

2024

## Raumordnerisches Fachgutachten zu den Ansiedlungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in der Warbelstadt Gnoien



© <https://www.supermarkt-inside.de/das-neuste-handelskonzept-von-aldi-nord/> v. 25.02.22



### Bearbeitung und Projektleitung:

Stefan Pöttsch, Dipl.-Verw. Wirt (FH)

Datenstand: April 2024

Redaktioneller Berichtsstand: 26.04.2024 (modifiziert am 10.02.2026)

Hinweis: in der Ursprungsfassung des Fachgutachtens war eine fehlerhafte Tabelle – Abb. 11 enthalten. Diese wurde ohne Wirkungen für die redaktionellen Beschreibungen aktualisiert / ausgetauscht.

MR CONSULTANTS

INH.: STEFAN PÖTZSCH

26.4.2024

# 1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

## Inhalt

<b>1. Auftrag und Zielsetzung .....</b>	<b>3</b>	<b>4. Wirkungsprognose des Planvorhabens.....</b>	<b>22</b>
Ausgangslage .....	3	Ökonometrische Wirkungsberechnung nach Huff .....	22
Aufgabenstellung.....	4	Umsatz- und Flächenstruktur des Neubauvorhabens .....	23
Auftraggeber.....	5	Umsatzherkunft des Planvorhabens.....	27
Untersuchungszeitraum .....	5	Strukturdaten des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsgebiet.....	27
Untersuchungsdesign und -methodik .....	5	Stadtkern Gnoien (ZVB i.S. BauGB) .....	28
<b>2. Städtebaulich-funktionale Standortaspekte.....</b>	<b>7</b>	Nahversorgungsstandort Friedenstr. (Netto Dansk) .....	30
Lage des Planvorhabens .....	7	Nahversorgungsstandort Tessiner Str. (Lidl).....	31
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	8	Grundzentrum Demmin (Kaufland).....	32
Raumordnungsrechtliche Festlegungen.....	10	Grundzentrum Dargun (EDEKA, Norma, Netto, Netto Marken-Discount) .....	33
Wohnortnahe Grundversorgung und Kundenherkünfte .....	11	Grundzentrum Tessin (EDEKA, ALDI, Penny, Netto Marken-Discount) .....	34
<b>3. Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum .....</b>	<b>13</b>	Diffuse Zuflüsse .....	35
Kernstadt Gnoien (als Zentraler Versorgungsbereich) .....	15	Gesamtumsatzherkunft des Planvorhabens .....	36
Nahversorgungsstandort Friedenstraße 77 (Netto Dansk + Getränkemarkt).....	17	<b>5. Einzelhandelskaufkraft und Kaufkraftherkunft .....</b>	<b>40</b>
Nahversorgungsstandort Tessiner Str. 1 (Lidl).....	19	Sortimentskaufkraftberechnung für das Amtsgebiet Gnoien.....	41
Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet + diffuse Zuflüsse.....	21	Modellierte Kaufkraft für den Kongruenzraum .....	42
		<b>6. Übereinstimmung des Planvorhabens mit der Raumordnung .....</b>	<b>44</b>
		Übereinstimmung mit den Zielen der Landesraumordnung.....	44
		Kongruenzgebot .....	46
		Integrationsgebot .....	47
		Beeinträchtigungsverbot .....	47
		<b>7. Zusammenfassung der Untersuchungen und Planungsempfehlungen.....</b>	<b>48</b>
		<b>8. Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>51</b>

## 1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

### 1. Auftrag und Zielsetzung

#### AUSGANGSLAGE

Das Handelsunternehmen ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Her- ten beabsichtigt, eine Lebensmittel-Filiale in 17179 Gnoien neben dem be- stehenden Lidl-Markt neu anzusiedeln. Nach Angaben des Auftraggebers ist ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.054 qm vorgesehen.

Bereits Ende 2021 hatte das Handelsunternehmen Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG Neuansiedlungsabsichten gutachterlich prüfen lassen.

Aufgrund der Ansiedlungsabsichten einer Netto-Filiale unmittelbar benach- bart zur bestehenden Lidl-Filiale hatte man von dort grundsätzlich Offenheit dazu erklärt, jedoch auch klargestellt, dass die Verkaufsfläche der eigenen Fi- liale von rd. 790 qm auf bis zu 1.200 qm erweitert werden müsse, um die ei- gene Wettbewerbsfähigkeit langfristig stabil halten zu können.

Die vorgenannten Projektvorhaben, a.) der Neuansiedlung einer Netto Mar- ken-Discount-Filiale und b.) der Verkaufsflächenerweiterung der Lidl-Filiale, Tessiner Str. 1 auf ca. 1.200 qm wurden durch unser Büro zuletzt in einer mo- difizierten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse mit Berichtsstand vom 11.05.2023 untersucht.

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung hatte erstmals per Schreiben vom 16.03.2020 und im weiteren Verfahrenslauf am

11.01.2022 eine modifizierte und ergänzende landesplanerische Stellung- nahme abgegeben, welche in der zuvor genannten Auswirkungs- und Ver- träglichkeitsuntersuchung unseres Büros vom 11.05.2023 Berücksichtigung und Beachtung fanden.

Das hier untersuchte Plangrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Gnoien i.d.F. der 3. Änderung vom 02.04.2006. Unmittelbar südlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; für das als Mischgebiet festgesetzte Planvorhaben ist generell ein Verbrauchermarkt bis 700 qm Verkaufsfläche zugelassen.

In der Kernstadt der Stadt Gnoien sind nach gutachterlicher Inaugenschein- nahme aufgrund der geringen Grundstücksgrößen und in der Folge mangeln- der Grundstückserwerbsmöglichkeiten keinerlei Standortentwicklungsmög- lichkeiten gegeben. Für das Grundzentrum Gnoien ist ein Kongruenzraum festgelegt worden, der mehrere kleine Gemeinden im Umland umfasst.

Die Planvorhaben (ALDI Nord-Neuansiedlung und Lidl Erweiterungsvorha- ben) gelten nach den Rahmenvorschriften der Landes- und Regionalplanung als Einkaufsagglomeration und sind danach gem. § 11 Abs. 3 der Baunut- zungsverordnung als „neues großflächiges Einzelhandelsvorhaben“ planungs- rechtlich zu beurteilen.

## 1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

### AUFGABENSTELLUNG

Eine auf die Nahversorgungsstrukturen und -verantwortung gerichtete städtebauliche und ökonomische Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist fundamentale Voraussetzung, eine die planungsrechtliche Raumverträglichkeit auch im Benehmen mit der mittleren (Regionalplanung) und oberen (Landesplanung) Raumaufsicht begründen und abwägen zu können.

Das Ansiedlungsbegehren ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP) in der angedachten Größe genehmigungsfähig, sofern die Stadt Gnoien i.R. ihrer Planungshoheit dieses Vorhaben planungsrechtlich mitträgt und ein entsprechendes Bauleitverfahren einleitet.

Die Stadt Gnoien / das Amt Gnoien verfügen über die Planungshoheit, im Rahmen ihres politischen Willens eine Angebotsverdichtung der Nahversorgungsangebote für den ländlich-strukturierten Amtsbezirk zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die Betroffenheit auf wichtige Nahversorgungsstrukturen zu untersuchen und der Stadt Gnoien bzw. dem Amt Gnoien als untere Planungs- und Bauaufsichtsbehörde zu belegen. Im Zuge einer planungsrechtlichen Verträglichkeitsanalyse i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine Raumverträglichkeit gegenüber der mittleren und oberen Raumaufsicht (Landesplanung) nachzuweisen.

Als Beweggrund für die beabsichtigte Neuansiedlung sind seitens des Unternehmens ALDI Nord expansionspolitische und somit rein subjektive Gründe seitens der Betreiberseite angegeben. Diese Absichten sind zunächst als rein *betrieblich motiviert* zu werten. Inwieweit die bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen im Kongruenzraum des Zentralortes Gnoien dadurch (im negativen Sinne) beeinträchtigt oder (im positiven Sinne) ergänzt werden kann, ist dieser dezidierten städtebaulich-funktionalen Analyse und einer Prüfung der ökonomischen Auswirkungen vorbehalten.

Die auf untergeordneter Fläche (< 10 v.H. der Verkaufsfläche) sowohl bei ALDI Nord als auch bei Lidl als regelmäßige Aktionssortimente angebotenen aperiodischen Bedarfsgüter gelten als ‚zentrenrelevant‘ bzw. ‚Nicht-zentrenrelevant‘. Diese nehmen bei Lebensmittelvollsortimentern bundesweit regelmäßig einen untergeordneten Verkaufsflächenrahmen von unter 10 v.H. der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche ein.

Nach den Zielen und Grundsätzen des LEP ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, in welchem Maße durch die geplante Neuansiedlung bei gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung der Lidl-Filiale i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt und damit die Ge- und Verbote des LEP verletzt werden könnten und ob der Kongruenzraum des Unterzentrums für seinen festgelegten Nahversorgungsbereich eingehalten bleibt.

## 1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

### AUFTRAGGEBER

**ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG**

Hohewardstraße 345 - 349

45699 Herten

### UNTERSUCHUNGSZEITRAUM

Im Zuge einer Vollerhebung des betroffenen Wettbewerbs wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandel erstmals im November 2021, sodann im April 2023 Vorort aufgesucht und u.a. auch hinsichtlich des Kundenaufkommens und der Kundenfrequenzen untersucht.

Die Vorort-Analysen wurden mit Blick auf die ländlich geprägte Struktur im Umfeld des Grundzentrums Gnoien mit einer für ALDI Nord-Betriebsformate zutreffenden absatzwirtschaftlichen Reichweite (Marktgebiet oder Untersuchungsgebiet) vorgenommen und im April 2024 modifiziert.

### UNTERSUCHUNGSDESIGN UND -METHODIK

Der Stadt Gnoien ist das Ansiedlungsbegehren bekannt; ein Grundstücksverkauf an den Vorhabenträger ist bereits erfolgt.

Vor dem Hintergrund eines die Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche überschreitenden Planungsvorhabens gilt das Planvorhaben als großflächiges Einzelhandelsprojekt i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Das Grundstück des Planvorhabens befindet sich im Geltungsbereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Warbelniederung“ und ist derzeit als MI-Gebiet für einen Lebensmittelmarkt („Verbrauchermarkt“) bis zu 700 qm zulässig.

Innerhalb des zentralörtlichen Nahversorgungsbereiches nach dem LEP (= primäres absatzwirtschaftliches Marktgebiet) leben 5.793 Einwohner, davon in der Stadt Gnoien 2.838 Einwohner (Stand jeweils am 31. März 2024 nach Gemeindeverzeichnis / statistikportal).

## 1. AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

Fragestellungen und Analyseaufgaben:

- Kann das Planvorhaben in der beabsichtigten Größe eine für die Nahversorgung des Grundzentrums Gnoien wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen?
- Welche funktionalen Auswirkungen sind durch die Neuansiedlung auf die Nahversorgungstrukturen zu erwarten und mit welchen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist in den untersuchungsrelevanten Hauptwarengruppen zu rechnen?
- Bestehen raumordnerische Zielkonflikte im Hinblick auf die Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung?

Hier bedarf es insbesondere

- einer städtebaulich-funktionalen Bewertung des Planvorhabenstandortes,
- der Analyse des voraussichtlichen absatzwirtschaftlichen Marktgebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie
- der Einhaltung der raumplanerischen Gebote und Verbote, insbesondere des Kongruenz- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes.

Die Ermittlungen der Bestands- und Leistungsdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels basieren auf einer Bewertung des vorhabenrelevanten Einzelhandelbestandes im absatzwirtschaftlichen und damit untersuchungsrelevanten Marktgebiet des Vorhabenstandortes.

Für eine sachgerechte Abwägung durch die Planungsbehörden war deshalb eine modifizierte und aktuelle Analyse der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale im Untersuchungsraum, dem vom Planvorhaben projizierten Jahresumsatz sowie der Umsatzherkunft / Umsatzverdrängung von Wettbewerbsstandorten vorzunehmen. Diese Kaufkraft- / Umsatzanalyse war für alle untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen vorzunehmen.

Dem hier verfassten raumplanerischen Fachgutachten liegt folgende Untersuchungsmethodik zugrunde:

- Wettbewerbliche und geografische Untersuchung der untersuchungsrelevanten Angebotssituation sowie der Angebotsstrukturen (Umsatzanalyse) im Marktgebiet vor und nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Reichweite der Auswirkungen des Planvorhabens).
- Analyse der Nachfragesituation (Kaufkraftanalyse).
- Bewertung der warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen durch Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel durch Modellrechnungen nach der ‚Huff-Methode‘.
- Abgleich und Stellungnahme zur Abwägung der planungsrechtlichen Verträglichkeit.
- Für die gutachterlichen Bewertungen wurden hinsichtlich der individuellen Wettbewerbssituation und Wettbewerbsstärke der einzelnen Einzelhandelsunternehmen Kaufkraftstrommodellanalysen nach dem gerichtlich anerkannten Modellverfahren HUFF durchgeführt.

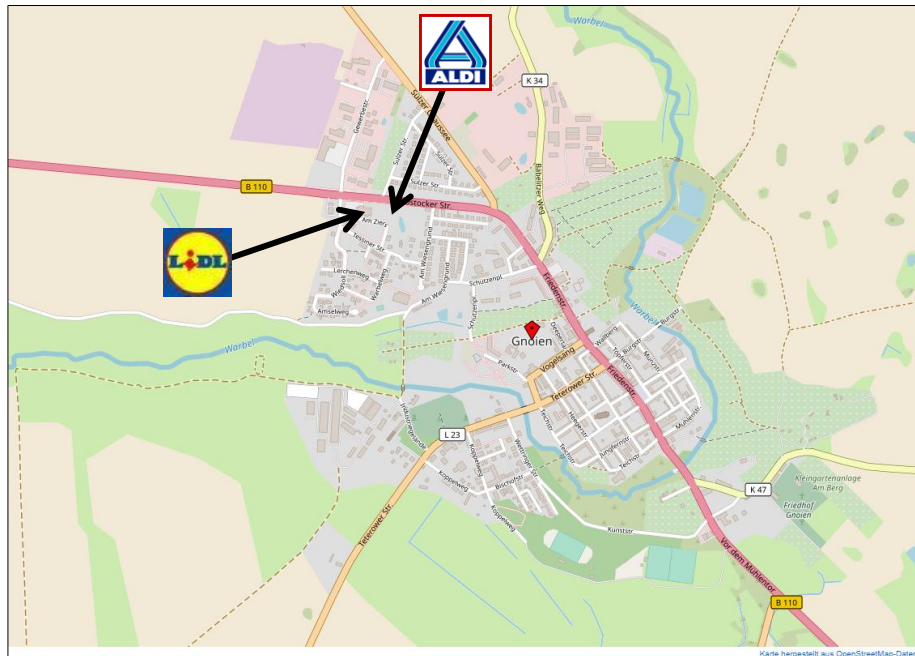
## 2. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

### 2. Städtebaulich-funktionale Standortaspekte

#### LAGE DES PLANVORHABENS

Das Grundstück des Neubauvorhabens ALDI Nord befindet sich nordwestlich der Kernstadt der Stadt Gnoien. Es grenzt östlich und nördlich an ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

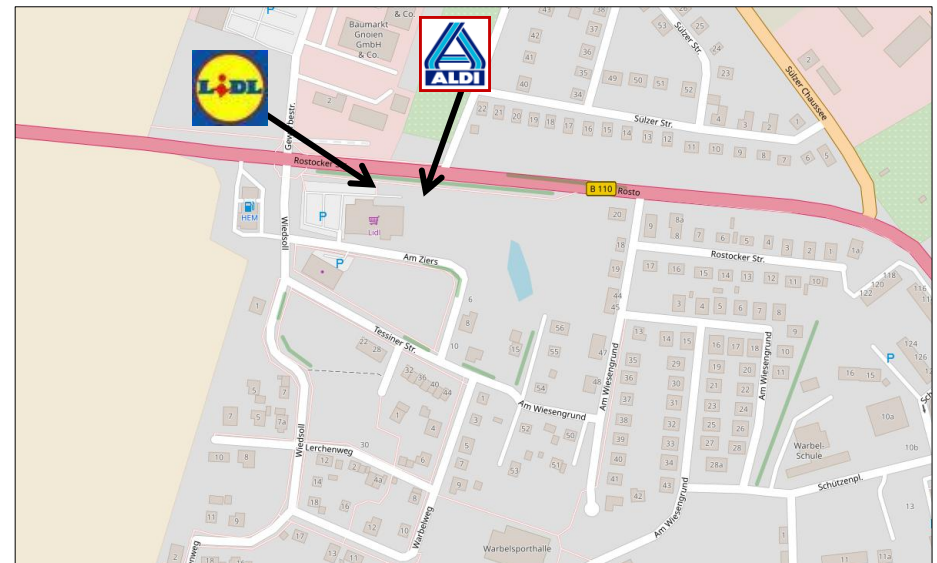
Abb. 1: Lage des Planvorhabens in Gnoien



Quelle: © 2024 OpenStreetMap (Open Database- Lizenz); Bearbeitung MR Consultants, 2024

Die Bundesstraße 110 dient als gut frequentierte Anbindung für den Durchgangsverkehr zwischen Tessin, Dargun und Demmin; ein Anschluss an die Autobahn A20 (Anschlussstelle Tessin) ist westlich rd. 11 km entfernt gegeben.

Abb. 2: Makro-Standort des Planvorhabens



Quelle: © 2024 OpenStreetMap (Open Database- Lizenz); Bearbeitung MR Consultants, 2024

## 2. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

### ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Die zu erwartenden Kunden- und Kaufkraftströme an den hier untersuchten Vorhabenstandort wurden durch eine Analyse der wettbewerblichen Attraktivität im Raum und durch Kaufkraftstromanalysen genauer bestimmt. Die Versorgungsstrukturen des vorhandenen Wettbewerbs wurden im gesamten Untersuchungsraum des Vorhabenstandortes Vorort im November 2021 analysiert, im April 2023 und im April 2024 jeweils auf Veränderungen überprüft.

Aus dieser Wettbewerbsuntersuchung ist im Hinblick auf die Versorgungintensität der ländlich-strukturierten Gemeinden Behren-Lübchin, Finkenthal, Altkalen und Walkendorf, die zum Amtsgebiet Gnoien gehören, bei der Attraktivität des Planvorhabens von einer durchschnittlichen betriebsformatbedingten Attraktivität für den Kunden auszugehen, die einer regelmäßigen automobilen Erreichbarkeit von durchschnittlich 15 Minuten entspricht.

Fußläufig beträgt die Reichweite in städtischen Verdichtungsgebieten regelmäßig einer Entfernung von etwa 800 - 900 m, das entspricht unter Berücksichtigung von Barrieren, Straßen und topografischen Hindernissen einem Zeitaufwand von bis zu 10 Gehminuten. In ländlichen Gebieten werden dagegen auch Wegezeiten zu Fuß sowie mit dem Fahrrad von bis zu 15 Minuten in Kauf genommen.

Es wurden gutachterliche Modellmethoden und Instrumente (u.a. Echtzeitmessungen zwischen den Wettbewerbsstandorten) verwendet, welche letztendlich die Einflussfaktoren für die Bestimmung des absatzwirtschaftlichen Untersuchungsgebietes abbilden:

- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten,
- Lage und Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- und Sortimentsschwerpunkten sowie
- geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren wie z. B. stadträumliche Hindernisse oder Gemeindegrenzen.

Die voraussichtlichen Kunden- und Kaufkraftströme an den hier untersuchten Vorhabenstandort wurden auf dieser Basis durch Kaufkraftstromanalysen genauer bestimmt. Auch Pendlerverflechtungen aus anderen Orten und berufsbedingte Kaufkraftzuflüsse aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 110 wurden bewertet und eingerechnet.

Als relevantes Untersuchungsgebiet ist in Anlehnung an den Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP) ein **Einzugsgebiet** zu definieren, welches sich an der Attraktivität des jeweiligen Einkaufsstandortes unter Berücksichtigung absehbarer Veränderungen und der Betriebstypen des maßgeblichen Wettbewerbs orientiert.

## 2. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

In diesem Sinne wurden sowohl bestehende als auch künftige Einkaufsverflechtungen aus benachbarten Kommunen sowie diffuse Zuflüsse untersucht (**Untersuchungsraum oder Untersuchungsbiet**), die in der Abbildung 4 grafisch dargestellt werden.

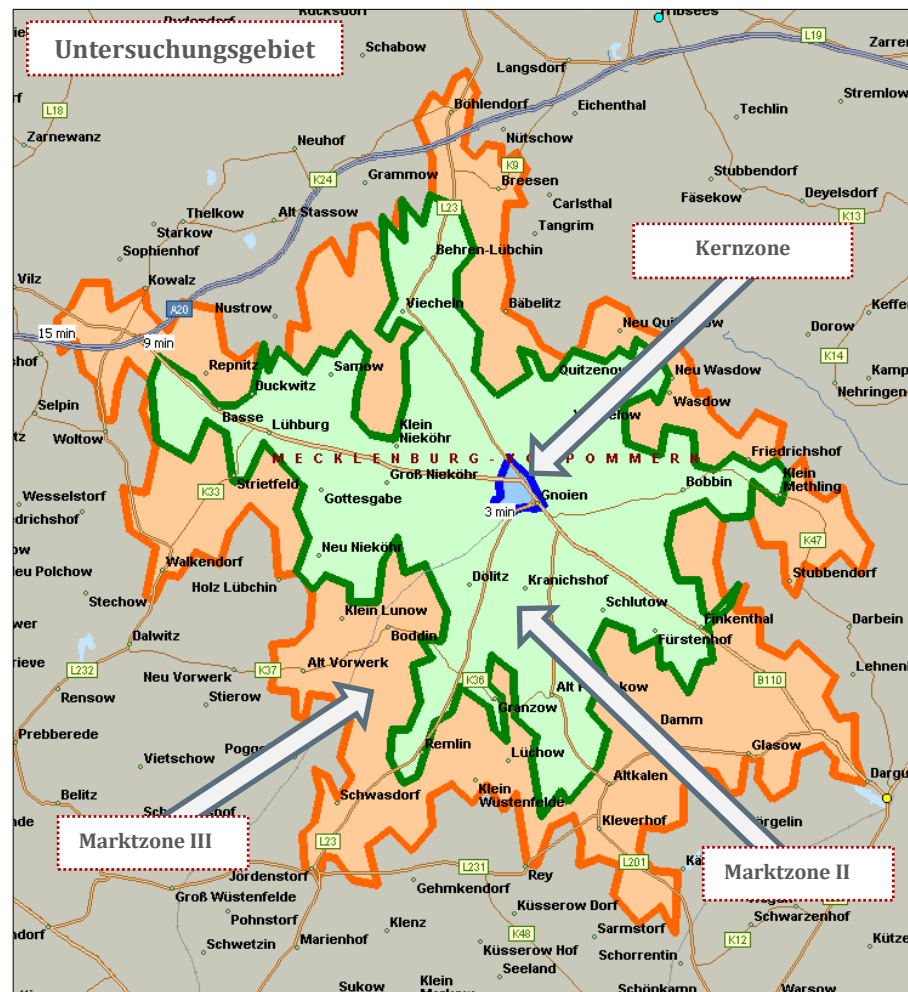
Die intensivsten Kaufverflechtungen ergeben sich regelmäßig in einem **Kernzonenbereich**. In ländlich-strukturierten Ortsteilen sind die Einwohner dabei generell auf eine hohe Mobilitätsbereitschaft angewiesen (nebenstehend über eine Entfernungszone von rd. 3 Autominuten - das entspricht einer fußläufigen Erreichbarkeit von bis zu 15 Min. bzw. von rd. 5 Min. mit dem Fahrrad - skizziert dargestellt).

In einem Entfernungsraum von ca. 8-9 Autominuten werden regelmäßig noch maßgebliche Kundenfrequenzen erreicht; dieser Raum ist als Entfernungsisochrome (**Marktzone II**) dargestellt.

Im erweiterten Erreichbarkeitsraum von ca. 15 Autominuten (**Marktzone III**) können in ländlichen Gebieten noch Umsatzzuflüsse von 25, teils sogar bis zu 40 %, häufig stark abhängig von dem Betriebstypenmix, generiert werden.

Innerhalb der absatzwirtschaftlichen Reichweite und des so eingegrenzten Untersuchungsgebietes wurden alle untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte aufgesucht und ökonomisch differenziert bewertet.

Abb. 3: Untersuchungsgebiet / -raum



Kartendarstellung: © Microsoft MapPoint Bearbeitung Büro MR Consultants, 2024

## 2. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

### RAUMORDNUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

Kernelement der räumlichen Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bildet das Landesraumentwicklungsprogramm 2016 (im Folgenden kurz: LEP). Die interkommunal abgestimmte Fassung wird in diesem Gutachten angewendet.

Im Vorwort zum Landesraumentwicklungsprogramm wird vom zuständigen Minister für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern angemerkt:

„Als neue Raumkategorie wurden die Ländlichen Gestaltungsräume definiert. Hierbei handelt es sich um Räume, die für eine erfolgreiche Wohlstands- und Wirtschaftsentwicklung deutlich mehr Herausforderungen unterliegen als andere Regionen des Landes. Entwicklungsstrategien und -maßnahmen sollen auf die Bedürfnisse dieser Räume zugeschnitten werden. Zum Beispiel soll das Instrument des Regionalen Flächennutzungsplans dort modellhaft erprobt werden. Der Einsatz dieses Instruments in strukturschwachen ländlichen Räumen stellt bundesweit ein Novum dar.“

„Insgesamt haben wir mit dem Landesraumentwicklungsprogramm einen Handlungsrahmen für die räumliche Entwicklung unseres Landes etwa für die nächsten zehn Jahre geschaffen. Es liegt an den gesellschaftlichen Akteuren, ihn phantasievoll für das Land und die dort wohnenden Menschen umzusetzen.“

Der Grundgedanke dürfte auch darin begründet sein, eine Grundversorgung kleinerer Gemeinden und Ortsteile pragmatisch („... pragmatisch Phantasie...“) zu gestalten; was im Übrigen mit höchstrichterlichen Entscheidungen zum Bauplanungsrecht vollumfänglich gedeckt ist.

Neben der **Warbelstadt Gnoien** (2.838 Einwohner) mit den 5 Ortsteilen Gnoien, Eschenhörn, Kranichshof, Warbelow und Dölitz zählen die **Gemeinden Altkalen** (765 Einwohner mit 9 Ortsteilen), **Behren-Lübchin** (956 Einwohner mit 13 Ortsteilen), **Finkenthal** (316 Einwohner / 3 Ortsteile) und Walkendorf (918 Einwohner / 14 Ortsteile) zum Nahbereich des Amtes Gnoien.

Für die Stadt Gnoien entsteht daraus eine bedeutende Grundversorgungsverantwortung für seinen grundzentralen Nahbereich mit insgesamt 5.393 Einwohnern (Stand: 31.03.2024 lt. Stat. Bundesamt), die sich räumlich – z.T. weit auseinandergezogen - auf insgesamt 44 Ortsteile verteilen.

Die um Gnoien herum befindlichen Ortsteile / Gemeinden verfügen über keine bzw. keine auskömmliche Nahversorgung. Diese raumplanerische Aufgabe ist nach dem Willen des LEP von der Stadt Gnoien umzusetzen.

## 2. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

### WOHNORTNAHE GRUNDVERSORGUNG UND KUNDENHERKÜNFTE

Das Amt Gnoien gehört dem Landkreis Rostock an, für den das Regionale Raumentwicklungsprogramm des ‚Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock‘ in seiner derzeit aktuellen Fassung aus 2011 gilt. Eine Fortschreibung des Kapitels Stadt-Umland-Raum im RREP wurde durch den Planungsverband im Dezember 2019 abgeschlossen. Bis zur förmlichen Bekanntmachung der Fortschreibung als Rechtsverordnung durch die Landesregierung bleibt das RREP in der bislang geltenden Fassung vom August 2011 verbindlich. Die Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms wird durch den interkommunal abgestimmten Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (Fortschreibung Kapitel Wohnentwicklung 2018) gemeindekonkret unter setzt.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen in den einzelnen Ortschaften sind die Voraussetzungen einer fußläufigen täglichen Versorgung der Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs einerseits aus expansionspolitischen Gründen der Handelsunternehmen (Stichwort: Mindest-Expansionsanforderungen) und andererseits aufgrund von raumordnenden ‚Hemmnissen‘ (Stichwort: Wohngebietsintegration) deutlich gehemmt.

Generell liegt es im Ermessen der Stadt Gnoien, eine eigenständige, vollumfängliche und flächendeckende Nah- und Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch in den ländlich-strukturierten rd. 40 weiteren Ortsteilen mit jeweils (im Einzelnen) zu geringer Mantelbevölkerung zu entwickeln.

Die laufende (insbesondere höchstrichterliche) Rechtsprechung wird im Planungsrecht und in der Raumplanung häufig mit dem gerichtlichen Schwellenwert von 800 qm als faktische Restriktion betrachtet.

Die Verwaltungsgerichtsbarkeit gibt in ihren (insbesondere höchstrichterlichen) Leitsätzen generell aber auch eindeutige Hinweise, dass diese Leitlinien nach oben hin eben nicht fix, sondern unter der Maßgabe der Zulässigkeit nach dem BauGB, eines geeigneten Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit sowie einer fehlerfreien Abwägung im Bauleitverfahren durchaus offen sind.

In einem solchen Fall, so u.a. auch in Gebieten mit unzureichender Mantelbevölkerung, ist die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich als widerlegbar zugelassen, wenn dadurch eine verantwortungsvolle Nah- und Grundversorgung herzustellen ist.

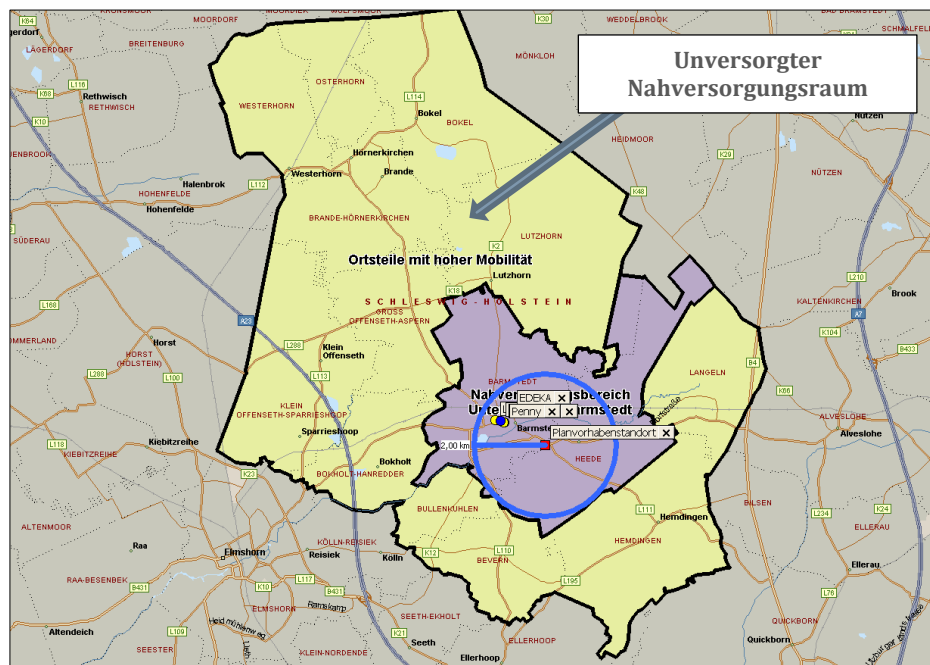
Im gesamten Nahbereich um die Stadt Gnoien herum wurde im Zuge der Vorort-Begehungen festgestellt, dass die einzelnen Ortschaften weitestgehend über keine Nahversorgungsangebote verfügen. Für die Einwohner im gesamten Nahbereich verlangt dies eine hohe automobilen Mobilitätsbereitschaft.

In der nachstehenden Kartierung (Abb. 5) wird der Nahbereich der Stadt Gnoien dokumentiert, in denen keine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf zur Verfügung steht.

## 2. STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE STANDORTASPEKTE

In diesem als „unversorgter Nahversorgungsraum“ kartierten Nahbereich um die Stadt Gnoien herum wohnen und leben nach dem Stand vom 31.03.2024 aktuell 2.838 Einwohner.

Abb. 4: Ortschaften ohne Nahversorgung

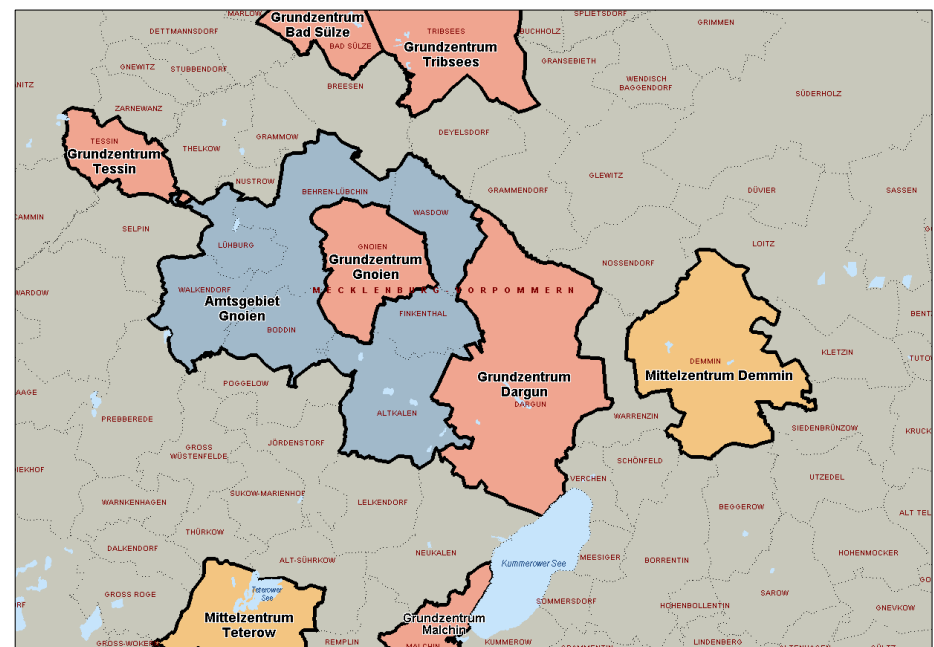


Kartendarstellung: © Microsoft MapPoint Bearbeitung Büro MR Consultants, 2021

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Grundzentren Tessin, Bad Sülze, Tribsees und Dargun sind Kaufkraftverflechtungen und Kaufkraftabflüsse der

zum Grundzentrum Gnoien angehörigen Gemeinden Behren-Lübchin, Lühburg, Walkendorf und Altkalen (vgl. Abb. 6) in nennenswerter Größe festzustellen; diese werden durch angestellte Kaufkraftstromanalysen belegt.

Abb. 5: Verflechtungsbereiche zentralörtliches System



Kartendarstellung: © Microsoft MapPoint Bearbeitung Büro MR Consultants, 2021

Zur Bestimmung des absatzwirtschaftlichen Wettbewerbsgebietes für den geplanten rd. 1.054 qm großen Lebensmittelmarkt wurden differenzierte, ökonomische Berechnungen der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und -ströme nach dem Modellverfahren HUFF angestellt.

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

#### 3. Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Die Entwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel allgemein ist, wie vorstehend behandelt, durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch eine zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Gründe dafür sind Veränderungen der Nachfrage und steigende Preise, aber auch die Diversifizierung des Angebotes. Bei den Verbrauchern ist eine – nochmals im Verlauf der aktuellen Pandemiezeit deutlich - gestiegene Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel auch aus dem Biobereich sowie veganer und vegetarischer Lebensmittel festzustellen.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man nicht kaufen möchte, werden vorwiegend bei Lebensmittelvollsortimentern wie z.B. Kaufland, Edeka oder REWE nachgefragt.

Die Grundversorgung der Einwohner wird innerhalb des für das Planungsvorhaben anzusetzenden Untersuchungsgebietes im Wesentlichen von 3 Lebensmittelmärkten angeboten, die sich räumlich (mit Ausnahme eines kleinen nah & frisch-Marktes im Stadtkernbereich) außerhalb des zentralen Kernortes Gnoien angesiedelt haben.

In dem der Stadt Gnoien zentralörtlich zugewiesenen Nahbereich mit dz. 5.793 Einwohnern sind darüber hinaus keine Nahversorgungsangebote ausgeprägt. Das bedeutet, dass sich das Umland vollumfänglich in der Stadt Gnoien bei den Lebensmittelanbietern nah & frisch Dubowski, einem Dansk Netto-Lebensmitteldiscounter und einer Lidl-Filiale (ebenfalls Lebensmitteldiscounter) versorgen müssten. Für kleinere Ergänzungsäufe sind die Einwohner\*innen der Umlandgemeinden gezwungen, das Auto oder – dieser ist nur bedingt ausgeprägt – den ÖPNV zu benutzen.

Tatsächlich finden in Ermangelung ausreichender Angebote umfangreiche Einkäufe außerhalb Gnoiens statt.

Aus gutachterlicher Erfahrung und hier aus der Betrachtung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen bietet es sich an, die Einwohner im Nahbereich mehr an die Stadt Gnoien zu binden und das vorhandene Lebensmittelangebot zu ergänzen.

Der zentrale Kernort der Stadt Gnoien ist mit einer Verantwortung für die rd. 5.793 Einwohner des Amtsbereiches aufgrund der nur kleinflächigen städtebaulichen Struktur nicht in der Lage, Lebensmittelanbieter moderner Dimensionen aufzunehmen; für eine Bindung der eigenen Kaufkraft und eine Grundversorgung ‚kürzerer Wege‘ für die Umlandgemeinden bietet sich aus unserer Sicht ein den zentralen Stadtkernbereich unterstützendes Grundstücksareal konzeptionell an.

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Von dieser – aus unserer Erfahrung und Sicht notwendigen – städtebaulichen Konzeption wird die weitere gutachterliche Analyse gelenkt und im Folgenden beschrieben.

Eine solche Konzeption (i.S. eines Nahversorgungskonzeptes) bedarf allerdings auch einer grundsätzlichen Unterstützung / Genehmigung durch die politischen Gremien der Stadt Gnoien.

Innerhalb des unter Abschnitt 3 beschriebenen Kerneinzugsgebietes (**Marktzone I**) des Planvorhabens, das ist ein fußläufig und mit dem Fahrrad eingegrenzter Nahbereich, befinden sich sämtliche Wettbewerbsstandorte.

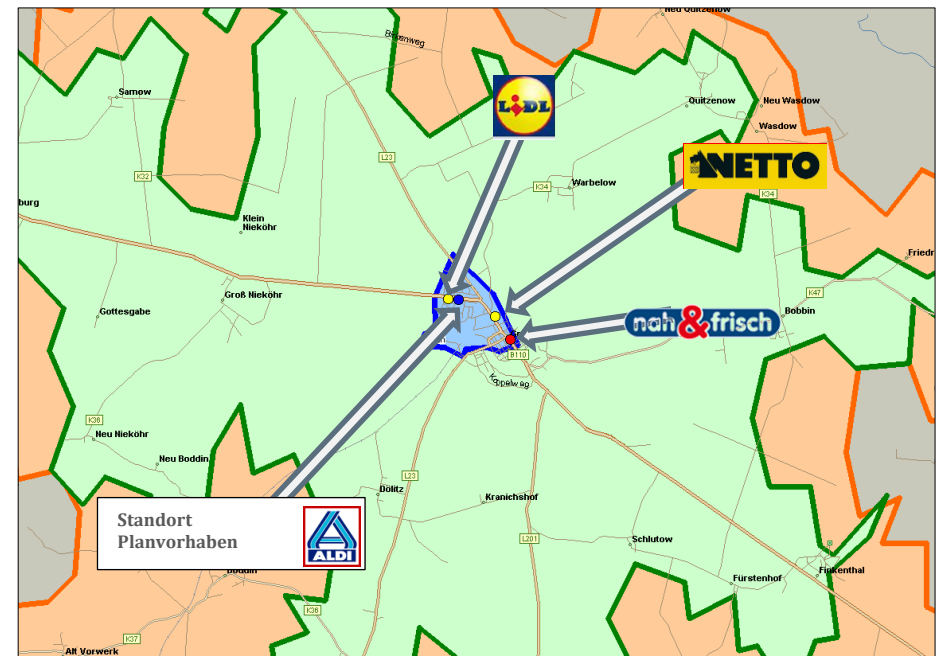
Darunter befindet sich der nah & frisch-Markt Dubowski (Friedensstraße 77). Darüber hinaus betreiben Lidl (Tessiner Str. 1) und Netto Dansk (Friedenstr. 77) dem Lebensmitteldiscount zuzurechnende Filialen.

Im erweiterten Kerneinzugsgebiet der **Marktzone II** mit einem Erreichbarkeitsraum von ca. 8-9 Autominuten sowie in der **Marktzone III** (rd. 15 Autominuten) sind keinerlei Wettbewerber verortet.

Konsumenten versorgen sich nach bundesweit identischen Einkaufsgewohnheiten regelmäßig zu rd. 54 % beim Lebensmittelvollsortiment, denen eine höhere Kompetenz im Bereich Frische (Fleischtheke, Käse-, Salat- und Wursttreden) zugewiesen werden kann, etwa 46 % werden im Lebensmitteldiscount konsumiert.

Ein qualitativ und quantitativ breit aufgestelltes Versorgungsangebot aus dem Lebensmittelvollsortiment mit einer Sortimentsbreite ab mind. 9.000 Sortimenten ist in Gnoien nicht zu verzeichnen.

**Abb. 6: Lebensmittelwettbewerber im Amtsgebiet Gnoien**



Karte: © Microsoft MapPoint, skizzierte Bearbeitung MR Consultants 2024

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

#### Kernstadt Gnoien (als Zentraler Versorgungsbereich)

Ein städtebauliches Einzelhandels- oder Nahversorgungskonzept ist für die Stadt Gnoien nicht verabschiedet worden. Infolgedessen ist in Anwendung des Baugesetzbuches (BauGB) und gestützt durch die Rechtsprechung des BVerwG nach den tatsächlichen Gegebenheiten ein zentraler Versorgungsbereich in Gnoien identifizierbar.

**Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (nach BauGB)**



Quelle: © OpenStreetMap, freie Lizenz, Bearbeitung: Büro MR Consultants, November 2021

Ein zentraler Versorgungsbereich, den wir u.a. aus einer historischen Stadtkarte (1761) ableiten konnten, dürfte danach östlich durch die Münzstraße begrenzt, nördlich entlang dem Vogelsang, westlich durch die Hornburgstraße und südlich bis zur Teichstraße eingegrenzt werden können, sodass (in Ermangelung eines städtebaulichen Konzeptes) ausschließlich der bestehende nah & frisch-Markt innerhalb dieses Zentrums liegen dürfte.

Der Lebensmittelmarkt verfügt lediglich über eine unzeitgemäße Verkaufsfläche von rd. 200 qm. Es ist lediglich 1 Kasse eingesetzt, im hinteren Ladenbereich befindet sich eine Fleisch- und Wursttheke als Bedientresen.

Zum Zeitpunkt der Vorortbegehungen wurden im Innenstadtbereich – außer dem genannten Lebensmittelmarkt – keine weiteren Ladeneinheiten wie z.B. aus dem Handwerkshandel (Bäckereien) festgestellt.

Die sehr übersichtliche Angebotsausstattung des Innenstadtbereiches mit Einzelhandelsgeschäften insgesamt deutet darauf hin, dass eine städtebauliche Funktionsfähigkeit als „Zentraler Versorgungsbereich“ i.S. der Raumplanung nicht ausgeprägt ist.

Eine Betroffenheit hinsichtlich einer durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraft- und Umsatzumverteilungswirkung des Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Planungsdimensionen zu untersuchen.

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRaum

Abb. 8: Dokumentation nah & frisch Dubowski (Innenstadt)



Fotografien: © Büro MR Consultants, November 2021

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

#### Nahversorgungsstandort Friedenstraße 77 (Netto Dansk + Getränkemarkt)

Nördlich des Kernortes an der B110 gelegen (rd. 450 m vom Marktplatz entfernt) befindet sich eine Filiale des Betriebstyps Netto Dansk. Die Filiale wurde nach umfangreicher Modernisierung mit neuem Ladendesign und mit einem kundenfreundlichen Verkaufsraum modernisiert.

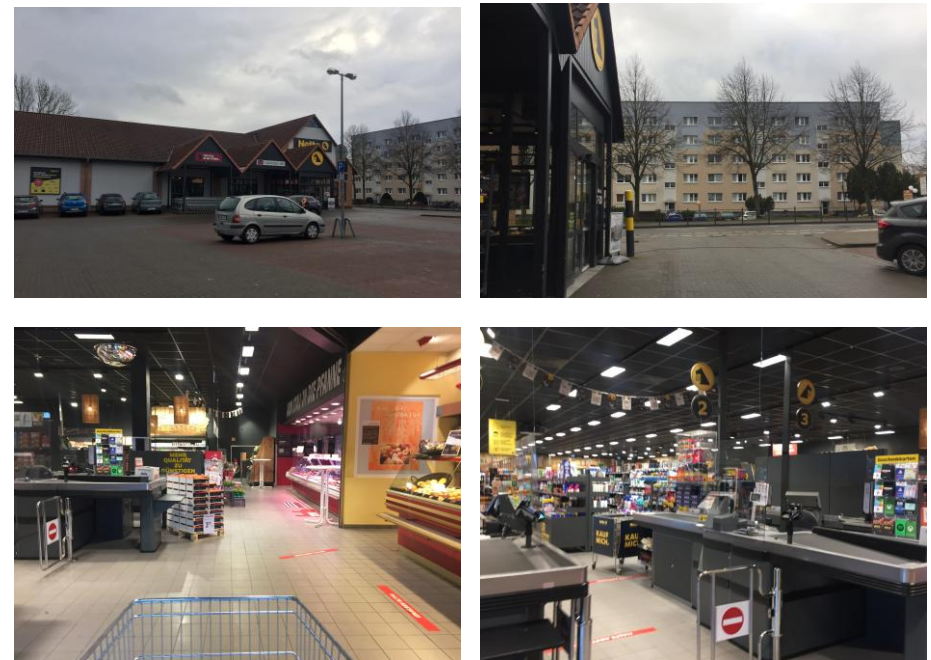
Netto Dansk verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 750 qm, 3 Kassen. Untypisch für Lebensmitteldiscounter ist eine Frischfleisch- und Wursttheke mit einem Bedientresen. Darüber hinaus ist ein örtlicher Bäcker (Stadtbäckerei Kühl) im Lebensmittelmarkt integriert.

Netto ist ein europäischer Discounter der in Dänemark beheimateten Salling Group. Aufgrund der Namensgleichheit der Märkte kann die *Netto ApS & Co. KG* (gelb-schwarzes Logo – „Netto mit Hund“) mit der größeren Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG (gelb-rotes Logo – „Netto ohne Hund“) verwechselt werden. Es sind jedoch zwei eigenständige Unternehmen; Eigentümerin von Netto Marken-Discount ist die EDEKA-Gruppe. Netto Dansk ist der sechstgrößte und damit kleinste deutsche Lebensmitteldiscounter.

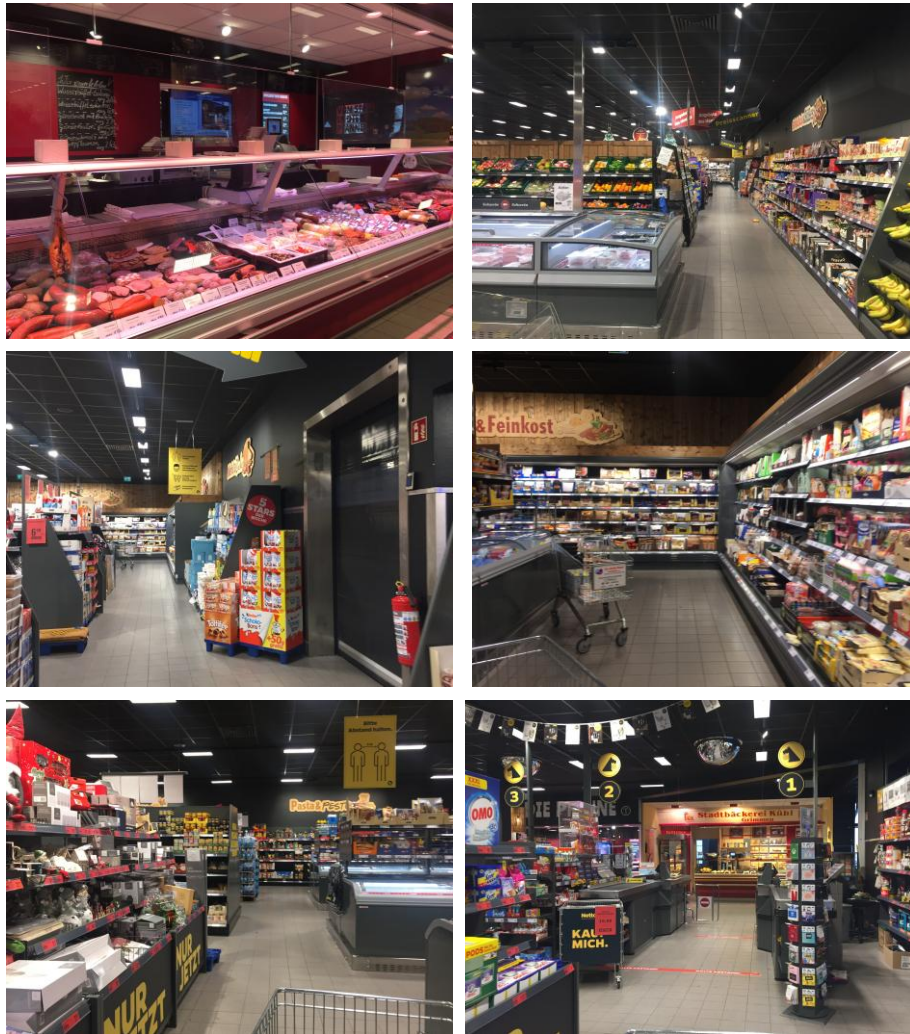
Der Lebensmittel-Discounter verfügt über eine Angebotsvielfalt von rd. 2.400 Artikeln vorwiegend aus dem periodischen Bedarf. Der Nahrungsmittelanteil beträgt regelmäßig ca. 95 %. Dem Standort ist städtebaulich-funktional eine wichtige Nahversorgungsfunktion zuzusprechen. Im Zuge der Agglomeration mit dem Getränkemarkt Schwarz besteht eine vorteilhafte Angebotskoppelung.

Aufgrund der geringen Entfernung zum Planvorhaben sind Wechselwirkungen in jedem Falle anzunehmen und im Weiteren hinsichtlich möglicher positiver oder negativer Effekte zu analysieren.

Abb. 9: Dokumentation Netto Dansk (Friedenstraße)



### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRaum



Fotografien: © Büro MR Consultants, November 2021; Luftbild: © Google Maps 2021

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

#### Nahversorgungsstandort Tessiner Str. 1 (Lidl)

Ebenfalls nördlich des Kernortes an der B110 gelegen (rd. 1.200 m vom Marktplatz entfernt) befindet sich eine Filiale des Betriebstyps Lidl (Schwarz-Gruppe). Die Filiale soll umfangreich modernisiert und baulich auf bis zu 1.200 qm erweitert werden. Das künftige Ladendesign mit einem kundenfreundlichen Verkaufsraum wird in diesem Zuge an die bundesweiten, modernsten Standards angepasst.

Lidl verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 790 qm; es sind 3 Kassensysteme installiert. Der Lidl-Filiale ist eine komfortable und großzügige Stellplatzanlage sichtbar zur Bundesstraße vorgelagert; Lidl ist als Lebensmittel-Discounter mit seinen wöchentlichen regelmäßigen Food-Marken- und insbesondere auch den Non-Food-Angeboten Ziel vieler regionaler Kunden aus dem Amtsgebiet und teils darüber hinaus (deutliche Ausstrahlung nach Tessin). Die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit über die Bundesstraße 110 ist als sehr gut zu bewerten. Der Lebensmittel-Discounter verfügt über eine Angebotsvielfalt von mehr als 4.500 Artikeln, von denen etwa 2.600 Sortimente dem periodischen Bedarf zuzurechnen sind. Etwa 1.900 Sortimente entfallen auf Aktionswaren (aperiodischer Bedarf).

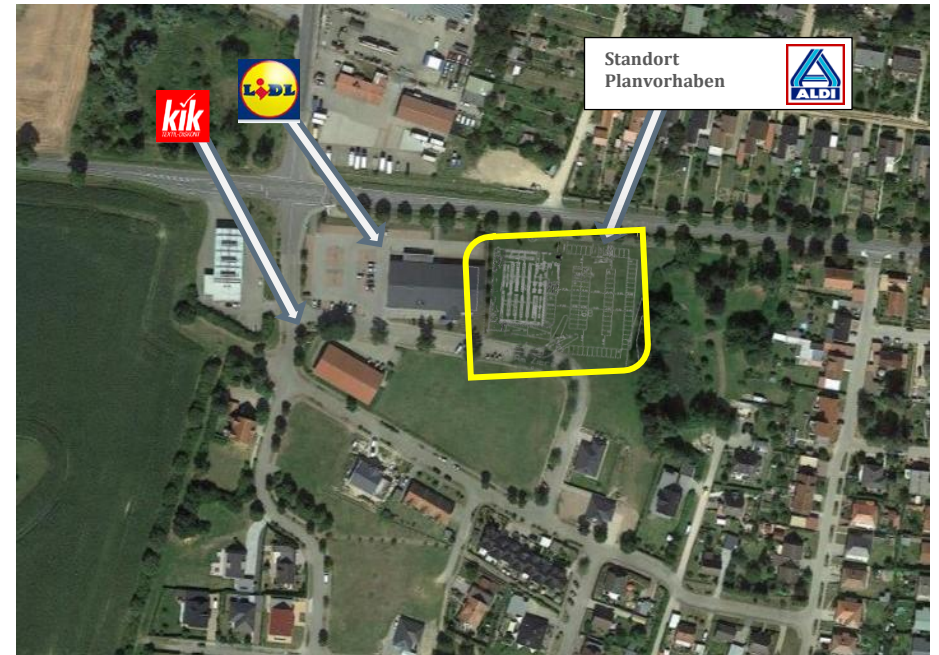
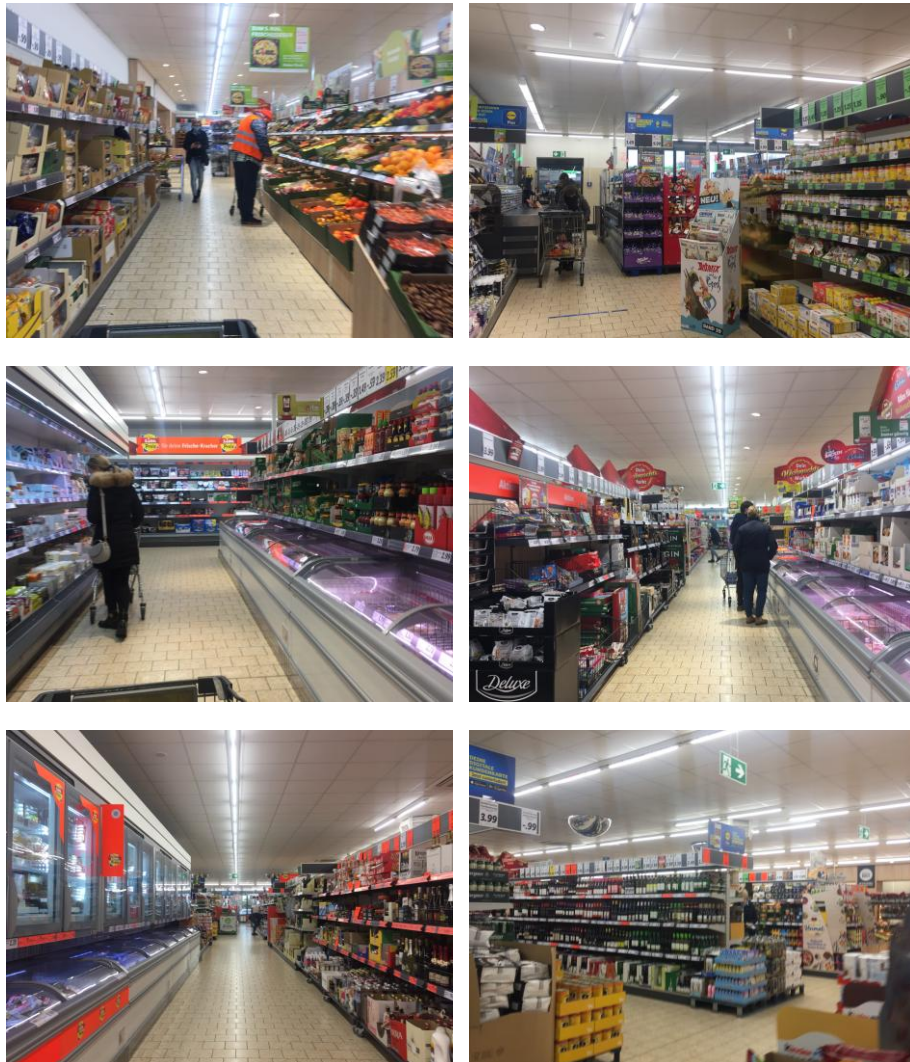
Dem Standort ist städtebaulich-funktional eine wichtige Nahversorgungsfunktion zuzusprechen. Zusammen mit dem Planvorhaben kann damit eine Einkaufsagglomeration mit dem Ziel entstehen, ein faktisches Nahversorgungszentrum zu fundamentieren, in welchem auch der südlich der Lidl-Filiale angrenzende Kik-Bekleidungsmarkt eingebunden werden könnte.

Eine darauf gerichtete städtebauliche Funktionsanalyse zu den erwarteten positiven oder negativen Effekten wird im Folgenden unter Einbeziehung des Planvorhabens (einschl. Lidl-Erweiterung) in der Region vorgenommen.

Abb. 10: Dokumentation Lidl + Kik (Tessiner Str.)



### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRaum



Luftbild: © Google Maps 2024; Bearbeitung Büro MR Consultants, 2024

### 3. ANGEBOTSSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

#### Weitere Wettbewerber im Untersuchungsgebiet + diffuse Zuflüsse

Neben den beschriebenen Versorgungsbereichen im eigenen Amtsgebiet Gnoien befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet keine weiteren bedeutenden oder durch das Ansiedlungsvorhaben gefährdete Einzelhandelsangebote.

Die vom Planvorhaben ausgehenden städtebaulichen Beeinträchtigungen werden im weiteren Verlauf des Gutachtens im Hinblick auf die städtebauliche Funktion als für die Eigenversorgung in Gnoien wichtige Nahversorger analysiert.

Die derzeitigen (hohen) Kaufkraftabflüsse resultieren - insbesondere für die Umlandgemeinden und die Gnoien umgebenden Ortsteile - in der bedeutsamen und attraktiven Angebotssituation der an das Amtsgebiet Gnoien angrenzenden Grund- und insbesondere Mittelzentren (Dargun, Tessin, Demmin).

Die in **Dargun** verorteten Wettbewerber EDEKA Baaß sowie eine Netto Marken-Discount-Filiale, das SB-Warenhaus Kaufland in **Demmin** sowie die hoch attraktiven (neu gebauten und 2021 eröffneten) Standorte EDEKA Krause, ALDI Nord sowie Penny in **Tessin** strahlen mit ihrer hohen Attraktivität deutlich in das Amtsgebiet Gnoien und sogar in die Stadt selbst aus.

Bestehende Kaufkraftströme werden bestimmten Wettbewerbsgebieten über ökonomische Modellrechnungen nach HUFF zugeordnet. Diese werden im weiteren Verlauf der Ausführungen dieses Gutachtens berechnet und mittels einer ökonomischen Erwartungsprognose für das Planvorhaben ALDI Nord Neuansiedlung und Lidl-Verkaufsflächenerweiterung in Gnoien sichtbar gemacht (vgl. Kap. 5 und 6).

Neben den vorstehend beschriebenen Wettbewerbsstandorte finden regelmäßig Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse zu und von anderen – bestimmten Kommunen im Einzelnen nicht mehr zu differenzierenden und zuzurechnen – statt.

Kaufkraftzuflüsse werden aus den unterschiedlichsten Gründen und Anlässen als ‚diffuse Zuflüsse‘ bewertet.

Diese diffusen Zuflüsse entstehen regelmäßig durch Kunden- und Kaufkraftbewegungen u.a. auch durch Tourismus, Tagesreisende, Handwerksfirmen und Leiharbeitstätigkeiten, die im Einzelnen hinsichtlich der Kaufkraft Herkunft nicht dezidiert zugeordnet werden können.

Ähnlich verhält es sich mit einigen ‚diffusen‘ Kaufkraftabflüssen aus Gnoien heraus, welche rechnerisch und methodisch nicht mehr einzelnen Kommunen einwandfrei zuzuordnen sind.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### 4. Wirkungsprognose des Planvorhabens

#### ÖKONOMETRISCHE WIRKUNGSBERECHNUNG NACH HUFF

Verkaufsflächenexpansionen führen – beeinflusst auch durch die neu ausgelöste Attraktivität des gesamten Einkaufsstandortes auf den Kunden - generell zu anderen Kundenbewegungen und -frequenzen. Damit einher werden Umsätze zulasten anderer Bestandsbetriebe an den Standort des Planvorhabens verlagert.

Die Ermittlung städtebaulicher und/oder raumordnerisch relevanter Auswirkungen erfolgt auf der Grundlage von Modellrechnungen, welche die Umsatzumverteilungseffekte eines Einzelhandelsvorhabens simulieren. Dieses Verfahren wurde vom Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich bestätigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007,4 C 7.07). Aber auch andere Kriterien, wie Entfernung und Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen, können herangezogen werden.

Höchstrichterlich wird davon ausgegangen, dass bei einer Umsatzumlenkung von weniger als 10 % eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche regelmäßig nicht vorliegt, sofern der Versorgungsbereich nicht bereits vorgeschädigt ist. Diese 10- Prozent-Marke ist allerdings nur ein grober Orientierungswert.

Es darf damit nicht pauschal festgestellt werden, dass bis zu 10 % keine oder bei mehr als 10 % städtebaulich/raumordnerisch relevante Auswirkungen zu erwarten wären (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007,4 C. 7.07).

Das OVG Münster hat klargestellt, dass es sich bei dem Wert von 10 % Kaufkraftabfluss um eine (bloße) Faustformel handelt und dass der Wert im Sinne einer „wertenden Gesamtbetrachtung“ auch überschritten werden darf (OVG Münster, Beschluss 28.10.2011–2 B 1049/11).

Für den Einkaufsstandort mit der geplanten Neubaufäche von rd. 1.054 qm Verkaufsfläche sowie der Verkaufsflächenerweiterung der Lidl-Filiale um rd. 410 qm auf künftig 1.200 qm (dies ist in den nachfolgenden Berechnungen und Bewertungen unabdingbar miteinander verbunden) ist in diesem Gutachten formalrechtlich ein Worst-Case-Szenario mit einem maximal möglichen Leistungswert anzusetzen, so dass daraus nach Realisierung des Neubauprojekts ALDI Nord sowie des Erweiterungsvorhabens Lidl ein für den Standort maximaler vorhabenrelevanter Modellumsatz planungsrechtlich abgewägt werden kann.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### UMSATZ- UND FLÄCHENSTRUKTUR DES NEUBAUVORHABENS

#### Vorbemerkung:

Zur Verkaufsfläche zählen planungsrechtlich im Einklang mit der höchststrich-terlichen Rechtsprechung alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden **zugänglich** und **geeignet** sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Danach gehören zur Verkaufsfläche:

- Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassenzonen, Kassenzone, Eingangsbereich, Windfang, Pfandräume innerhalb des Hauptgebäudes, soweit vom Kunden begehbar, d.h. nicht die Flaschensortierung oder die Lagerräume.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen u.a.:

- Sozialräume (auch Kunden-WCs), Lager, Personal- und Aufenthaltsräume und alle vom Kunden nicht begehbaren Allgemeingänge.

Im Zuge der geplanten Neuansiedlung ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.054 qm vorgesehen.

Der untersuchungsrelevante Schwerpunkt dieser Verträglichkeitsuntersuchung kann auf die Sortiments- und Warengruppen des periodischen (kurzfristigen / täglichen) Bedarfs beschränkt werden. Dazu zählen die in Lebensmittelmärkten und hier bei den Betriebsformaten ALDI Nord sowie Lidl typischerweise geführten Hauptwarenangebote ‚Lebensmittel‘ (einschließlich

Getränke und Reformwaren) sowie der dort geführten Hauptnebensortimente wie ‚Drogerieartikel‘ (einschließlich Parfümerie, Wasch- und Haushaltsreiniger), ‚Tiernahrung‘ sowie ‚Schreibwaren- und Papierwaren‘.

Eine (sortimentsweise) Bilanzierung des bau- und planungsrechtlich relevanten Flächenrahmens für das Ansiedlungsvorhaben ist - als Grundlage für dieses Gutachten - durch bundesweit einheitliche Sortimentsdistributions aller Standorte der ALDI Nord - Handelsgruppedefinierbar.

Neben den Waren- / Sortimentsgruppen des **periodischen / kurzfristigen Bedarfs** werden bei den Betrieben ALDI Nord und Lidl auf untergeordneter Verkaufsfläche Aktionswaren als Randsortimente aus den mittel- bis langfristigen Bedarfsstufen (v.a. Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Möbel, Baumarktartikel, Saisonwaren etc.) geführt. Diese gelten insgesamt als **vorhabenrelevant** und wurden (auch attraktivitätssteigernd) bewertet, können jedoch aufgrund der Vielzahl der Einzelsortimente und wegen der Geringfügigkeit der Einzelsortimente durch ökonomische Modellrechnungen rechnerisch bestimmten Standorten nicht dezidiert zugeordnet werden.

Im untersuchungsrelevanten **periodischen Bedarf** (insbes. die Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke und Reformwaren“, „Körperpflege-, Reinigungs-, Parfümeriewaren einschl. nicht verschreibungspflichtige Gesundheitsartikel“ sowie „Blumen, Tierbedarf und Zeitungen /

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Zeitschriften“) lässt sich die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche des Neuvorhabens ALDI Nord (incl. Den periodischen Warengütern zurechenbare Aktionswaren) sortimentsgruppenweise eingrenzen.

Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes soll künftig rd. 1.054 qm betragen. Rd. 95 qm dieser Verkaufsfläche, das entspricht einem relativen Anteil von knapp rd. 9,0 % dessen Gesamtverkaufsfläche, entfallen auf den **aperiodischen Bedarf**.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenerweiterungsabsichten von Lidl sind rd. 300 qm Verkaufsfläche den kurzfristigen Bedarfsgütern zuzurechnen; weitere rd. 110 qm entfallen auf den aperiodischen Bedarf.

Auf der Grundlage dieser Rahmendaten wurden die städtebaulichen Auswirkungen dieses Planvorhabens untersucht.

Die betrieblich zu erwartenden Jahresumsätze wurden standortbezogen sowie sortimentsweise bewertet und anschließend in untersuchungs- sowie vorhabenrelevante Sortimentswarengruppen zusammengefasst. Dadurch lassen sich die gesamten Effekte des geplanten Lebensmittelmarktes auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen berechnen und aufzeigen.

Die zu erwartenden Flächenleistungen begründen sich auf der Basis aktueller Flächenleistungen, die ALDI Nord bzw. Lidl zu leisten imstande sind. Die

Leistungswerte werden regional im Hinblick auf den bestehenden Wettbewerb sowie die regionale Kaufkraft angepasst.

Nach aktuellen Flächenproduktivitätsberechnungen der BulwienGesa und TradeDimensions (vgl. Hahn Report 2023, Seite 35) hat das Unternehmen ALDI Nord im Jahr 2022 einen bundesweiten Umsatz von rd. 14,2 Mrd. Euro (+ 7,3 % ggü. Vorjahr) ausgewiesen. Bei einem Bestand von 2.218 Filialen und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2,09 Mio. qm errechnet sich daraus eine bundesdurchschnittliche Raumleistung von 6.720 Euro je qm Verkaufsfläche und Jahr (+ 5,8 % ggü. Vorjahr)<sup>1</sup>.

Zur Berechnung der maximalen vorhabenrelevanten Umsatzerwartung müssen für das Planvorhaben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung Leistungswerte zu Grunde gelegt werden, die sich an einer oberen Leistungsgrenze (Worst-Case) des Betriebsformats unter Berücksichtigung der Verkaufsflächengröße und der standortspezifischen Wettbewerbssituation in der Region orientieren.

Im Worst Case-Ansatz ist danach mit einer – für ländliche Strukturregionen in Mecklenburg-Vorpommern standörtlich deutlich abgeschwächten - jahresdurchschnittlichen betrieblichen Flächenproduktivität *in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen* zu rechnen.

<sup>1</sup> Quelle: HAHN Retail Real Estate Reports 2023/2024 - Marktbericht zum Einzelhandel

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Nach Maßgabe einer Verkaufsflächengröße von bis zu rd. 1.054 qm wird eine ALDI Nord- Filiale in den vorhabenrelevanten Sortimenten einen voraussichtlichen Jahresumsatz von rd. 5,75 Mio. Euro p.a. generieren. Das entspricht einer standörtlich an den vorhandenen Wettbewerb und das regionale Kaufkraftniveau angepassten Flächenproduktivität von rd. 5.450 Euro je qm Verkaufsfläche p.a.

**Abb. 11: Flächen- und Umsatzstruktur Ansiedlungsvorhaben ALDI Nord**

Waren- / Sortimentsgruppe	Planvorhaben			
	VKF in qm	VKF in %	Umsatz in Mio. € p.a.	FP
<b>Untersuchungsrelevanter periodischer Bedarf</b>	<b>960</b>	<b>91,0</b>	<b>5,37</b>	<b>5.600 €</b>
./.. Nahrungs- und Genussmittel	835	79,1	4,76	5.700 €
./.. Gesundheits- und Körperpflegemittel	50	4,7	0,25	5.000 €
./.. Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	25	2,4	0,05	2.000 €
./.. Aktionswaren period. Bedarf	50	4,7	0,31	6.250 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>960</b>	<b>91,0</b>	<b>5,37</b>	<b>5.596 €</b>
<b>Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf gesamt</b>	<b>95</b>	<b>9,0</b>	<b>0,4</b>	<b>4.000 €</b>
./.. Aktionswaren (zentrenrelevant)	35	3,3	0,17	4.800 €
./.. Aktionswaren (nicht zentrenrelevant)	60	5,7	0,21	3.500 €
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.055</b>	<b>100</b>	<b>5,75</b>	<b>5.450 €</b>

\* FP = Flächenproduktivität je qm Verkaufsfläche p.a. - Rundungswerte // VKF = Verkaufsfläche

Analyseberechnung nach HUFF, Büro MR Consultants, 2024

Die Umsätze der im Jahresverlauf angebotenen (vielfältigen) Aktionswaren sind wegen der Geringfügigkeit der Einzelsortimente methodisch einwandfrei nicht mehr qualifiziert nachweisbar. Dabei handelt es sich – wie bereits beschrieben - sowohl um zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente, die als wechselnde Aktionswaren innerhalb des Verkaufsraums auf untergeordneter Fläche angeboten werden.

Aufgrund des geringen Umsatzvolumens der aperiodischen Einzelsortimente können zentrenschädigende Effekte an dieser Stelle definitiv ausgeschlossen werden und bleiben bei der untersuchungsrelevanten Wirkungsprognose unberechnet. Gleichwohl sind sie vorhabenrelevant und wurden in der Prüfung der gesamten standörtlichen Attraktivität rechnerisch und attraktivitätssteigernd berücksichtigt.

Nach dem LEP sind regelmäßig maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Diese (aperiodischen) Randsortimente belaufen sich bei diesem Planvorhaben - bei einer Gesamtverkaufsflächenplanung von rd. 1.054 qm - auf ca. 95 qm; das entspricht einem relevanten Verkaufsflächenanteil von rd. 9,0 %.

Hinsichtlich der aperiodischen (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante) Randsortimente ist zu testieren, dass der Verkaufsflächenanteil bei diesem Planvorhaben damit unterhalb dieser Grenzmarke von max. 10 % liegt.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Hinsichtlich der Erweiterung der Lidl-Filiale um rd. 410 qm gilt Folgendes:

Nach aktuellen Flächenproduktivitätsberechnungen der BulwienGesa und TradeDimensions (vgl. Hahn Report 2023, Seite 35) hat das Unternehmen Lidl im Jahr 2022 einen bundesweiten Umsatz von rd. 30,1 Mrd. Euro (+ 1,3 % ggü. Vorjahr) ausgewiesen. Bei einem Bestand von 3.248 Filialen und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3,03 Mio. qm errechnet sich daraus eine bundesdurchschnittliche Raumleistung von 9.530 Euro je qm Verkaufsfläche und Jahr (+ 0,6 % ggü. Vorjahr)<sup>2</sup>.

Zur Berechnung der maximalen vorhabenrelevanten Umsatzerwartung müssen auch für dieses Erweiterungsvorhaben nach höchstrichterlicher Rechtsprechung Leistungswerte zu Grunde gelegt werden, die sich an einer oberen Leistungsgrenze (Worst-Case) des Betriebsformats unter Berücksichtigung der Verkaufsflächengröße und der standortspezifischen Wettbewerbssituation in der Region orientieren.

Im Worst Case-Ansatz ist danach mit einer – für ländliche Strukturregionen in Mecklenburg-Vorpommern standörtlich ebenfalls deutlich abgeschwächten - jahresdurchschnittlichen betrieblichen Flächenproduktivität *in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen* zu rechnen.

Nach Maßgabe einer Verkaufsflächenerweiterung von bis zu rd. 410 qm auf insgesamt bis zu rd. 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche wird diese Lidl-Filiale allein in den untersuchungsrelevanten Kernsortimenten des periodischen Bedarfs einen voraussichtlichen Jahresumsatz von rd. 8,5 Mio. Euro p.a. generieren. Das entspricht einer standörtlich an den vorhandenen Wettbewerb und das regionale Kaufkraftniveau angepassten Flächenproduktivität von rd. 7.100 Euro je qm Verkaufsfläche p.a.

Die sortimentsweise einzeln und insgesamt so berechneten untersuchungsrelevanten Jahresprognoseumsätze der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung bilden die höchstmöglichen absatzwirtschaftlichen Effekte des Erweiterungsvorhabens Lidl am Einkaufsstandort in seiner Gesamtheit ab.

<sup>2</sup> Quelle: HAHN Retail Real Estate Reports 2023/2024 - Marktbericht zum Einzelhandel

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### UMSATZHERKUNFT DES PLANVORHABENS

#### Strukturdaten des Lebensmitteleinzelhandels im Untersuchungsgebiet

Die Nahversorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel im Amtsgebiet Gnoien sind sämtlich in der Stadt Gnoien selbst angesiedelt. Dort sind derzeit Gesamtverkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in einer Größenordnung von rd. 1.950 qm (ohne kleinere Handwerksläden) vorhanden.

Der Lidl-Markt begehrt eine Erweiterung um weitere 410 qm Verkaufsfläche; diese sind bereits in den Änderungsvorhaben zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 weitestgehend bekundet und formuliert. Die folgenden ökonomischen Modellberechnungen gehen davon aus, dass sowohl die Lidl-Erweiterung als auch das Planvorhaben zumindest nahezu zeitgleich ‚in den Markt eintreten‘. Die untersuchungsrelevante Jahresumsatzprognose, die diesen Berechnungen zugrunde liegt, enthält insoweit auch die projizierten Jahresumsätze des auf bis zu 1.200 qm vergrößerten Lidl-Marktes.

Der untersuchungsrelevante Jahresumsatz aller Lebensmittelbetriebe in der Stadt Gnoien wird derzeit auf rd. 10,4 Mio. Euro p.a. taxiert (Lidl ca. 6,1 Mio. €, Netto Dansk + Getränkemarkt ca. 3,6 Mio. €, nah & frisch ca. 0,7 Mio. €).

Wenngleich das zentralörtliche System in der bundesdeutschen Raumordnung und hier des Landes Mecklenburg-Vorpommern generell als raumord-

nungsrechtlich gefestigtes Erfolgsmodell zu betrachten ist, stößt es in ländlich strukturierten Räumen – wie hier im Nahbereich der Stadt Gnoien – an restriktive Grenzen.

In Ortsteilen, Ortschaften und Gemeinden mit einer zu geringen Mantelbevölkerung mangelt es einerseits planungsrechtlich zumeist an einer „fußläufig“ auskömmlichen Kaufkraft umgebender Wohnfelder; andererseits ist der Lebensmitteleinzelhandel zumeist nicht mehr bereit, dorthin zu expandieren.

Wie bereits festgestellt, sind sämtliche Umlandgemeinden im Nahbereich der Stadt Gnoien unversorgt; jede einzelne der Gemeinden und Ortschaften ist planungsrechtlich grundsätzlich nicht für einen Standort eines modernen und – heute vom Kunden erwarteten – kundenfreundlichen, barrierefreien sowie übersichtlichen Lebensmittelbetriebes geeignet.

Die derzeitige Nahversorgungsqualität und -struktur für die Einwohner des Nahbereiches wird gutachterlich, in Schulnoten ausgedrückt, als ‚ungenügend‘ bezeichnet.

Gleichwohl bietet das Landesplanungsrecht einen ausreichend genügenden Handlungsrahmen, um derartige Versorgungsdefizite auf der Ebene der zentralen Orte (für ihren jeweiligen Verantwortungsbereich) ausgleichen zu können.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Stadtkern Gnoien (ZVB i.S. BauGB)

Zentral im Ortskern Gnoien befindet sich einzig ein (bereits wettbewerbsgefährdeter) Lebensmittelmarkt ‚nah & frisch Dubowski‘ mit einer Verkaufsfläche von rd. 200 qm. Trotz der zentralen Ortskernlage wird der Standort aufgrund seiner unzeitgemäßen Verkaufsflächengröße und eines vom Kunden erwarteten deutlich höheren Angebotsspektrums im Wesentlichen lediglich für Ergänzungskäufe und einer Frischfleisch- und Wursttheke (und auch dies aufgrund geringer Angebotssegmente nur deutlich eingeschränkt) eine zentrale Versorgungsfunktion für die Einwohner in der Stadt Gnoien einnehmen.

In einer Gesamtbetrachtung der Nahversorgungsangebote in Gnoien mangelt es, dies mit Blick auf den ständigen Ausbau und die Erweiterung des regionalen und überregionalen Wettbewerbs, an einer umfassenden Grundversorgung.

Durch die Vorhabenplanung des Lidl-Marktes und darüber hinaus mit der Ansiedlungsplanung einer hier untersuchten ALDI Nord-Filiale zu einer neuen Einkaufsagglomeration errechnen sich für den Kernbereich der Stadt Gnoien Umsatzumverteilungen von rd. 0,08 Mio. Euro.

Vorab einer Abwägung und Wertung wird gutachterlich festgestellt, dass eine Versorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt Gnoien (und erweitert für das gesamte Amtsgebiet) in der Kernstadt aktuell sowie prospektiv (in Folge des Mangels an geeigneten Grundstücken) nicht möglich ist.

Diese Feststellung führt zu der hier empfohlenen Schlussfolgerung, Standorte außerhalb des Stadtkerns – möglichst zentrumsnah – zu einem Nahversorgungsstandort weiterzuentwickeln, um die derzeit hohen Kaufkraftabflüsse (Kap. 7) einzudämmen und die Einwohner des Amtsbereiches wieder an die Stadt zu binden.

Abb. 12: Umsatzumverteilung Kernstadt Gnoien

Kernsortimentsgruppe	Versorgungskern Innenstadt (ZVB)		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>0,70</b>	<b>0,08</b>	<b>11,63</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	0,67	0,08	11,91
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	0,04	0,00	6,60
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,00	0,00	0,00
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	*		
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>0,70</b>	<b>0,08</b>	<b>11,63%</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen – das betrifft insbesondere den nah & frisch-Markt - ist abzuwägen, dass der insgesamt als vorgeschädigt i.S. des Planungsrechts zu bewertende Innenstadtbereich nicht in der Lage ist, kurz-, mittel- oder langfristig ausreichende Versorgungsangebote für sein landesplanerisch bestimmtes Verantwortungsgebiet bereitzustellen.

Die modellierte Umsatzumverteilungsquote von rd. 11,6 % (vgl. Abb. 12) trifft im Wesentlichen den vorhanden nah & frisch-Markt. Dort werden insgesamt zwar „nur“ ca. 0,08 Mio. Euro Umsatz p.a. abgezogen; unter Betrachtung der geringen Jahresumsätze dieses Betriebes (rd. 0,7 Mio. Euro) und einer u.E. kaum mehr rentablen Personaleinsatzplanung ist eine Geschäftsaufgabe nicht auszuschließen.

Der Betrieb ist allerdings bereits aktuell - ohne weitere Fremdwirkung – vorgeschädigt; weitere Auswirkungen entstehen dabei weder kausal noch primär durch die Neuansiedlung ALDI Nord bzw. das Erweiterungsvorhaben des Lidl-Lebensmitteldiscounters.

Für den bereits vorgeschädigten Einzelhandelsbetrieb nah & frisch Dubowski ist eine betriebliche Gefährdung nicht auszuschließen.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Nahversorgungsstandort Friedenstr. (Netto Dansk)

Nördlich – nur rd. 430 vom zentralen Stadtkern entfernt – befindet sich ein Lebensmittelmarkt der Vertriebslinie Netto Dansk mit einer Verkaufsflächen-größe von insgesamt knapp 800 qm. Der Lebensmittelmarkt wird arrondiert mit einem kleineren Getränkemarkt Schwarz (Getränkpartner-Gruppe).

Der Lebensmittelmarkt befindet sich in einem hochmodernen und aktuellen Ladendesign. Darüber hinaus befinden sich in der Vorkassenzone eine Bäckereifiliale der Stadtbäckerei Kühl sowie – für Lebensmitteldiscounter bisher deutschlandweit untypisch - eine Frischfleisch- und Wursttheke „Vom Stall in die Pfanne“.

Der Lebensmittelmarkt generiert seine Umsätze sowohl aus dem fußläufigen Wohnumfeld sowie mit ortsangehörigen als auch regionalen automobilen Kunden.

Im Zuge der ökonomischen Berechnungen wird deutlich, dass der Einkaufsstandort im Zuge einer Ansiedelung des Planvorhabens und den Erweiterungsabsichten von Lidl (dieser Standort befindet sich in einer Entfernung von lediglich knapp 700 m) in einer Wechselwirkung zum Planvorhaben steht. Gleichwohl fällt die Betroffenheit aufgrund der Frischekompetenz relativ gering aus.

Durch die geplante Neuansiedlung errechnet sich ein durch das Planvorhaben ausgelöster vorhabenbedingter Minderumsatz i. H. v. rd. 0,39 Mio. Euro, das entspricht einer Umverteilungsquote von rd. 10,7 %.

Abb. 13: Umsatzumverteilung (Netto Dansk)

Kernsortimentsgruppe	Nahversorgungsstandort Friedenstr. (Netto Dansk + Getränkemarkt)		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>3,63</b>	<b>0,39</b>	<b>10,71</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	3,21	0,36	11,21
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	0,32	0,03	7,75
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,10	0,00	4,13
<b>Aperiodischer Bedarf</b>		*	
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>3,63</b>	<b>0,39</b>	<b>10,71%</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

Eine Betriebsgefährdung oder gar Standortaufgabe ist bei diesem substantiell leistungsfähigen und modernen Filialbetrieb der Netto-Dansk-Gruppe im Verbund mit einem Getränkemarkt dennoch keinesfalls anzunehmen.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Nahversorgungsstandort Tessiner Str. (Lidl)

Der am Standort des Planvorhabens bereits langjährig betriebene Lidl-Lebensmitteldiscounter verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm (einschl. Leergutannahme). Die zum Zeitpunkt der Besatzaufnahmen gut ausgelastete Stellplatzanlage in Sichtbarkeit zur Bundesstraße deutet auf eine hohe Frequenz an auswärtigen Kunden hin. Zum Zeitpunkt der Besatzaufnahme waren Kundenanteile aus Tessin festzustellen.

Im bundesdeutschen Ranking nimmt dieser Vertriebstyp mit einer bundesweit durchschnittlichen Flächenleistung von 9.530 Euro je qm Verkaufsfläche den Spitzenplatz unter den Lebensmitteldiscontnern ein. An diesem Standort generiert die Filiale (regional angepasst an das Kaufkraftniveau) nach Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.200 qm künftig rd. 7,65 Mio. Euro p.a.

Durch die Ansiedlungsplanung einer ALDI Nord-Filiale errechnen sich für den Standort Lidl Neuumsätze aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung von rd. 2,21 Mio. Euro bei rechnerischen Umsatzumverteilungen von rd. 0,96 Mio. Euro p.a.

Die modellierte Umsatzumverteilungsquote von rd. 11,2 % (vgl. Abb. 14) betrifft ausschließlich die untersuchungsrelevanten Sortimente. Unter Einrechnung der gesamten Jahresumsätze dieses Betriebes (einschl. aller z.B. Non-foodwaren) errechnet sich eine gesamtbetriebliche Umsatzumverteilungsquote von unter 10 % und liegt damit unter dem Abwägungsschwellenwert. Die Berechnungen unterstellen dabei einen Markteintritt der Lidl-Erweiterung noch kurz vor der ALDI Nord-Filiale.

Abb. 14: Umsatzumverteilung Lidl

Kernsortimentsgruppe	Nahversorgungsstandort Tessiner Str. (Lidl)		
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>8,61</b>	<b>0,96</b>	<b>11,19</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	7,71	0,89	11,58
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	0,73	0,07	9,00
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,17	0,01	2,98
<b>Aperiodischer Bedarf</b>		*	
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>8,61</b>	<b>0,96</b>	<b>11,19%</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

Für den Einzelhandelsbetrieb wird die Abwägungsschwelle von 10 % gesamtbetrieblich (unter Einbeziehung der aperiodischen Betriebsumsätze) nicht überschritten. Eine betriebliche Gefährdung dieses leistungsstarken Filialbetriebs der Schwarz-Gruppe kann ausgeschlossen werden.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Grundzentrum Demmin (Kaufland)

Nicht nur für die südöstlich gelegenen Gemeinden von Gnoien (Altkalen und Finkenthal), sondern aufgrund der Sortimentsvielfalt (rd. 55.000 Artikel) und der hohen Preisaggressivität des ebenso wie Lidl zur Schwarz-Gruppe zugehörigen Kaufland-Formates, ist das SB-Warenhaus der Vertriebslinie Kaufland mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 5.000 qm mit einer hohen Kundenakzeptanz aus dem Amtsgebiet Gnoien behaftet. Angebunden über die gemeinsame Mall sind weitere Fachgeschäfte (u.a. Takko) angesiedelt.

Das SB-Warenhaus ist über die Bundesstraße 110 automobil gut zu erreichen. Es generiert seine Umsätze sowohl mit Einwohnern aus Demmin, insbesondere aber auch mit überregionalen automobilen Kunden aus einer Entfernungszone von bis zu 30 Autominuten.

Der Einkaufsstandort steht zu den Ansiedlungsabsichten einer ALDI Nord-Filiale und den Erweiterungsabsichten Lidl in einer deutlichen Wechselwirkung. Gleichwohl fällt die Betroffenheit aufgrund der Leistungsstärke des SB-Warenhauses relativ nur mäßig ins Gewicht.

Durch die ALDI Nord-Neuansiedlung / Lidl-Erweiterung errechnet sich ein vorhabenbedingter Verdrängungsumsatz i. H. v. rd. 1,31 Mio. Euro, das entspricht einem Kaufkraftabzug von rd. 5,8 %.

Dabei handelt es sich nach den vorgenommenen Kaufkraftstromanalysen wesentlich um bisher abfließende Kaufkraft aus dem Amtsgebiet Gnoien.

Abb. 15: Umsatzumverteilung (Kaufland)

Kernsortimentsgruppe	Demmin (Kaufland)		
	aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>22,61</b>	<b>1,31</b>	<b>5,77</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	19,58	1,23	6,26
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	2,09	0,06	2,88
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,95	0,02	2,12
<b>Aperiodischer Bedarf</b>		*	
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>22,61</b>	<b>1,31</b>	<b>5,77%</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

Eine Betriebsgefährdung oder gar eine städtebaulich bedenkliche und deutlich beeinflussende Störung sind bei diesem leistungsstarken, stark in die Region ausstrahlenden und modernen SB-Warenhaus keinesfalls anzunehmen.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Grundzentrum Dargun (EDEKA, Norma, Netto, Netto Marken-Discount)

Ebenfalls für die südöstlich gelegenen Gemeinden von Gnoien (insbesondere Altkalen und Finkenthal) besitzt der gut ausgeprägte Einzelhandelsbesatz im Grundzentrum Dargun mit den dort verorteten Lebensmittelmärkten EDEKA Baaß, Netto Dansk, Netto Marken-Discount sowie dem Lebensmitteldiscounter Norma eine hohe Versorgungsgüte.

Die Standorte sind allesamt über die Bundesstraße 110 automobil gut zu erreichen.

Durch den ausgewogenen Mix an Vollsortimentern (leistungsstarker EDEKA) und 3 Lebensmitteldiscountern sind deutliche Kaufkraftzuflüsse aus Gnoien nach Dargun festzustellen.

Der Einkaufsstandort steht zu den Ansiedlungsabsichten der ALDI Nord-Filiale und den Erweiterungsabsichten Lidl in einer starken Wechselwirkung. Die durch das Planvorhaben zu erwartenden absoluten Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 0,44 Mio. Euro p.a. fallen dagegen (im Hinblick auf die Leistungszahlen des dortigen untersuchungsrelevanten Wettbewerbs) relativ mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,0 % nur mäßig ins Gewicht.

Dabei handelt es sich nach den vorgenommenen Kaufkraftstromanalysen auch in diesem Fall wesentlich um bisher abfließende Kaufkraft aus dem südöstlichen Amtsgebiet Gnoien.

Abb. 16: Umsatzumverteilung (EDEKA, Netto, Norma, Netto Marken-Disc.)

Kernsortimentsgruppe	Dargun (EDEKA Baaß + Netto Dansk + Netto Marken-Discount)		
	aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>14,53</b>	<b>0,44</b>	<b>3,04</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	12,84	0,41	3,19
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	1,31	0,03	2,29
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,38	0,00	0,50
<b>Aperiodischer Bedarf</b>		*	
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>14,53</b>	<b>0,44</b>	<b>3,04%</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

Für keinen der Lebensmittelmärkte sind städtebaulich negative oder betriebsgefährdende Anhaltspunkte bzw. Auswirkungen anzunehmen.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Grundzentrum Tessin (EDEKA, ALDI, Penny, Netto Marken-Discount)

Im westlich von Gnoien gelegenen Grundzentrum Tessin hat sich ein attraktiver, leistungsstarker und deutlich nach Gnoien ausstrahlender Einzelhandelsbesatz mit der 2021 neu eröffneten Einkaufsagglomeration EDEKA Krause und ALDI Nord innerhalb eines eigens dafür städtebaulich entwickelten Nahversorgungszentrum etabliert. Daneben zählen die Lebensmitteldiscounter Penny sowie eine Netto Marken-Discount-Filiale in die Betrachtung der Auswirkungen.

Die Standorte sind allesamt über die Bundesstraße 110 automobil aus Gnoien zu erreichen und werden insbesondere von den Einwohnern aus den Gemeinden Behren-Lübchin und Walkendorf, aber auch aus Gnoien selbst regelmäßig für Einkaufsfahrten, vornehmlich zum Wochenende aufgesucht.

Der Einkaufsstandort, und hier auch besonders die ALDI Nord-Filiale, steht zu den Ansiedlungsabsichten der ALDI Nord-Filiale und den Erweiterungsabsichten Lidl in einer erheblichen Wechselwirkung. Die durch das Planvorhaben zu erwartenden absoluten Umsatzumverteilungen i.H.v. rd. 1,66 Mio. Euro p.a. fallen aufgrund der Leistungsstärke des dortigen untersuchungsrelevanten Wettbewerbs mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8,1 % dennoch nur städtebaulich sowie in einzelbetrieblicher Prüfung nur unmaßgeblich ins Gewicht.

Auch hier handelt es sich im Wesentlichen nach den vorgenommenen Kaufkraftstromanalysen um bisher abfließende Kaufkraft aus dem Amtsgebiet Gnoien.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht anzunehmen; mit einem Umsatzumverteilungswert von unter 10 v.H. wird der Abwägungsschwellenwert – auch sortimentsweise – in keinem Fall erreicht.

Abb. 17: Umsatzumverteilung (EDEKA, ALDI, Penny, Netto Marken-Disc.)

Kernsortimentsgruppe	Tessin EDEKA Krause + ALDI Nord + Netto Marken-Discount + Penny)		
	aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>20,43</b>	<b>1,66</b>	<b>8,12</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	18,12	1,61	8,87
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	1,77	0,04	2,26
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,53	0,01	1,89
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	*		
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>20,43</b>	<b>1,66</b>	<b>8,12%</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Diffuse Zuflüsse

Aus einem diffusen Wettbewerbsraum und durch Kaufkraftzuflüsse von touristischen Aufenthalten, Handwerkern, Durchreisenden und Geschäftsreisenden wurden per Huff-Modell insgesamt Umsatzzuflüsse an den Standort des Planvorhabens in einer Größenordnung von bis zu 0,54 Mio. Euro p.a. errechnet.

Diese Kaufkraftzuflüsse lösen entsprechende Umsatzabzüge am jeweiligen Wohnort des auswärtigen Kunden / Gastes aus; sie sind methodisch-rechnerisch einem bestimmten Ort nicht mehr valide zuzuordnen und werden deshalb als ‚diffus‘ bezeichnet.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf überregionale Versorgungsstrukturen sind aufgrund der breiten Streuung solcher Kaufkraftzuflüsse grundsätzlich auszuschließen.

Abb. 18: Diffuse Zuflüsse

Kernsortimentsgruppe	diffuse Kaufkraftzuflüsse
	in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>0,54</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	0,50
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	0,03
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,01
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	*
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>0,54</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

Berechnung: Büro MR Consultants, 2024, Rundungsdifferenzen möglich

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

### Gesamtumsatzherkunft des Planvorhabens

Es war zu untersuchen, inwieweit der bestehende Einzelhandel durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte vom Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittelmarktes des Vertriebstyps ALDI Nord sowie der Verkaufsfächenerweiterung von Lidl tangiert wird und ob dadurch negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind.

Basis der vorstehenden Untersuchung war eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch unser Büro mehrmals bereits seit 2021 durch mehrere „Vor-Ort“-Recherchen bewertet. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbsstandorte sowie Kundenherkünfte überprüft.

Wichtige Informationen über Umsatz- und Bindungsquoten werden aus Echtzahlen der Anbieter gewonnen, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus Betriebsberatungen oder -befragungen der relevanten Märkte sowie aus zuverlässigen Quellen (z.B. Drittgutachten, Forschungsinstitute, Geschäftsberichte) bezogen werden.

Diese Erkenntnisse wurden an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber sowie das örtliche

Kaufkraftniveau waren dabei von großer Relevanz. Darüber hinaus wurde die regionale und für die ländlichen Strukturen in Gnoien auch überregionale Wettbewerbssituation in den untersuchungsrelevanten Leitbranchen aktuell zugrunde gelegt.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes wurde auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells<sup>3</sup> berechnet. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

<sup>3</sup> Das HUFF-Modell wird als ein Denkmodell interpretiert, das keine schlussendlichen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, inwieweit damit tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „Worst-Case-Ansatz“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen der von der Gerichtsbarkeit als rechtssicher verlangten maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das ALDI-Planvorhaben basieren auf einen vorhabenrelevanten Prognosejahresumsatz von 5,76 Mio.

€, von denen rd. 5,38 Mio. Euro p.a. auf die untersuchungsrelevanten Sortimente des periodischen Bedarfs entfallen.

Im Falle der Lidl-Erweiterung werden weitere rd. 2,6 Mio. Euro p.a. die zu erwartenden Umsatzumverteilungen erhöhen.

Abb. 19: Umsatzumverteilung - Gesamtübersicht

Kernsortimentsgruppe	Versorgungskern Innenstadt (ZVB)			Nahversorgungsstandort Friedenstr. (Netto Dansk + Getränkemarkt)			Nahversorgungsstandort Tessiner Str. (Lidl)			Dargun (EDEKA Baaß + Netto Dansk + Netto Marken-Discount)			Demmin (Kaufland)			Tessin EDEKA Krause + ALDI Nord + Netto Marken-Discount + Penny)			diffuse Kaufkraftzuflüsse	Gesamtsumme
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung		Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung		Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung		aktuell	Umsatzumverteilung		aktuell	Umsatzumverteilung		aktuell	Umsatzumverteilung			Umsatzerkunft Planvorhaben
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. € **
<b>Periodischer Bedarf (untersuchungsrelevant)</b>	<b>0,70</b>	<b>0,08</b>	<b>11,63</b>	<b>3,63</b>	<b>0,39</b>	<b>10,71</b>	<b>8,61</b>	<b>0,96</b>	<b>11,19</b>	<b>14,53</b>	<b>0,44</b>	<b>3,04</b>	<b>22,61</b>	<b>1,31</b>	<b>5,77</b>	<b>20,43</b>	<b>1,66</b>	<b>8,12</b>	<b>0,54</b>	<b>5,38</b>
Lebensmittel, Reformwaren (einschl. period. Aktionswaren)	0,67	0,08	11,91	3,21	0,36	11,21	7,71	0,89	11,58	12,84	0,41	3,19	19,58	1,23	6,26	18,12	1,61	8,87	0,50	5,07
Gesundheits- und Körperpflege, Drogerie	0,04	0,00	6,60	0,32	0,03	7,75	0,73	0,07	9,00	1,31	0,03	2,29	2,09	0,06	2,88	1,77	0,04	2,26	0,03	0,25
Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Tierbedarf	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	4,13	0,17	0,01	2,98	0,38	0,00	0,50	0,95	0,02	2,12	0,53	0,01	1,89	0,01	0,05
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	*			*			*			*			*			*			*	<b>0,38</b>
<b>Vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>0,70</b>	<b>0,08</b>	<b>11,63%</b>	<b>3,63</b>	<b>0,39</b>	<b>10,71%</b>	<b>8,61</b>	<b>0,96</b>	<b>11,19%</b>	<b>14,53</b>	<b>0,44</b>	<b>3,04%</b>	<b>22,61</b>	<b>1,31</b>	<b>5,77%</b>	<b>20,43</b>	<b>1,66</b>	<b>8,12%</b>	<b>0,54</b>	<b>5,76</b>

\* Umsatzverdrängung unterhalb der Nachweisgrenze / \*\* Rundungsdifferenzen möglich

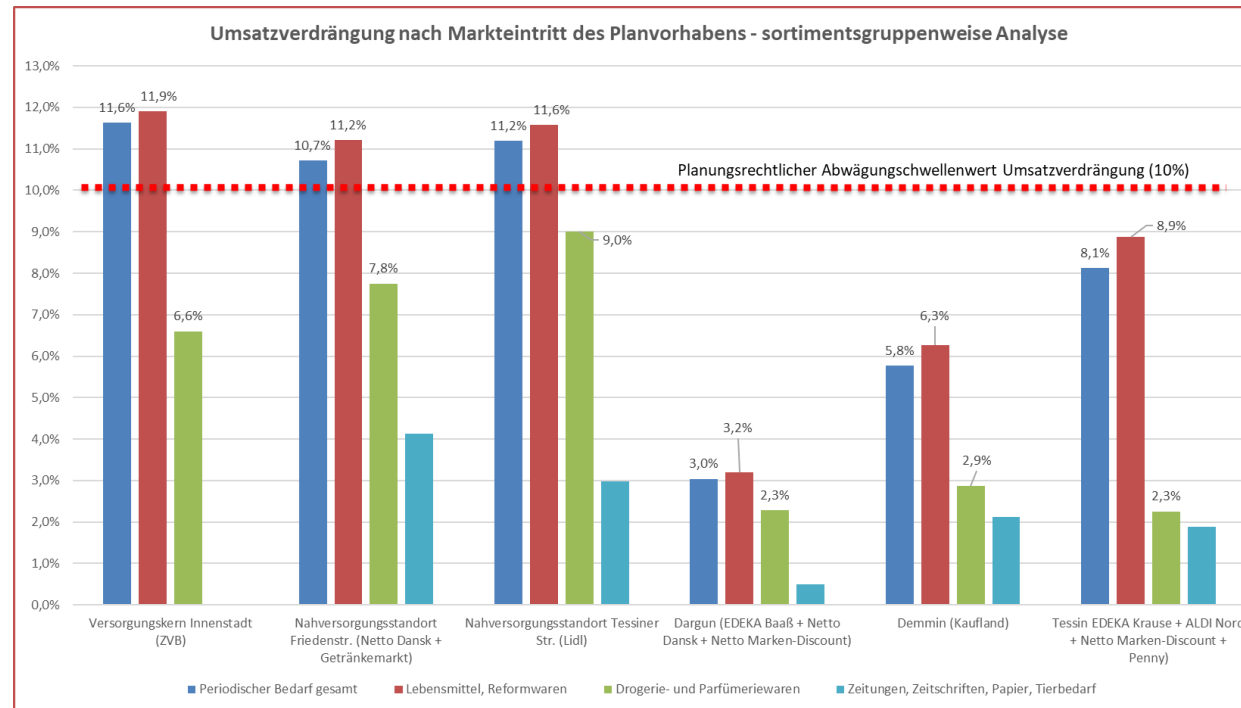
Quelle: Büro MR Consultants, 2024 / Die Umsatzzahlen sind als Jahresumsätze zu verstehen; Rundungsdifferenzen möglich

Mit maximalen Umsatzverdrängungsquoten von bis zu 11,9 % auf Sortimentsebene (nah & gut, Gnoien) im gesamten untersuchungsrelevanten Warenbereich widerspiegeln sich innerhalb des Stadtgebietes Gnoien die höchsten Umsatzumverteilungswerte.

Der höchstrichterlich mit 10 % (BVerwG) taxierte Abwägungsschwellenwert wird u.a. im Bereich des Versorgungskerns Innenstadt, Gnoien überschritten und bedarf – ebenfalls alle weiteren Versorgungsstandorte in Gnoien - einer besonderen planungsrechtlichen Abwägung.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

**Abb. 20: Umsatzumverteilung – grafische Gesamtübersicht**



unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005, a.a.O).

Als abwägungsrelevant ist deshalb eine besondere Untersuchung des im Zentralen Versorgungskern Gnoien betroffenen Hauptwettbewerbers nah & frisch ange stellt worden.

Der nah & frisch-Markt Dubowski konnte sich am Altstandort aus baulichen Gründen zu keinem Zeitpunkt marktgerecht entwickeln; insbesondere aus Platzgründen haben fehlende Frischeangebote sowie nur eingeschränkte Angebote an der Fleisch-, Wurst- und Käsetheke dazu geführt, dass sich das Betriebskonzept

Quelle: Darstellung Büro MR Consultants, 2024; Verdrängungsquoten auf Grundlage ökonomischer Modellrechnungen nach HUFF; Rundungsdifferenzen möglich

Ein bestimmter "Schwellenwert" für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen zulässt, mit

dieses flächenmäßig viel zu kleinen Vollsortimenters nicht einmal mehr deutlich genug von dem Betriebskonzept der Lebensmitteldiscounter und schon gar nicht gegen den überregionalen Wettbewerb hat absetzen können.

Verpackte und selbst frische Wurst- und Fleischwaren werden in einem teils deutlich größeren Sortimentsrahmen von den Lebensmitteldiscountern angeboten.

## 4. WIRKUNGSPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Insoweit hat bereits mehrere Jahre vorab eine Umsatzverdrängung zu den Lebensmitteldiscountern kausal-verantwortlich dazu geführt, dass dieser flächenmäßig deutlich unterdimensionierte Lebensmittelmarkt eine Funktion als wichtiger Nahversorger für die Einwohner der Stadt Gnoien sowie seines Amtsgebietes bereits seit Langem hat aufgeben müssen.

Nach den so vorgenommenen einzelbetrieblichen Prüfungen wird als abwägungsrelevant festgestellt, dass der Lebensmittelmarkt nah & frisch als erheblich vorgeschädigt i.S. des Planungsrechts gilt.

Es wird in diesem Zuge aber auch festgestellt, dass eine Betriebsschließung oder -gefährdung wegen des neuerlich zu erwartenden Umsatzverlustes von (lediglich) 80 Tsd. Euro p.a. nicht zwangsläufig eintreten muss. Vielmehr liegt es im unternehmerischen Geschick bei nah & frisch begründet, seine Angebotsqualitäten auf aktuelle, deutlich höhere und spezialisierte Kundenbedürfnisse optimal einzustellen.

Auf den Nahversorgungsstandort in der Friedenstraße (Netto Dansk und Getränkemarkt) werden nach unseren Berechnungen ca. 0,39 Mio. Euro p.a. zugunsten der Planvorhaben (ALDI-Neuansiedlung und Lidl-Erweiterung) verschoben. Die dort ansässigen Betriebe sind ausgesprochen leistungsstark und sind weder sortimentsweise noch gesamtbetrieblich als gefährdet zu betrachten.

Der dem ALDI-Neuansiedlungsvorhaben benachbarte Lidl-Markt hat rechnerisch erhebliche Umsatzverschiebungen zu erwarten; darauf wurde betrieb-

lich reagiert, indem die Umsatzverdrängungen über eine adäquate Verkaufsflächenerweiterung mehr oder weniger amortisiert werden können. Zudem zählen Lidl-Märkte zu den leistungsstärksten Lebensmittelbetrieben. Eine Betriebsgefährdung ist hier auszuschließen.

Sehr deutlich wird insbesondere der betriebsgleiche ALDI in Tessin betroffen. Dieser überaus leistungsstarke Lebensmittelmarkt zieht derzeit erhebliche Kaufkraft aus Gnoien ab, welche durch die Neuansiedlung einer betriebsgleichen ALDI-Filiale in Gnoien zurückgewonnen werden kann. Keiner der Standorte in Tessin ist aufgrund der hier untersuchten Planvorhaben in seinem Bestand gefährdet.

Hinsichtlich der Umsatzumverteilung wurde in diesem Sinne weder in die eine noch in die andere Richtung eine „Demarkationslinie“ gesetzt. Es wurden auch Umsatzumverteilungen unter 10 % in unsere Untersuchung einbezogen und auf ihre städtebaulichen Auswirkungen untersucht.

### Fazit:

---

**Im Rahmen der angestellten ökonomischen Wirkungsprognose auf zentralörtlicher (d.h. städtebaulich-funktioneller) und einzelbetrieblicher Ebene werden durch das Planvorhaben planungsrechtlich, einzelbetrieblich und betriebswirtschaftlich nur solche Beeinträchtigungen ausgelöst, welche im Sinne der BauNVO und der ständigen Rechtsprechung dazu als städtebaulich unmaßgeblich und unbedenklich zu klassifizieren sind.**

---

## 5. EINZELHANDELSKAUFKRAFT UND KAUFKRAFHERKUNFT

### 5. Einzelhandelskaufkraft und Kaufkraftherkunft

Zur planerischen Entscheidungsfindung und rechtssicheren Abwägung ist es von erheblicher Bedeutung, die künftigen regionalen Kaufkraftströme, die durch das Planvorhaben verursacht bzw. vom Planvorhaben ausgehen werden, aufzuzeigen.

Dabei sind nicht nur die Auswirkungen auf die Innenstadtbereiche entscheidend, vielmehr ist eine möglichst genaue Abschätzung der Kaufkraftströme und der mit ihnen verbundenen Marktauswirkungen und -potenziale unerlässlich. Ein solcher Analyseansatz wurde mittels der Methode des HUFF-Gravitationsmodells berechnet.

Um eine planerische Umsetzung i.S. eines Ausbaus der wohnortnahen Versorgung auch für die Nahbereichsgemeinden der Stadt Gnoien realisieren bzw. entscheiden zu können, ist der Kongruenzraum für die Bereitstellung von Nahversorgungsangeboten in der Stadt Gnoien sowie in den Amtsgemeinden zu bestimmen.

In den Gemeinden Altkalen, Behren-Lübchin, Finkenthal, Walkendorf und in der Stadt Gnoien selbst wohnen aktuell 5.793 Einwohner (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Gemeinsames Statistikportal <https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis> - Stand 31.03.2024).

Eine solche Mantelbevölkerung ist potenziell dafür geeignet, um für den Standort des Planvorhabens – zusammen mit der Lidl-Filiale) das Merkmal eines wichtigen Standortes für die Nahversorgung erfüllen zu können.

Folgend wird dieser Standort i.S. eines zentralen Nahversorgungsstandortes mit solchen wie für Gnoien geltenden ‚ländlichen Strukturen‘ und ‚Maßgaben kurzer Wege‘ untersucht.

In ländlichen Räumen können planungsrechtlich definierte ‚kurze Wege‘ (mit „in der Regel“ fußläufigen Erreichbarkeitsräumen von bis zu 10 Gehminuten) regelmäßig nicht diesen Definitionen der Raumplanung entsprechen; vielmehr sind diese auf solche wie hier vorherrschenden ländlichen Strukturen mit vielen kleinen Ortschaften zu projektieren (was im Übrigen auch von der höchstrichterlichen Rechtsprechung und dem Willen des LEP gedeckt ist).

Darauf basierend wurde eine Sortimentskaufkraftberechnung für den gesamten Amtsbereich Gnoien (im Verantwortungsbereich der grundzentralen Aufgabe) vorgenommen; in einem weiteren Bewertungsschritt wurden darüber hinaus Kaufkraftstromanalysen für den untersuchten Planvorhabenstandort nach der Methode „HUFF“ modelliert.

## 5. EINZELHANDELSKAUFKRAFT UND KAUFKRAFHERKUNFT

### Sortimentskaufkraftberechnung für das Amtsgebiet Gnoien

Die einzelhandelsrelevante Sortimentskaufkraft für die hier untersuchungsrelevanten Warengruppen belief sich in Deutschland 2022 auf insgesamt rd. 297,68 Mrd. Euro; das entspricht einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 3.579,87 Euro pro Einwohner\*in.

Die Sortimentskaufkraft für die einzelnen untersuchungsrelevanten Warengruppen in Deutschland betrug davon:

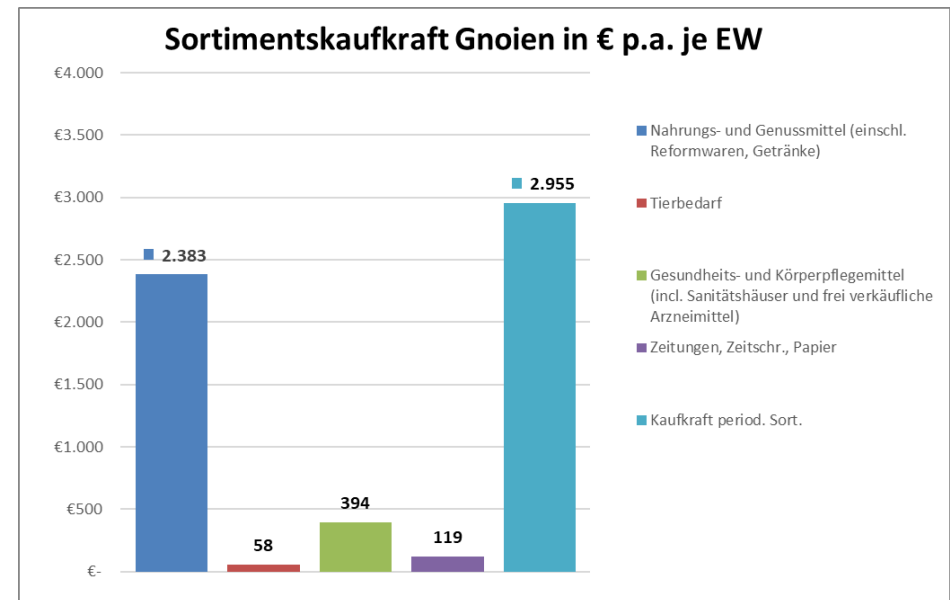
1. Foodbereich (Nahrungs- und Genussmittel einschl. Reformwaren, Getränke, Tierbedarf): 242,41 Mrd. Euro / 2.915,10 € je EW
2. Gesundheit und Pflege (Gesundheits- und Körperpflegemittel, Wasch-, Reinigungsmittel): 43,67 Mrd. Euro / 525,22 € je EW
3. Zeitungen, Zeitschriften: 11,61 Mrd. Euro / 140 € je EW

Unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede wurde für Gnoien ein deutlich unterdurchschnittlicher Kaufkraftindex ausgewiesen.

1. Foodbereich (Nahrungs- und Genussmittel einschl. Reformwaren, Getränke): 83,6 / Bund = 100
2. Tierbedarf: 90,5 / Bund = 100
3. Gesundheit und Pflege (Gesundheits- und Körperpflegemittel, Wasch-, Reinigungsmittel): 75,0 / Bund = 100
4. Zeitungen, Zeitschriften: 91,3 / Bund = 100

Die Sortimentskaufkraft für die nahversorgungs- und untersuchungsrelevanten Bedarfsgruppen beläuft sich für den Nahbereich der Stadt Gnoien unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftindex auf 2.954,77 Euro je EW p.a. Das entspricht für die insgesamt 5.793 Einwohner des Amtsgebietes Gnoien einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 17,12 Mio. Euro p.a. und gliedert sich wie folgt in einzelne Sortimentsgruppensegmente:

**Abb. 21: Sortimentskaufkraft je EW - periodischer Bedarf (Grafik)**



Berechnung: Büro MR Consultants 2024 auf Grundlage GfK GeoMarketing GmbH, 2023; Rundungsdifferenzen möglich

## 5. EINZELHANDELSKAUFKRAFT UND KAUFKRAFHERKUNFT

### Modellierte Kaufkraft für den Kongruenzraum

Für einen nach dem LEP zu definierenden „Nahversorgungsstandort Gnoien“ wurde, wie aus der nachstehenden Abb. 22 ablesbar, eine Kaufkraft-/Umsatzanalyse für den Kongruenzraum vorgenommen.

Bei einer im Amtsgebiet Gnoien vorhandenen untersuchungsrelevanten Sortimentskaufkraft von rd. 17,1 Mio. Euro p.a. wird der Lebensmittelmarkt ALDI Nord nach Markteintritt am Standort des Planvorhabens rd. 5,37 Mio. Euro der im Amtsgebiet Gnoien vorhandenen untersuchungsrelevanten Kaufkraft binden; das entspricht einer Kaufkraftbindung von ca. 31,4 % der im Kongruenzraum tatsächlich vorhandenen Kaufkraft.

Der Innenstadtversorgungskern von Gnoien generiert nahezu seinen gesamten Umsatz aus dem eigenen Amtsbereich, vornehmlich aus der Stadt Gnoien selbst; er erreicht mit Blick auf die gesamte Nahversorgungslage in Gnoien bei einer Kaufkraftbindung von derzeit lediglich rd. 0,7 Mio. Euro nur einen unwesentlichen Anteil der vorhandenen Kaufkraft (rd. 4,1 %).

Die dem Planvorhaben ALDI benachbarte Lidl-Filiale wird nach der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung ca. 7,65 Mio. Euro Umsatz generieren, das entspricht rd. 41,7 % der im Amtsbereich Gnoien vorhandenen Kaufkraft, wobei Teile davon auch überregional abgezogen werden.

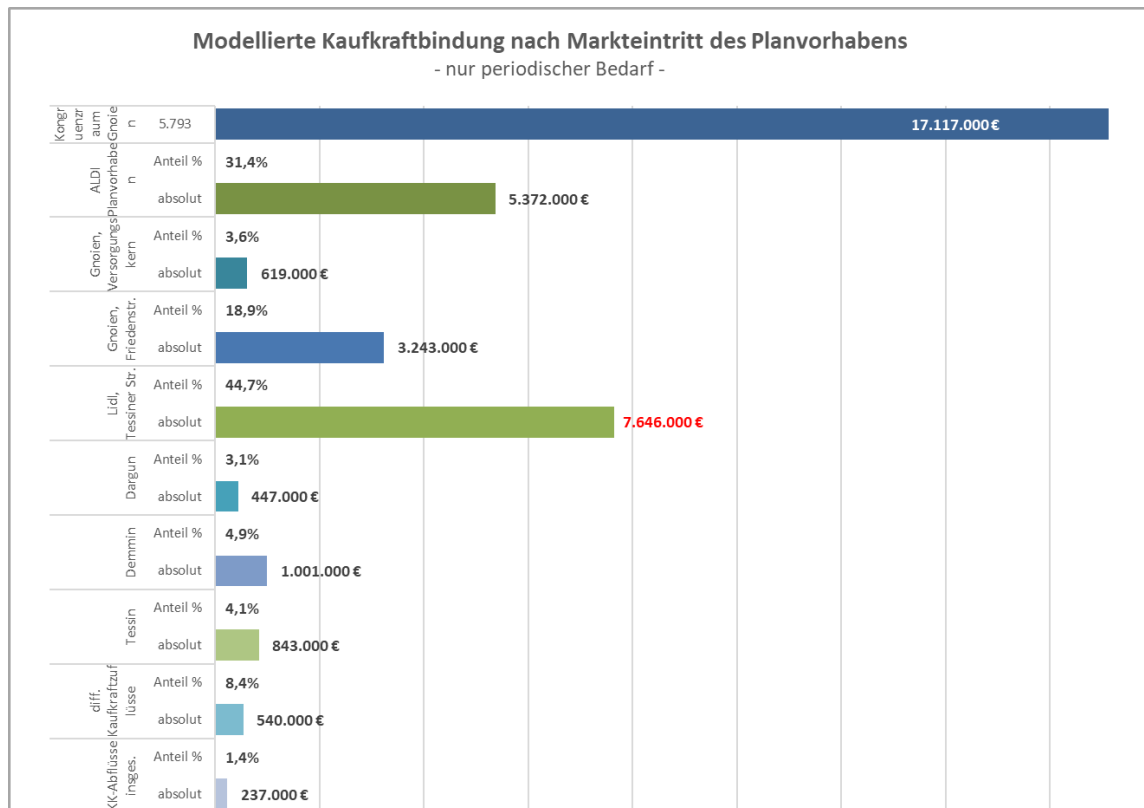
Dieser Betriebstyp generiert seine Umsätze regelmäßig mittels erheblicher (automobiler) Kaufbewegungen aus dem gesamten Amtsgebiet von Gnoien und darüber hinaus auch aus Dargun, Tessin und Demmin. Des Weiteren ist der benachbarte Kik-Textildiscounter für die Bedarfsdeckung im Amtsbereich Gnoien attraktiv für Koppelungskäufe.

Der Nahversorgungsstandort Friedenstr. (Netto Dansk und Getränkemarkt) verliert durch die ‚neue Einkaufsagglomeration‘ zum Standort der Planvorhaben ‚nur‘ knapp 0,4 Mio. € und generiert künftig rd. 3,24 Mio. Euro aus diesem Nahbereich (ca. 18,9 % Abschöpfung). Die relativ geringen Kaufkraft- bzw. Umsatzumwälzungen sind insbesondere darauf zurückzuführen, dass hier eine vollwertige Frischfleischtheke präsent ist.

Folgend werden die gesamten Kaufkraftbewegungen nach Markteintritt aller hier beschriebenen und bekannten Planungen grafisch dargestellt.

## 5. EINZELHANDELSKAUFKRAFT UND KAUFKRAFHERKUNFT

**Abb. 22: Kaufkraftstromanalyse Nahversorgung**



Rd. 0,54 Mio. Euro werden aus ‚diffusen‘ Kaufkraftzuflüssen (Handwerker, Besucher, Geschäftsbesucher, Freizeit- und Ferienbesucher) erwartet.

Das Planvorhaben erfüllt solche Merkmale eines Betriebes an einen (potenziellen) „wichtigen Standort für die Nahversorgung“.

Es erfüllt darüber hinaus die Vorgabe an die Sortimentsstrukturen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, da es die maximal zulässige Verkaufsflächen-grenze von bis zu 10 v.H. an aperiodischen/zentrenrelevanten Randsortimenten nicht überschreitet.

Quelle: lizenzierte Sortimentskaufkraft nach GfK GeoMarketing GmbH 2023; grafische Darstellung, Büro MR Consultants, 2024; Berechnung mittels ökonomischer Kaufkraftstrom-Modellrechnung nach HUFF. Anmerkungen: Modellerte Werte pro Jahr, Rundungsdifferenzen möglich.

## 6. ÜBEREINSTIMMUNG DES PLANVORHABENS MIT DER RAUMORDNUNG

### 6. Übereinstimmung des Planvorhabens mit der Raumordnung

#### ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN DER LANDESRAUMORDNUNG

Auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sind Auswirkungen zu betrachten, wenn sie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung tangieren. Hierzu zählen nach dem LEP insbesondere großflächige Neuerrichtungen.

**Bei dem Standort handelt es sich um ein neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Raumordnungs- und Planungsrechts.**

Die zu beantwortenden Fragestellungen, inwieweit das geplante Ansiedlungsvorhaben die Ziele der Raumordnung tangiert, wurden in einer Antwort auf ein Schreiben der Baukonzept Neubrandenburg (für die Gemeinde Gnoien) vom 18.02.2020 von der Landesplanung im Einzelnen wie folgt aufgeworfen:

Die Planung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt den Zielvorgaben des LEP 2016 Kapitel 4.3.2, „Einzelhandelsgroßprojekte“. Nach Programmsatz 4,3.2 (1) sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten zulässig. Gnoien ist Grundzentrum und grundsätzlich für die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsvorhaben geeignet.

Ob und inwieweit das Planungsvorhaben mit dem „Kongruenzgebot“ gemäß Programmsatz 4.3.2 12t vereinbar ist, wonach Einzelhandelsgroßprojekte den Verflechtungsbereich, hier den Nahbereich des Grundzent-

rum Gnoien, entsprechen muss und die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) des Grundzentrums nicht beeinträchtigen darf, ist aufgrund fehlender fachlicher Bewertungsgrundlagen nicht beurteilbar, wie beispielsweise Einzelhandelskonzept Gnoien gemäß LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (5) oder Auswirkungenanalyse.

Eine nachhaltige Stärkung der zentralörtlichen Nahversorgungsfunktion auch und insbesondere als zentraler Versorgungsbereich soll durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes ‚ALDI Nord‘ sowie die Flächenmodernisierungen und -erweiterungen im Lidl-Markt erfolgen.

In diesem Zuge können insgesamt 4 Lebensmittelmärkte zusammen mit weiteren Angeboten aus dem aperiodischen Bedarf in nächster Entfernung zum Innenstadtkern von Gnoien eine herausragende regionale Versorgungsfunktion übernehmen.

Im Sinne eines weiteren Ausbaus der Nahversorgungsangebote für den gesamten Nahbereich des Amtsgebietes Gnoien ist ein weiterer Lebensmittelmarkt (hier: ALDI Nord) für die 5.793 EW durchaus tragfähig (und wichtig, um regelmäßige überregionale Versorgungsfahrten zu der nächstgelegenen ALDI-Filiale in Tessin zu vermeiden), wie mit dieser Auswirkungenanalyse aufgezeigt wird.

Der Planungsstandort befindet sich südlich der B 110 am östlichen Stadtrand, somit außerhalb des Stadtzentrums (ZVB) des Grundzentrums von Gnoien.

Für den Innenstadtbereich ist bei historischer Betrachtung der Stadt Gnoien ein Innenstadtkern i.S. des BauGB zu erkennen. Dieser lässt sich durch die historische Entwicklung der Stadt Gnoien eingrenzen.

Im Stadtkernbereich sind allerdings keine zusammenhängenden, für eine Ansiedlung mit Lebensmittelmärkten geeigneten Grundstücke – weder kurz- noch mittelfristig – verfügbar. Derartige Grundstücke bedürfen einer zusammenhängenden und von der Hauptverkehrsstraße einsehbaren Grundstücksfläche von > 5.000 qm. Diese sind auch nach mehrfachen Ortsbesuchen nicht identifizierbar.

Im Hinblick auf die im Norden der Stadt Gnoien angesiedelten Lebensmittelmärkte Netto Dansk und Lidl bietet sich an, einen Nahversorgungsstandort für die Einwohner des gesamten Amtsgebietes zu etablieren. Nach unserer Prüfung befindet sich im nördlichen Stadtgebiet – benachbart zum Lidl-Markt - ein Grundstück, das dafür hinsichtlich der Größe und solcher aus dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes resultierender Emissionen kurzfristig geeignet ist und zur Verfügung steht.

Nach LEP 2016, Programmsatz 4.3.2 (3) sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, wie hier im Grundzentrum geplant, nur in ZVB zulässig (Integrationsgebot). Eine Ausnahmeregelung enthält Satz 2 für Einzelhandelsbe-

triebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Eine Beurteilung darüber, dass das „Integrationsgebot“ erfüllt ist und damit die Ausnahmeregelung nach Satz 2 zur Anwendung kommen kann, ist durch die Bauleitplanung ausdrücklich möglich.

Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktionen wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis kann der zentrale Versorgungsbereich in Gnoien hinsichtlich des Angebotes an periodischen Bedarfsgütern kaum nachhaltiger gestört werden; er hat seine Funktion hinsichtlich der Nahversorgungsangebote bereits seit längerer Zeit verloren und muss planungsrechtlich so als „vorgeschiedigt“ eingestuft werden.

Eine Funktionsfähigkeit des Innenstadtkerns ist für überwiegend aperiodische (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante) Sortimentsangebote mit i.d.R. deutlich geringeren Flächenansprüchen weiterhin uneingeschränkt gegeben. Eine substantielle Gefährdung der städtebaulichen Strukturen ist für diese Bedarfssegmente auszuschließen.

Langfristig ausgerichtete Erweiterungsansätze i.S. von ‚Planungen zur Stärkung und zum weiteren Ausbau der Nahversorgung im Stadtzentrum‘ werden gutachterlich als kontraproduktiv bei der anstehenden Aufgabe eines zügigen Ausbaus der Nahversorgung auch für die Umlandgemeinden im Nahbereich betrachtet. Diese haben sich bereits vielerorts umorientiert und tätigen vielfach ihre Versorgungsfahrten in weiter entfernten Städten.

Die bestehenden Lebensmittelmärkte Netto Dansk und Lidl entsprechen alleamt (letzterer nach Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung) modernsten Flächengrößen, Ladengestaltungen und Kundenansprüchen.

Eine Zuordnung neuer Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend der Nahversorgung dienen, ist im Innenstadtkern der Stadt Gnoien mit einer Versorgungsverantwortung als zentraler Ort für die ländlich-strukturierten Gemeinden und den Kongruenzraum der Stadt Gnoien faktisch nicht möglich.

Die größten Gemeinden Walkendorf und Behren-Lübchin verfügen gerade über rd. 900 EW; eine bedingte oder vollumfängliche Nahversorgung wäre selbst dort, geschweige für die kleineren Gemeinden, unrealistisch.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot lässt sich über eine planerische Festsetzung i.S. eines zentralen Nahversorgungsbereiches für den südlichen Nahbereich herstellen. Hierzu bedarf es eines politischen und planerischen Bekenntnisses zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03.

Den planungsrechtlichen Hinweisen zur konzeptionellen Steuerung der Gestaltung der Nahversorgungsstrukturen wird gutachterlich uneingeschränkt gefolgt.

Die ökonomischen Analysen in diesem Gutachten zeigen auf, dass eine Planvorhabenumsetzung andere städtebauliche Strukturen, weder in Gnoien selbst noch in anderen Städten, nur unwesentlich i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO beeinträchtigen.

Im kurzfristigen Bedarfssegment mit einer zur Verfügung stehenden Einzelhandelskaufkraft von rd. 17,1 Mio. Euro p.a. (bezogen auf rd. 5.793 EW im Amtsbereich incl. Stadt) sind nach Eintritt der Planvorhaben ALDI Nord-Neuansiedlung und Lidl-Verkaufsflächenerweiterung in das Marktgeschehen einige Potenziale für einen städtebaulich zielgerichteten Ausbau der Nahversorgung gegeben.

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten hat neben dem Ortskern von Gnoien insbesondere auch die wohnortnahe Grundversorgung in den Nachbargemeinden untersucht und daraus faktische Feststellungen getroffen.

Eine bauleitplanerische Umsetzung des hier untersuchten Planvorhabens wird in der Plangröße für verträglich eingestuft und empfohlen.

Folgend wird eine kurze Zusammenfassung der formalen Überprüfung der Gebote und Verbote nach dem LEP vorgenommen.

#### **KONGRUENZGEBOT**

Die Abgrenzung des wettbewerblichen Einzugsgebietes erfolgte in diesem Gutachten einzelfallbezogen und wurde unter Berücksichtigung des bestehenden Wettbewerbs gemeindeübergreifend (nach den tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten) differenziert untersucht.

Der maßgebliche Kongruenzraum hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimentsangebote für den Planvorhabenstandort ist das Amtsgebiet der Stadt Gnoien mit einer Mantelbevölkerung von derzeit 5.793 Einwohnern.

Für das Planvorhaben ist in diesem Gutachten dargelegt, dass das absatzwirtschaftliche Marktgebiet im Zuge der beabsichtigten Ansiedlung weitestgehend auf den eigenen Amtsbereich Gnoien (= Verflechtungs- bzw. Kongruenzraum) beschränkt bleibt.

**Das Kongruenzgebot wird durch die Planungsabsichten eingehalten.**

### **INTEGRATIONSGEBOT**

Es sind planerische Ergänzungen mindestens des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Gebot entsprechen zu können.

Im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Gnoien stehen andere geeignete Grundstücke weder kurz- noch mittelfristig zur Verfügung.

Das Integrationsgebot gilt unter der Maßgabe einer bauleitplanerischen Festsetzung als eingehalten.

### **BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT**

Durch die „neue“ Attraktivitätssteigerung bewirken die Planvorhaben neue Kaufkraftumverteilungen u.a. aus dem Zentralen Ortskern, anderen wichtigen Nahversorgungsgeschäften von Gnoien sowie aus einem überregionalen Umland.

Die Umsatzverlagerungen liegen nach den in diesem Gutachten dargelegten Analyseberechnungen allesamt – einzelbetrieblich und sortimentsweise - unterhalb einer raumbedeutsamen und städtebaulich gefährdenden Schwelle.

Darüber hinaus ist festgestellt, dass die Kaufkraftumverteilungen aus den benachbarten Städten Dargun, Tessin und Demmin weitestgehend auf eine Wiedergewinnung bisher abfließender Kaufkraft gerichtet sind.

**Das Planvorhaben lässt raumordnungsrechtlich nur unmaßgebliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erkennen.**

**Die dargelegten Auswirkungen liegen allesamt i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO städtebaulich, betrieblich und sortimentsweise unterhalb der Schwelle der Beeinträchtigung.**

**Dem Beeinträchtigungsgebot wird insoweit Genüge getan.**

## 7. ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

### 7. Zusammenfassung der Untersuchungen und Planungsempfehlungen

In diesem Gutachten wurde die städtebauliche Raumverträglichkeit aufgrund der Planung zur **Neuansiedlung einer ALDI Nord-Filiale** am Standort Rostocker Str. / B 110 / Am Zwiers in der Stadt Gnoien untersucht. Das Planvorhaben umfasst eine geplante **Verkaufsfläche von bis zu rd. 1.054 qm** und geht davon aus, dass die geplante **Lidl-Erweiterung auf bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche** einen zeitgleichen oder leicht frühzeitigeren Markteintritt als die hier untersuchte Neubauplanung der ALDI Nord-Filiale haben wird.

Für den Standort besteht der B-Plan Nr. 03 Wohngebiet „Warbelniederung“. Das geplante Verkaufsflächenmaß > 800 qm, sowohl hinsichtlich ALDI Nord als auch Lidl, unterliegt den Planungsregeln für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Es war zu untersuchen, ob und inwieweit die vom Planvorhaben zu vermutenden Auswirkungen gegen die Gebote oder Verbote des LEP Mecklenburg-Vorpommern verstoßen.

Nach gutachterlicher Feststellung können die Lebensmittelmärkte ALDI Nord und Lidl in der Standortkombination als funktional wichtiger Nahversorgungsstandort im tatsächlichen Sinne bedeutende Nahversorgungsfunktionen für den gesamten Nahversorgungsbereich der Stadt Gnoien übernehmen. Diese ist bislang nur unzureichend vorhanden und veranlasst die Einwohner im Amtsbereich Gnoien zu erheblichen überregionalen Versorgungsfahrten.

Die Bewertung der Umverteilungswirkungen im Untersuchungsgebiet hat gezeigt, dass durch die geplante Neuansiedlung Umsatzumverteilungen in maßgeblicher Höhe ausgelöst werden, diese jedoch hinsichtlich ihrer Wirkung auf Zentrale Versorgungsbereiche und andere wichtige Nahversorgungsstandorte teils oberhalb des höchsttrichterlich als Maßstab formulierten Abwägungsschwellenwertes von 10 % liegen, in der schlussendlichen Abwägung städtebaulich-funktional allerdings keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen i.S. des Planungsrechts zur Folge haben.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wurden in diesem Gutachten sowohl in städtebaulicher Funktions- als auch in betrieblicher Einzelprüfung und darüber hinaus auch sortimentsgruppenweise analysiert. Dabei wurde untersucht, ob und in welchem Ausmaß negative städtebauliche Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind.

Die Bewertungen kommen hierbei zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind.

Für das Ansiedlungsvorhaben ALDI Nord wurde ein untersuchungsrelevanter **Jahresumsatz von 5,38 Mio. Euro** errechnet. Dieser Umsatz wird die Strukturen aller absatzwirtschaftlich betroffenen Versorgungsstrukturen weder innerhalb der Stadt Gnoien noch in umliegenden Kommunen / Gemeinden mehr als unwesentlich beeinträchtigen.

In der Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Verkaufsflächengröße von 1.054 qm wie auch die Erweiterungsplanung Lidl (Hinweis des Verfassers: als Einkaufsverbund) als **verträglich für alle bestehenden Einzelhandelsstrukturen und schützenswerten Versorgungsbereiche i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO** darstellt.

Die Planvorhaben ALDI Nord und Lidl sind überwiegend auf periodische Sortimente ausgerichtet und der so entstehende Nahversorgungsbereich kann i.S. der Landesraumordnung überwiegend der Wohnbevölkerung im empfohlenen Kongruenzraum „Nahbereich Amtsgebiet Gnoien“ als ‚wichtiger Standort für die Nahversorgung‘ eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die bisher an andere Einkaufsstandorte orientierten Einwohner der Umlandgemeinden im Nahbereich einnehmen.

In dem gutachterlich untersuchten Kongruenzraum (= Amtsgebiet Gnoien) sind mit den Erweiterungsabsichten Lidl und dem Ansiedlungsvorhaben ALDI Nord positive städtebauliche Effekte absehbar:

1. Er kann eine qualifizierte Nahversorgung „relativ kurzer Wege“ für rd. 5.800 Einwohner nachhaltig stärken.
2. Die derzeit notwendigen automobilen Versorgungsfahrten der Einwohner in benachbarte Städte werden deutlich reduziert.
3. Solche durch häufige Versorgungsfahrten mit dem Automobil verbundene Emissionen werden reduziert.
4. Der bestehende Kaufkraftabfluss der Einwohner\*innen in den Nahbereichsgemeinden wird deutlich eingedämmt.

5. Lebensmittel können nah (bzw. hier im ländlichen Raum ‚näher‘) am Verbraucher angeboten werden.
6. Lebensmittelmärkte dienen heute nicht mehr nur als Handelsplatz, sondern erlangen zunehmende Bedeutung als Ort der Begegnung sowie soziale Treffpunkte für die Bevölkerung.

Nach unserer Einschätzung werden sich Kommunen auf weitere Veränderungen im stationären Einzelhandel einstellen müssen. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel expandiert seit mehreren Jahren i.d.R. nur noch an Standorte mit einer Mantelbevölkerung ab ca. 6.000 Einwohner. Dadurch werden in ländlich-strukturierten Gemeinden und Ortsteilen kreative Konzepte gefragt,

1. die mit einer deutlich geringeren Mantelbevölkerung (ggf. oberhalb der magischen 800-m<sup>2</sup>-Verkaufsfläche) Ansiedlungsbereitschaft zeigen,
2. sofern und vorbehaltlich sie jenseits dieser Grenze der planungsrechtlichen Großflächigkeit vor Ort kompatibel und verträglich mit den weiteren Nahversorgungsstrukturen der Kommune sind.

Nach aktuellen Analysen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der BBE Handelsberatung im Auftrag des BMI wurde im Rahmen des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ festgestellt, dass nach den Einschränkungen im Verlauf der Corona-Pandemie aktuell 93 % aller Lebensmitteleinkäufe am eigenen Wohnort getätigt werden und der Lebensmitteleinzelhandel damit der zentrale Frequenzanker für Kommunen geworden ist.

Die deutschen Verbraucher gelten als äußerst preissensibel, weitere Auswahlkriterien gewinnen jedoch an Bedeutung. Die Kunden erwarten zunehmend eine höhere Aufenthaltsqualität in den Lebensmittelmärkten. Durch diese Erwartungen sowie das zunehmende Bewusstsein für die Nachhaltigkeit steigen die Konsumausgaben für Lebensmittel insgesamt.

Die zu beobachtende Mobilitätswende hat ebenfalls Einfluss auf das Nachfrageverhalten. Im Zuge der Nachhaltigkeitsdebatte wird oftmals von einer drastischen Veränderung der Verkehrsmittelnutzung gesprochen. Hier werden Einkaufswege schon heute häufig zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt. Insbesondere kleinere und einkommensschwache Haushalte verzichten öfter oder ganz auf den Pkw.

Die Bereitschaft, auch längere Anfahrtswege mit dem Fahrrad vorzunehmen oder eine Verquickung zwischen „Spaziergang und fußläufigem Einkaufen“ nimmt allgemein zu. Insoweit stehen die heute von der Gerichtsbarkeit als ‚regelmäßig‘ definierten Erreichbarkeitszonen von bis zu 10 Fußminuten generell auf dem Prüfstand.

Das am 19.03.2021 inkraft getretene Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität\* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) ist ein positiver, wenn auch untergeordneter Effekt.

Nach § 7 dieser Vorschrift ist für Nichtwohngebäude, die über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, die Errichtung mindestens eines Ladepunktes für die Elektromobilität erforderlich.

**Mit Blick auch in die Zukunft des Lebensmitteleinzelhandels sprechen aus gutachterlicher Überzeugung keinerlei Gründe gegen eine Umsetzung im Rahmen der in dieser Verträglichkeitsuntersuchung dargelegten Neuansiedlungsabsichten einer ALDI Nord-Filiale bis zu 1.060 qm sowie des Verkaufsflächenerweiterungsvorhabens der bestehenden Lidl-Filiale auf bis zu 1.200 qm.**

#### Gutachterliche Hinweise:

**Dieses raumordnerische Fachgutachten geht (in allen Berechnungen und Analysen) von einer nahezu zeitgleichen Koppelung der baulichen Umsetzung des Neubaus einer ALDI Nord-Filiale und der baulichen Erweiterung der Lidl-Filiale aus.**

**Sofern das eine oder andere Vorhaben nicht umgesetzt werden sollte, bedarf es einer generellen Neubetrachtung und -bewertung.**

## 8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

### 8. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Planvorhabens in Gnoien.....	7
Abb. 2: Makro-Standort des Planvorhabens .....	7
Abb. 3: Untersuchungsgebiet / -raum .....	9
Abb. 4: Ortschaften ohne Nahversorgung .....	12
Abb. 5: Verflechtungsbereiche zentralörtliches System.....	12
Abb. 6: Lebensmittelwettbewerber im Amtsgebiet Gnoien .....	14
Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (nach BauGB) .....	15
Abb. 8: Dokumentation nah & frisch Dubowski (Innenstadt) .....	16
Abb. 9: Dokumentation Netto Dansk (Friedenstraße).....	17
Abb. 10: Dokumentation Lidl + Kik (Tessiner Str.) .....	19
Abb. 11: Flächen- und Umsatzstruktur Ansiedlungsvorhaben ALDI Nord .....	25
Abb. 12: Umsatzumverteilung Kernstadt Gnoien .....	28
Abb. 13: Umsatzumverteilung (Netto Dansk) .....	30
Abb. 14: Umsatzumverteilung Lidl.....	31
Abb. 15: Umsatzumverteilung (Kaufland) .....	32
Abb. 16: Umsatzumverteilung (EDEKA, Netto, Norma, Netto Marken-Disc.)..	33
Abb. 17: Umsatzumverteilung (EDEKA, ALDI, Penny, Netto Marken-Disc.) .....	34
Abb. 18: Diffuse Zuflüsse .....	35
Abb. 19: Umsatzumverteilung - Gesamtübersicht.....	37
Abb. 20: Umsatzumverteilung - grafische Gesamtübersicht.....	38
Abb. 21: Sortimentskaufkraft je EW - periodischer Bedarf (Grafik) .....	41
Abb. 22: Kaufkraftstromanalyse Nahversorgung .....	43