

# Bürgerinitiative für ein unverbautes Labertal

mit Unterstützung von



Beratzhausen, den 16.12.2018

## Positionspapier 3.0

Aufgrund des vom Marktrat Beratzhausen mehrheitlich abgelehnten Appells zur Zusammenarbeit, den wir am 02.12.2018 an Bürgermeister Konrad Meier abgegeben haben, möchten wir unsere Überlegungen in einem erneuten Positionspapier der Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Die Bürgerinitiative hat in den letzten Wochen den Dialog zu Supermarktketten, einem Planungsbüro, der Regierung der Oberpfalz und dem Wasserwirtschaftsamt gesucht und folgende Bewertungen zu den wichtigsten Standorten der Standortalternativenprüfung getroffen:

Das **BayWa-Gelände** wird von Supermärkten wegen Lage und mangelnder Verkehrsfrequenz nicht bevorzugt. Es gibt kein Entwicklungspotenzial für Oberndorf: keine weiteren großen Flächenausweisungen für Wohngebiete sind denkbar, die bestehende Kanalisation ist bereits ausgelastet. Die lange angesprochenen Altlasten sind keine Thema mehr, das BayWa-Gelände ist für Wohnbebauung vorgesehen.

(siehe <https://www.immobilienscout24.de/expose/85631057#/>)

Das **Gewerbegebiet** wird von Supermärkten aufgrund der Lage und ebenfalls mangelnder Verkehrsfrequenz abgelehnt.

Der **Volksfestplatz** würde von Supermärkten angenommen, aber ist größtenteils Hochwasserschutzgebiet (HQ100 = von einem hundertjährigen Hochwasser betroffen). Folglich wird ein Bebauungsplan nur genehmigt, falls es keine Alternativstandorte gibt. Umsetzungsfähig wären Pfahlbauten, welche das Bauwerk verteuern würden, aber prinzipiell denkbar wären.

Somit verbleiben aus Sicht der BI:

Das **Wiendlgelände** mit dem ehemaligen Edeka-Gebäude würde von Supermärkten angenommen. Konkret hat NORMA dort einen Bauantrag gestellt und PENNY angeblich das Edeka-Gebäude gepachtet. Beide warten womöglich ab, was künftig im Labertal passiert (-> siehe *Kaufkraftberechnung unten*). Es stünden darüber hinaus Interessenten an, welche dieses Areal gemeinsam mit der Edeka-Fläche beplanen würden. Weil das ein bestehendes Sondergebiet für Einzelhandel bereits im alten Flächennutzungsplan war und ist, würde bei diesem Standort die Beschränkung auf 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Ziel 5.3.1 LEP) entfallen, weshalb das in dieser Hinsicht ein vorteilhafter Standort für Betreiber gegenüber neu ausgewiesenen Flächen am Ortsrand ist. Die bisher eingelegten Rechtsmittel zur Freistellung im

Grundbuch sind noch keinesfalls ausgeschöpft. Der Verwaltungsrechtsweg wurde nicht geprüft. Auch hat nach unserem Kenntnisstand kein unabhängiger Vermittler eine außergerichtliche Einigung mit NORMA angestrebt sowie die Gemeinde keinen Vergleichsvorschlag in das bestehende Verfahren eingebracht.

Ein Standort in der **Verlängerung des Neubaugebiets Zehentberg VI** würde von Supermärkten angenommen, weil hier eine günstigere Verkehrsanbindung über die Staatsstraße 2041 besteht. Verkehrstechnisch wird mit einem Kreisverkehr der komplette Zehentberg (auch die Wohngebiete) erschließbar. Dieser Standort hat das größte Ortsentwicklungspotenzial, da keine Einschränkungen im Gelände vorhanden sind. Flächen für weitere Wohngebiete sind vorhanden.

Ein Problem, das alle Standorte gleichermaßen betrifft, ist die **fehlende Kaufkraft** in Beratzhausen.

Das gesamte Umsatzvolumen mit Nahrungs- und Genussmitteln (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren) betrug im Jahr 2016 in Deutschland 190,2 Mrd. €. Daraus ergibt sich ein Pro-Kopf-Umsatz von

**2.315 € / Jahr.**

Der Pro-Kopf-Umsatz teilt sich wie folgt auf die Einzelsortimente auf:

- Nahrungsmittel 1.551 €
- Getränke 480 €
- Tabakwaren 284 €

Im **stationären Einzelhandel** wurde ein Umsatz von 189,0 Mrd. € (**2.301 € Pro-Kopf / Jahr**) erzielt.

**Online** wurde im Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatzanteil von **1 % (14 € Pro-Kopf / Jahr)** realisiert.

#### Raumleistungen

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m <sup>2</sup> p.a.	€/m <sup>2</sup> p.a.	€/m <sup>2</sup> p.a.
SB-Warenhäuser			
nur Food-Abteilung	6.600	7.100	7.600
nur Non-Food-Abteilung	2.000	2.500	3.000
Verbrauchermärkte			
nur Food-Abteilung	5.100	5.600	6.100
nur Non-Food-Abteilung	1.500	2.000	2.500
Große Supermärkte (ab 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	4.000	4.300
Supermärkte (bis 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	3.600	4.100
Discounter	3.800	4.800	5.800
SB-Märkte	3.600	4.100	4.600
City-Supermärkte	3.800	4.300	4.900
Metzgereien	6.800	7.300	7.800
Bäckereien	4.500	5.000	5.500
Getränkemärkte	1.400	1.600	1.800

Aus den folgenden Berechnungen kann man ableiten, dass die Kaufkraft am Kernort, selbst wenn alle umliegenden Ortsteile einberechnet werden, zu schwach ist, um neben Supermärkten auch Drogeriemärkte oder Bekleidungsdiscounter anzusiedeln. Deshalb müssen wir unsere Betrachtungen auf Supermärkte und Discounter beschränken.

Eine **Kaufkraftberechnung** sieht für Beratzhausen wie folgt aus:

Rechnung	Faktor	Begründung
3800	3600 Einwohner am Hauptort (+ 200 Bürger aus Schwarzenhonthausen / Hardt)	andere Ortsteile fahren nach Hemau / Parsberg / Nittendorf zum Einkaufen
x 2.301 €	jährliche Kaufkraft stationäre Lebensmittelnaheversorgung	<a href="http://www.stmwi.bayern.de">www.stmwi.bayern.de</a>
x 75 %	lokaler Marktanteil	25 % = Pendler, die auswärts einkaufen
<b>6.557.850 €</b>	rd 6,5 Mio €	
: 4000 €/m <sup>2</sup>	Erwartete Flächenleistung eines „Vollsortimenters“ wie REWE	
<b>1.639,5 m<sup>2</sup></b>	rentable Verkaufsfläche insgesamt	

Wenn man die in der Branche üblichen 4000 €/m<sup>2</sup> \* erwartete Flächenleistung annimmt, rentieren sich in GANZ BERATZHAUSEN IN SUMME nur gut 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das macht **1 – 2 kleine Supermärkte**, für die man abgestimmte Teamplayer unter den Betreibern bräuchte, z. B. Edeka und Netto, die sich die 1.639,5 m<sup>2</sup> rentable Verkaufsfläche aufteilen. Der bestehende Netto-Markt hat eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Es blieben also 800 m<sup>2</sup> für einen weiteren Markt übrig.

\* *NETTO hätte demnach als Discounter mit durchschnittlich 4.800 € eine noch größere Verkaufserwartung (siehe Abbildung oben), kleine Supermärkte in der Region gehen auf maximal 3.700 €/m<sup>2</sup> herunter. 4000 €/m<sup>2</sup> ist also der branchenübliche Mittelwert und wird deshalb von uns hier angesetzt.*

Von den vollmundig versprochenen 1800 m<sup>2</sup> REWE sind wir also weit entfernt. Auch sind mehr als 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wegen Ziel 5.3.1 LEP in neu ausgewiesenen Flächen unzulässig. Nur im Sondergebiet Wiendl + EDEKA mit seinen rund 8000 m<sup>2</sup> Fläche wäre solch ein Bauvorhaben möglich.

In dieser Berechnung sind die Metzgereien, Bäckereien und Getränkemärkte im Ort gar nicht berücksichtigt.

Unter den Lebensmittelanbietern herrscht derzeit ein **erbitterter Konkurrenzkampf**, der Beratzhausen einerseits interessant werden lässt, da ein Bedarf von 800 m<sup>2</sup> Lebensmittel-Verkaufsfläche besteht. Andererseits kann man diesem Konkurrenzdruck nur mit klug berechneten Marktgrößen gewachsen sein. Denn ein Teil des Beratzhausener Bedarfs wird schon von den Standorten Hemau und

Parsberg abgedeckt. Diese Kommunen sind also rein rechnerisch überversorgt. Konkret heißt das: Lässt Beratzhausen zu große Supermärkte bauen, verlieren wir diesen Konkurrenzkampf und produzieren möglicher Weise erneut Leerstand.

Ein Entwicklungsimpuls, z. B. am Zehentberg durch Ausweisung weiterer Wohngebiete, könnte Anreize zur Ansiedlung bieten und dafür sorgen, dass sich **langfristig zwei Supermärkte** im Ort halten können.

Aus all diesen Gründen erachtet die BI den Standort im Labertal aus ökologischen und siedlungsstrukturellen Gründen als eine Sackgasse für die Ortsentwicklung und deshalb ungeeignet. Die Alternativen Wiendlgelände und Zehentberg gilt es zu überdenken.



1 Foto ansehen

Scout-ID: 85631057

## Beratzhausen - Bauträgergrundstück!



Hemauer Straße 5,  
93176 Beratzhausen, Regensburg (Kreis)  
[Auf Karte zeigen](#)

- **9.106 m<sup>2</sup>**  
Preis auf Anfrage Fläche

### Provisionsfrei

Vermarktungsart	Kauf
Grundstücksfläche ca.	9.106 m <sup>2</sup>
Erschließung	Teilerschlossen
Verfügbar ab	sofort
<b>Kosten</b>	
Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Provision für Käufer	Nein

### Objektbeschreibung

Das Areal ist zum Abbruch vorgesehen und wird zukünftig als Wohngebiet genutzt.

### Lage

Der Markt Beratzhausen hat ca. 5.600 Einwohner und verfügt über einen Bahnanschluss nach Nürnberg/Regensburg. Die Anbindung an die BAB 3 ist wenige Kilometer entfernt. Das Objekt liegt an der Staatsstraße 2394 Richtung Hemau.

BayWa

BayWa AG München

BayWA AG Corporate Real Estate Man...

Anbieter kontaktieren



Meine Notiz



Teilen



Drucken



Melden

### Hilfreiche Tipps zu diesem Grundstück

Das Haus zu diesem Grundstück von namenhaften Anbietern

> [Kostenlos Kataloge bestellen](#)

Grundstücke und Häuser suchen - alles auf einen Blick

> [Zur Rubrik Hausbau](#)

Interhyp

[Niedrigzinsen bei Interhyp](#)

[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)



### Perfekte Häuser für dieses Grundstück

Jetzt passenden Fertig- oder Massivhausanbieter finden und kostenlos informieren.

> [Mehr erfahren](#)



### Das Wunschhaus der Deutschen

Welches Haus wollen die Deutschen bauen? Wie viele Zimmer soll es haben und wie groß darf es sein? Hier kommt die Antwort.

> [Haus ansehen](#)