umsatzzumverteilungen sind gegenüber den Anbietern am **Fachmarktstandort im Gewerbegebiet Süd in Freystadt** zu erwarten. Die prognostizierte Umsatzverteilung liegt hier absolut bei etwa 2,6 Mio. € p.a., was einer Umlenkungsquote von rund 8,7 % entspricht. Der Wert liegt damit unterhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 %, ab dem schädliche Auswirkungen anzunehmen sind. Die dort agierenden Lebensmittelanbieter (u.a. Edeka, Netto, Norma, Aldi und Lidl) sowie der Drogeriemarkt Müller stehen aufgrund des Betriebstyps in direktem Wettbewerb zum Projektvorhaben. Aufgrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit der Anbieter, die sich an einem attraktiven Verbundstandort befinden und über ein hohes Kopplungspotenzial verfügen, ist eine Gefährdung der Betriebe nicht anzunehmen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die betroffenen Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Es ist somit keine Schutzbedürftigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB festzustellen bzw. es kann keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in Anspruch genommen werden.
- Rund 2,2 Mio. € p.a. gehen zu Lasten der Anbieter am **Fachmarktstandort Freystädter Straße in Neumarkt i. d. Opf.**, was einer Umlenkungsquote von rd. 11,8 % entspricht. Die Umlenkungsquote liegt damit geringfügig über dem Abwägungsschwellenwert, dennoch ist hier nicht davon auszugehen, dass ein Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird und die wohnortnahe Grundversorgung beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen werden in erster Linie die Anbieter Penny, Rossmann sowie den derzeit in Bau befindlichen Edeka tangieren. Alle Anbieter sind attraktiv aufgestellt und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage sowie des hohen Kopplungspotenzials mit den umliegenden Einzelhändlern (u.a. Obi) als wettbewerbsfähig zu bewerten. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich die Anbieter in einer nicht schützenswerten Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden.
- Ebenfalls rd. 2,2 Mio. € p.a. werden gegenüber den Anbietern am **Nahversorgungsstandort Regensburger Straße in Neumarkt i.d. Opf.** umgelenkt. Die entsprechende Umlenkungsquote von rd. 7,1 % liegt damit unter dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen vermutet werden. Zudem handelt es sich bei der betroffenen Lage um einen verkehrsgünstig gelegenen, leistungsfähigen Standort mit ausgeprägtem Nahbereichs- und Kopplungspotenzial.
- Aufgrund der Nähe zum Projektstandort sind auch Umverteilungen gegenüber den strukturprägenden Anbietern in den **sonstigen integrierten Lagen in Mühlhausen** anzunehmen. Die Umsatzzumlenkungen belaufen sich hierbei auf rd. 1,1 Mio. € p.a., was einer Umlenkungsquote von rd. 9,5% entspricht. In dieser Standortlage werden die dort ansässigen Anbieter Netto, Edeka sowie der Getränkemarkt Fellmeyer gleichermaßen von den Umsatzzumlenkungen betroffen sein. Es handelt sich hierbei um leistungsfähige Anbieter mit modernem Verkaufskonzept, was durch eine erst vor kurzem erfolgte Erweiterung und Modernisierung der Lebensmittelanbieter Edeka und Netto untermauert wird.

Zudem verfügen die Anbieter aufgrund der umliegenden Wohnbevölkerung über ein hohes Nahbereichspotenzial. Eine Schädigung der Betriebe und damit einhergehenden Geschäftsaufgaben bzw. hieraus ggf. resultierende Beeinträchtigungen der wohnortnahen Grundversorgung ist somit nicht zu erwarten.

- Im **Zentralen Versorgungsbereich von Neumarkt i.d. Opf.** Wird mit Umsatzzumlenkungen von rd. 1,0 Mio. € p.a. zu rechnen sein. Betroffen sind die betriebstypengleichen Anbieter im Einkaufszentrum „Neuer Markt“ (Rewe, dm), sowie in der Neumarkter Altstadt (Norma, Müller). Alle Anbieter sind als leistungsfähig zu bewerten, da sie von der überörtlichen Strahlkraft der Neumarkter Altstadt profitieren können. Die Umlenkungsquote bewegt sich mit rd. 7,1 % unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %, sodass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Gegenüber den Anbietern in der den **sonstigen integrierten Lagen in Berching** ist mit einer Umsatzumverteilung von rd. 0,9 Mio. € p.a. zu rechnen, was einer Umlenkungsquote von rd. 8,7 % entspricht. Die Umlenkungen bewegen sich in einer Größenordnung, die eine Gefährdung der in Berching ansässigen Betriebe (Netto, Rewe) ausschließen lässt. Als einzige strukturprägende Anbieter im Gemeindegebiet von Berching verfügen die attraktiven Lebensmittelmärkte über ein hohes Nahbereichspotenzial. Zudem profitieren sie in Form von zusätzlichen Streuumsätzen von der unmittelbaren Lage an der B 299.
- Mit einer Umlenkung von rd. 0,7 Mio. € p.a. ist gegenüber den betriebstypengleichen Anbietern (Norma, Getränkemarkt) in den **sonstigen Lagen in Sengenthal** zu rechnen. Die Umlenkungsquote liegt mit rd. 15,1 % über dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dennoch ist hier nicht davon auszugehen, dass ein Betrieb in seiner Existenz gefährdet und die wohnortnahe Grundversorgung beeinträchtigt wird. Die attraktiven Anbieter verfügen über ein modernes Verkaufskonzept und befinden sich in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage unmittelbar an der B 299; sie profitieren somit von einem erhöhten Streupotenzial. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die betroffenen Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Es ist somit keine Schutzbedürftigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB festzustellen bzw. es kann keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in Anspruch genommen werden.
- Rund 0,6 Mio. € p.a. werden gegenüber den Betrieben am **Nahversorgungsstandort Altdorfer Straße / Am Ziegelanger in Neumarkt i.d. Opf.** Umgelenkt. Hier wird in erster Linie der dort ansässige Verbrauchermarkt Kaufland von den Umlenkungen betroffen sein, da dieser neben einem breiten und tiefen Lebensmittelsortiment auch umfassendes Drogeriewarensortiment vorhält. Die Umlenkungsquote bewegt sich mit rd. 2,7 % deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %, sodass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Mit einer Umsatzzumlenkung von rd. 0,3 Mio. € p.a. ist gegenüber den **sonstigen Lagen in Deining** zu rechnen, was vor allem zu Lasten des dort angesiedelten Lebensmitteldiscounters (Norma) geht. Der derzeit einzige strukturprägende Anbieter im Gemeindegebiet von Deining verfügt über ein hohes Nahbereichspotenzial und dient vorrangig der Grundversorgung der Bewohner von Deining. Schädliche Auswirkungen können bei einer Umlenkungsquote von rd. 7,9 % daher ausgeschlossen werden.
- In den übrigen Standortlagen liegen die prognostizierten Umsatzzumlenkung bei weniger als 0,1 Mio. € p.a. und liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Existenzbedrohungen sind aus den einzelnen örtlichen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, sodass lediglich mit einer Intensivierung des Wettbewerbes zu rechnen ist. Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung des Vorhabens zurückzuführen. Ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand) ist daher auszuschließen.

Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit aus Gutachter-sicht ausgeschlossen werden.

8. Exkurs 1: Agglomerationsregelung des LEP 2018 / 2020 / 2023

Mit dem LEP 2018 hat der Ordnungsgeber in der Begründung zu Z 5.3.1 klargestellt, dass „*aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst*“¹¹ werden.

Am Planstandort sind vier Märkte (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Drogeriemarkt) und somit ein Einzelhandelsgroßprojekt geplant. Zusätzlich zu prüfen ist, ob eine Agglomeration im Sinne des LEP vorliegt.

Die Prüfkriterien lauten:

- Anzahl der Betriebe (mindestens 3) in
- räumlich-funktionalem Zusammenhang mit
- erheblich überörtlicher Raumbedeutung.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Nahversorgungsstandort mit maximal vier Märkten errichtet werden. Diese Märkte befinden sich nach aktuellem Stand der Planung in zwei funktional und räumlich getrennten Teilbereichen und bilden somit zukünftig keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang, der als Agglomeration zu betrachten ist.

Eine landesplanerisch relevante Agglomeration läge zudem vor, wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe durch ihren **räumlich-funktionalen Zusammenhang** auch **überörtlich raumbedeutsam** sind. Die Notwendigkeit und Zulässigkeit raumordnerischer Eingriffe endet somit dort, wo kein landesplanerisch relevanter Tatbestand („Raumbedeutsamkeit“) vorliegt.

Der Planstandort ist verkehrsorientiert im Gewerbegebiet Nord in Mühlhausen gelegen. Insbesondere durch den bestehenden Anschluss an die Bundesstraße B 299 kann sich eine überörtliche Raumbedeutsamkeit entfalten. Das potenzielle Einzugsgebiet des Standortes schließt neben dem Gemeindegebiet von Mühlhausen auch Anteile angrenzender Gemeinden ein. Die Versorgungsfunktion ergibt sich aus der Einstufung der Gemeinde als Grundzentrum. Laut LEP sollen Grundzentren zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnehmen und einen tragfähigen Nahbereich aufweisen. Beide Kriterien sind im vorliegenden Fall erfüllt. Da das prospektive Einzugsgebiet neben dem zugewiesenen Nahbereich nur Teile von unmittelbar angrenzenden Gemeinden umfasst und auch der Anteil an Streuumsätzen geringer als 15 % des Gesamtumsatzes ausmacht, ist aus Gutachtersicht eine überörtliche Raumbedeutsamkeit zunächst auszuschließen.

Insbesondere im Drogeriewarenbereich ist aktuell eine Versorgungslücke festzustellen, das Gros der vorhandenen Kaufkraft fließt an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes ab. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes kann die Gemeinde Mühlhausen in diesem Sortimentsbereich eine bessere Versorgungsfunktion für die eigene Gemeinde und die angrenzenden Gemeindeteile im Einzugsgebiet wahrnehmen, die ihrem Versorgungsauftrag gerecht wird. Die Kaufkraftrückgewinnung entspricht folglich einer legitimen stärkeren Eigenbindung der Kaufkraft. Die Umverteilungseffekte gegenüber den Standorten außerhalb des Einzugsgebietes stellen eine Kaufkraftrückgewinnung dar.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu konstatieren. Auch auf die nicht-zentralen Versorgungsbereiche sind aufgrund der vorstehend dargestellten Wettbewerbseffekte keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Der Blick auf den räumlich-funktionalen Zusammenhang zeigt, dass das Vorhaben die Realisierung von zwei Gebäudeteilen, einem im nördlichen (Vollsortimenter mit angeschlossenem Getränkemarkt) und einem

¹¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 1. Januar 2020), S. 76

im südlichen Bereich (Discounter und Drogeriemarkt), mit dazwischenliegenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Begleitgrün sowie den beiden Teilflächen eigenständig zugewiesenen Stellplätzen und eigenständigen Zufahrten vorsieht. Die beiden Einkaufsbereiche sind funktional durch eine bauliche Barriere und separate Zu- und Abfahrten getrennt. Eine betriebliche Eigenständigkeit der jeweiligen Teilbereiche ist durch den Bebauungsplan und den dazu vorgesehenen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Das Neubauvorhaben entspricht somit städtebaulich keiner Agglomeration und verfügt derzeit über keinen räumlich-funktionalen Zusammenhang. Es entfaltet zudem keine Raumbedeutsamkeit und ist aus Gutachtersicht folglich auch landesplanerisch nicht als erheblich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration zu werten.

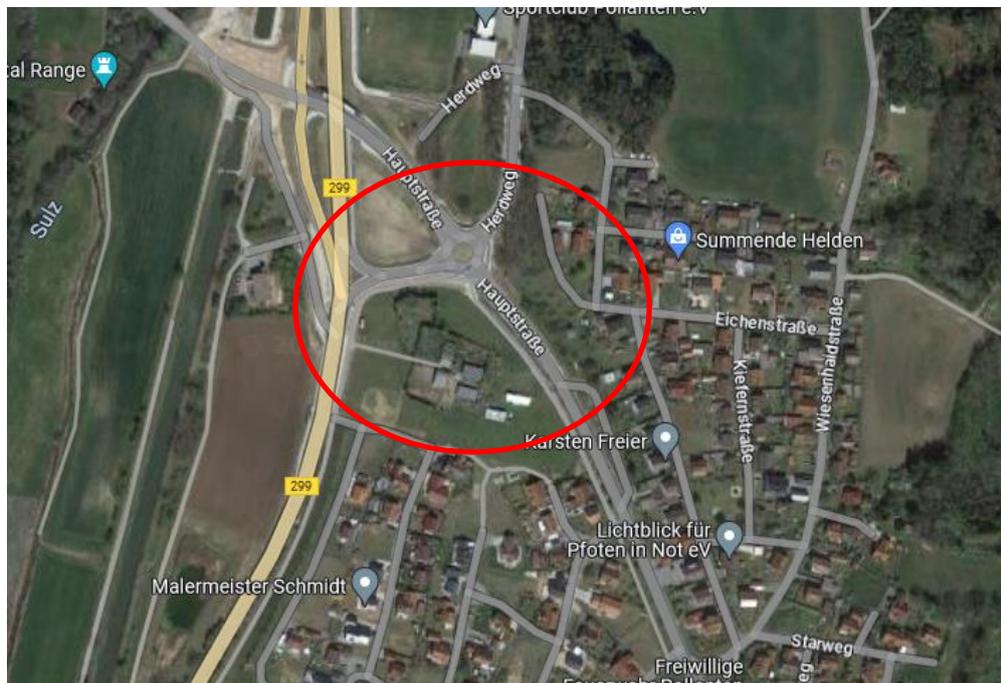
9. Exkurs 2: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Pollanten Nord

9.1. Kurzskeizze zum Vorhaben

Nach Informationen der Gemeinde Mühlhausen ist im rd. 1,3 km südlich von Mühlhausen liegenden Pollanten (Gemeinde Berching) die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (voraussichtlich Edeka) sowie eines Lebensmitteldiscounters (voraussichtlich Aldi) geplant. Der Betreiber Aldi bevorzugt zwar eine Ansiedlung in Mühlhausen, wird sich jedoch bei schnellerer Realisierung für den Standort Pollanten Nord entscheiden.

Der Planstandort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Pollanten unmittelbar südlich des Kreisverkehrs und östlich der Bundesstraße B 299.

Abbildung 7: Lage des Vorhabens in Pollanten



Quelle: Google Maps

Der Aldi-Markt soll über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² verfügen. Über das Flächenkonzept des prospektiven Edeka-Marktes gibt es noch keine näheren Informationen. Im Folgenden wird von einem marktgängigen Konzept ausgegangen, welches rd. 1.200 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter sowie rd. 400 m² für einen Getränkemarkt vorsieht.

9.2. Einzugsgebiet

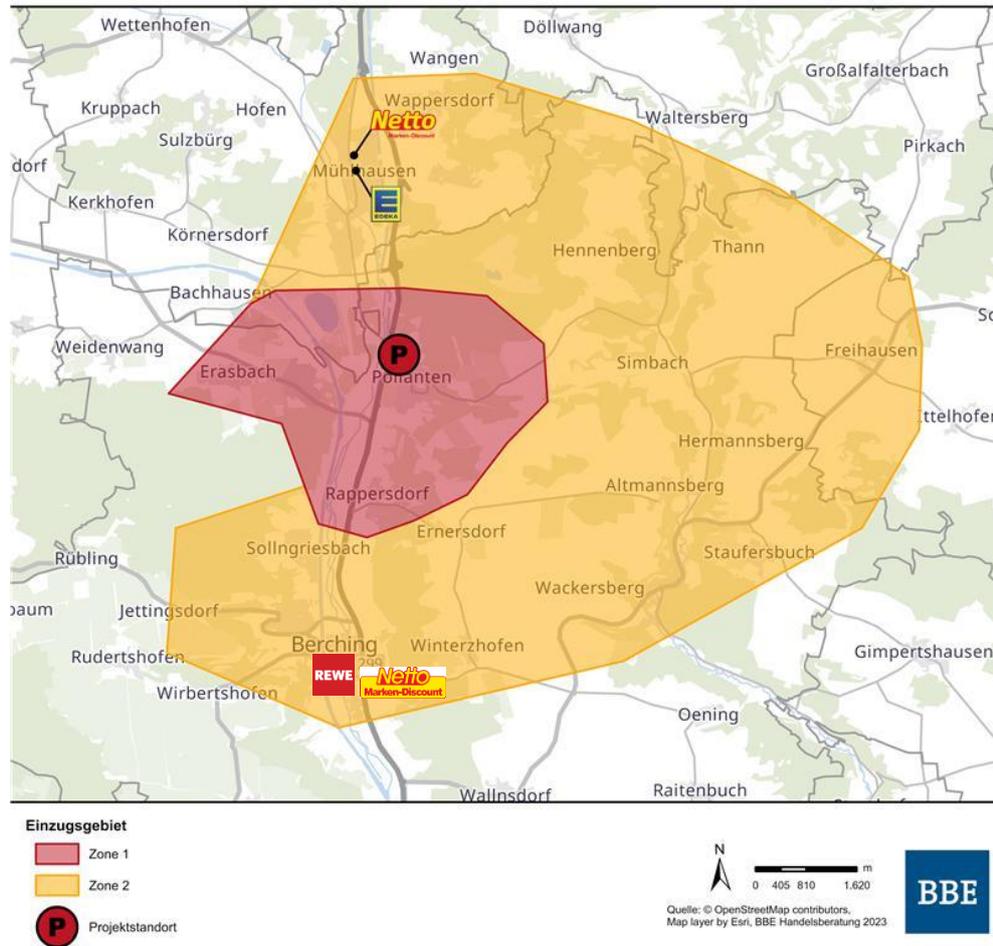
Das grob abgegrenzte Einzugsgebiet des prospektiven Nahversorgungsvorhabens wird insbesondere durch die Wettbewerbssituation in Pollanten/Berching und den Nachbarkommunen sowie den zunehmenden Fahrdistanzen eingegrenzt. Pollanten weist derzeit im Nahversorgungssegment keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf. Die nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorger befinden sich mit einem Lebensmittelvollsortimenter mit benachbartem Getränkemarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter in Berching. Diese gewährleisten derzeit die Grundversorgung der Gemeinde Berching, zu der auch der Ortsteil Pollanten gehört.

Richtung Norden wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes durch das umfassende Nahversorgungsangebot im Oberzentrum Neumarkt i. d. Opf. deutlich begrenzt. Im und Süden determinieren die Angebotsstrukturen in Beilngries eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes.

Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, topographische Gegebenheiten etc.) ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Als **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** des Vorhabens wird mit rd. 2.060 Einwohnern das Ortsgebiet von Pollanten sowie unmittelbar angrenzende Ortsteile der Gemeinde Berching definiert. Aufgrund der Nähe zum Planstandort sowie der limitierten Nahversorgungsstrukturen erreicht das Vorhaben hier die höchste Marktdurchdringung.
- Das **Naheinzugsgebiet (Zone II)** des Projektes umfasst den nördlich angrenzenden Hauptort der Gemeinde Mühlhausen sowie die übrigen Ortsteile der Gemeinde Berching im Süden (außer Plankstetten, Wallnsdorf, Oening, Raitenbuch und Schweigersdorf). Diese Zone zählt insgesamt rd. 10.150 Einwohner. Die Marktdurchdringung ist im Vergleich zu Zone I geringer. Dies begründet sich insbesondere durch die zunehmende Entfernung zum Vorhabenstandort sowie die Orientierung hin zu anderen Wettbewerbsstandorten, insbesondere in Beilngries.
- Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebietes ist insbesondere wegen der bereits dargestellten Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld nicht anzunehmen.
- In Summe zählt das Gesamteinzugsgebiet des Projektstandortes rund 12.200 Einwohner. Darüber hinaus besteht in Form von Streuumsätzen aus dem Transitverkehr (Arbeitspendler) ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial, das am Standort gebunden werden kann.

Karte 5: Einzugsgebiet des Vorhabens in Pollanten



Quelle: Nexiga, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung.

Tabelle 9: Marktpotenzial im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen		
	Zone I	Zone II	Gesamt
Einwohner absolut	2.062	10.154	12.216
Warengruppe	in Mio. €	in Mio €	in Mio €
Periodischer Bedarf ¹⁾	9,3	45,2	54,5

¹⁾Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Sanitätsbedarf, Blumen, Tierfutter/Heimtierzubehör/leb. Tiere

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2024), eigene Berechnung.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im abgegrenzten Einzugsgebiet im periodischen Bedarfsbereich **aktuell** ein solides Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 54,5 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rd. 9,3 Mio. € p. a. auf Zone I und rd. 45,2 Mio. € p. a. auf Zone II des Einzugsgebietes.

9.3. Umsatzprognose

Zur Berechnung einer Umsatzprognose für einen Einzelhandelsbetrieb existieren verschiedene Methoden. Üblicherweise werden Umsätze auf Basis durchschnittlicher Flächenleistungen oder mittels des Marktanteilskonzepts berechnet.

Bei der Umsatzprognose auf Basis branchenüblicher Flächenleistungen basiert die Raumleistung auf Durchschnittswerten, die durch den Gutachter auf Basis der Standortrahmenbedingungen angepasst werden müssen.

Beim Marktanteilskonzept wird das vorhandene Marktpotenzial im Betrachtungsraum auf Basis der Wettbewerbssituation anteilig den Anbietern zugeordnet. Der Vorteil ist, dass das Marktpotenzial auf Basis der Verbrauchsausgaben, der Kaufkraftkennziffern und der Einwohnerzahl statistisch präzise erfasst ist. Durch das Marktanteilskonzept werden Kaufkraftunterschiede und die Angebotssituation berücksichtigt. Damit wird eine hohe Prognosesicherheit erreicht.

9.3.1. Flächenleistung

Nachfolgend werden die prospektive Raumleistung und die daraus resultierende Umsatzprognose für die die aktuelle sowie die geplante Betriebsfläche am Vorhaben vorgestellt.

Tabelle 10: Prospektive Raumleistung

Nahversorgungsvorhaben	Verkaufsfläche	Raumleistung	Planumsatz
	m ²	in € pro m ²	in Mio. €
Lebensmittelvollsortimenter	1.200	3.600	4,3
Getränkemarkt	400	1.400	0,6
Lebensmitteldiscounter	1.200	4.800	5,8
Gesamtvorhaben	2.800		10,6

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, Werte gerundet.

Die prognostizierte Raumleistung des geplanten **Lebensmittelvollsortimenters** liegt bei 3.600 €/m² p.a. und entspricht damit dem bundesdurchschnittlichen Vergleichswert.¹² Unter Berücksichtigung der betriebs-typenspezifischen Wettbewerbsdichte und dem Marktpotenzial aus dem limitierten Einzugsgebiet wird in der Realität eine höhere Raumleistung als nicht realistisch erachtet. Damit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Fakten um einen maximalen Umsatzwert. Eine darüberhinausgehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden und dem damit zusammenhängenden erreichbaren Marktanteil des Lebensmittelmarktes auszuschließen.

Für den geplanten **Getränkemarkt** wird ein Umsatz von rd. 0,6 Mio. € p.a. prognostiziert, was einer jährlichen Raumleistung von rd. 1.400 €/m² p.a. entspricht. Es handelt sich dabei um einen im Vergleich zum

¹² Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, von der BBE erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Wert. Aufgrund der lokalen Wettbewerbssituation ist auch hier von einem Maximalwert auszugehen.

Für den prospektiven **Lebensmitteldiscounter** wird vor dem Hintergrund des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet und der lokalen Wettbewerbssituation eine Raumleistung von rd. 4.800 €/m² p.a. prognostiziert, was einem Jahresumsatz von rd. 5,8 Mio. € entspricht. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten bildet dieser Wert die durchschnittliche Flächenleistung von Lebensmitteldiscountmärkten ab. Der Minimalwert liegt hier bei rd. 3.800 € je m² und der Maximalwert bei rd. 5.800 € je m² Verkaufsfläche.¹³

9.3.2. Marktanteilkonzept

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Umsätze im Einzugsgebiet sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil¹⁴.

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage der möglichen erzielbaren Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets des Vorhabens erstellt. Die Marktanteile ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nehmen Marktanteile mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab, die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Folgende Tabelle stellt die Umsatzprognose des Gesamtvorhabens dar.

Tabelle 11: Marktanteilsprognose Nahversorgungsvorhaben mit insgesamt 2.800 m² Verkaufsfläche

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen	erwartete Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in Mio. €		in Mio. €
Zone I	9,3	32%	3,0
Zone II	45,2	14%	6,4
Einzugsgebiet gesamt	54,5	17%	9,4
Streuumsätze (13%)			1,2
Gesamtumsatz			10,6

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen. Rundungsdifferenzen möglich.

¹³ Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, von der BBE erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

¹⁴ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

Im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens ist für das projektierte Nahversorgungsvorhaben mit einem Marktanteil von rd. 17 % im periodischen Bedarfsbereich zu rechnen, was einer Umsatzabschöpfung von rd. 9,4 Mio. € p. a. entspricht und als ambitioniert, jedoch machbar zu etikettieren ist. In Zone I des Einzugsgebietes ist ein Marktanteil von 32 % als realistische Obergrenze zu bewerten. Für die Zone II des Einzugsgebietes wird ein Marktanteil von 14 % prognostiziert.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage etwa 13 % des Umsatzes mit Kunden generiert wird, die nicht im Einzugsgebiet leben, die als sog. Streuumsätze zufließen.

Das prospektive Nahversorgungsvorhaben erreicht bei einem Gesamtumsatz von rd. 9,4 Mio. € p. a. einen noch realistischen Marktanteil von rd. 17 % im Einzugsgebiet (ohne Streuumsätze). Aufgrund des limitierten Einzugsgebietes sowie der Wettbewerbssituation ist dieser Marktanteil als maximal erreichbar zu bewerten. Eine darüberhinausgehende Umsatzleistung ist aufgrund der dargestellten Faktoren als unrealistisch einzustufen, sodass das gutachterlich eingeschätzte Umsatzniveau die absolute Obergrenze abbildet und dem geforderten Worst-Case-Ansatz in der Analyse entspricht.

9.4. Überschlägige Auswirkungsanalyse

Tabelle 12: Umsatzumlenkung durch das Ansiedlungsvorhaben in Pollanten

Ansiedlungsvorhaben Nahversorgungszentrum	Umsatzherkunft Vorhaben		
	aktueller Umsatz Lebensmittel	Umsatzumverteilung	
Umsatzumverteilung in bestehenden Angebotsstrukturen:			
Beilgries - FMA Eichstätter Str.	13,5 Mio. €	7,8%	1,1 Mio. €
Beilgries - sonstige Lagen	20,6 Mio. €	5,3%	1,1 Mio. €
Beilgries - ZVB Alstadt	4,0 Mio. €	1,5%	0,1 Mio. €
Berching - sonstige Lagen	10,8 Mio. €	12,3%	1,3 Mio. €
Deining - sonstige Lagen	0,1 Mio. €	5,1%	0,2 Mio. €
Freystadt - FMS GE Süd	3,7 Mio. €	3,3%	1,0 Mio. €
Mühlhausen - sonstige Lagen	32,2 Mio. €	9,6%	1,1 Mio. €
Mühlhausen - Ortsteile	11,6 Mio. €	n.n.	n.n.
Neumarkt - FMS Freystädter Straße	0,3 Mio. €	6,1%	1,1 Mio. €
Neumarkt - NVB Altdorfer Straße/Am Ziegelanger	22,3 Mio. €	1,0%	0,2 Mio. €
Neumarkt - NVS Regensburger Straße	22,8 Mio. €	4,1%	1,2 Mio. €
Neumarkt - ZVB Innenstadt	30,2 Mio. €	3,6%	0,5 Mio. €
Sengenthal - sonstige Lagen	22,7 Mio. €	9,6%	0,5 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Ansiedlungsvorhaben	195,0 Mio. €	5,1%	9,4 Mio. €

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.

Es zeigen sich Umsatzumverteilungen, die ganz überwiegend unterhalb der Abwägungsschwelle schädlicher Auswirkungen (10 %) liegen. Auf den ersten Blick sind somit städtebaulich schädliche Auswirkungen

unwahrscheinlich. Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben im Detail betrachtet.

9.5. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Modellrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass der durch die geplante Etablierung eines Sondergebiets Einzelhandel Mühlhausen Nord generierte Umsatz in Höhe von rd. 9,4 Mio. € p.a. (zzgl. 1,2 Mio. € Streuumsatz) vollständig innerhalb des Untersuchungsgebiets umgelenkt wird und zu Umsatzverlusten für den dortigen Einzelhandel führt.

Insgesamt dürften rd. 5,1 % des Bestandsumsatzes im Untersuchungsgebiet umverteilt werden. Dieser Wert liegt damit mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unterhalb des Abwägungsschwellenwerts der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tabelle 12).

- Die größten Umsatzzumverteilungen sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort gegenüber den Anbietern in den **sonstigen Lagen in Berching** zu erwarten. Die prognostizierte Umsatzverteilung liegt hier absolut bei etwa 1,3 Mio. € p. a., was einer Umlenkungsquote von rd. 12,3 % entspricht. Die Umlenkungsquote liegt damit geringfügig über dem Abwägungsschwellenwert, dennoch ist hier nicht davon auszugehen, dass ein Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird und die wohnortnahe Grundversorgung beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen werden in erster Linie die Rewe und Netto tangieren. Die Anbieter sind attraktiv aufgestellt und auch aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der B 299 als wettbewerbsfähig zu bewerten. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich die Anbieter in einer nicht schützenswerten Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden.
- Mit einer Umsatzzumlenkung von jeweils rd. 1,1 Mio. € p.a. ist gegenüber der **Fachmarkagglomeration Eichstätter Straße** sowie den **sonstigen Lagen in Beilngries** zu rechnen. Die Umlenkungsquoten liegen hier bei rd. 7,8 % bzw. rd. 5,3 %. Das rd. 14 km südlich von Pollanten gelegene Mittelzentrum Beilngries stellt derzeit einen wichtigen Versorgungsstandort insbesondere für das südliche Berchinger Gemeindegebiet dar und bietet ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Von den Auswirkungen werden überwiegend die betriebstypengleichen Anbieter Aldi, Netto (FMA Eichstätter Straße) sowie Edeka, Rewe und Lidl (sonstige Lagen) betroffen sein. Da die Anbieter über ein hohes Nahbereichspotenzial verfügen und über ein hohes Kopplungspotenzial verfügen (v. a. Aldi und Netto sowie Rewe und Lidl), ist diesen eine hohe Wettbewerbsfähigkeit zu attestieren. Von schädlichen Auswirkungen ist somit nicht auszugehen. Der strukturprägende Anbieter Norma im **ZVB Altstadt** wird aufgrund seiner Lage im südlichen Stadtgebiet von Beilngries mit einer Umlenkung von rd. 0,1 Mio. € (rd. 1,5 %) nur nachrangig von den Auswirkungen betroffen sein.
- Gegenüber den Anbietern am **Fachmarktstandort im Gewerbegebiet Süd in Freystadt** ist mit einer prognostizierten Umsatzverteilung von etwa 1,0 Mio. € p. a. zu rechnen, was einer Umlenkungsquote von rund 3,3 % entspricht. Der Wert liegt damit deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %, ab dem schädliche Auswirkungen anzunehmen sind. Die dort agierenden Lebensmittelanbieter (u.a. Edeka, Netto, Norma, Aldi und Lidl) stehen aufgrund des Betriebstyps in direktem Wettbewerb zum Projektvorhaben. Aufgrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit der Anbieter, die sich an einem attraktiven Verbundstandort befinden und über ein hohes Kopplungspotenzial verfügen, ist eine Gefährdung der Betriebe nicht anzunehmen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die betroffenen Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Es ist somit keine Schutzbedürftigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB festzustellen bzw. es kann keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in Anspruch genommen werden.

- Rund 1,1 Mio. € p.a. gehen zu Lasten der Anbieter am **Fachmarktstandort Freystädter Straße in Neumarkt i. d. Opf.**, was einer Umlenkungsquote von rd. 6,1 % entspricht. Die Umlenkungsquote liegt unter dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen zu vermuten sind. Die Auswirkungen werden in erster Linie die Anbieter Penny sowie den derzeit in Bau befindlichen Edeka tangieren. Alle Anbieter sind attraktiv aufgestellt und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage sowie des hohen Kopplungspotenzials mit den umliegenden Einzelhändlern (u.a. Obi, Rossmann) als wettbewerbsfähig zu bewerten. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich die Anbieter in einer nicht schützenswerten Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden.
- Rd. 1,2 Mio. € p.a. werden gegenüber den Anbietern am **Nahversorgungsstandort Regensburger Straße in Neumarkt i.d. Opf.** umgelenkt. Die entsprechende Umlenkungsquote von rd. 4,1 % liegt damit unter dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen vermutet werden. Zudem handelt es sich bei der betroffenen Lage um einen verkehrsgünstig gelegenen, leistungsfähigen Standort mit ausgeprägtem Nahbereichs- und Kopplungspotenzial.
- Aufgrund der Nähe zum Projektstandort sind auch Umverteilungen gegenüber den strukturprägenden Anbietern in den **sonstigen integrierten Lagen in Mühlhausen** anzunehmen. Die Umlenkungen belaufen sich hierbei auf rd. 1,1 Mio. € p.a., was einer Umlenkungsquote von rd. 9,6 % entspricht. In dieser Standortlage werden die dort ansässigen Anbieter Netto, Edeka sowie der Getränkemarkt Fellmeyer gleichermaßen von den Umlenkungen betroffen sein. Es handelt sich hierbei um leistungsfähige Anbieter mit modernem Verkaufskonzept, was durch eine erst vor kurzem erfolgte Erweiterung und Modernisierung der Lebensmittelanbieter Edeka und Netto untermauert wird. Zudem verfügen die Anbieter aufgrund der umliegenden Wohnbevölkerung über ein hohes Nahbereichspotenzial. Gleichwohl würde das Niveau der aktuell ohnehin schon im hohen Maß aus Mühlhausen abfließenden Kaufkraft an andere Versorgungsstandorte sich weiter erhöhen, sodass Mühlhausen seinen grundzentralen Versorgungsauftrag nur bedingt gerecht werden kann.
- Im **Zentralen Versorgungsbereich von Neumarkt i.d. Opf.** Wird mit Umsatzumlenkungen von rd. 0,5 Mio. € p.a. zu rechnen sein. Betroffen sind die betriebstypengleichen Anbieter im Einkaufszentrum „Neuer Markt“ (Rewe), sowie in der Neumarkter Altstadt (Norma). Alle Anbieter sind als leistungsfähig zu bewerten, da sie von der überörtlichen Strahlkraft der Neumarkter Altstadt profitieren können. Die Umlenkungsquote bewegt sich mit rd. 3,6 % unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %, sodass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Mit einer Umlenkung von rd. 0,5 Mio. € p.a. ist gegenüber den betriebstypengleichen Anbietern (Norma, Getränkemarkt) in den **sonstigen Lagen in Sengenthal** zu rechnen. Die Umlenkungsquote liegt mit rd. 9,6 % unter dem Abwägungsschwellenwert, ab dem schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, sodass hier nicht von einer Existenzgefährdung der Betriebe und einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Grundversorgung auszugehen ist. Die attraktiven Anbieter verfügen über ein modernes Verkaufskonzept und befinden sich in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage unmittelbar an der B 299; sie profitieren somit von einem erhöhten Streupotenzial. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die betroffenen Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Es ist somit keine Schutzbedürftigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB festzustellen bzw. es kann keine erhöhte Schutzbedürftigkeit in Anspruch genommen werden.
- Rund 0,2 Mio. € p.a. werden gegenüber den Betrieben am **Nahversorgungsstandort Altdorfer Straße / Am Ziegelanger in Neumarkt i.d. Opf.** Umgelenkt. Hier wird in erster Linie der dort ansässige Verbrauchermarkt Kaufland von den Umlenkungen betroffen sein, da dieser neben einem breiten und tiefen Lebensmittelsortiment auch umfassendes Drogeriewarensortiment vorhält. Die Umlenkungsquote bewegt sich mit rd. 1,0 % deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %, sodass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- Mit einer Umsatzumlenkung von rd. 0,2 Mio. € p.a. ist gegenüber den **sonstigen Lagen in Deining** zu rechnen, was vor allem zu Lasten des dort angesiedelten Lebensmitteldiscounters (Norma) geht.

Der derzeit einzige strukturprägende Anbieter im Gemeindegebiet von Deining verfügt über ein hohes Nahbereichspotenzial und dient vorrangig der Grundversorgung der Bewohner von Deining. Schädliche Auswirkungen können bei einer Umlenkungsquote von rd. 5,1 % daher ausgeschlossen werden.

- In den übrigen Standortlagen liegen die prognostizierten Umsatzzumlenkung bei weniger als 0,1 Mio. € p.a. und liegen damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Existenzbedrohungen sind aus den einzelnen örtlichen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, so dass lediglich mit einer Intensivierung des Wettbewerbes zu rechnen ist. Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung des Vorhabens zurückzuführen. Ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand) ist daher auszuschließen.

Eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.

9.6. Fazit

- Der Vorhabenstandort ist am nördlichen Ortsrand von Pollanten, eines Ortsteils der Gemeinde Berching, gelegen. Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens soll ein neuer Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter entstehen. Pollanten verfügt derzeit über keinen strukturprägenden Anbieter.
- Das Einzugsgebiet entspricht in etwa der Größenordnung wie das Einzugsgebiet für den prospektiven Nahversorgungsstandort in Mühlhausen. Es umfasst im Wesentlichen einen Großteil des Gemeindegebietes von Berching sowie einen Teil der Gemeinde Mühlhausen. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. 12.200 Einwohner.
- Im abgegrenzten Einzugsgebiet steht im periodischen Bedarfsbereich aktuell ein solides Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 54,5 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rd. 9,3 Mio. € p.a. auf Zone I und rd. 45,2 Mio. € p.a. auf Zone II des Einzugsgebietes.
- Im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens ist für das projektierte Nahversorgungsvorhaben mit einem Marktanteil von rd. 17 % im periodischen Bedarfsbereich zu rechnen, was einer Umsatzabschöpfung von rd. 9,4 Mio. € p.a. entspricht und als ambitioniert, jedoch machbar zu etikettieren ist. In Zone I des Einzugsgebietes ist ein Marktanteil von 32 % als realistische Obergrenze zu bewerten. Für die Zone II des Einzugsgebiets wird ein Marktanteil von 14 % prognostiziert.
- Die überschlägige Auswirkungsanalyse macht deutlich, dass die Anbieter in der Gemeinde Mühlhausen bei einer Realisierung des Vorhabens in Pollanten Umsatzverluste in Höhe von rd. 1,1 Mio. € p. a. (rd. 9,6 %) hinnehmen müssen. Das entspricht in etwa den Werten, die sich bei der Realisierung des prospektiven Sondergebiets Einzelhandel in Mühlhausen ergeben. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnung für das NVZ Mühlhausen zudem einen Drogeriemarkt beinhaltet. Die gleichbleibende Umsatzumlenkung von rd. 1,1 Mio. € p. a. für das Projekt in Pollanten ist damit zu begründen, dass es sich bei dem prospektiven Lebensmittelvollsortimenter um den gleichen Betreiber (Edeka) handeln wird.
- Auch wenn im Ergebnis Existenzbedrohungen aus den einzelnen örtlichen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten sind, ist jedoch mit einer Intensivierung des Wettbewerbes zu rechnen. Darüber hinaus dürfte die Höhe der aus Mühlhausen abfließenden Kaufkraft weiter zunehmen und es der Gemeinde Mühlhausen deutlich erschweren seinem landesplanerisch zugeordneten Grundversorgungsauftrag zu erfüllen.

10. Fazit

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist im Gewerbegebiet Mühlhausen Nord gelegen. Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens entsteht ein neuer Nahversorgungsstandort, der das bisherige nahversorgungsrelevante Angebot in der Ansiedlungsgemeinde ergänzt.
- In einem gesonderten Verfahren beabsichtigt die Gemeinde, im bisherigen Gewerbegebiet Mühlhausen Nord zulässige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment auszuschließen und am Planungsstandort nur Nahversorgung zu konzentrieren.
- Der Standort befindet sich in städtebaulicher Randlage innerhalb eines Gewerbegebiets, ist aber trotzdem als verbrauchernah einzustufen, da nahezu die gesamte Bevölkerung Mühlhausens den Standort innerhalb weniger Fahrminuten, auch mit dem Fahrrad und Pedelec, erreichen kann. Innerhalb eines Radius von 1.200 m können rd. 600 Einwohner den Standort zu Fuß erreichen (siehe Karte 3). Da in ländlichen Regionen die überwiegende Anzahl an Einkaufswegen mit dem Pkw durchgeführt wird, ist der Standort als Einkaufsdestination mit hoher Versorgungsfunktion für die Gemeinde einzustufen.
- Das Vorhaben dient der Verbesserung der örtlichen Nahversorgung. Die verbrauchernahe Grundversorgung, insbesondere im Drogeriewarensegment, wird somit langfristig gesichert.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im periodischen Bedarfsbereich zeigt derzeit eine, insbesondere in der Zone II, defizitäre Versorgungssituation im Einzugsgebiet. Durch das Vorhaben kann insbesondere im Drogeriewarensortiment derzeit an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden und die wohnortnahe Grundversorgung deutlich verbessert werden.
- Das im Untersuchungsgebiet vorgehaltene nahversorgungsrelevante Sortiment wird flächenseitig bereits heute vorwiegend durch filialisierte Anbieter offeriert. Die Lebensmittelanbieter differenzieren sich hinsichtlich ihrer Ausrichtung auf Zielgruppe, Sortimentsgestaltung bzw. Preisausrichtung, können sich aber in der Gesamtbetrachtung gegenseitig ergänzen.
- Zentrale Versorgungsbereiche sowie auch die wohnortnahe Grundversorgung sichernde Betriebe genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz an Nahversorgern soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Die quantitative und qualitative Analyse zeigt auf, dass durch das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, sodass schädliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen infolge der Realisierung des Sondergebiets Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.
- Im Hinblick auf die Entwicklung und Sicherung einer vollumfänglichen wohnortnahen Nahversorgung für die Zukunft wird empfohlen, die Planung in Mühlhausen zu realisieren, um mit einem zukunftsfähigen Nahversorgungsstandort die Kaufkraft weiterhin in Mühlhausen halten zu können bzw. derzeit abfließende Kaufkraft zurückzuholen und somit die wohnortnahe Grundversorgung zu stärken und zu sichern.

Fazit

Insgesamt zeigt die vorstehende Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Realisierung des Sondergebiets Einzelhandel Mühlhausen Nord in Mühlhausen a. d. Sulz, dass von dem Vorhaben **keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

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

BBE Handelsberatung GmbH

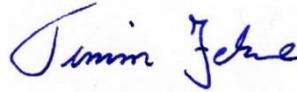


i.A. Eva Hauke

Consultant

Bearbeitung

BBE Standortforschung



i.A. Timm Jehne

Teamleiter Standort und Immobilie

Projektleitung

BBE Standortforschung

München, 23. August 2024