

## STADT STOLPEN

# Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße - Nachtrag -



Augsburg, 20. März 2026

## STADT STOLPEN

### Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße – Nachtrag -

Auftraggeber: Fa. Kimmerle GbR  
Johannes-Scheiffele-Straße 9  
89407 Dillingen

Projektleitung und -bearbeitung: Dr. Manfred Heider

Projektmitarbeit: B.Sc. Geographie Florian Mahl

Stand Nachtrag: Februar, März 2026

Alle Fotos: Dr. Heider

Titelbild: Vorhabenstandort Edeka neben bestehendem NETTO-Markt

---

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte grammatikalische Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

---

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit</b>         | <b>5</b>  |
| 2.1      | Konzentrationsgebot / Zentralitätsgebot (Ziele Z 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2 LEP 2013) | 5         |
|          | Vertiefung Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente                            | 6         |
| 2.2      | Integrationsgebot (Ziel Z 2.3.2.3 LEP 2013)                                      | 7         |
|          | Alternativstandorte  | 10        |
| 2.3      | Kongruenzgebot (Ziel 2.3.2.4 LEP 2013)   | 22        |
| 2.4      | Beeinträchtungsverbot (Ziel 2.3.2.5 LEP 2013)                                    | 23        |
| <b>3</b> | <b>Zusammenfassung und Fazit</b>   | <b>26</b> |

# 1 Aufgabenstellung

Die Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung hat im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu "Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Bischofswerdaer Straße", 1. Änderung, Vorentwurf Stand August 2025" mit Schreiben vom 3. November 2025 eine vorläufige raumordnerische Stellungnahme abgegeben.

Bezugnehmend auf die Auswirkungenanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße vom 16. Juli 2024 wurde eine Aktualisierung als erforderlich erachtet. Diese soll folgende Inhalte umfassen:

1. Die Auswirkungenanalyse ist auf die nach Erstellung der Untersuchung in Kraft getretene Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024 (SächsABl. S. 1411) zu aktualisieren.
2. Die Darstellung der Einordnung des geplanten Edeka-Marktes in die Sortimentsbestimmungen laut Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, Abschnitt II, Ziffer 2.
3. Eine Alternativstandortprüfung zur Erfüllung des Integrationsgebotes gemäß Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen.
4. Die im Bebauungsplan mit Fortschreibung der Planung vergrößerte Verkaufsfläche von 1.835 m<sup>2</sup> ist gegenüber der in der Auswirkungenanalyse untersuchten Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zu würdigen.

Zur Bearbeitung der vorstehend genannten Aktualisierungserfordernisse laut Landesdirektion Sachsen wurde vorliegender Nachtrag erstellt. Dieser umfasst die vorstehenden Inhalte unter Pkt. 1. bis 3., Pkt. 4 wurde nicht ausgeführt, da seitens der Fa. Edeka als künftiger Betreiber erklärt wurde, dass für die weitere Planung die ursprünglich untersuchte Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> die zur Genehmigung ersuchte Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sein soll.

Die Aktualisierung erfolgte als Einarbeitung der raumordnerischen Belange in die Struktur der Auswirkungenanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Schützenhausstraße vom 16. Juli 2024. Hierbei wurden jeweils die relevanten Ziele des LEP 2013 sowie nachfolgend die diesbezüglichen Ausführungen der Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024 angeführt und das Vorhaben entsprechend eingeordnet.

## 2 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die raumordnerischen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, ebenso wie im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als großflächige Einzelhandelseinrichtung i. S. d. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung durch die Landesplanung in Sachsen wird das Kap. 2.3.2 'Handel' des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) des Freistaats Sachsen relevant.

Die Ziele des LEP regeln durch das Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.1 in Kombination mit Z 2.3.2.2), das Integrationsgebot (Z 2.3.2.3), das Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4) und das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5) die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung im Bereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 19. November 2024 dient erläuternd und konkretisierend zu den Zielen des LEP 2013 im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Nachfolgend werden im Hinblick auf die raumordnerische und landesplanerische Einordnung der vorliegend geplanten großflächige Einzelhandelseinrichtung die maßgeblichen Ziele des LEP 2013 unter Berücksichtigung der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024 betrachtet.

### 2.1 Konzentrationsgebot / Zentralitätsgebot (Ziele Z 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2 LEP 2013)

Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Das Konzentrationsgebot beziehungsweise Zentralitätsgebot bestimmt als verbindliche raumordnerische Vorgabe, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb Zentraler

Orte grundsätzlich nicht zulässig sind. Der LEP 2013 enthält keine Öffnungsklausel, die die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterhalb von Grundzentren zulässt. Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung auch in Grundzentren zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen in der Regel der verbrauchernahen Versorgung, wenn sie auf mindestens 90 Prozent ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevantes Sortiment vertreiben. Derartige Vorhaben dienen auch der Versorgungsfunktion, die den Grundzentren in Ziel 1.3.1 LEP 2013 zugeordnet wird.


### Vertiefung Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente

Voraussetzung dafür, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der verbrauchernahen Versorgung dient, ist nach HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024 unter 'Konzentrationsgebot, Ziele 2.3.2.1 und 2.3.2.2 LEP 2013', dass 90 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevantes Sortiment vertreibt.

Nach HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024, 3. Sortimente g) cc) sind nahversorgungsrelevante Sortimente vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikel. Dies entspricht dem Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 9, wonach nahversorgungsrelevante Sortimente vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln, sind.

Die Sortimentsstruktur eines Edeka-Lebensmittelvollsortimentsbetriebes, wie dieser in Stolpen geplant ist, umfasst ca. 80 Prozent Lebensmittel und Getränke, ca. 14 Prozent Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) als lebensmittelnaher Sortimente zur Nahversorgung und ca. 6 Prozent Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Blumen, Bücher und Presseartikel, Textilien, Schuhe, Elektroartikel, Hausrat, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.). Damit nehmen die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel und Getränke + Nonfood I) ca. 94 Prozent der Verkaufsfläche ein, während die nicht der Nahversorgung zugehörigen Sortimente (Nonfood II) ca. 6 Prozent der Verkaufsfläche einnehmen. Dies bedeutet, dass für den geplanten Edeka-Markt aufgrund dessen Sortimentskonzeptes ein deutlich über 90 Prozent liegender Anteil der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment vorliegt. Der geplante Edeka-Markt entspricht damit dem typischen Wesen eines Nahversorgungsbetriebes, welcher der verbrauchernahen Versorgung dient, die ge-

mäß HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024 für einen Nahversorgungsbetrieb mindestens erforderlichen 90 Prozent der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment werden durch den geplanten Edeka-Markt deutlich übertroffen.

 **Der geplante Edeka-Markt ist mit seiner Sortimentszusammensetzung als Nahversorgungsbetrieb einzustufen, dessen Versorgungsfunktion auf die Nahversorgung abzielt.**

### Einordnung des geplanten Edeka-Marktes

Gemäß Zentralitäts-/Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in Ober- und Mittelzentren zulässig, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren. Beim Vorhaben handelt es sich mit dessen deutlich über 90 Prozent liegendem Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente um einen Einzelhandelsbetrieb zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, womit dieser im Grundzentrum Stolpen zulässig ist.

 **Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot gemäß Z 2.3.2.1 in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt.**

## 2.2 Integrationsgebot (Ziel Z 2.3.2.3 LEP 2013)

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Das Integrationsgebot bestimmt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig ist. Das Merkmal der städtebaulichen Integration wird in der Begründung des Ziels näher konkretisiert. Eine städtebaulich integrierte Lage zeichnet sich dadurch aus, dass das Umfeld des Standorts von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt

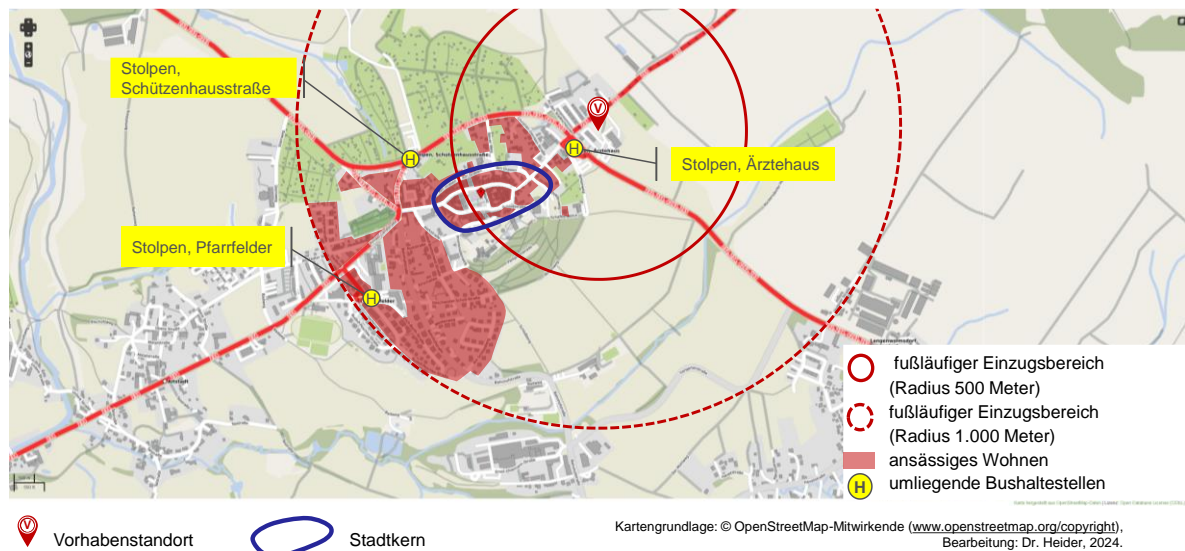
ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen den Standort von der Wohnbebauung separieren. In der Begründung wird auch näher auf die Differenzierung zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandels-einrichtungen eingegangen. Diese Handlungsanleitung hält an der Auffassung fest, dass bei innenstadtrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten sind, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden

### Einordnung des geplanten Edeka-Marktes

Gemäß Landesentwicklungsplan 2013 Sachsen, Ziel Z 2.3.2.3, ist eine Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Der geplante Edeka-Markt hat mit dem Leitsortiment Lebensmittel sowohl überwiegend innenstadtrelevante Sortimente als auch eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist demgemäß nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig .

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene, städtebauliche Strukturen einfügt und für möglichst umfassende Bevölkerungsgruppen möglichst gut erreichbar ist. Gemäß Begründung zu Ziel 2.3.2.3 LEP 2013 bedeutet städtebaulich integriert eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV.

## Lage zu Stadtkern und Wohnbebauung sowie fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV-Anschluss des geplanten Edeka-Marktes



Der Edeka-Vorhabenstandort befindet sich ca. 300 Meter vom Stadtkern Stolpens entfernt und weist sowohl durch die Lage zum Stadtkern als auch durch einen eigenen fußläufigen Einzugsbereich die Voraussetzung für eine Erreichbarkeit auch durch nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen aus der Kernstadt Stolpen auf und hat eine Bevölkerung im fußläufiger Erreichbarkeit. Mit welchem Umgriff sich "fußläufige Erreichbarkeit" definiert lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen. Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 bis 600 Meter Luftlinienentfernung. Borchers gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlicher Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 Meter als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund, 1990; zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

- ▶ Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung<sup>2</sup> wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 Meter Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.
- ▶ Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 Meter sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter eingegrenzt.

Bereits in einer Entfernung von 500 Meter vom Vorhabenstandort befindet sich nicht unwesentliche Wohnbebauung, in einer Distanz von 1.000 Meter Fußweg lebt bereits ein überwiegender Teil der Bevölkerung des Kernortes Stolpen. Die fußläufige Anbindung des Vorhabenstandortes wird zudem durch eine fußgängerfreundliche Querungshilfe der Schützenhausstraße unterstützt.

Durch die Bushaltestelle "Stolpen-Ärztehaus", direkt dem Vorhabenstandort an der gegenüberliegenden Seite der Schützenhausstraße zugeordnet, ist eine durchaus günstige Anbindung des geplanten Edeka-Marktes an den ÖPNV gewährleistet.

Zusammenfassend lässt sich zur städtebaulichen Integration feststellen, dass die wesentlichen Kriterien, die günstige Lage zum Stadtkern, die Erreichbarkeit durch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (sowohl durch die Bevölkerung in fußläufiger Erreichbarkeit als auch die Wegeentfernung und Wegeerschließung) als auch die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV am Vorhabenstandort erfüllt werden.

### Alternativstandorte

Hinsichtlich des Integrationsgebotes gemäß Ziel Z 2.3.2.3 LEP soll eine Alternativenprüfung erfolgen, um zu klären, ob alternativ zum Standort des geplanten Edeka-Marktes am Rand der Innenstadt nicht ein anderer Standort hinsichtlich der städtebaulichen Integration besser geeignet wäre.

---

<sup>2</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16

Die Alternativenprüfung erfolgte zweistufig:

1. Stufe: Es wurden im Kernort Stolpen die Standorte über 2.000 m<sup>2</sup> identifiziert, welche die erforderliche Erreichbarkeit für den geplanten Lebensmittelmarkt aufweisen. Der Betrachtungsraum umfasste die Innenstadt - einziger zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet - und deren Umfeld sowie weitere im Hinblick auf deren Lage zu Wohnbebauung, fußläufige Erreichbarkeit in Betracht kommende Standorte.
2. Stufe: Bewertung der identifizierten Alternativstandorte anhand planerischer, nutzungs- und grundstücksbezogener Kriterien unter Zugrundelegung des Flächenutzungsplanes der Stadt Stolpen sowie amtlicher Geodaten, Planungsgrundlagen und ALKIS des Geoportales Sachsenatlas ([www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de)).

## Überblick der geprüften Alternativstandorte

Untertitel:

geoportal.sachsen.de  
19.02.2026

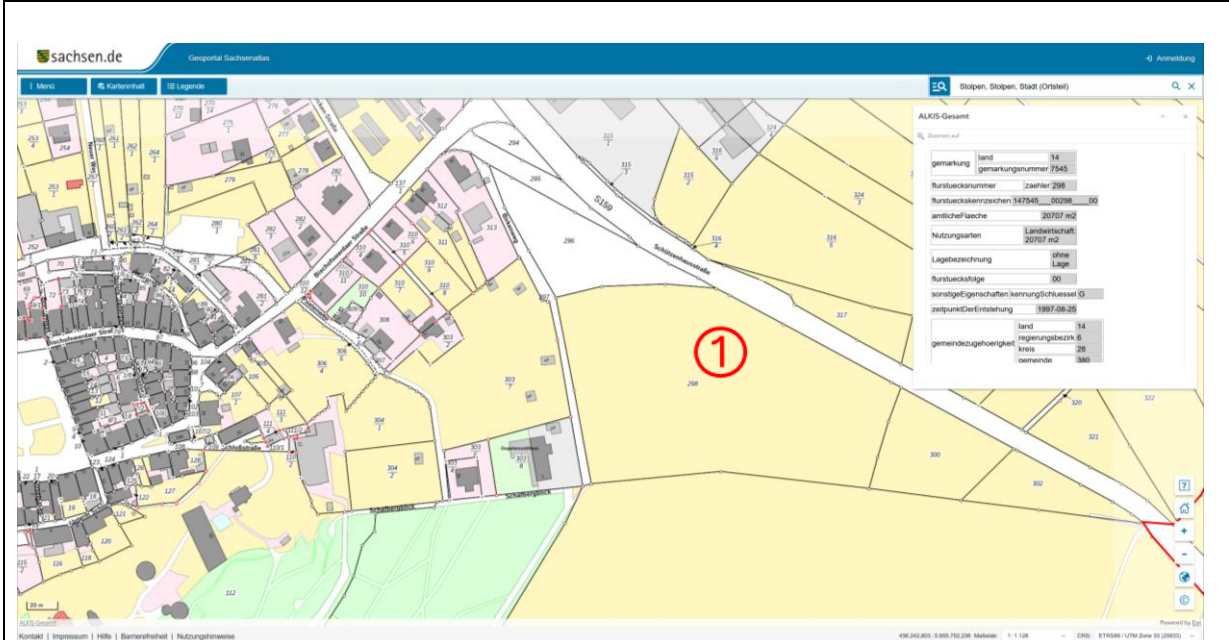


Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)  
Oberschloßplatz 3, 01099 Dresden  
service@geo.sachsen.de 0351 6283 - 8420 www.geo.sachsen.de

LANDESAMT FÜR  
GEOBASISINFORMATION  
Freistaat  
SACHSEN

Kartengrundlage: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de)  
Bearbeitung: Dr. Heider 2026

## Alternativstandort 1



### Flurstück

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Flurstücksnummer  | 298                                 |
| Grundstücksfläche | 20.707 m <sup>2</sup>               |
| Nutzungsart       | Landwirtschaft                      |
| Planung           | Landwirtschaftsfläche, Außenbereich |
| Restriktionen     | abweichende Planung, Denkmalschutz  |

### Kurzbeschreibung

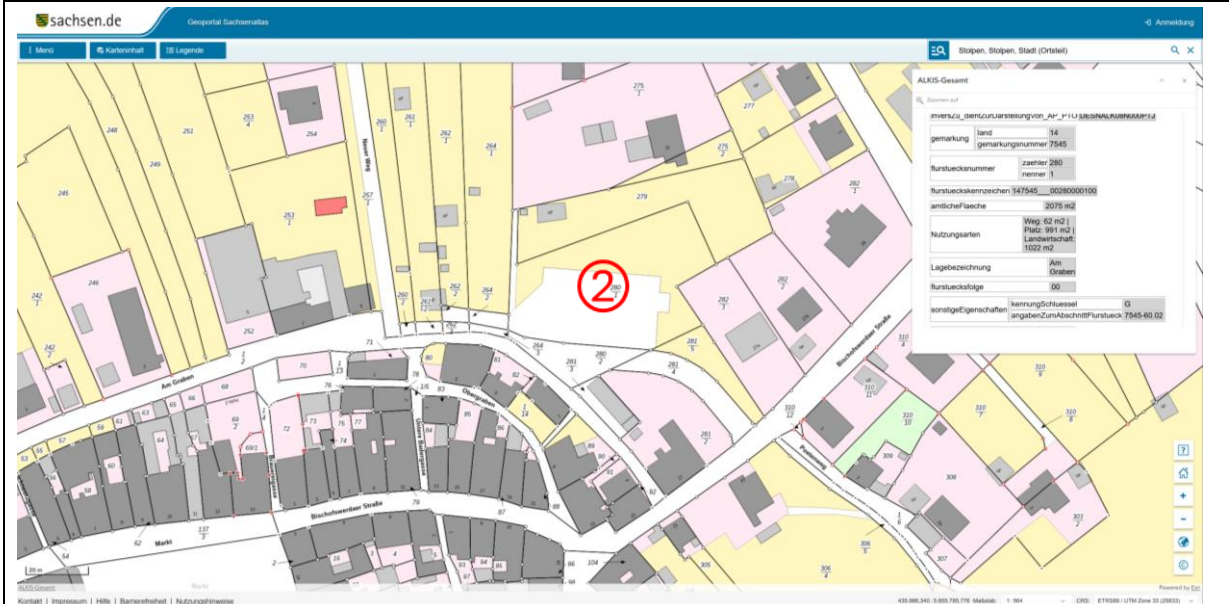
- am östlichen Ortseingang
- Lage an Hauptverkehrsachse
- unbebaute Landwirtschaftsfläche
- Außenbereich
- kein direkter räumlicher Zusammenhang mit zusammenhängender Wohnbebauung
- Lage in Sichtachse zu Burgberg Stolpen – Denkmalschutzrelevanz
- Lebensmittelmarkt widerspricht Planung am Standort

### Bewertung

- Standort ist nicht für Bebauung vorgesehen
- Standortnutzung würde zu zusätzlichem Landschaftsverbrauch führen
- Sichtachse zum Burgberg und Denkmalschutzbedeutung sprechen gegen Bebauung mit Lebensmittelmarkt
- fehlender Zusammenhang zu Wohnbebauung bei gleicher bis größerer Entfernung zu Wohnen gegenüber Edeka-Planstandort bedeuten keine Vorteile der städtebaulichen Integration gegenüber Edeka-Planstandort

 **Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 2



### Flurstück

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstücksnummer  | 280/1   |
| Grundstücksfläche | 2.075 m <sup>2</sup>  |
| Nutzungsart       | Platz, Weg, Landwirtschaft  |
| Planung           | Parkplatz, Grünfläche   |
| Restriktionen     | unzureichende Grundstücksgröße für marktgerechten Lebensmittelmarkt |

### Kurzbeschreibung

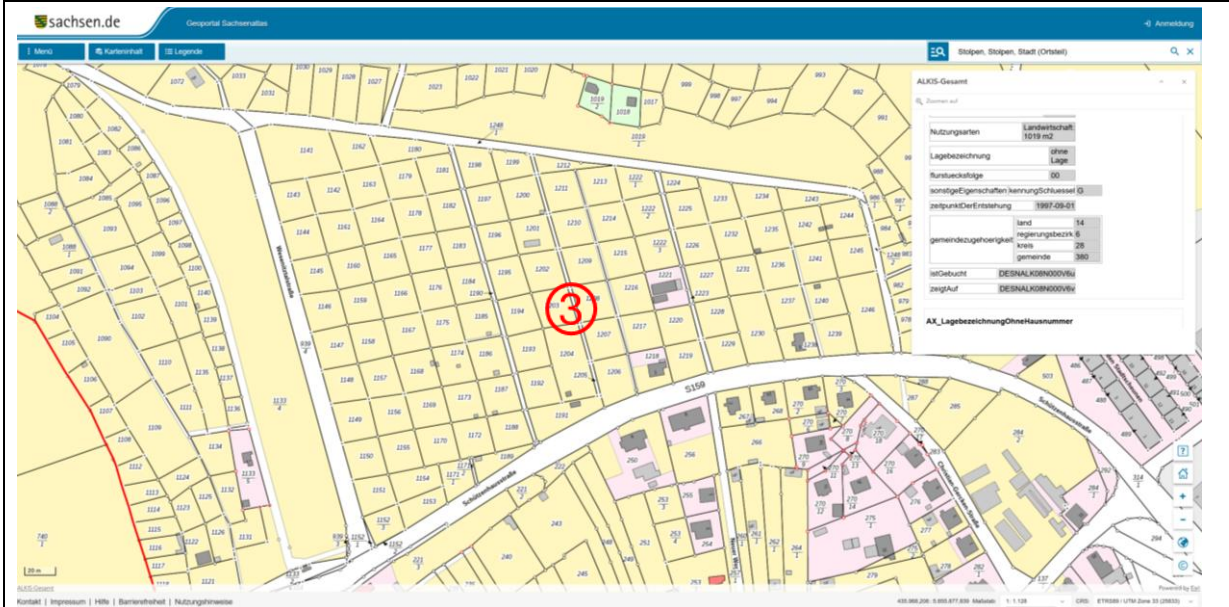
- direkte Lage am zentralen Versorgungsbe-  
reich
- städtebaulich klar integriert
- wichtiger Parkplatz für Innenstadt
- Grundstücksfläche auch im Fall etwaiger  
Nutzbarkeit angrenzender Flächen nicht  
ausreichend für Lebensmittelmarkt
- bei Lebensmittelmarkt Nutzungskonflikte  
mit Nachbarbebauung nicht auszuschlie-  
ßen
- städtebauliche Einordnung problematisch

### Bewertung

- Standort ist nicht für Bebauung vorgesehen
- Standortnutzung durch Lebensmittelmarkt reduziert die für Innenstadt wichtigen Parkplätze erheblich
- Grundstücksgröße unzureichend
- erforderliche Kubatur eines Lebensmittelmarktes sowie Kunden- und Lieferverkehre am Standort städtebau-  
lich kritisch

**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 3



### Flurstück

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstücksnummer  | 1141-1246   |
| Grundstücksfläche | diverse   |
| Nutzungsart       | Landwirtschaft (Kleingartenanlage)  |
| Planung           | Sondergebiet Wochenendhausgebiet  |
| Restriktionen     | kleinparzellierte Flurstücke, teilweise bebaut, Geländeneigung als topographische Einschränkung |

### Kurzbeschreibung

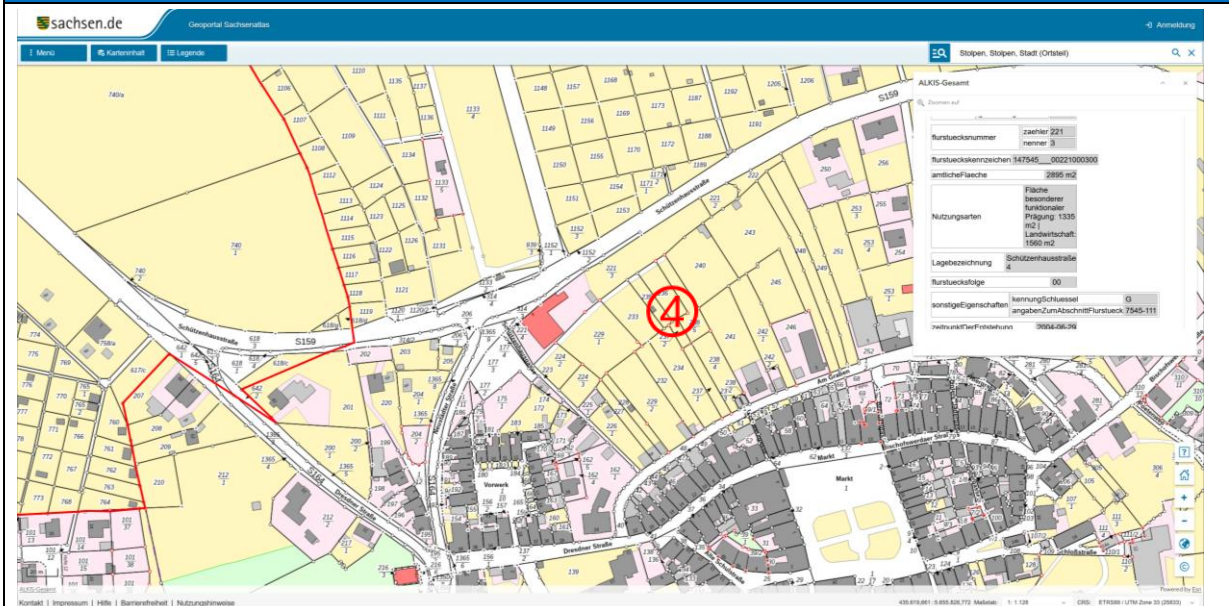
- fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches
- Lage an Hauptverkehrsachse
- Schützenhausstraße trennt Standort vom Stadtkern ohne Fußgängerquerungshilfe
- Lebensmittelmarkt widersprüche Charakter der Kleingartenanlage
- ausreichende Grundstücksfläche würde Nutzbarkeit mehrerer Flurstücke erfordern und teils mit bestehender Bebauung kollidieren
- ausgeprägte Topographie

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen und steht im Widerspruch zum Gebietscharakter
- aufgrund vorliegender Grundstücksstrukturen und Nutzungen kaum realisierbar
- Topographie erfordert erheblichen Eingriff zur Herstellung einer ausreichend großen, ebenen Fläche für einen Lebensmittelmarkt
- Anbindung zum Stadtkern aufgrund fehlender Querungshilfe ungünstiger als am Standort des geplanten Edeka-Marktes

**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 4



### Flurstück

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstücksnummer  | 221/3, Teilflächen angrenzender Flurstücke  |
| Grundstücksfläche | 2.895 (221/3)   |
| Nutzungsart       | besondere funktionale Prägung, Landwirtschaft   |
| Planung           | Westteil von 221/3 Einzeldenkmal "Schützenhaus"   |
| Restriktionen     | nutzbarer Grundstücksteil für Lebensmittelmarkt < 2.000 m <sup>2</sup> , benötigte Teilflächen angrenzender Flurstücke sind Grünflächen (Außenbereich im Innenbereich), Geländeneigung als topographische Einschränkung |

### Kurzbeschreibung

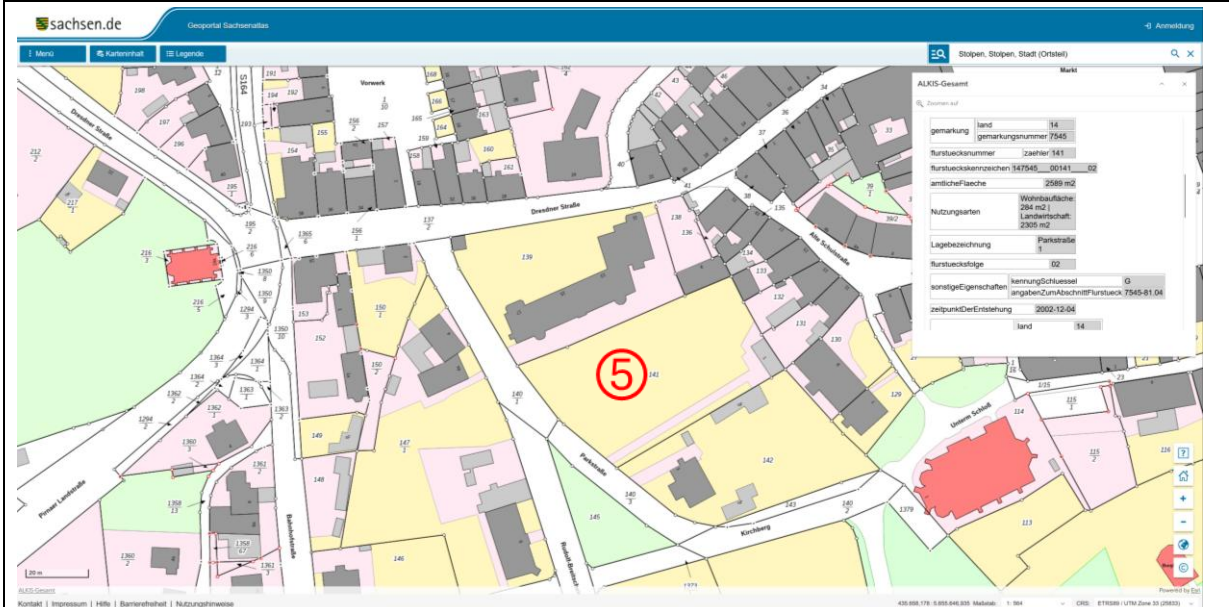
- fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches
- Lage an Hauptverkehrsachse
- Lebensmittelmarkt mit problematischer städtebaulicher Vereinbarkeit mit Einzeldenkmal auf dem Grundstück
- ausreichende Grundstücksfläche würde (Teil)nutzbarkeit mehrerer Flurstücke erfordern
- ausgeprägte Topographie

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- aufgrund vorliegender Grundstücksstrukturen und Nutzungen kaum realisierbar
- Topographie erfordert erheblichen Eingriff zur Herstellung einer ausreichend großen, ebenen Fläche für einen Lebensmittelmarkt
- Standortnutzung würde zu naturräumlichem Eingriff führen

**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 5



### Flurstück

|                   |  |
|-------------------|--|
| Flurstücksnummer  | 141  |
| Grundstücksfläche | 2.589 m <sup>2</sup>   |
| Nutzungsart       | Wohnbaufläche 284 m <sup>2</sup> , Landwirtschaft 2.305 m <sup>2</sup>   |
| Planung           | Parkanlage lt. FNP   |
| Restriktionen     | Geländeneigung als topographische Einschränkung, unzureichende Grundstücksgröße für marktgerechten Lebensmittelmarkt |

### Kurzbeschreibung

- Lage im zentralen Versorgungsbereich
- städtebaulich klar integriert
- Lage an Erschließungsstraße der Innenstadt
- ausreichende Grundstücksfläche unter den vorliegenden Nachbarbebauungen nicht erreichbar
- ausgeprägte Topographie

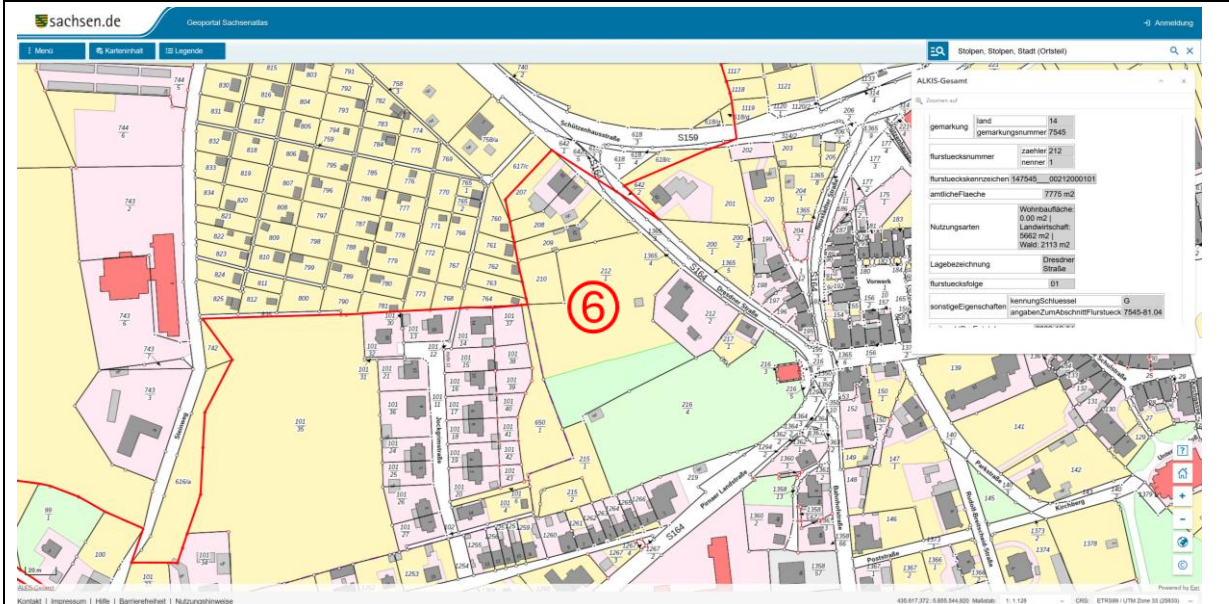
### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- aufgrund Grundstücksgröße und nicht vorhandener Nutzbarkeit ausreichend großer angrenzender Flächen wegen umliegender Bebauungen und Nutzungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht möglich
- Topographie erfordert erheblichen Eingriff zur Herstellung einer ausreichend großen, ebenen Fläche für einen Lebensmittelmarkt



**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 6



### Flurstück

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstücksnummer  | 212/1   |
| Grundstücksfläche | 7.775 m <sup>2</sup>  |
| Nutzungsart       | Landwirtschaft 5.662 m <sup>2</sup> , Wald 2.113 m <sup>2</sup> |
| Planung           | Wohnbaufläche lt. FNP   |
| Restriktionen     | abweichende Planung   |

### Kurzbeschreibung

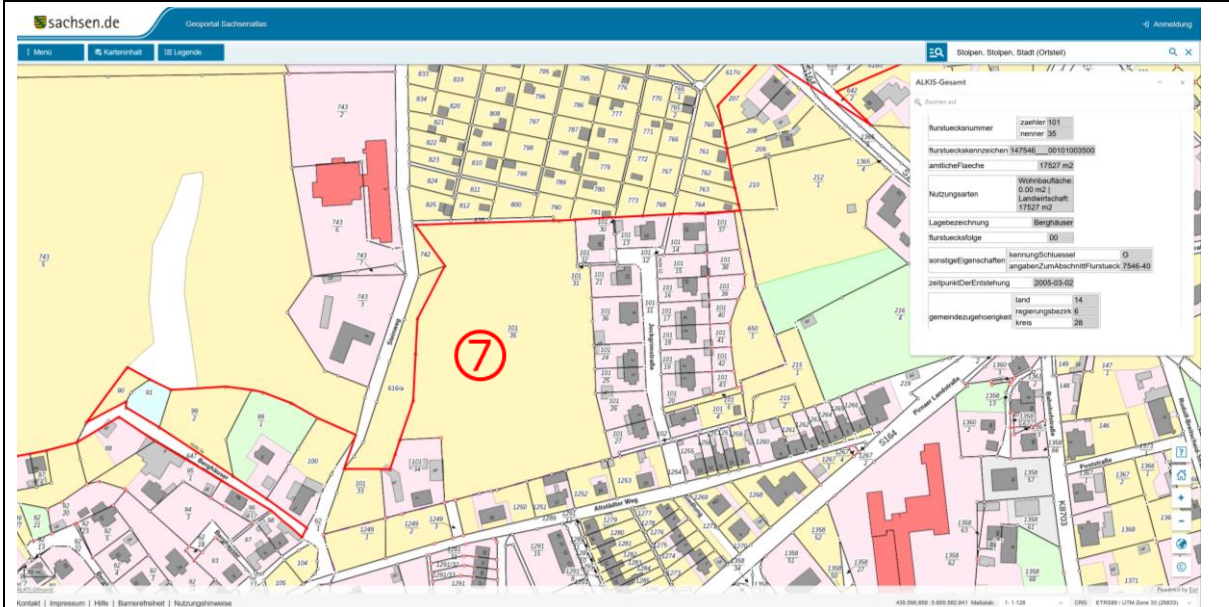
- fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches
- Lage an Hauptverkehrsachse
- direkter räumlicher Zusammenhang mit zusammenhängender Wohnbebauung
- mögliche Lage eines Lebensmittelmarktes im hinteren Bereich des Grundstücks mit Konfliktpotenzial zu angrenzender Wohnbebauung
- hochwertige innenstadtnahe Wohnlage
- Lebensmittelmarkt widerspricht Planung am Standort

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- Lage und Umfeld spricht für die laut FNP geplante Wohnnutzung am Standort

 **Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 7



### Flurstück

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Flurstücksnummer  | 101/35                |
| Grundstücksfläche | 17.527 m2             |
| Nutzungsart       | Landwirtschaft        |
| Planung           | Wohnbaufläche lt. FNP |
| Restriktionen     | abweichende Planung   |

### Kurzbeschreibung

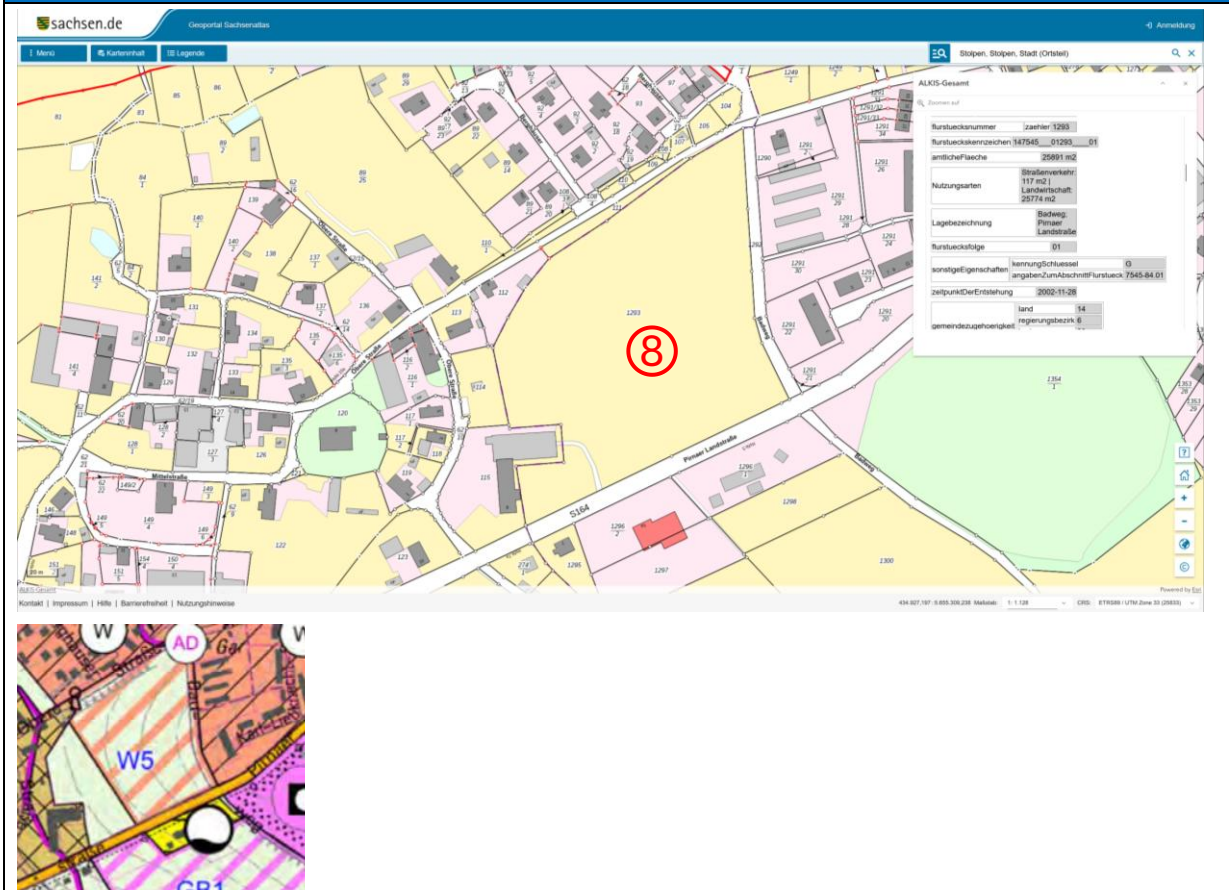
- Grenzbereich der fußläufigen Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches
- Lage an innerörtlicher Nebenstraße
- aus Kunden- und Betreibersicht ungünstige Erreichbarkeit und Sichtbarkeit
- direkter räumlicher Zusammenhang mit zusammenhängender Wohnbebauung
- Erschließung des Flurstücks erfordert Nutzbarkeit am Steinweg gelegener weiterer Grundstücke
- Lebensmittelmarkt widerspricht Planung am Standort

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- Lage und verkehrliche Erreichbarkeit ungeeignet für den geplanten Lebensmittelmarkt
- Lage und Umfeld spricht für die laut FNP geplante Wohnnutzung am Standort

**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 8



### Flurstück

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstücksnummer  | 101/35  |
| Grundstücksfläche | 25.891 m2   |
| Nutzungsart       | 25.774 m2 Landwirtschaft, Straßenverkehr 117 m2       |
| Planung           | Wohnbaufläche (rd. 20.000 m2), Landwirtschaft lt. FNP |
| Restriktionen     | abweichende Planung                                   |

### Kurzbeschreibung

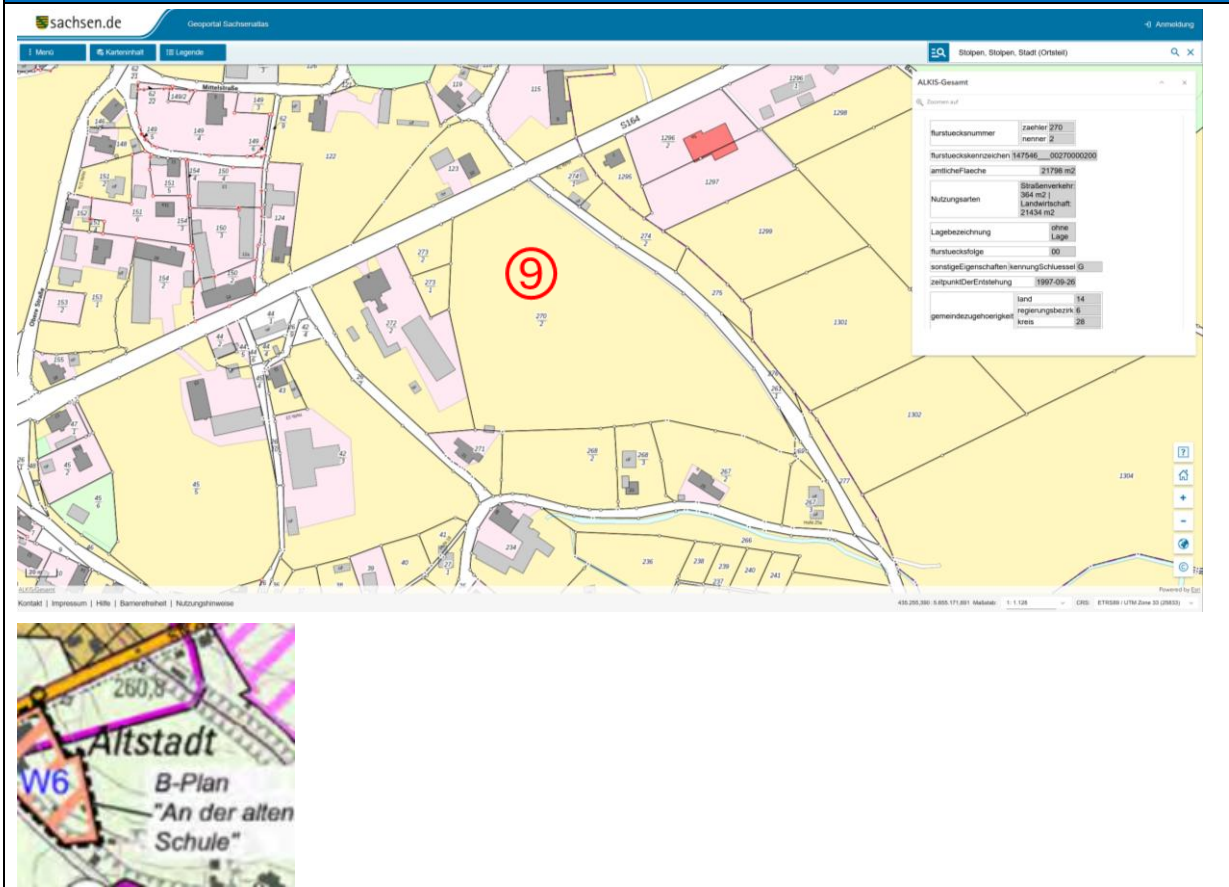
- keine fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches
- Lage an Hauptverkehrsachse
- direkter räumlicher Zusammenhang mit zusammenhängender Wohnbebauung
- Lebensmittelmarkt widerspricht Planung am Standort

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- Lebensmittelmarkt am Standort würde dezentralen Einzelhandelsstandort ohne Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich begründen
- Lage und Umfeld spricht für die laut FNP geplante Wohnnutzung am Standort

**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 9



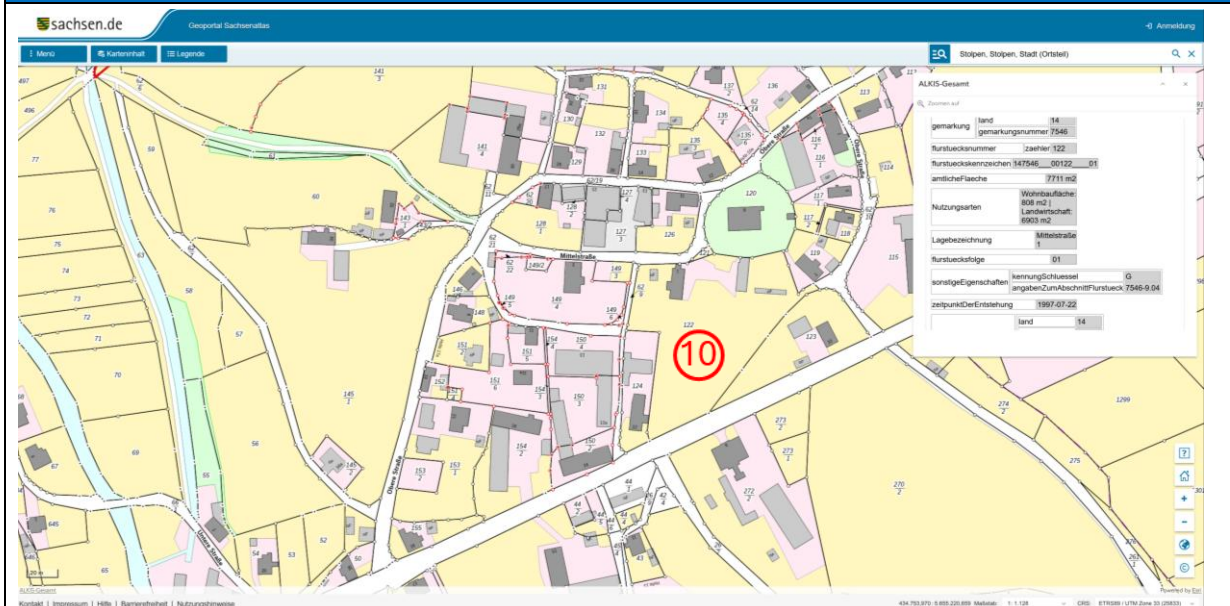
| Flurstück         |   | Kurzbeschreibung   |
|-------------------|---|--|
| Flurstücksnummer  | 270/2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches</li> <li>Lage an Hauptverkehrsachse</li> <li>unbebaute Landwirtschaftsfläche</li> <li>Außenbereich</li> <li>zur Erschließung erforderlicher Nordteil des Flurstücks im Denkmalschutzbereich</li> <li>kein direkter räumlicher Zusammenhang mit zusammenhängender Wohnbebauung</li> <li>Lebensmittelmarkt widerspricht Planung am Standort</li> </ul> |
| Grundstücksfläche | 21.798 m <sup>2</sup>   |  |
| Nutzungsart       | 21.434 m <sup>2</sup> Landwirtschaft, Straßenverkehr 364 m <sup>2</sup> |  |
| Planung           | Landwirtschaft lt. FNP  |  |
| Restriktionen     | abweichende Planung   |  |

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- Standortnutzung würde zu zusätzlichem Landschaftsverbrauch führen
- Lebensmittelmarkt am Standort würde dezentralen Einzelhandelsstandort ohne Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich begründen

**Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

## Alternativstandort 10



### Flurstück

|                   |   |
|-------------------|---|
| Flurstücksnummer  | 122   |
| Grundstücksfläche | 7.711 m <sup>2</sup>  |
| Nutzungsart       | 6.903 m <sup>2</sup> Landwirtschaft, Wohnbaufläche 808 m <sup>2</sup> |
| Planung           | Landwirtschaft lt. FNP  |
| Restriktionen     | abweichende Planung, Denkmalschutz                                    |


### Kurzbeschreibung

- keine fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches
- Lage an Hauptverkehrsachse
- unbebaute Landwirtschaftsfläche
- Außenbereich
- direkter räumlicher Zusammenhang mit zusammenhängender Wohnbebauung
- Lage in Sichtachse zu St. Lorenz Kirche – Denkmalschutzrelevanz
- Lebensmittelmarkt widerspricht Planung am Standort

### Bewertung

- Standort ist nicht für Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorgesehen
- Standortnutzung würde zu zusätzlichem Landschaftsverbrauch führen
- Lebensmittelmarkt am Standort würde dezentralen Einzelhandelsstandort ohne Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich begründen
- Sichtachse zu St. Lorenz Kirche und Denkmalschutzbedeutung sprechen gegen Bebauung mit Lebensmittelmarkt

 **Fazit keine Alternative zu Edeka-Planstandort**

 **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen und die ausreichende Anbindung an den ÖPNV gemäß G 2.3.2.6 durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt werden kann und keine Alternativstandorte vorliegen, welche gegenüber dem Vorhabenstandort Vorteile bei der städtebaulichen Integration aufweisen.**

## 2.3 Kongruenzgebot (Ziel 2.3.2.4 LEP 2013)

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.


Das Kongruenzgebot bestimmt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dazu führen soll, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. Das Kongruenzgebot zielt auf den Schutz Zentraler Orte vor übermäßigem Kaufkraftabzug ab und ist als Soll-Ziel ausgestaltet, das in atypischen Fällen Ausnahmen zulässt. Die im LEP 2013 enthaltenen Vorgaben zu den Kategorien der Verflechtungsbereiche (Mittelbereich, Nahbereich, Oberbereich) sind unter Berücksichtigung des zeitlichen Voranschreitens und entsprechender gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen seit dem Jahr 2013 (unter anderem Strukturwandel, demographische Entwicklungen, erhöhter Mobilitätsgrad der Bevölkerung) anzuwenden.

### Einordnung des geplanten Edeka-Marktes

Gemäß Kongruenzgebot müssen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System so einfügen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Der Einzugsbereich des geplanten Edeka-Marktes beschränkt sich weitgehend auf den Nahbereich des Grundzentrums Stolpens, wie dieser im Regionalplan definiert ist. Eine Abweichung vom Nahbereich stellen die beiden direkt an Stolpen grenzenden kleinen Ortsteile Bühlau und Schmiedefeld der Gemeinde Großhartau dar, von wo Anteile der dortigen Lebensmittelkaufkraft im Edeka-Vorhaben erwartet werden. Dies entspricht der bisherigen Situation, dass die dortige Einwohnerschaft sich teils auf das am Nächsten gelegene Lebensmittelangebot Stolpens orientiert.

Ca. 89,8 % des Umsatzes des geplanten Edeka-Marktes stammen aus dem eigenen Nahbereich, aus den nicht zum Nahbereich des Grundzentrums gehörenden Teilen des Einzugsgebietes (südliche Ortsteile von Großhartau) stammen ca. 4,9% des Umsatzes, aus Streuumsätzen ca. 5,2 des Umsatzes. Bei den Streuumsätzen ist zudem zu berücksichtigen, dass diese auch aus touristisch bedingten Einkäufen stammen werden, eine den zentralörtlichen Verflechtungsbereich räumlich fassbare Überschreitung bei diesen Einkäufen nicht vorliegt. Es wird der weit überwiegende Teil des Umsatzes im geplanten Edeka-Markt mit Kaufkraft aus der Standortgemeinde Stolpen sowie dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich generiert werden.

 **Das Kongruenzgebot gemäß Z 2.3.2.4 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.**

## 2.4 Beeinträchtungsverbot (Ziel 2.3.2.5 LEP 2013)

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

Hinsichtlich des Ziels 2.3.2.5 ist zu beachten, dass das Verbot, die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines Vorhabens wesentlich zu beeinträchtigen, als Ziel der Raumordnung unzulässig ist, vergleiche BVerwG, Urteil vom 23. Mai 2023 – 4 CN 10.21. Die vorgenannte Entscheidung ist bei der raumordnerischen Abwägung des sogenannten Beeinträchtungsverbots des LEP 2013 zu beachten. Insbesondere die Erstellung von Verträglichkeitsgutachten ist ein geeignetes Mittel, um festzustellen, ob von einem Vorhaben wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Ziels 2.3.2.5 ausgehen. So kann bewertet werden, ob ein Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht und ob es städtebaulich verträglich ist. Kern einer solchen Analyse ist regelmäßig eine Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens, also insbesondere ob eine Umverteilung von Kaufkraft oder Umsatz wahrscheinlich ist und welche Auswirkungen dies hätte. Die Verträglichkeit kann allerdings auch mittels eines Einzelhandelskonzepts nachgewiesen werden, soweit dieses eine Planung bereits hinsichtlich dieser Fragestellung untersucht hat.

## Einordnung des geplanten Edeka-Marktes

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das geplante Edeka-Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt/Ortsmitte) oder die verbrauchernahe Versorgung benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigen darf.

Gemäß der Standort-, Markt und Wettbewerbsbedingungen im Einzugsgebiet und den prognostisch ermittelten Umsatzwirkungen des Vorhabens lässt sich das Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten<sup>3</sup>:

In der Stadt Stolpen ist durch das geplante Edeka-Vorhaben keine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns als das zentrale Versorgungszentrum Stolpens zu erwarten. Zum einen besteht im Stadtkern Stolpens lediglich ein rudimentäres Nahversorgungsangebot mit zwei Bäckereien, womit aktuell die Funktion als Versorgungszentrum bei der Grundversorgung dort nicht erfüllt wird, zum Anderen lassen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit rund 6 Prozent sowie die Marktpositionierung der Bäcker im Stadtkern keine relevante Gefährdung des Innenstadtangebotes erwarten.

Die zu erwartende Umsatzumverteilung gegenüber den nicht im Stadtkern gelegenen Betrieben in Stolpen wird bei ca. 12,1% liegen. Trotz dieser in abwägungsrelevanter Höhe reichenden Umsatzwirkung wird durch den geplanten Edeka-Markt die verbrauchernahe Versorgung in Stolpen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der neben dem Vorhabenstandort zweite in Stolpen bestehende Lebensmittelmarktstandort am Penny-Markt, der hohe Relevanz für die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt hat, wird aufgrund seiner Marktpositionierung sowie der zu erwartenden Umsatzauswirkungen von deutlich unter 10 Prozent nicht gefährdet werden. Die höchsten Umsatzwirkungen sind am neben dem Edeka-Markt gelegenen Netto-Markt zu prognostizieren. Diese lassen jedoch aufgrund des konzerngleichen Betreibers sowie einer nicht möglichen städtebaulich relevanten Gefährdung, da der geplante Edeka-Markt die Nahversorgungsfunktion am Standort auch alleine ausüben könnte, keine relevanten Beeinträchtigungen erwarten. Andere Gefährdungen relevanter Strukturen der verbrauchernahen Versorgung sind in Stolpen durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

In Dürrröhrsdorf-Dittersbach sind Umsatzwirkungen des Edeka-Vorhabens im Worst-Case-Fall von ca. 9,3% auf den dortigen Lebensmittelbereich zu erwarten. Hierbei werden weder der als lokaler Nahversorgungsbetrieb ausgerichtete Diska-Markt noch die weiteren Kleinanbieter im kurzfristigen Bedarf gefährdet werden. Der Diska-Markt als Nahversorgungsleitbetrieb wird auch unter geänderten Rahmenbedingungen seine Marktstellung als wohnortnächster Nahversorger in der Gemeinde behalten. Ein überwiegender Teil der vor Ort vorhandenen Lebensmittelkaufkraft fließt bisher in die Lebensmittelmärkte außerhalb

---


<sup>3</sup> Vgl. Kap. 4.2, 5.2, 5.3. 5.4

der Gemeinde. Durch den geplanten Edeka-Markt in Stolpen sind keine wesentlichen Veränderungen vor Ort zu erwarten, da sich im Wesentlichen die Veränderungen der Einkaufsorientierungen zwischen den bisher außerhalb der Gemeinde aufgesuchten Lebensmittelmärkten und dem hinzu kommenden Edeka-Markt in Stolpen ergeben werden. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in Dürrröhrsdorf-Dittersbach ist nicht zu erwarten.

Umliegend um das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes werden Neustadt in Sachsen, Arnsdorf und Großhartau durch das Vorhaben mit Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich zwischen 3,3% und 8,4% betroffen. Alle Kommunen verfügen über ein funktionsfähiges und leistungsfähiges Lebensmittelangebot mit marktfähigen Lebensmittelmärkten. Unter den vorliegenden strukturellen Voraussetzungen und den zu erwartenden Umsatzumverteilungen können Gefährdungen der vom Vorhaben in erster Linie betroffenen versorgungstragenden Lebensmittelmärkte in allen Kommunen ausgeschlossen werden. Relevante Beeinträchtigungen auf Innenstädte bzw. Ortsmitten und auf Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Die Umsatzauswirkungen des geplanten Edeka-Marktes in Stolpen auf die Lebensmittelanbieter in den umliegenden höherzentralen Orten, insbes. Bischofswerda, Pirna und Radeberg liegen bei rund 0,8%. Gefährdungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt/Ortsmitte) oder die verbrauchernahe Versorgung können bei diesen marginalen Umsatzwirkungen ausgeschlossen werden.

Die vom Edeka-Vorhaben ausgelösten Umsatzwirkungen im **Nonfood-Bereich**, als Randsortimente des geplanten Edeka-Marktes, lassen, angesichts des geringen umverteilungswirksamen Umsatzes der im geplanten Edeka-Markt zu prognostizieren ist, angesichts der Betroffenheit einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebe, betriebliche oder gar städtebauliche Negativauswirkungen ausschließen.

 **Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigt werden.**

### 3 Zusammenfassung und Fazit

- ▶ Die Prüfung der raumordnerisch relevanten Kriterien in vorliegendem Nachtrag erfolgte anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) des Freistaats Sachsen sowie der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 19. November 2024.
  - Das Zentralitäts-/Konzentrationsgebot gemäß Z 2.3.2.1 in Kombination mit Ziel 2.3.2.2 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente nehmen ca. 94 Prozent der Verkaufsfläche des geplanten Edeka-Marktes ein, womit der geplante Markt als Einzelhandelsbetrieb der verbrauchernahen Versorgung dient und auch im Grundzentrum Stolpen damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb geeignet ist.
  - In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass das Integrationsgebot gemäß Z 2.3.2.3 und die ausreichende Anbindung an den ÖPNV gemäß G 2.3.2.6 durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt wird. Die Alternativenprüfung zeigt, dass für das Vorhaben des Edeka-Marktes kein städtebaulich besser geeigneter Standort vorliegt.
  - Das Kongruenzgebot gemäß Z 2.3.2.4 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.
  - Das Beeinträchtungsverbot gemäß Z 2.3.2.5 wird durch den geplanten Edeka-Markt erfüllt, da weder das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigt werden.
  - Die relevanten Ziele der Raumordnung in Sachsen können durch die Einhaltung der raumordnerisch relevanten Kriterien der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 als erfüllt erachtet werden.
  
- ☞ **In Zusammenschau der Untersuchungsergebnisse kann, unter Berücksichtigung des vorliegenden aktualisierenden Nachtrages, zu den Auswirkungen und den planungsrechtlichen Maßgaben die Erfüllung der einzelhandelsrelevanten raumordnerischen und bauplanungsrechtlichen Ziele und Normen für den geplanten Lebensmittelmarkt in Stolpen festgestellt werden.**